

## 济南市既有多层住宅增设电梯规定

(2017 年 10 月 31 日莱芜市第十八届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2017 年 12 月 1 日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准 根据 2019 年 1 月 31 日济南市第十七届人民代表大会常务委员会第一次会议通过并经 2019 年 2 月 12 日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议批准的《济南市人民代表大会常务委员会关于修改〈莱芜市钢结构建筑应用促进条例〉〈莱芜市既有多层住宅增设电梯规定〉的决定》修正)

第一条 为了适应社会发展,完善既有多层住宅的使用功能,方便居民生活,提高宜居水平,推进居家养老事业发展,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本市行政区域内莱芜区、钢城区既有多层住宅增设电梯,适用本规定。

本规定所称既有多层住宅是指合法建成已投入使用、结构安全、已取得竣工规划核实手续或者不动产权属证明的 4 层以上（含本数，下同。不含地下室）未设电梯的住宅。

已列入城市更新或者房屋征收范围和计划的既有多层住宅不适用本规定。

第三条 既有多层住宅增设电梯应当与小区整治改造相结合，坚持业主自愿、公开透明；政府指导、分级负责；友好协商、保障安全的原则。

第四条 市住房和城乡建设行政主管部门负责指导既有多层住宅增设电梯工作，具体工作由市房地产管理机构负责。

各区人民政府、各功能区管理机构分别负责本辖区内既有多层住宅增设电梯的统筹协调和实施工作。

镇人民政府、街道办事处、社区居民委员会负责既有多层住宅增设电梯的相关政策宣传和纠纷协调等工作。

财政、国土资源、规划、城市管理、市场监督管理、公安消防等主管部门按照职责分工，分别做好既有多层住宅增设电梯相关工作。

供电、供水、供气、供热、排污、通信、有线电视等相关经营单位应当按照简化、便民、高效的原则，做好实施项目的服务工作。

原房改售房单位、小区业主委员会和物业服务企业应当对既有多层住宅增设电梯工作予以协助和协调。

第五条 既有多层住宅增设电梯应当在居住用地范围内，并且满足城市规划、消防间距、日照间距及安全疏散等要求，不得影响住宅小区相邻业主的通行方便与安全，保持电梯与住宅小区景观的和谐统一。

第六条 既有多层住宅增设电梯按单元（梯）为单位进行。

既有多层住宅单元（梯）内同意增设电梯的所有业主为既有多层住宅增设电梯项目的建设单位，也可以书面委托业主代表、业主委员会、住宅原房地产开发企业、物业服务企业、房改房原售房单位、电梯安装企业等作为建设单位。

受委托的建设单位负责协调业主关系，组织方案制定、项目报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作，承担相关法律、法规规定及双方约定的责任和义务。

第七条 既有多层住宅增设电梯应当经该单元（梯）房屋专有部分占该单元（梯）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书面签署同意改造意见，应当充分听取拟增设电梯所在住宅楼其他业主的意见，以及增设电梯后可能受到通行、采光、通风和噪声等直接影响的利益相关方的意见。

增设电梯占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主的同意；属于单位产权的住宅应当征得产权单位书面同意意见。

第八条 既有多层住宅增设电梯所需资金，可以通过下列方式筹集：

（一）由业主根据所在楼层等因素，按照文明、和谐、合理的邻里互助原则，通过友好协商按一定分摊比例共同出资；

（二）业主可参照大修住房提取使用住房公积金的有关规定提取个人住房公积金账户资金；

（三）财政补助资金；

（四）吸收社会投资及其他合法来源资金。

第九条 业主委托电梯安装企业作为建设单位，由电梯安装企业投资持有电梯产权的，可以采取自愿申请、免费安装、有偿使用模式进行。

第十条 建设单位应当委托有资质的单位编制既有多层住宅增设电梯规划设计施工初步方案，初步方案包括：规划用地、建筑结构、消防安全等的可行性分析，增设电梯的总平面布局、电梯型号、施工方案及资金概算等。

建设单位应当根据初步方案编制包括费用筹集、对利益受损业主补偿预案、后期电梯运行维护保养及大修费用分摊等内容的既有多层住宅增设电梯实施方案。

第十一条 建设单位应当将增设电梯初步方案和实施方案在住宅小区和拟增设电梯所在住宅楼的各单元（梯）显著位置公示，

公示期限为十五日。建设单位可以对公示情况进行委托公证，也可以邀请所在地社区居民委员会或者业主委员会进行见证。公示期间，对增设电梯事项存在异议的，由业主自行协商或者在社区居民委员会、业主委员会等有关单位的调解下处理异议。

公示期满后，该单元（梯）房屋专有部分占该单元（梯）总建筑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应当书面签署同意改造意见，该住宅楼其他业主和增设电梯后可能受到通行、采光、通风和噪声等直接影响的利益相关方未提出书面异议或者异议已协商解决，建设单位方可向规划行政主管部门申请办理规划审查手续，并将公示和异议处理情况报送住宅所在地社区居民委员会备案。

第十二条 建设单位持既有多层住宅竣工规划核实手续或者不动产权属证明、业主书面意见、公示结果及增设电梯初步方案、实施方案等材料向市规划行政主管部门申请办理规划审查手续。

市规划行政主管部门根据城乡规划要求审查增设电梯初步方案，经审查符合条件的，按照法定程序出具规划审查意见。

第十三条 建设单位应当按照基本建设程序依法委托具有相应资质的设计、施工、监理单位进行施工图设计、审查和工程施工、监理，并依法办理施工许可、消防设计变更备案等手续。

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场监督管理行政主管部门。

第十四条 电梯安装应当严格按照有关法律、法规的规定由电梯制造单位或者其通过合同委托、同意并依法取得许可的单位进行。

电梯制造单位委托或者同意其他单位进行电梯安装的,应当对其安装活动进行安全指导和监控。安装结束后,电梯制造单位应当按照安全技术规范的要求对电梯进行校验和调试,并对电梯安全性能负责。

第十五条 既有多层住宅增设的电梯仅作为原住宅建筑垂直交通系统的补充,由此增加的建筑面积不计入规划指标。相关房屋所有权发生转让时,应当将增设电梯及运行维修费分担协议告知受让人。受让人自该房屋转移登记之日起,承担协议约定的原业主的权利和义务。

第十六条 电梯使用单位应当委托电梯制造单位或者取得许可的电梯安装、改造、修理单位进行电梯维护保养,并按照相关规定向市场监督管理行政主管部门办理使用登记,做好安全使用管理工作。

电梯的更新、改造、修理可以依法申请使用住宅专项维修资金。

第十七条 电梯共有人应当委托物业服务企业或者协商确定其中一个共有人管理电梯,受托人(单位)履行特种设备法律、法规、安全技术规范等规定的特种设备使用单位的义务,承担相

应责任。共有人未委托的，由共有人或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。

第十八条 业主认为因增设电梯侵犯了自身所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求或者对增设电梯有异议的，可以由业主之间协商解决，补偿费用由筹集资金列支。协商不一致的，由住宅所在地镇人民政府、街道办事处、社区居民委员会，依照法定职权与程序，组织调解，在平等协商基础上自愿达成调解协议。协商或者调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

第十九条 违反本规定擅自增设电梯的，由有关执法机构按照有关法律、法规的规定进行处理。

第二十条 国家机关、企业事业单位工作人员在增设电梯项目的管理和服务中，未按照法律、法规以及本规定履行职责，或者存在推诿拖延、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权等违法违纪行为，造成危害后果的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 其他住宅或者非住宅既有建筑增设电梯参照本规定执行。

第二十二条 本规定自公布之日起施行。

