**舒城县城区既有住宅加装电梯工作实施方案**

为适应经济社会发展及人口老龄化加快的现实需要，完善既有住宅使用功能，方便居民生活，改善居住条件，根据《中华人民共和国物权法》、《安徽省电梯安全监督管理办法》、安徽省住建厅、财政厅、自然资源厅、市场监管局《关于城市既有住宅增设电梯工作的指导意见》（建房〔2019〕56号）、六安市住建局、财政局、自然资源局、市场监管局《六安城区既有住宅加装电梯工作实施方案》（六建科〔2022〕13号）等规定，结合我县实际情况，制定舒城县既有住宅加装电梯工作实施方案。

一、基本原则

既有住宅加装电梯工作坚持“政府引导、业主自愿、明确责任、各方支持”的原则。

二、实施条件

1、具有合法的房屋权属证明，非单一产权住宅楼或商住楼；

2、5年内未列入棚户区（危旧房）改造范围和计划；

3、已建成投入使用的4层以上（含4层）的县城区规划区无电梯住宅；

4、本幢建筑或本单元房屋全体业主书面同意；

5、满足建筑物结构安全、公共消防安全等有关规范要求。

三、实施主体

加装电梯可以住宅小区、幢或单元为单位提出申请。以小区为单位申请的，申请人应当为该小区业主委员会；以幢或单元为单位申请的，申请人应当为该幢或单元业主，其中以单元为单位申请加装电梯的，应当不影响本幢房屋其他单元结构安全和安全疏散。

加装电梯申请应经专有部分占建筑总面积三分之二以上的业主且占总户数三分之二以上的业主同意后提出。单元加装电梯的总面积和总户数按照本单元房屋面积独立计算。加装电梯拟占用业主专用部分的，还应当征得专有部分的业主同意。

申请人可自行或委托代理人办理加装电梯的相关手续。申请人可以在本小区、本幢或本单元中推选2-3名业主为代理人，也可以选择电梯企业、具有电梯安装施工资质的单位、物业服务企业、原产权单位、业主委员会等为代理人。

申请人委托代理人办理的，应当签订授权委托书。授权委托书应当载明代理人的名称、代理事项、权限和期限，并由委托人签名或盖章。

四、资金筹集

既有住宅加装电梯所需资金和运行使用、维护管理资金由业主承担，具体费用承担由业主充分协商，共同出资解决。

县财政对非单一产权既有住宅加装电梯补贴资金采取事后补助的形式，按 20 万元/台予以补贴，由县财政予以补贴。

五、实施步骤

**（一）意见征询**

本小区、本幢或本单元三分之二以上业主有加装意向的，由业主委员会或者推选的业主代表组织开展书面意见征询并签订书面意向书，书面意见征询应当征询所在小区，单元或本幢所有业主意见，并经不低于三分之二以上业主同意。

书面意见征询过程中，若有反对意见的，需经充分协调同意后，方可进行安装。

**（二）制定方案**

申请人或委托代理人编制符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的《既有住宅加装电梯设计施工方案》、《资金概算及费用筹集方案》、《电梯后期运行维护保养分摊方案》等。

**（三）方案公示**

上述方案经查验后，由社区组织申请人在物业区域的显著位置及本单元或本幢进行公示，公示期不少于7个工作日。公示期间，没有异议的，社区盖章备案；有异议的，所在社区应主动出面调解，帮助业主协调有关事宜，调解成功的，社区予以盖章备案。

**（四）签订协议**

既有住宅加装电梯的业主应当签订加装电梯协议，协议明确项目负责人或委托人职责，加装电梯工程费用的预算及分摊方案、电梯运行维护保养、定期检验等费用的分摊方案，电梯使用人、电梯安全使用管理的权利义务、政府补贴资金汇入的专项账户等内容。

**（五）报批审查**

申请人或委托代理人在办理规划、施工等审批手续，提供以下材料:

1、全体业主身份证复印件和房屋权属证明复印件；

2、代理人身份证和授权委托书；

3、增设电梯设计方案文本及施工图审查备案证明文件；

4、施工合同、方案(含工程质量安全技术措施)及施工企业资质证书；

5、所在社区居(村)委员会备案证明；

6、业主增设电梯协议；

7、公示情况说明；

8、应提供的其他材料。

县住建局应当牵头组织规划、财政、国土、市场监管（特种设备）、消防、城管、环保和公积金中心等部门以及有关管线单位对增设电梯协议及相关方案进行联合审查，出具联合审查意见。

**（六）工程施工**

增设电梯施工前，土建部分(不含特种设备采购安装)造价达到建筑工程施工许可管理法规规定限额的，应当依法办理施工许可证并纳入监管。电梯安装施工方须将拟施工时间、地点、内容及联合审查意见等情况，书面告知辖区市场监管（特种设备）部门，并到具有法定资质的特种设备检验检测机构办理监督检验手续。

电梯安装过程须由具有法定资质的特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验，未经监督检验或监督检验不合格的，不得交付使用。

**（七）竣工验收**

项目完工后，申请人应组织设计、电梯施工安装企业等相关单位对工程进行质量竣工验收。竣工验收后30日内，施工单位应向申请人移交《电梯监督检验报告》和有关技术资料，申请人应当及时将建设工程资料移交县档案馆。

申请人要在电梯投入使用前向市场监管部门办理使用登记，取得使用证明材料。电梯使用人发生变化的，社区应当及时督促电梯所有权人落实变更手续。

**（八）资金拨付**

申请人申请财政补助资金提供以下材料：

1、代理人身份证和授权委托书；

2、加装电梯协议；

3、联合审查意见；

4、电梯投入使用证明材料；

5、银行专户材料；

6、竣工验收资料；

7、档案移交证明。

县财政部门对已投入使用的电梯，及时拨付补助资金到专项账户。

六、相关要求

**（一）安全要求**

既有住宅加装电梯的设计、施工等单位应当具备相应资质，符合法律、法规和安全要求。

**（二）规划要求**

既有住宅加装电梯以实用为主，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施，遵循绿化树木严格保护原则，减少占用现有绿化，减少对周围相邻建筑的不利影响，不得增加住宅使用空间，建筑面积不计入容积率。

**（三）测绘要求**

加装电梯新增部分，不再另行测绘，不计入各分户业主产权面积，不予办理不动产登记。

七、部门职责

县住房和城乡建设局负责统筹县城（含开发区）既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查检查等工作；

县发改委负责既有建筑加装电梯的立项审批及物价监管工作；

县财政局负责既有建筑加装电梯财政补贴资金的保障；

县市场监督局负责加装电梯的监督管理工作；

县规划服务中心负责项目设计方案的规划审查工作；

城关镇人民政府、开发区、社区负责既有住宅加装电梯的政策宣传，矛盾协调、方案审核公示备案和居民自筹资金监管使用等工作；

县城管局、消防大队等单位门根据部门职责，依法支持既有住宅加装电梯相关工作。

八、保障措施

（一）既有住宅加装电梯各行政主管部门要加强协调，主动作为，积极推进此项工作落实。

（二）电梯使用人是加装电梯运行管理的责任主体，应当遵循《安徽省电梯安全监督管理办法》等规定的职责履行电梯运行维护保养责任，保障电梯安全使用。

（三）加装电梯的生产、经营、使用、维护保养、检验、检测、安全风险评估等按有关规定执行。

本实施方案自正式印发之日起执行，有效期3年。