如皋市既有多层住宅加装电梯实施意见（试行）

（征求意见稿）

为适应社会经济发展，完善我市既有多层住宅的使用功能，推进既有住宅小区适老化改造，方便群众出行，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国特种设备安全法》《江苏省物业管理条例》等法律、法规，结合我市实际，特制定本实施意见。

一、适用范围

本市已建成投入使用且未设置电梯的非单一产权多层住宅楼，在符合城市规划、建筑设计、结构安全、消防安全和本意见相关条件等前提下申请加装电梯。对已列入征收（搬迁）改造计划以及周边空间不足、无法满足消防救援和通行要求的，不列入本意见实施范围。

二、实施主体

既有多层住宅加装电梯可以幢、单元为基本单位，由本幢或本单元出资加装电梯的全体业主为既有多层住宅加装电梯项目的建设者(以下称为建设者)，承担加装电梯的申请、采购、建设、维护、安全等各项工作并承担相应法定义务和责任。

建设者可以在本幢或本单元中推选1-2名业主为代理人，也可选择原产权单位、物业服务企业、具有相应资质的建筑设计、施工单位或电梯企业为代理人。

建设者委托代理人办理的，应当签订授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期限，并由委托人签名或盖章。代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事行为。

三、基本原则和资金筹集

**1.**本市既有多层住宅加装电梯，应当遵循“业主自愿、充分协商、镇区统筹、社区负责、安全可靠”的原则。

**2.既有多层住宅加装电梯所需资金筹集办法：**

**①**电梯业主按照谁受益谁出资以及所住楼层受益大小等因素，共同协商确定电梯建设、维护等资金的筹集及使用办法；

**②**市财政对既有多层住宅加装电梯给予适当管线搬迁补贴，具体办法由市财政局制定；

**③**业主可申请使用如皋市住宅专项维修资金，具体办法由市城市管理局制定。

四、实施条件

**1.**加装电梯须经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总建筑面积三分之二以上且占总户数三分之二以上的业主同意并签订书面协议；拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分业主的同意。

**2.同意加装电梯的业主应就以下事项达成书面协议：**

**①**加装电梯工程费用的预算及其筹集方案；

**②**电梯投入使用后的运行、保养、维修、更新等费用的分摊和管理方案；

**③**落实电梯安全管理责任主体和日常维保单位及人员；

**④**拟加装电梯房屋产权人同意比例及详细证明材料；

**⑤**异议人协商情况说明。

**3.**经具备建设工程设计资质的单位出具符合城市规划、建筑设计、结构安全、电梯救援通道和特种设备等相关规范、标准要求的施工图设计文件，同一小区加装电梯的外立面效果应尽量统一并和周边环境协调。

五、方案公示

社区居委会负责对建设者的申请条件进行核查，确认其合规性后在拟加装电梯所在的楼道出入口和小区主要出入口就业主同意加装电梯的书面协议和设计方案进行公示，公示期不少于15日。在公示期内社区居委会收到异议人书面不同意见的，应当召开座谈会，听取当事人意见。当事人双方取得一致意见后，居委会应签署加装电梯的意见，并提交沟通协调情况的说明。

六、实施程序

**1.**成立市既有住宅加装电梯工作领导小组，由市政府分管领导任组长，市财政局、行政审批局、住建局、城管局、自然资源局、市场监管局等相关部门为成员单位，负责既有住宅加装电梯的政策制定、技术支持、指导协调工作。领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，具体负责既有住宅加装电梯工作领导小组的日常工作。

**2.**在市行政审批局设立既有住宅加装电梯专门服务窗口，负责受理加装电梯申请，组织自然资源、住建、城管、市场监管、消防救援等部门以及有关管线单位进行联合审查，并出具联合审查意见。若联合审查意见与原设计方案发生重大调整（主要指加装电梯位置、总高度发生变化），由社区居委会重新组织公示听证程序。

**3.**建设者提供的加装电梯施工图设计文件需经有资质的审图机构审查，审查时需提供加装电梯部位地质勘探报告和原住宅的建筑、结构竣工图，涉及局部改造的还需提供改造部位的实体检测报告。

**4.**施工单位在施工前应到市场监督管理局办理开工告知手续，后至特种设备安全监督检验机构办理电梯安装监督检验手续；建设过程中接受质量和安全部门的监管。

**5.**工程竣工后，建设者应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行竣工验收。竣工验收可邀请所在街道办事处（镇人民政府）参加。

**6.**加装电梯应经特种设备检验检测机构检验合格，并办理使用登记、取得使用登记证书。

七、工作职责

各镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处）牵头负责本辖区内既有多层住宅加装电梯工作的规划统筹、协调和管理；社区居民委员会负责政策宣传、方案公示、矛盾协调等工作；所在小区业主委员会协助社区做好具体推进工作。

市住房和城乡建设局负责既有住宅加装电梯政策制定和完善工作，负责施工图设计审查、施工安全、质量监管工作。

市自然资源局负责加装电梯的规划技术审查工作。

市行政审批局负责受理加装电梯申请，办理加装电梯的相关审批手续。

市财政局负责加装电梯管线搬迁补贴计划的编制、审核及拨付工作。

市城市管理局负责业主申请使用如皋市住宅专项维修资金的审核、拨付工作；指导业主委员会和物业服务公司协助做好既有多层住宅加装电梯工作。

市市场监督管理局负责加装电梯的安全监督管理和验收工作。

市消防救援大队负责加装电梯的消防安全监督管理工作。

市供电公司、水务集团、燃气公司、通信、有线等管线运营单位负责加装电梯的管线改造工作。

八、相关要求

**1.** 建设者应当对加装电梯工程的安全施工负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等依法承担相应责任。

**2.**加装电梯以实用性为原则，不设置在面向城市主次干道的一侧，增加的建筑面积不计入容积率和建筑密度。在满足消防、安全条件，保障各项功能正常使用的前提下，加装电梯体量不纳入建筑间距计算。

**3.**加装电梯新增建筑面积，不再另行测绘，不计入各出资业主的不动产权属面积，不再办理不动产登记。

**4.**市特种设备安全监督管理部门应定期公布有资质的既有多层住宅加装电梯设计、生产、安装、维保单位等信息，方便建设者选择。鼓励建设者采用国家认可的加装电梯新标准、新技术。

**5.** 加装电梯的生产、安装、经营、使用、维护保养、检验检测、安全风险评估、监督管理按照《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》以及相关标准和安全技术规范的要求执行。

九、其他

因加装电梯及运行过程中发生争议的，当事人可通过协商解决，也可以向人民调解委员会申请调解。协商或调解不成的，可依法通过诉讼等途径解决。

十、本实施意见自颁布之日起实施。

如皋市既有多层住宅加装电梯操作流程图

资料审核

达成书面协议

建设者就加装电梯费用预算、分摊筹集方案、安全管理责任主体达成协议，并形成拟加装电梯房屋产权人同意比例、异议人协商情况说明等详细证明材料。

建设者请具备建设工程设计资质的单位出具符合城市规划、建筑设计、结构安全、电梯救援通道和特种设备等相关规范的施工图设计文件。

制定方案

公示期内有异议者，建设者应当与异议人协商并形成协商情况说明。

所属社区审核

公示

社区对建设者提供的相关资料进行审核，确认其合规性。然后在拟加装电梯所在物业区域显著位置公示不少于15天。最后由社区签署加装电梯意见。

社区审核通过的资料及意见、施工图设计文件（含设计单位资质证明）、加装电梯部位地质勘探报告、原住宅的建筑和结构竣工图、涉及局部改造的需提供改造部位的实体检测报告。若联合审查意见与原设计方案发生重大调整（主要指加装电梯位置、总高度发生变化），由社区居委会重新组织公示听证程序。

电梯安装中，施工单位向特种设备检验检测机构申报监督检验，未经监督检验合格的，不得交付使用。

工程实施

建设者与具有相应资质的施工单位、监理单位签订合同，由施工、监理单位分别出具施工、监理方案，接受工程质量、安全部门监管，向市场监管局办理开工告知手续。

建设者应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行竣工验收，并向市场监管局办理使用登记，取得使用登记证书。

工程验收

征求意见

建设者向本幢或本单元专有部分业主征求意见，需专有部分占建筑物总建筑面积2/3以上，且占总户数2/3以上的业主同意。