附件1

**汕尾市既有住宅加装电梯管理办法**

（征求意见稿）

第一章  总则

第一条 【立法目的和依据】为了完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省电梯使用安全条例》《广东省特种设备安全条例》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 【适用范围】本办法适用于汕尾市城市规划区域内既有住宅加装电梯的规划建设活动。

本办法所称既有住宅，是指具有合法不动产权属证明，己建成投入使用的 4 层及以上的，非单一产权的单元式无电梯住宅。

1. 【基本原则】既有住宅加装电梯应当遵循业主自愿、社区协调、政府指导；节约空间、保障安全、规范管理的原则。
2. 【行政管理职责】市、县级人民政府统筹领导既有住宅加装电梯工作。

住房和城乡建设行政主管部门负责既有住宅加装电梯的联合审批和监督管理工作。

规划和自然资源、市场监管、消防救援、城市管理、民政、财政等行政主管部门应当根据各自职责，做好既有住宅加装电梯的相关管理和指导工作。

街道办事处、镇人民政府应当做好既有住宅加装电梯的协助和协调工作，指导居民委员会、原房改售房单位或者业主委员会等对既有住宅加装电梯工作予以协助和协调。

第二章  加装条件

第五条 【申请主体】既有住宅加装电梯应当经过业主协商，由同意加装电梯的业主共同作为申请人。申请人可以推举业主代表作为实施主体负责加装电梯工作，也可以书面委托电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业、原建设单位、原产权单位、第三方代建单位等作为实施主体代理加装电梯工作。

加装电梯的业主应当作为建设单位承担法律、法规规定的义务。

第六条 【加装条件】既有住宅加装电梯应当符合下列条件：

（一）住宅未纳入征收、近期更新改造范围或拆迁计划；

（二）加装电梯用地应当位于既有住宅建设用地范围内，不得占用市政道路、公园绿地，不得增加或者变相增加与加装电梯无关的空间；

（三）符合现行城市规划、建筑设计、结构安全、消防安全、防雷安全和用电安全等规范、标准；

（四）法律法规规定的其他条件。

第七条 【业主表决】既有住宅加装电梯的申请人应当征求所在单元业主意见，由本单元建筑物专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分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后，签订加装电梯项目协议书。

加装电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意；拟占用小区业主共有的道路、绿地等公共场所的，应当按照《中华人民共和国民法典》关于业主共同决定事项的规定执行。

第八条 【项目协议书】加装电梯项目协议书应当以书面形式达成以下事项的解决方案：

（一）确定电梯使用管理者及其职责；

（二）加装电梯建设资金的预算及其筹集方案；

（三）电梯维护保养的方式及其资金分摊方案；

（四）与不同意加装电梯的业主进行协商，以及对利益受损业主进行补偿的资金筹集方案；

（五）法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

第九条 【资金筹集】既有住宅加装电梯所需资金，可以通过下列方式筹集：

（一）由业主根据所在楼层等因素，友好协商按一定分摊比例共同出资；

（二）由业主按有关规定申请提取住房公积金、专项维修资金；

（三）属于房改房的，可以申请使用单位住房维修基金；

（四）原产权单位或者原房改售房单位（不包括财政拨款的预算单位）出资；

（五）社会投资等其他合法资金来源。

按照前款第（一）项方式筹集资金的，业主可以参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：以第三层为参数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，并依此类推出资比例；同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

第三章  申请程序

第十条 【初步方案】申请人应当在查阅资料、现场勘察基础上，编制既有住宅加装电梯初步方案，包括拟加装电梯的平面图、外立面效果图等，明确拟加装电梯的具体位置、电梯尺寸、梯井高度、周边环境和绿地绿化占用情况等内容。

1. 【申请公示】申请人应当书面申请所在地社区居民委员会将加装电梯项目协议书和初步方案在拟加装电梯住宅的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示十天。

公示期满后，加装电梯的直接利害关系人无实名制书面反对意见的，社区居民委员会、街道办事处或者乡镇人民政府应当分别在申请人递交的加装电梯项目申请表上盖章确认无实名制书面反对意见情况。

公示期间，加装电梯的直接利害关系人有实名制书面反对意见的，由相关当事人协商解决；协商不成的，可以申请社区居民委员会、所在地街道办事处或者乡镇人民政府组织调解，并由组织协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见；对老年人、残疾人居住的老旧小区住宅加装电梯项目，社区居民委员会及街道办事处或者乡镇人民政府应当加大调解力度，引导当事人自愿达成调解协议。

1. 【委托设计】申请人应当按照法律、法规的规定委托具有相应资质的设计单位在已公示的初步方案基础上，进行加装电梯施工图设计和审查、施工以及监理。

第十三条 【申请材料】申请人应当向所在地的区、县住房城乡建设主管部门申请联合审查，并提交以下材料：

（一）经社区居民委员会及街道办事处或者乡镇人民政府盖章确认的加装电梯项目申请表；

　　（二）社区居民委员会出具的调解情况记录，街道办事处或者乡镇人民政府出具的调解、听证情况记录；

　　（三）经公示的加装电梯项目协议书、初步方案；

　（四）加装电梯设计方案、施工图设计文件（含工程预算）及第三方图审机构审核意见；

　　（五）社区居民委员会出具的公示情况说明（附单元楼道口、公示栏公示照片）；

　　（六）相关业主的身份证明、房屋权属证明；有委托代理人的，提交授权委托书、代理人身份证明；

（七）法律、法规规定的其他材料。

第十四条　【联合审查】区、县住房城乡建设主管部门应当按照优化审批流程、简化审批手续、提高审批效能的要求，组织召集规划和自然资源、城市管理、市场监管、城市绿化等行政主管部门对申请人提交的老旧小区住宅加装电梯申请材料进行联合审查，申请人依法办理建设工程规划许可、建筑工程施工许可和管线迁移改造、绿地占用、树木迁移砍伐、电梯安装告知、特种设备监督检验、建设工程质量安全监督等手续。根据法律、法规规定，无需办理建设工程规划许可证或建筑工程施工许可证的除外。

区、县住房城乡建设主管部门应当自受理申请材料之日起二十个工作日内出具联合审查意见；可以根据加装电梯项目实际征求建筑设计、结构安全、特种设备等相关专家的意见。

第十五条　【管线改迁】电力、水务、燃气、通信、网络等相关管线单位对通过联合审查的既有住宅加装电梯项目，应当开通绿色通道办理相关手续，实施管线迁移改造。

第十六条【施工前监管】符合《建筑工程施工许可管理办法》规定的，施工前申请人应当到区住房城乡建设部门办理质量安全监督登记手续、领取建筑工程施工许可证；不需要办理建筑工程施工许可证的，申请人应当到属地镇政府或者街道办事处办理开工建设信息录入管理手续。

第四章  建设管理

第十七条 【施工单位职责】既有住宅加装电梯的安装应当由电梯制造单位或者其委托的具有法定资质的单位实施，并应当符合特种设备法律法规及相关规范标准的规定。

施工单位应当在施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知市市场监督管理部门，并依法向具有法定资质的特种设备检验机构申请监督检验。

施工单位应当按照施工图设计文件施工，并对施工现场的质量安全、文明施工负总责。

第十八条 【安全监管和保障】既有住宅加装电梯所在区、县住房城乡建设部门应当将加装电梯项目纳入质量安全监管范围，联合市场监管等相关部门依法开展巡查，加强施工安全和质量安全监督管理，督促项目建设各方主体积极履行质量安全主体责任。

加装电梯施工可能对周边房屋使用安全造成影响的，申请人应当自行或者委托房屋安全鉴定机构对周边房屋进行安全影响跟踪监测，并根据监测结果采取安全防护措施。

第十九条 【开工时间】加装电梯项目应当自纳入质量安全监管范围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局部门申请延期，并说明理由；延期以两次为限，每次不超过三个月。未申请延期或者延期后逾期仍未开工的，申请人应按本办法规定的程序重新申请联合审查。

第二十条　【竣工验收】老旧小区住宅加装电梯项目完工并经特种设备检验机构监督检验合格后，申请人应当组织设计、施工、监理单位和电梯安装单位对加装电梯项目申请竣工验收。

竣工验收合格的，方可交付使用，申请人应当及时将竣工资料移交城建档案管理部门归档。

依照法律法规的规定需要办理竣工验收备案、消防验收或竣工验收消防备案的，申请人还应当向建设行政主管部门办理竣工验收备案、向公安机关消防机构办理消防验收或竣工验收消防备案。

第五章  维护管理

第二十一条 【使用管理】既有住宅加装电梯申请人为电梯使用单位，负责加装电梯的日常使用和运行管理。申请人委托的物业服务企业、其他管理人依法履行电梯使用单位义务；未委托他人管理的，由申请人协商确定的实际负责人依法履行电梯安全使用管理义务。

加装电梯的使用管理、维护保养、改造维修、检验检测、安全监督管理等，按照《广东省电梯使用安全条例》《特种设备使用管理规则》等相关规定执行，保障电梯的正常运行和安全使用。

第二十二条 【维护经费】加装电梯投入使用后，相关业主可以利用电梯投放商业广告收入等资金用于电梯的维护保养、改造维修、检验检测。

维修、更新和改造电梯的，可以按规定申请使用物业专项维修资金和公有住房售后维修基金。

第二十三条　【权义承继】因转让、继承或者受遗赠取得加装电梯住宅所有权的，由住宅受让人依法承继加装电梯项目协议书约定的权利和义务。

第二十四条　【产权归属】加装电梯新增面积部分不计入建筑物面积，不计入各分户业主的住宅产权面积，不办理不动产登记。法律法规另有规定的，按其规定执行。

第六章  法律责任

第二十五条 【纠纷解决】业主认为因加装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。

属地镇政府或者街道办事处人民调解委员会、相关行政管理部门应当依业主请求按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。

业主认为因加装电梯的有关行政行为侵犯其合法权益的，可依法提起行政复议或行政诉讼。

第二十六条 【阻碍施工责任】对通过联合审查的加装电梯项目，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。违反治安管理秩序的阻挠、破坏施工等行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处理。

第二十七条 【擅自加装责任】违反本办法的规定擅自加装电梯的，依照查处违法建设的法律、法规的规定处理。

第二十八条 【虚假申请责任】违反本办法规定，申请老旧小区住宅加装电梯联合审查时提供虚假材料的，由区、县住房城乡建设主管部门责令申请人改正，并处以一千元以上五千元以下罚款。

第二十九条 【未办理手续责任】违反本办法规定，未依法办理质量安全监督登记手续、申请领取建筑工程施工许可证的，由区住房城乡建设部门依照《建筑工程施工许可管理办法》的规定处理；不需要办理建筑工程施工许可证但未办理开工建设信息录入管理手续的，由区城市管理部门责令限期改正；逾期不改正的，由区城市管理部门按照本市信用信息管理规定将施工单位的违规行为列入失信记录。

第三十条 【擅自交付使用责任】违反本办法的规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由住房和城乡建设行政主管部门依照《建设工程质量管理条例》第五十八条的规定处理；未在工程竣工验收后六个月内向规划和自然资源行政管理部门报送有关竣工验收资料的，由规划和自然资源行政主管部门依照《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条的规定处理。

第三十一条 【行政处分】有关行政管理部门及其工作人员违反本办法规定，有下列情形之一、不依法履行职责的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对不符合法定条件的申请人准予许可的。

（二）对符合法定条件的申请人不予许可或者未在法定期限内作出准予许可决定的。

（三）对符合法定条件的申请不予受理的。

第七章  附则

第三十二条 【参照执行】其他住宅或者非住宅类既有建筑加装电梯，可以参照本办法执行。

第三十二条 【实施细则】 区、县人民政府可以结合本地实际，根据本办法制定实施细则。

第三十四条 【施行时间】本办法自\*\*\*\*年\*\*月\*\*日起施行。