**江阴市人民政府文件**

澄政规发〔2018〕2号

市政府关于印发《江阴市

既有住宅加装电梯暂行办法》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，各开发区管委会，市各委办局，市各直属单位：

现将《江阴市既有住宅加装电梯暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

江 阴 市 人 民 政 府

2018年8月16日

（此件公开发布）

江阴市既有住宅加装电梯暂行办法

第一条 为适应社会经济发展，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，方便居民生活，根据《中华人民共和国物权法》《江苏省物业管理条例》《特种设备安全法》等有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内既有住宅加装电梯，应当遵循“业主自愿、充分协商，公开透明、政府指导、自主实施”的原则，并力求与小区整治改造相结合。

第三条 本办法所称既有住宅是指已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划且未设电梯的四层以上（含本数，不含地下室）的非单一产权住宅。

第四条 各镇（街道）、各开发区负责做好既有住宅加装电梯项目的牵头组织工作，为加装电梯项目的实施提供服务，并会同各有关单位做好相应工作。

第五条 市场监管、住建部门负责做好加装电梯项目建设有关技术措施的制定以及指导，并协调各有关部门开展项目审查工作。

行政审批、规划、消防、园林、国土等部门应当按照各自职责做好既有住宅加装电梯的相关工作。供水、供电、燃气、通信、有线等运营单位，以及社区（村）、业主委员会、物业服务企业、电梯生产安装企业等单位应配合辖区镇（街道）、开发区，按照简化、便民、高效的原则，做好实施项目的管理和服务等工作。

第六条 既有住宅加装电梯的意向应当经本幢或者本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。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。

第七条 既有住宅加装电梯，应当尽量减少对相邻业主通风、采光、日照、噪声、通行等不利影响；造成不利影响的，应当与权益受损业主协商，形成书面补偿方案。业主对加装电梯有异议的，应在平等协商基础上自愿达成调解协议。

第八条 本幢或者本单元出资加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯的申请人，承担建设单位的权利义务。申请人可以授权委托1至2名业主代表负责具体承办加装电梯项目的相关工作，也可以委托业主委员会、物业服务企业等单位代为办理。

第九条 申请加装电梯的业主应当就下列事项达成书面协议：

（一）加装电梯设计方案；

（二）加装电梯工程费用的预算及分摊方案；

（三）电梯运行、保养、保险、检验、维修等费用分摊以及大修、更新方案；

（四）明确电梯使用单位；

（五）对权益受损业主的补偿方案；

（六）法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

前款规定的工程预算分摊方案，业主可自行协商出资比例，也可参照以下出资比例：以第三层为参数1，第二层为0.5，第一层为零，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，并依此类推出资比例。

第十条 申请人应在拟加装电梯所在物业区域显著位置以及本幢或者本单元主要出入口就业主同意加装电梯的书面意见和设计方案进行公示，公示期不少于10日。申请人应当将公示情况形成公示报告。

公示期内收到书面异议的，申请人应当与异议人充分协商，并在公示报告中载明与异议人的协商情况。

第十一条 符合既有住宅加装电梯条件的，申请人向辖区镇（街道）、开发区提出申请，并提交以下材料：

（一）申请表；

（二）申请人身份证明文件；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）电梯建筑设计方案图纸一式两份（包括总平面图、间距分析图、建筑图、施工图）。电梯建筑设计方案应当由具备相应资质的设计单位出具，符合建筑设计、结构安全、电梯救援通道、消防安全和特种设备等相关规范、标准；

（四）建筑设计单位出具的结构安全说明；

（五）经本幢或者本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意的书面意见；占用业主专有部分的还应提供该专有部分业主同意的书面意见，并附有同意加装电梯业主的不动产权属证书或者登记证明复印件；

（六）本办法第九条规定的书面协议；

（七）公示报告以及与相关业主进行协商的书面材料；

（八）其他法定资料。

前款第（七）项规定的资料，应当由居民委员会、律师事务所或者公证机构等第三方进行现场见证或者公证，并出具见证意见或者公证证明。

第十二条 镇（街道）、开发区牵头组织相关部门按照既有住宅加装电梯办事流程，符合相关法律、法规和技术标准的，应当依法办理批准手续。

既有住宅加装电梯办理流程由市住建部门会同有关部门另行制定。

第十三条 加装电梯项目的工程施工、监理单位及电梯设备采购等，由申请人负责选定。但选定的施工、监理单位必须具备相应的资质，电梯设备、建材等符合相应的质量标准。

第十四条 电梯安装施工前，施工单位应当书面告知市场监管部门，方可施工。

第十五条 电梯安装过程中，施工单位应当向具有法定资质的特种设备检验检测机构申报监督检验，并提交产品质量证明文件、机房（机器设备间）和井道布置图等技术资料。未经监督检验合格的，不得交付使用。

第十六条 电梯安装完成后，申请人应当依法组织竣工验收，未通过竣工验收的电梯不得投入使用。施工单位应当在电梯安装竣工并经监督检验合格后30日内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。

第十七条 加装电梯项目竣工验收通过后，申请人应向市场监管部门办理电梯使用登记手续，领取并张贴电梯使用标志。

第十八条 加装电梯项目竣工验收合格后，申请人负责将完整的工程档案资料移交辖区镇（街道）、开发区归档。

第十九条 为确保电梯的使用安全和使用效能，申请人须做好以下工作：

（一）制定电梯的使用、维护、保养和管理办法；

（二）建立岗位责任、隐患治理、应急预案等安全管理制度；

（三）配备电梯安全管理人员；

（四）投保电梯安全责任保险，委托具有相应资质的电梯维修单位或电梯生产安装企业负责电梯维保，签订维保合同，保障电梯的安全使用。业主也可以委托物业服务企业等相关单位负责电梯的日常管理；

（五）镇（街道）、开发区应建立并长期保存电梯设备安全技术档案，档案包括电梯的制造及安装资料、电梯的定期检验和定期自行检查的记录，电梯的日常使用状况记录，电梯相关附件的日常维护保养记录，电梯运行故障和事故记录等。

第二十条 电梯使用单位应按照安全技术规范的定期检验要求，在安全检验合格有效期届满前1个月向特种设备检验检测机构申报电梯定期检验。

电梯未经定期检验，或经检验不合格，应停止使用。

第二十一条 因加装电梯而增加的建筑面积不予办理所有权登记。相关房屋所有权发生转移时，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和履行原改造协议约定的权利和义务。

业主可以提取住房公积金用于支付加装电梯的相关经费，相关提取程序由住房公积金管理中心制定。

第二十二条 有关个人和单位违反本办法规定擅自加装电梯的，按照相关法律、法规、规章的规定进行处罚。

第二十三条 对出资加装电梯的低保户财政给予一万元的资金补助，补助资金由市、镇（街道）、开发区各自承担。

第二十四条 本市既有住宅加装电梯的具体应用问题，由市住建局负责解释。

第二十五条 本办法自2018年8月16日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市法院，市检察院，市人武部，市各群团，各驻澄单位。

江阴市人民政府办公室 2018年8月16日印发