附件1

老旧住宅增设电梯须知

为方便我校各住宅小区住户了解老旧住宅增设电梯相关政策，现将有关事项告知如下。

**1.什么样的住宅可以申请增设电梯？**

答：申请增设电梯的住宅需满足下列条件：我校各住宅小区内四层及以上框架结构的住宅类建筑；未列入房屋征收、棚改、旧城改造范围和计划；房屋具备安全增设和使用电梯条件，增设电梯用地在原住宅产权红线内。若申请老旧住宅增设电梯政府财政补助，住户房屋必须具有合法的房屋所有权证。

**2.多少人同意就可以提出申请？**

答：增设电梯须经本单元、本楼三分之二以上或房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的住户同意。

**3.增设电梯由谁来申请？**

答：以楼或单元为单位申请增设电梯的，申请人为该楼或单元住户。各单元自行推荐住户代表（单元长），书面向学校住房管理处提出增设电梯的申请及相关资料，并负责代表本单元住户完成电梯增设相关工作。

**4.增设电梯的总体原则是什么？**

答：老旧住宅小区增设电梯应以实用性为原则，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施；应尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑的不利影响，不得增加或变相增加住宅使用空间，建筑面积不计入容积率。在满足消防、安全条件，保障各项功能正常适用的前提下，增设电梯体量不纳入建筑间距计算。

**5.增设电梯的主要环节有哪些？**

答：本单元出资增设电梯的住户为老旧住宅增设电梯项目的申请人。增设电梯包括以下主要环节：①制定方案。由申请人委托具有资质的相关单位编制增设电梯相关方案。②签订协议。方案编制完成后，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的住户且占总人数三分之二以上的业主签字同意并签订增设电梯协议。③登记备案。完成方案设计和协议签订的增设项目，经公示后相关利害关系人无实名制书面反对意见的，由街道初审并登记备案。④图纸设计。在街道初审登记备案后，由申请人委托原建筑设计单位或者具有相应资质的建筑设计单位按改建工程进行施工图纸设计。⑤联合审查。申请人向城关区政府联合审查工作组提出增设电梯的正式申请，并提供相关材料，由联合审查工作组各职能部门按规定审核并出具审查意见。⑥工程施工。增设电梯施工前，申请人或代理人应向市级建设行政主管部门办理工程开工前安全条件备案，质量监督申报及施工许可证。同时应向有资质的特种设备检验检测机构申报监督检验，并在施工过程中接受特种设备安全监督管理部门和建设工程质量安全监督部门的质量安全监督。⑦竣工验收。增设电梯有关住户对增设电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等机构按有关法律法规规定承担相应责任。工程竣工后，申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对增设电梯工程进行质量竣工验收。竣工验收合格后，应当及时向市级建设行政主管部门办理竣工验收备案。⑧使用登记。申请人或代理人应当履行电梯使用管理者义务，与具有相应资质的电梯维护保养单位签订维保合同，并在电梯使用前或投入使用后30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。

**6.增设电梯应编制哪些方案？**

符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的增设方案，增设电梯的总平面布局、资金概预算、费用筹集及分摊方案、电力增容方案、电梯日常管理和维护保养方案等。

**7.联合审查需要向窗口提供哪些材料？**

答：增设电梯申请书和城关区老旧住宅小区增设电梯初审登记备案表；业主同意确认表和相关业主身份证、房屋所有权证明复印件；代理人身份证、授权委托书；符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的增设方案、增设电梯的总平面布局图、资金概预算、费用筹集及分摊方案、电力增容方案、电梯日常管理和维护保养方案；增设电梯相关协议；其他有关材料。

**8.增设电梯过程中发生争议如何解决？**

答：申请人可先自行调解，调解不成功的，申请人可提请学校住房管理处、街道办事处组织协调，促使相关住户在平等协商基础上自愿达成调解协议。调解不成功的，增设电梯工作街道不予登记备案。

**9.增设电梯有哪些安全要求？**

答：老旧住宅增设电梯的设计、施工、监理单位应具备相应资质。增设的电梯应符合《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，由具备相应资格的单位制造和安装，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。

**10.增设电梯有哪些管理维护要求？**

住户应当制定对电梯运行维修费用（电费、维修保养费、更新费、管理费）分担方案或增加物业费标准的方案。电梯共有人应当委托学校物业服务单位管理电梯，学校物业服务单位履行特种设备法律法规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。

**11.增设的电梯能计入产权面积并办理不动产登记吗？**

答：老旧住宅增设的电梯，不计入各分户业主的产权面积，不办理不动产登记。

**12.增设电梯如何出资？**

答：增设电梯采取“住户自愿、费用自理”的原则。住户可根据本单元、本楼户数及所在楼层等因素确定分摊系数计算相关费用。

**13.如何申请政府老旧住宅增设电梯补助资金？**

省、市、区政府2018年老旧住宅小区增设电梯工作方案有效期为一年，是否出台2019年老旧住宅增设电梯工作方案目前未明确。根据城关区政府2018年老旧住宅小区增设电梯工作方案，市政府下达城关区老旧住宅小区增设电梯任务120部，但申请政府补助资金的增设电梯约270部，大部分增设电梯未列入政府补助资金范围。因此，我校2019年老旧住宅增设电梯能否申请到政府补助资金具有不确定性，需由增设电梯意愿的住户通盘考虑。

**14.学校如何配合住户进行增设电梯工作？**

学校老旧住宅增设电梯前期住户意见征询工作由住房管理处负责。增设电梯有关手续办理和工程施工由学校有关部门协助实施。