渝北区老旧住宅增设电梯使用管理办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 【目的依据】为适应社会经济发展，保障老旧住宅增设电梯（以下简称“增设电梯”）安全运行，根据《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》、《重庆市电梯安全管理办法》、《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》等有关法律法规的规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 【适用范围】本办法所称的老旧住宅，是具有合法的权属证明、未列入房屋征收范围和计划、已建成投入使用的无电梯住宅。

渝北区行政区域(不包括两江新区直管区)内的增设电梯，适用本办法。

本办法所称增设电梯是指载人（货）电梯。具体种类、类别、品种按照国务院特种设备目录确定。

第三条 【增设电梯保险】鼓励增设电梯使用、维护保养等单位购买电梯安全责任保险和电梯综合保险，提高事故预防、应急处置和经济补偿能力。

第二章 使用管理

第四条 【增设电梯使用单位的确定】增设电梯使用单位是指实际行使增设电梯使用管理权的单位。符合下列情形之一的为增设电梯使用单位：

　　（一）新安装未移交所有权人的，项目建设单位是使用单位；

　　（二）单一产权且自行管理的，增设电梯所有权人是使用单位；

　　（三）委托物业服务企业等市场主体管理的，受委托方是使用单位；

　　（四）出租房屋内安装的增设电梯或者出租增设电梯的，出租单位是使用单位，法律另有规定或者当事人另有约定的，从其规定或者约定；

　　（五）属于共有产权的，共有人须委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯，受委托方是使用单位。

除上述情形之外无法确定增设电梯使用单位的，由增设电梯所在地镇人民政府、街道办事处 协调确定使用单位，或者由增设电梯所在地镇人民政府、街道办事处承担使用单位责任。

第五条【增设电梯使用单位安全管理义务】增设电梯的使用管理应遵循合法合规、规范管理、“谁受益、谁管理、谁负责”的原则。

增设电梯使用单位对电梯使用履行安全管理义务，承担安全主体责任。

增设电梯实行委托管理的，应当在委托合同中明确电梯使用管理、改造更新、重大修理、安全评估、检验检测等费用。委托方应当督促受托方履行电梯使用单位安全管理义务。

第六条 【增设电梯广告收入使用】增设电梯轿厢广告收益应当优先用于电梯的维护保养、修理和购买电梯安全责任保险、电梯综合保险。

第七条 【增设电梯使用登记】增设电梯使用单位应当在电梯投入使用前或者投入使用后30日内，向区特种设备安全监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证书；增设电梯使用单位在办理使用登记手续时，应当书面说明电梯投入使用日期。

增设电梯使用登记信息、维护保养单位发生变化的，增设电梯使用单位应当在变化后30日内向原使用登记机关申请办理变更手续，重新领取电梯使用标志。

第八条 【增设电梯使用单位的制度要求】增设电梯使用单位应当建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度和电梯安全技术档案保管制度，制定电梯使用操作规程，保证电梯安全运行。

电梯安全技术档案主要包括以下内容：

（一）电梯产品质量合格证明、电梯技术文件和使用维护说明；

（二）电梯使用登记资料和电梯监督检验、定期检验、检测、安全评估报告；

（三）电梯安全风险管控清单、每日电梯安全检查记录、每周电梯安全排查治理报告、每月电梯安全调度会议纪要、电梯运行故障和事故记录、日常维护保养记录；

（四）电梯作业人员档案和培训、考核记录；

（五）法律法规和安全技术规范规定的其他内容。

第九条 【增设电梯使用单位的工作要求】增设电梯使用单位在电梯日常使用管理中应当遵守下列规定：

（一）每日对电梯的紧急报警装置、轿厢照明、机房空气调节器（空调）（无机房除外）、机房照明（无机房除外）以及电梯主机（无机房除外）等部位能否正常使用进行巡检，做好巡检记录；

（二）电梯发生故障等非正常状态下，在显著位置明示乘客禁止乘用电梯；

（三）妥善保管电梯专用钥匙和工具，并交由按照国家规定取得相应资格的人员使用；

（四）在电梯轿厢内设置广告设备的，不得影响电梯的使用安全；

（五）电梯安全管理人员对电梯维护保养过程和结果进行监督确认，配合做好现场安全工作；

（六）及时处理电梯安全投诉，并做好投诉处理记录；

（七）发现电梯制造单位注销、失联或者不具备相应资质的，应当选择其他具有相应资质的电梯制造单位承担相应的义务；

（八）编制电梯自行检测和定期检验计划，并落实电梯自行检测、定期检验和后续整改等工作；

（九）不得使用未经检验、检测或者经检验不合格、检测建议停用的电梯；

（十）确保智慧电梯系统有效使用；

（十一）法律法规和安全技术规范的其他规定。

增设电梯使用单位应当建立基于电梯安全风险防控的动态管理机制，结合本单位实际，落实自查要求，制定《电梯安全风险管控清单》，建立健全日管控、周排查、月调度工作制度和机制。

第十条 【轿厢装修规定】增设电梯使用单位对电梯轿厢进行内部装修的，不得改变电梯性能参数；电梯性能参数改变的，应当由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应许可的单位按照电梯改造的相关规定办理。

增设电梯使用单位对电梯轿厢内部进行装修的，应当采用阻燃材料。

第十一条【报废、拆除规定】增设电梯存在严重事故隐患，无改造、修理价值，或者达到安全技术规范及相关标准规定的其他报废条件的，电梯使用单位应当依法履行报废义务，采取必要措施消除该电梯的使用功能，并在报废后30日内向原使用登记机关办理使用登记证书注销手续。

增设电梯使用单位对电梯进行拆除的，应当按照前款规定办理使用登记证书注销手续；对拆除的电梯移装的，由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应许可的单位进行，并依法办理使用登记证书。

第十二条 【事故救援规定】增设电梯发生事故后，增设电梯使用单位应当按照应急救援预案采取措施，组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，保护事故现场和有关证据，并在事故发生1小时内向区特种设备安全监督管理部门和有关部门报告。

第十三条 【安全评估规定】有下列情形之一的，增设电梯使用管理单位可以委托特种设备检验检测机构开展电梯安全评估：

（一）电梯故障频率较高、影响正常使用的；

（二）电梯曾遭遇水浸、火灾、雷击、地震等灾害影响的；

（三）其他需要进行安全评估的情形。

按照法律法规规定应当进行安全评估的遵照规定执行。

增设电梯使用单位应当根据评估结论确定电梯继续使用或者进行改造、修理、报废，保障电梯安全运行。

第十四条 【增设电梯运行规定】增设电梯产权人应当共同制定电梯使用管理公约，对全体电梯使用人有约束力，由增设电梯使用单位进行监督管理。

增设电梯日常运行、维护保养、改造、修理、检验、检测、安全评估等所需费用由增设电梯所有权人承担，增设电梯使用单位应当协助电梯所有权人组织落实所需资金。

增设电梯所有权人，根据增设电梯时约定的出资比例，支付电梯能耗、维保、修理、检验和保险等相关费用，法律另有规定或者增设电梯所有权人另有约定的除外。

第十五条 【乘用增设电梯规定】乘用增设电梯应当遵守电梯安全使用说明、安全注意事项和警示标志，遇到运行故障时，应当按照安全指引，有序撤离。

乘用增设电梯不得有下列行为：

（一）乘用明示处于非正常状态下的电梯；

（二）采用非安全手段开启电梯层门；

（三）拆除、破坏电梯使用登记标志、电梯安全使用说明、安全注意事项和警示标志、报警装置、电梯部件及其附属设施；

（四）损坏、损毁电梯专用操作按钮；

（五）乘坐超过额定载重的电梯；

（六）超过额定载重运送货物；

（七）携带危险化学品或者易燃易爆物品；

（八）携带电动自行车或者其蓄电池进入电梯轿厢；

（九）倚靠电梯门，在电梯内打闹、蹦跳、吸烟；

（十）其他危及电梯安全运行或者危及他人安全的行为。

第十六条 【增设电梯变更规定】增设电梯所有权共有的，权利人之一者转移附有增设电梯的建筑物所有权时，应书面告知其他权利人，并应当书面告知受让人对已增设电梯的权利和义务。受让人依法享有和履行原增设电梯协议约定的权利和义务。

增设电梯所有权共有的，权利人之一者将房屋出租、出借或其他方式转移附有电梯的建筑物使用权时，应书面告知其他权利人，并应书面告知受让人对已增设电梯的权利和义务，未明确的，由该权利人承担对已增设电梯的义务。

第三章 维保管理

第十七条 【增设电梯维保单位的确定】增设电梯使用单位应当委托电梯制造单位或者依法取得许可的安装、修理单位对电梯进行维护保养。

第十八条 【增设电梯维保单位的义务】从事电梯维护保养的单位应当在维护保养中，保证其维护保养的电梯的安全性能，并遵守下列规定：

（一）在电梯显著位置标明本单位的名称、应急救援电话号码、作业人员等基本信息，以及最近一次维护保养人员、时间、内容等维护保养信息；

（二）制定维护保养方案、应急救援预案；

（三）设立24小时值班电话，保证接到故障通知后及时予以排除；

（四）接到电梯困人故障报告后，维修人员应当及时抵达并实施现场救援，抵达时间不超过30分钟；

（五）现场作业人员应当具有相应资格，并落实现场安全防护措施，保证施工和作业安全；

（六）进行维护保养时做好记录，电梯发生故障的应当详细记录，并对维护保养记录的真实性负责，维护保养后的电梯的各项安全保护功能应当有效；

（七）按照委托事项对电梯进行自行检查，并向使用单位出具符合要求的自行检查记录或者报告；

（八）与使用单位解除维护保养合同的，应当在30日内向区特种设备安全监督管理部门报告；

（九）至少每15天对每部增设电梯进行一次维护保养并做好记录，电梯发生故障的应当详细记录；

（十）法律法规和安全技术规范的其他规定。

鼓励从事电梯维护保养的单位利用物联网技术、无纸化电子维护保养记录等信息化手段，对维护保养人员的出勤到岗、电梯维护保养情况等信息进行监督。

第十九条 【增设电梯维保单位的工作要求】增设电梯维护保养单位对其维护保养的电梯安全性能负责，维护保养后的电梯应当符合下列要求：

（一）门锁紧和闭合验证装置可靠有效；

（二）电梯平衡系数符合标准要求；

（三）限速器安全钳联动装置可靠有效；

（四）主机曳引能力和制动能力符合安全技术规范要求；

（五）法律法规和安全技术规范规定的其他强制性要求。

第四章 监督管理

第二十条 【镇街和部门职责】增设电梯使用单位为物业服务企业的，区住房城乡建设部门应当指导和督促物业服务企业履行增设电梯日常安全运行管理职责。

增设电梯使用单位为电梯维保单位或者专业管理公司等市场主体的，区特种设备安全监管部门督促增设电梯使用单位承担电梯使用安全管理责任。

区消防救援机构负责增设电梯事故的应急救援处置。

区应急管理部门会同特种设备安全监督管理部门实施增设电梯事故调查处置。

区通信管理部门负责指导各基础电信运营企业完成增设电梯机房、井道、轿厢内通信信号覆盖。

区大数据发展部门负责支持指导增设电梯的数字化建设。

增设电梯使用单位为个人的，相关镇街和区特种设备安全监督管理部门共同督促增设电梯使用单位依法办理增设电梯使用单位变更手续；

增设电梯属地的街道办事处或镇人民政府应当做好对本辖区内增设电梯安全的日常检查，督促增设电梯使用单位建立增设电梯安全管理制度，协助区特种设备安全监督管理部门督促电梯使用单位落实安全管理责任。

第二十一条 【社会监督】任何单位和个人发现危害增设电梯安全的违法行为或者增设电梯事故隐患的，有权向特种设备安全监督管理部门和有关部门投诉举报。

区特种设备安全监督管理部门应当公布投诉举报电话，依法受理投诉举报，并及时予以处理。

第五章 附 则

第二十二条 本办法由区市场监督管理局进行解释。

第二十三条 本办法自印发之日起施行。