河源市既有住宅增设电梯管理办法

（征求意见稿）

1. 总 则

**第一条【立法目的】**

为进一步完善既有住宅的使用功能，提升人民生活品质，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《特种设备安全监察条例》、《广东省特种设备安全条例》和《广东省电梯使用安全条例》等有关法律法规和安全技术规范，以及《国务院办公厅关于加强电梯质量安全工作的意见》（国办发〔2018〕8号）和《关于印发<广东省既有住宅增设电梯的指导意见>的通知》（粤建设函〔2008〕481号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】**

本办法适用于本市既有住宅增设电梯的建设和管理。

本办法所称的既有住宅，是指已建成投入使用的、具有合法权属证明的4层及以上的多业主无电梯住宅。

非住宅类的既有建筑（如办公楼、商场、医院等）增设电梯可参照本办法执行。

**第三条【部门职责】**

自然资源、住房城乡建设、消防、市场监督管理、城市管理综合执法等部门为既有住宅增设电梯的相关职能部门，要按照各自职能做好既有住宅增设电梯的审批和管理工作。

街道办事处（镇政府）、居委会应当加强辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调。

1. 既有住宅增设电梯条件

**第四条【增设电梯原则】**

拟增设电梯的既有住宅的结构承载力应当满足房屋正常使用要求，房屋结构安全。

既有住宅增设电梯应当不影响既有住宅的结构安全；符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理、特种设备、人民防空等法律、法规的规定。

既有住宅增设电梯项目建筑面积不计入计容建筑面积，免于征收地价，不办理不动产权登记。

**第五条【增设电梯业主条件】**

既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。增设电梯拟占用住宅小区外公共设施用地的，须报当地的城市管理和综合执法局批准；增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

前述所指面积和业主人数的计算方式，按照最高人民法院的有关司法解释和相关规定执行：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）住宅楼总建筑总面积等于全楼各套型总建筑面积之和，套型总建筑面积应等于套内使用面积、相应的建筑面积和套型阳台面积之和；

（三）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（四）总人数，按照前项的统计总和计算。

**第六条【增设电梯协议要求】**

既有住宅增设电梯应当经过业主协商，并以书面协议形式对以下事项达成解决方案：

（一）本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意增设电梯、同意建筑设计方案的书面意见。

（二）与受到增设电梯直接影响的业主进行协商并达成协议。

（三）增设电梯工程费用的预算及其筹集方案。

（四）电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案。

（五）确定电梯使用方式及使用管理单位。

（六）法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

**第七条【资金筹措指导意见】**

既有住宅增设电梯所需要的资金，可以按照以下方式筹集：

（一）按照谁受益谁出资、以及按照楼层受益大小的原则等因素，由业主协商分摊比例后共同出资。

（二）可以申请使用房屋所有权人名下的住宅专项维修资金。

（三）社会投资等其他合法资金来源。

同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护和养护分摊等事项达成书面协议。业主可借鉴增设电梯的成功案例，结合自身小区的实际情况协商确定出资比例或出资额；也可参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：第三层为参数1，第二层为0.5，第一层为0，从第四层开始每增加一个楼层提高0.1个系数，即第四层1.1、第五层1.2，第六层1.3，并依次类推出资比例。

**第八条【增设电梯实施主体】**

同意增设电梯的所有业主为增设电梯的实施主体（即建设单位），负责前期组织协调、办理各项审批手续、工程建设管理、设备采购、使用维护等相关工作。同意增设电梯的所有业主也可以书面委托住宅的原房地产开发企业、物业服务企业、电梯安装企业或个别业主等作为实施主体承担上述工作。

上述同意增设电梯的业主及受委托的单位应当承担《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等相关法律、法规规定的工程项目建设单位及特种设备使用单位的责任。

1. 申请程序

**第九条【申请方式】**

各县、区（含江东新区、市高新区）既有住宅增设电梯应由申请人向属地住房城乡建设部门提出申请。

**第十条【申请主体】**

既有住宅增设电梯的申请人按照下列方式提出申请：

（一）业主或者业主代表可以提出申请，也可以由业主委员会提出申请。申请的业主人数超过5人的，应当推选不超过5名业主作为代表。

（二）业主可以委托原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业等提出申请。

**第十一条【申请流程第一步：明确申请人、编制设计方案】**

经业主协商明确申请人后，申请人应委托有相应资质的工程设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电力设计、人防工程设计和特种设备等相关规范、标准的既有住宅增设电梯建筑设计方案。

涉及单独建设的人防工程改造的，申请人应委托有相应人防工程设计资质的设计单位编制人防工程改造方案。涉及水、电、气、热、暖等公共管线改造的，应征得相关管线单位同意。

**第十二条【申请流程第二步：增设电梯公示申请】**

经业主协商形成增设电梯书面协议后，申请人向属地住房城乡建设部门提出增设电梯公示申请。属地住房城乡建设部门组织社区居委会或委托物业服务企业在拟增设电梯的单元楼道口、小区公示栏等位置公示增设电梯协议、建筑设计方案及意见反馈渠道不少于10日。

公示期间，可能受到影响的利害关系人对增设电梯事项有异议的，应实名向属地住房城乡建设部门、社区居委会或受委托的物业服务企业提出书面反对意见。公示结束后，属地住房城乡建设部门收集实名制书面反对意见后反馈业主，业主应当自行协商。业主经过协商仍无法达成共识的，可以请求属地住房城乡建设部门组织社区居委会、物业服务企业或者业主委员会等第三方进行协商或者调解，进行协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

**第十三条【公示申请材料】**

提出增设电梯公示申请的，应提交以下资料：

（一）河源市既有住宅增设电梯申请表。

（二）申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交《中华人民共和国组织机构代码证》或其它有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主身份证明、业主代表身份证明或者业主委员会的证明材料；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份证明文件、授权委托书。

（三）同意增设电梯业主的不动产权属证书或者登记证明（原件核验）。

（四）增设电梯协议及建筑设计方案。

（五）建筑设计单位出具的拟增设电梯住宅结构承载力满足房屋正常使用要求，房屋结构安全的书面说明。

（六）部门认为需提交的其他资料。

**第十四条【部门并联审批】**

无实名制书面反对意见或者已妥善处理异议的，且满足本办法第五条规定的，属地住房城乡建设部门应组织自然资源、消防进行并联审批，各部门按职责出具审查意见。

（一）自然资源部门负责审核增设电梯项目是否在原产权建设用地红线范围内，是否在其规划用地红线范围内，审查建筑设计方案，出具审查意见及是否同意增设电梯的意见。

（二）消防部门审核增设电梯项目是否符合消防管理要求，出具审查意见及是否同意增设电梯的意见。

（三）住房城乡建设部门负责审核建筑设计单位出具的拟增设电梯住宅结构承载力是否满足房屋正常使用要求，房屋结构是否安全的书面说明，出具审查意见及是否同意增设电梯的意见。

前述部门出具符合要求的审查意见且对增设电梯无不同意见后，属地住房城乡建设部门负责办理增设电梯协议及建筑设计方案备案。

**第十五条【申请流程第三步：施工图设计及审查】**

既有住宅增设电梯建筑设计方案经备案后，申请人应当依照法律法规的规定委托具有相应资质的勘察单位、工程设计单位进行地质勘察和施工图设计，委托具有相应资格的施工图审查机构对勘察报告和施工图进行审查。

**第十六条【申请流程第四步：确定施工监理单位】**

施工图设计文件经技术审查通过后，申请人应当依照法律法规的规定委托具有相应资质的单位担任增设电梯项目的施工单位及监理单位。

**第十七条【申请流程第五步：质量安全监督登记】**

既有住宅增设电梯项目确定施工、监理单位后，申请人向属地住房城乡建设部门办理增设电梯项目质量安全监督登记手续。属地住房城乡建设部门负责审核增设电梯项目参建单位是否符合资质等要求，人员资格和相关资料是否符合要求。符合要求的，办理质量安全监督登记手续。

既有住宅增设电梯项目办理质量安全监督登记手续后方可施工。

**第十八条【质量安全监督登记申请材料】**

办理增设电梯项目质量安全监督登记的，应提交以下资料：

（一）河源市既有住宅增设电梯工程质量安全监督登记表（含相关企业资质及人员信息）。

（二）经审查合格的施工图设计文件、审图机构出具的技术审查意见。

（三）施工合同、监理合同。

（四）施工单位安全生产许可证。

（五）参建单位的授权委托书、工程质量终身责任承诺书；申请人的工程质量终身责任承诺书。

（六）部门认为需提交的其他资料。

**第十九条【时限及重新申请情形】**

增设电梯项目应当自办理通过质量安全监督登记手续之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向属地住房城乡建设部门申请延期，并说明理由；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，质量安全监督登记自行废止。

有下列情形之一增设电梯项目仍未开工的，申请人应重新按本办法的申请程序办理：

（一）既有住宅或增设电梯项目不再满足本办法第四条规定的。

（二）因现行相关规范标准发生变更导致增设电梯项目不再满足规范标准要求的。

（三）存在危害既有住宅房屋安全的重大安全隐患的。

（四）存在其他影响增设电梯项目情形的。

1. 建设管理

**第二十条【电梯选取及安装要求】**

申请人应当选用取得相应电梯制造许可资质的电梯制造单位生产的电梯，并委托该电梯制造单位或者其委托的依法取得相应电梯安装许可资质的电梯安装单位负责安装。

**第二十一条【电梯安装手续要求】**

电梯安装前，电梯安装单位应当到市场监督管理部门办理施工告知手续，并到特种设备检验检测机构申请办理监督检验。电力设备施工前，申请人应向属地供电企业办理用电业务申请。

**第二十二条【建设管理要求】**

施工或电梯安装过程中，施工、监理、电梯安装单位等责任主体应按照相关法律法规和行业标准加强现场施工的质量安全管理，并接受住房城乡建设部门、市场监督管理部门和特种设备检验检测机构的监督。

**第二十三条【竣工验收要求】**

增设电梯建设工程竣工后，申请人应当依照法律法规的规定组织勘察、设计、施工、监理、电梯安装等单位进行竣工验收，出具竣工验收报告，并报属地住房城乡建设部门备案。增设电梯建设工程经验收合格的，方可交付使用。增设的电梯验收合格并到市场监督管理部门办理使用登记后方可投入使用。

**第二十四条【申请人及相关业主等职责】**

申请人应履行建设单位的安全主体责任，监督和配合施工单位做好安全生产措施。

对已经履行本办法申请程序、依法办理有关施工手续的既有住宅增设电梯项目，物业服务企业、相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

1. 维护管理

**第二十五条【电梯使用管理】**

增设电梯的业主应当共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位为电梯使用管理人。

增设电梯的业主未委托的，应当按照本办法第六条第（五）项的规定协商约定其中一名业主为电梯使用管理人，其他业主承担连带安全管理责任。

增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当按照增设电梯相关书面协议的约定承担原业主的管理责任，变更后的业主与其他增设电梯业主重新约定维护、养护分摊等电梯管理责任的除外。

电梯使用管理人应当履行电力设备的运维责任及日常费用的管理责任；应当履行特种设备法律法规规定的电梯使用单位的义务，依照《中华人民共和国特种设备安全法》和《广东省电梯使用安全条例》等相关法律法规和安全技术规范的规定履行相应的义务和承担相应责任。

**第二十六条【维护保养管理】**

电梯安装竣工并经监督检验合格后30日内，电梯安装单位应当向电梯使用单位移交质量合格文件和有关技术资料，并提供不少于一年的免费日常维护保养。

超过电梯安装单位免费维护保养期的，电梯使用管理人应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。

电梯更新、改造、修理费用按《广东省电梯使用安全条例》规定解决。

1. 法律责任

**第二十七条【争议解决途径】**

增设电梯后，业主认为因增设电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。

基层人民调解委员会应当应业主请求依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

**第二十八条【擅自增设电梯】**

违反本办法第十四条的规定，擅自增设电梯的，由相关部门依照查处违法建设的法律、法规进行处理。

**第二十九条【未监督验收行为】**

违法本办法第二十一条的规定，增设的电梯安装前未办理施工告知手续，未经监督检验的，由市场监督管理部门依照相关法规进行处理。

**第三十条【擅自交付使用行为】**

违反本办法第二十三条的规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由住房城乡建设部门依照相关规定依法进行处理。

**第三十一条【擅自投入使用行为】**

违反本办法第二十三条的规定，增设的电梯监督检验不合格或者未办理使用登记手续擅自投入使用的，由市场监督管理部门依照相关规定进行处理。

1. 附则

**第三十二条【实施日期】**

本办法自印发之日起施行，有效期5年，并根据实施情况依法进行评估修订。