**关于驻马店市既有住宅加装电梯工作的**

**实施意见**

**（征求意见稿）**

各县、区人民政府，市城乡一体化示范区、经济开发区、高新技术产业开发区管委会，市直相关单位：

为进一步完善我市既有住宅的使用功能,提高居住品质,推动民生改善,促进社会和谐,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号)《河南省物业管理条例》《河南省住房和城乡建设厅 河南省发展和改革委员会 河南省质量技术监督局 河南省财政厅 河南省公安厅 河南省国土资源厅 河南省环境保护厅<关于城市既有住宅加装电梯的指导意见>》(豫建〔2018〕126号),现结合我市实际,就既有住宅加装电梯工作提出如下意见。

一、适用范围

已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收范围和改造计划、未设置电梯的地面四层及以上既有住宅，且加装电梯在原产权建设红线范围内。对于单梯为单一产权的住宅、别墅及已列入房屋征收改造计划的住宅，不适用本意见。

二、适用原则

既有住宅加装电梯工作应遵循“业主自愿、社区引导、充分协商、保障安全”的原则。既有住宅加装电梯以栋（单元）为单位进行。加装电梯应经本栋（单元）房屋专有部分占本栋（单元）建筑物总面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，并签订加装电梯协议。拟占用业主专有部分的，还应征得该专有部分的业主同意。

专有部分面积，按照房产证或不动产权证记载的建筑面积计算;建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

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。同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。总人数，按前项的统计总和计算。

三、明确职责

按照“市级统筹、县区负责、街道实施、社区组织”的原则，进一步明确市、县区（管委会）、街道办事处、社区居委会既有住宅加装电梯工作四级职责体系如下：

**（一）市级职责。**负责统筹全市既有住宅加装电梯工作。负责全市既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调工作。

**（二）县区（管委会）职责。**全面负责辖区范围内既有住宅加装电梯的具体审批监管和区级资金保障等工作。协调本级相关职能部门认真做好既有住宅加装电梯的审查、监管、技术解释和咨询服务等工作。

**（三）街道办事处职责。**负责属地范围内既有住宅加装电梯工作的宣传、组织、保障及实施。

**（四）社区居委会职责。**负责属地范围内既有住宅加装电梯工作协议签订的见证、组织公示、矛盾协调等工作。

四、组织实施

**(一)实施主体**

既有住宅加装电梯应由本栋（单元）同意加装电梯的所有业主作为申请人，负责组织协调、意见统一、方案制定、协议签订、工程报建、设备采购、工程实施、运营维护管理等相关工作。同意增设电梯的业主可书面委托1-3名业主或委托业主委员会负责组织实施，或书面委托物业服务企业、电梯生产企业、具有设计施工资质的企业、原产权单位、原建设单位、电梯安装企业等其他单位作为实施主体代理上述工作。申请人委托其他单位代为实施的，受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

同意增设电梯所有业主作为建设单位承担相应法律法规规定的义务。

**（二）资金筹集**

既有住宅加装电梯所需资金及运行使用、维护管理资金，可以从下列渠道筹集：

1.由加装电梯业主按照“谁出资、谁受益”以及所在楼层受益大小等因素，协商确定分摊比例，共同出资;

2.既有住宅加装的电梯取得特种设备安全监督管理部门核发的使用登记证后，业主可以申请提取使用本人及配偶或其子女名下的住房公积金（仅限提取需个人分摊部分的金额）;

3.经专有部分占本栋（单元）建筑物总面积三分之二以上业主且参与表决人数三分之二以上的业主同意，可以申请使用业主分账户中的维修资金，使用后的分户账面余额不应低于应当归集额度的30％;

4.支持各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本参与既有住宅加装电梯，鼓励通过“企业投资、受益业主付费”等方式，引入社会资本参与加装电梯工作;

5.可以将既有住宅加装电梯工作纳入城镇老旧小区基础设施改造完善类内容，积极申请中央补助资金；

6.有条件的县区（管委会）财政应予以补贴，财政补贴部分不计入固定资产，补贴的具体程序和申领办法由各县区（管委会）自行制定实施；

7.其他合法资金来源。

**（三）实施程序**

**1.制定方案。**申请人或其代理人委托具有相应资质设计单位编制符合建筑设计、安全、消防安全、电气安全、环境保护、防雷和特种设备等相关规范的标准既有住宅加装电梯方案。

**2.签订协议。**申请人应签订同意加装电梯协议，协议需明确加装电梯工程费用的预算及其筹集方案，以及电梯建成后所有权归属、加装电梯投入使用后运行维修费用（电费、保养、检验费用、维修更新、管理费用）分担方案、电梯运行维护保养委托方案等内容。

**3.协议公示。**社区居委会负责组织公示，应在拟加装电梯小区公示栏和拟加装电梯单元出入口处就加装电梯方案和协议进行公示，公示期不少于10日。公示期内收到书面异议的，可由业主间自行协商解决。协商不成的，所在街道办事处、社区居委会应组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。对于公示情况，由社区居委会形成公示报告。公示期间无反对意见或有异议经协商解决的，社区居委会对协议和公示报告予以盖章确认。

**4.施工图设计和审查。**既有住宅加装电梯设计方案经业主充分协商、社区组织公示认可后，申请人或其代理人委托具有相应资质的设计单位按改建工程进行施工图设计，并按照规定将施工图送至具备相应资格的施工图审查机构审查。

**5.提交申请。**施工图审查可合格后，申请人应向属地街道办事处提出加装电梯的申请，并提供以下材料：

（1）既有住宅加装电梯申请表；

（2）相关业主身份证、房屋权属证明复印件;

（3）代理人身份证或组织机构代码证、授权委托书;

（4）经社区居委会盖章的加装电梯协议和公示报告;

（5）加装电梯设计方案文本一式两份(总平面图、楼层平面图、立面图、剖面图)及相关文字说明;

（6）施工图设计文件审查意见;

（7）特种设备安装告知书。

街道办事处收到申请人提交的材料后应在《既有住宅加装电梯申请表》上加盖公章，汇总后上报县区政府（管委会）既有住宅加装电梯工作日常工作机构（县区自行决定是否成立）或房屋管理机构。

**6.联合审查。**县区政府（管委会）房屋管理机构负责召开召集住房保障、自然资源和规划、市场监管、消防、人防、园林、城管、街道办事处等部门及相关专家参加的联席会议，对申请加装电梯的项目进行联合审查（确需现场勘验的，由加梯办组织相关单位进行现场勘验），具体流程为:首先由设计单位介绍项目基本情况及设计方案，然后由各街道办事处、社区工作人员汇报民意征集及公示情况，再由相关专家进行论证、联审单位进行审查，并出具联合审查意见。

加装电梯涉及绿化迁移和电力、通讯、给排水、雨污水、燃气、热力管线移位及其他配套设施项目改造的,相关单位应开通绿色通道,根据联合审查意见,予以优先办理。

**7.工程施工。**申请人或其代理人应当委托具有相应资质的施工单位进行施工。施工过程各责任主体应接受辖区和特种设备安全监督管理部门的质量安全监督，申请人应对既有住宅加装电梯施工过程安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等按有关法律法规规定负相应责任。

**8.竣工验收。**工程竣工后，申请人或其代理人应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行工验收，并出具联合验收意见书。

**9.使用登记。**申请人或其代理人应在电梯投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

**10.资料归档。**工程结束后，社区居委会应督促申请人或其代理人及时将加装电梯工程竣工资料整理归档，将加装电梯竣工资料移交移交县区（管委会）城建档案馆单独建档留存并备份存入使用单位特种设备安全技术档案。

**11.运营维护。**电梯使用管理单位可以为业主代表、业主委员会、物业服务企业或其它单位等。管理单位应当委托具有相应资质的电梯维保单位进行电梯维护保养，鼓励购买电梯使用安全责任保险，同时按照相关法律法规和安全技术规范要求对电梯使用运行的全过程实施管理，确保电梯的使用安全，并承担相关法律责任。

五、相关要求

**（一）安全要求**

申请人应委托具有相应资质的单位进行设计、施工、监理，必要时需进行实地质察、建筑结构安全性鉴定，既有住宅加装电梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范的要求，由具有相应资格的单位制造、安装、修理和维护保养，安装前应报告特种设备安全监督管理部门，投入使用前应经监督检验合格。

**（二）规划设计要求**

既有住宅加装电梯后的建筑立面应与原住宅立面整体风格协调统一;加装电梯应尽量减少占用现状绿化带，减少对相邻业主通风、采光、日照、通行等产生不利影响;加装电梯应严格控制候梯厅及入户连廊等面积，不得擅自增加、增设与加装电梯无关的建筑面积，对违反要求的由城管等执法部门按照有关规定进行处罚。

六、保障措施

**（一）加强组织保障**

各县区政府（管委会）要明确由各级房屋管理机构负责既有住宅加装电梯的实施工作。各县区政府（管委会）相关职能部门、各道办事处应明确一名副职负责属地范围内既有住宅加装电梯相关工作。

**（二）落实相关政策**

既有住宅加装电梯增加的建筑面积，不计入容积率，不再征收地价款，不再补缴市政基础设施配套费、防空地下室易地建设费及其他相关行政事业性收费。既有住宅加装的电梯不再办理不动产登记手续，不动产权利转移时，加装电梯共有权利一并转移。

**（三）强化组织实施**

1.各县区（管委会）要对各成员单位、街道办事处、社区居委会参与既有住宅加装电梯工作的人员进行培训。

2.各街道办事处及有关部门要通过各种途径加强宣传发动，使社会公众广泛了解既有住宅加装电梯的意义、基本条件、办理流程、相关政策等内容。各街道办事处要设立受理窗口，集中收取前期资料;社区居委会负责向申请人提供既有住宅加装电梯工作所需的制式表格及资料明细。

3.各街道办事处、社区居委会、业主委员会、原房改售房单位、物业公司等应对既有住宅加装电梯工作以协助。业主之间发生争议，向基层人民调解组织请求调解的，基层人民调解组织应依法组织调解。协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院起诉。

4.对已经依法办理相关施工手续的既有住宅加装电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

**（四）确保安全有序**

既有住宅加装电梯不改变建筑平面布局、不改动消防设施、不影响应急疏散和灭火救援的，不需办理消防设计和竣工验收备案。建设人防工程的既有住宅加装电梯，不得擅自改变人防工程的主体结构、不改动人防配套设施和不影响人防工程的平时使用。加装电梯的使用、维护保养、检验检测、安全评估及相关监督管理应按照相关规定执行。

本意见自印发之日起施行,各县区（管委会）可结合各自实际制定具体实施方案。

2022年XX月XX日