

重磅!

1月24日起施行

我市出台 既有住宅加装电梯管理办法

随着居民生活水平的提高,既有住宅加装电梯,成为不少居民的期盼。

1月4日,记者从宁波市住建局获悉,《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》(以下简称《管理办法》)已经发布,并将于2023年1月24日起施行。

值得注意的是,该《管理办法》明确了加装电梯的资金来源、申请加装电梯应具备的条件和相关资料,同时明确,所在单元(幢)存在80岁以上老年人、中度及以上失能人员等特殊业主(含长期居住的业主直系亲属)且加装意愿强烈的或以小区为单位加装电梯的,街道办事处等应加大电梯加装调解力度。

1 电梯加装资金来源有哪些?

《管理办法》中的既有住宅,是指具有合法权属证明,未列入房屋征收范围或计划,已投入使用、四层及以上、非单一产权的无电梯住宅。

《管理办法》明确,加装电梯的资金来源以业主自筹为主。相关业主按照“谁受益、谁出资”等原则,协商确定分摊比例后共同出资。

业主加装电梯,符合条件的,可按规定申请使用物业专项维修资金、住房公积金以及财政奖补资金等。单一业主多层住宅或叠层别墅加装电梯,不可享受财政补助政策。

《管理办法》鼓励和引导社会资本参与加装电梯项目,建立投资主体多元化、建设方式多样化、运营服务市场化的加装电梯工作新模式。鼓励社会力量合理利用电梯开展广告等经营活动,增加电梯公共收益,拓宽电梯运行、维护、保养资金筹措渠道。

各地可将加装电梯工作统筹纳入老旧小区成片更新改造、无障碍设施改造等计划,统筹组织实施。加装电梯项目需对供水、供电、燃气、通信等管线设施设备进行迁移或改造的,申请人应按程序向相关权属单位提出申请,并按规定承担相应费用。相关权属单位应积极予以支持配合。涉及管线设施设备属于市属国有企业所有的,应由该企业负责组织施工,并承担全部迁移更新费用。

此外,加装电梯应在住宅小区用地界址范围内实施,满足建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求,不得侵占城市道路和影响城市规划实施;不得改变原有建筑主体结构形式,电梯外观、材质应与原楼房建筑风格和周边环境相协调;应尽量减少对底层住宅及相邻建筑的不利影响,尽量少占小区公共道路和绿地绿化。

2 申请加装电梯应具备哪些条件?

《管理办法》明确,加装电梯可以单元、幢或住宅小区为单位提出申请。公有、单位自管住宅加装电梯,其所有权人或委托管理人可作为申请人。

申请加装电梯应同时具备以下条件:

一、应征求所在单元(幢、小区)全体业主意见,经本单元(幢、小区)建筑物专有部分面积占比三分之二以上、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。拟占用业主专有部分,应征得该专有部分业主同意。

二、同意加装电梯的业主应签订书面协议。书面协议应明确以下事项:

1.加装电梯品牌及制造单位;2.工程费用的预算及其筹集方案;3.电梯使用管理人确定及更替方案;4.电梯维护保养方式及保养维修费用归集、使用、续筹方案;5.法律法规规定的应由业主协商确定的其他事项。



欣欣家园小区的加装电梯。记者 刘波 摄

3 存在这些情况时,应加大调解力度

加装电梯项目具有下列情形之一,且申请人已承诺给予利害关系人合理经济补偿,但仍有少数利害关系人实名提出书面反对意见的,街道办事处(乡镇政府)、居(村)委员会应当加大调解力度;调解不成的,街道办事处(乡镇政府)应就加装电梯项目的必要性、争议调解情况等事项予以说明:

1.所在单元(幢)存在80岁以上老年人、中度及以上失能人员、视力残疾人员、肢体残疾人员等行动不便、且加装意愿强烈的特殊业主(含长期居住的业主直系亲属)。经其本人或监护人同意,可将上述特殊业主的相关证明材料,在所在单元(幢)、小区进行公示。

2.以小区为单位加装电梯的。

4 明确加装电梯方案公示流程

加装电梯申请人应编制加装电梯方案。方案一般包括:该单元(幢、小区)建筑物业主同意加装电梯的书面材料及加装电梯设计方案等。申请人应就加装电梯方案进行公示,并对公示的全过程和结果负责。一般应在拟加装电梯的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示,公示时间不少于10个自然日。加装电梯方案如有变更,申请人应再次进行公示。

居(村)委员会应做好本辖区内加装电梯方案公示指导工作。

公示期间未收到实名书面反对意见的,公示期满后,居(村)委员会应在申请人递交的加装电梯项目申请表上,确认该项目公示期间未收到实名书面反对意见的情况。

公示期间,收到可能因加装电梯受到影响的利害关系人提出的实名书面反对意见,申请人应与异议人协商解决相关事宜,相关当事人也可以委托业主委员会、人民调解组织和其他社会组织进行协商调解。

5 加装电梯申请,需提交哪些材料?

申请人应当向所在地区(县、市)住建部门提出加装电梯申请,并提交以下材料:

- 1.加装电梯项目申请表。
- 2.所在单元(幢、小区)业主表决结果。
- 3.同意加装电梯业主签订的书面协议。
- 4.加装电梯设计方案。
- 5.所在地居(村)委员会出具的公示

情况说明(应附单元楼道口、公示栏公示照片)。业主表决结果达到规定要求,但方案公示期间收到该项目利害关系人实名书面反对意见的,还需提供所在地居(村)委员会或街道办事处(乡镇政府)出具的调解情况记录。

6.相关业主的身份证明、房屋权属证明。有委托代理人的,还需提供相关业主出具的授权委托书、受委托的代理人身份证明。

7.法律法规规定的其他材料。

6 明确并联审查意见书出具时间

根据《管理办法》,区(县、市)住建部门收到加装电梯申请后,应在5个工作日内,向本区(县、市)自然资源规划、市场监管、综合执法等部门,发送项目并联审查意见书,要求进行联合审查。相关部门收到并联审查意见书后,应在5个工作日内,签署审查意见并反馈住建部门。

区(县、市)住建部门应在受理申请材料之日起10个工作日内,向申请人出具并联审查意见书,明确审查意见。

加装电梯项目经审查同意后,实施主体可依法进场组织项目施工。市县两级相关部门应加强指导,创造便利条件,并落实施工监管。相关业主应提供必要的施工便利。

此外,加装电梯项目审查通过之日起3年内,申请人未组织项目施工的,该项目并联审查意见书自行废止。

记者 周科娜
通讯员 俞源杰