

上海市城市管理精细化工作推进领导小组办公室
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市市场监督管理局 文件
上海市地方金融监督管理局
上海市房屋管理局

沪精细化办联〔2021〕10号

关于印发《关于加强既有多层住宅
加装电梯管理的指导意见》的通知

各相关单位：

为规范既有多层住宅加装电梯的管理，保障加装电梯安全平稳运行，切实推动加装电梯民心工程高标准、高水平、高品质实施，特制定《关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见》，现印发给你们。





上海市地方金融监督管理局



上海市房屋管理局

2021年8月9日

关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见

根据《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯工作的若干意见》，既有多层住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”）是相关业主协商一致，共同出资改造所有的成果。加装电梯所有权人可以按照“共建、共治、共享”的原则保障加装电梯后续安全平稳运行，具体意见如下：

一、落实管理责任

加装电梯管理，包括电梯使用管理和因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备（以下简称“新增设施设备”）的管理两部分。加装电梯所有权人可以落实电梯使用管理单位和新增设施设备管理单位，代为履行管理责任。创新“保险+服务”管理模式，提高电梯使用管理保险覆盖率。

（一）电梯使用管理

1. 电梯使用管理单位的确定。根据《上海市电梯安全管理办法》的相关规定，加装电梯所有权人委托本小区物业服务企业或者其他电梯安全管理单位管理电梯的，受托方为电梯使用管理单位；加装电梯所有权人购买电梯使用管理保险的，应当依照合同约定，委托承保的保险公司为电梯使用管理单位；加装电梯所有权人自行管理电梯的，加装电梯所有权人为电梯使用管理单位。加装电梯所有权人为多人且自

行管理电梯，要书面约定电梯管理的实际负责人，承担具体管理工作。

2. 电梯使用管理单位的职责。按照国家和本市电梯使用管理相关法律、法规和安全技术规范的规定，电梯使用管理单位要积极履行职责，并做好电梯轿厢保洁以及电梯轿厢内照明、风扇等设备的维修工作。

(二) 新增设施设备管理

1. 新增设施设备管理单位的确定。加装电梯所有权人购买电梯使用管理保险，且承保范围包括新增设施设备管理的，承保的保险公司为新增设施设备管理单位；加装电梯所有权人未购买电梯使用管理保险，或者承保范围未包括新增设施设备管理的，应委托本小区的物业服务企业管理新增设施设备。

2. 新增设施设备管理单位的职责。新增设施设备管理单位要按照相关约定，做好电梯厅窗户、照明、地砖以及与房屋本体间的连接结构等部位的日常保洁、维护保养和定期巡视等工作。新增设施设备管理单位发现新增设施设备存在安全隐患的，要及时采取应急措施，并告知加装电梯所有权人和业主委员会，情况严重的应当同时报告属地街镇。加装电梯所有权人、业主委员会和属地街镇接到通知或报告后，按照《上海市房屋使用安全管理办法》等相关规定予以处置。

二、经费筹集使用

按照《上海市电梯安全管理办法》等相关规定，加装电梯日常管理、能耗、维护保养、改造、修理、检验、检测、安全评估以及委托他人管理服务或者购买相关保险等所需的费用（以下简称“加装电梯管理经费”），由加装电梯所有权人承担。

（一）加装电梯管理经费账户的开设。加装电梯所有权人可以委托本小区物业服务企业开设加装电梯管理经费账户，并按门号立账实施日常管理。物业服务企业接受委托开设并管理加装电梯管理经费账户的，要与加装电梯所有权人书面约定账户管理费用等相关事项。加装电梯所有权人也可以自行开设加装电梯管理经费账户并实施日常管理。加装电梯所有权人自行开设并管理加装电梯管理经费账户的，要书面约定账户管理人，承担具体管理工作。在沪银行要进一步规范和优化服务流程，积极支持加装电梯工作。

（二）加装电梯管理经费的筹集。加装电梯所有权人自行筹集加装电梯管理经费。加装电梯管理经费由所在门号加装电梯所有权人选出的代表（以下简称“加装电梯所有权人代表”）收齐后，统一存入加装电梯管理经费账户。当账户余额不足时，加装电梯所有权人代表要及时组织加装电梯所有权人按照约定比例续筹。街镇可以协助组织加装电梯所有权人筹集落实资金。

（三）加装电梯管理经费的使用。加装电梯管理经费按照委托管理协议的约定或者加装电梯所有权人的决定使用。

发生需使用加装电梯管理经费情形的，由加装电梯所有权人代表按照加装电梯委托管理协议约定或者加装电梯所有权人的决定，在加装电梯管理经费账户中提取，并支付给相关单位。相关在沪银行要切实履行资金受托管理责任。

三、明确权利义务

加装电梯具体方案表决通过后，加装电梯出资人可以在协商一致的基础上签署加装电梯协议，明确约定加装电梯的所有权归属、使用规则、管理责任和费用分摊等相关事项。加装电梯协议约定的加装电梯所有权人依法享有相关权利义务，并履行相关义务。

（一）加装电梯所有权人的房屋所有权发生变更时，加装电梯的相关权利和义务由变更后的房屋所有权人承继。其中，加装电梯所有权人通过买卖、赠与等方式转移房屋所有权的，要书面告知其他加装电梯所有权人，并在房屋买卖合同、赠与合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

（二）加装电梯所有权人为公有住房承租人的，公有住房承租人变更后，加装电梯的相关权利和义务由变更后的公有住房承租人承继。其中，通过差价换房等方式变更公有住房承租人的，加装电梯所有权人要书面告知其他加装电梯所有权人，并在公有住房承租权转让合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

（三）加装电梯所有权人将房屋出租、出借或通过其他

方式转移房屋使用权时，要书面告知受让人对加装电梯的权利和义务。

四、物业服务企业全程参与

物业服务企业要积极发挥自身专业优势，做好以下工作：

（一）积极配合开展既有多层住宅加装电梯相关政策法规宣传，协助做好资料收集、方案制订、意见征询等工作，并根据小区地形地貌、道路、绿化、停车位配置、管线位置等实际情况，对加装电梯品牌、型号、建筑设计方案等提供专业建议，推动业主就加装电梯相关事宜达成共识。

（二）积极配合提供房屋原始竣工图纸和建筑材料、建筑垃圾堆放场地。相关场地需占用小区道路或者机动车停车位的，要做好道路交通和机动车停放引导工作。同时，配合施工单位做好现场管理，维护施工现场秩序。

（三）主动承接加装电梯所有权人的委托，提供加装电梯使用管理服务，在公平合理、协商一致的基础上与加装电梯所有权人签订书面加装电梯委托管理协议，明确约定服务事项、服务内容、服务标准、收费事项和收费标准等具体内容。

（四）加装电梯所有权人为电梯使用管理单位的，物业服务企业要安排专门人员负责电梯紧急报警装置监控室端接警的托底保障工作，并配合加装电梯所有权人做好相关排

险维修工作。保险公司为电梯使用管理单位且确有困难的，物业服务企业可以接受保险公司的委托负责电梯紧急报警装置监控室端接警工作，并收取相关费用。

- 附件：1. 《关于既有多层住宅加装电梯中涉及公有住房相关事项的协议》示范文本
2. 《既有多层住宅加装电梯具体方案》示范文本
3. 《既有多层住宅加装电梯协议》示范文本
4. 《既有多层住宅加装电梯委托管理协议》示范文本

附件 1

**关于既有多层住宅加装电梯中涉及公有住房
相关事项的协议**
(示范文本)

公有住房出租人(甲方): _____

公有住房承租人(乙方): _____

公有住房地址为: _____,
租赁凭证编号为: _____。甲、乙双方经协商一致,就本门号加装电梯中涉及公有住房的相关事项达成如下协议:

第一条 加装电梯具体方案的投票和协议签订

由乙方参加本门号加装电梯具体方案的表决投票。

电梯具体方案表决通过后,乙方有意愿出资加装电梯的,应当与本门号其他出资人协商一致后签订加装电梯协议,明确约定加装电梯的所有权归属、使用规则、管理责任和费用分摊等相关事项。

甲方不参与电梯具体方案的表决投票和相关协议的协商、签订,也不享有和承担加装电梯相关的权利和义务。

第二条 加装电梯后的公有住房租金标准

本门号房屋加装电梯后，公有住房租金标准仍按照无电梯公有住房的租金标准执行。

第三条 加装电梯后的公有住房租赁凭证

本门号房屋加装电梯后，不因加装电梯重新换发公有住房租赁凭证。

第四条 加装电梯后的公有住房出售

乙方购买加装电梯后的公有住房的，公有住房出售仍按照无电梯公有住房的相关标准执行。

第五条 加装电梯相关权利义务承继

乙方为加装电梯所有权人的，公有住房承租权发生变更时，加装电梯的相关权利和义务由变更后的公有住房承租人自动承继。

第六条 公有住房承租人的告知义务

乙方为加装电梯所有权人的，通过差价换房等方式变更公有住房承租人时，应当书面告知其他加装电梯所有权人，且应当在公有住房承租权转让合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

第七条 附则

本协议一式两份，甲方持一份，乙方持一份，自甲、乙方签字或盖章之日起生效。

甲方（盖章）

乙方（签字）

法定代表人或者负责人（签字）

身份证号：

联系方式：

联系方式：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件2

既有多层住宅加装电梯具体方案

(示范文本)

上海市____区____小区位于____路____弄____号，为切实解决居民上下楼困难，提高居住品质，基于广大业主（公房承租人）对既有多层住宅加装电梯的意愿，经充分酝酿讨论，拟在____小区____号（以下简称“本门号”）加装电梯。

一、加装电梯的具体部位

加装电梯位置位于本门号房屋_____（东/南/西/北/.....）面，本门号的_____部位。

二、加装电梯的入户方式

本门号加装电梯采用_____（平层/错层）入户方式。

三、前期建设资金

（一）专项账户开设

为保障电梯工程建设资金（含设计、土建、电梯及电梯安装等费用）安全，同意将建设资金存入由街镇/居委会设立的加装电梯专项账户。

开户行名称：_____；

开户行账号：_____。

（二）建设资金筹措

初步测算，本加装电梯工程建设资金总费用约人民

币____万元，费用由本门号出资加装电梯的业主或者公有住房承租人（以下简称“出资人”）自筹。本门号各室号的出资比例及金额如下表：

表1：各室号加装电梯出资比例及金额（单位：元）

室号	出资比例	出资金额
... ..		
合计	100%	

若本方案经依法表决通过，但本门号内有业主（公有住房承租人）投反对票的，表1中所列的投反对票的室号对应的出资金额按照以下第____种规则进行分摊：

1. 由本门号同意加装电梯的业主（公房承租人）按照表1所列的出资金额比例进行分摊；
2. 由相应楼层同意加装电梯的业主（公房承租人）均摊；
3. 其他：_____。

出资人与施工单位签订相关施工合同后，根据相关约定，于开工15日前将上述费用交至加装电梯专项账户。建设过程中若资金有缺额的，由出资人按上述约定比例补足。

加装电梯工程符合政府加装电梯专项补贴资金申请条件的，委托街镇/居委会代为申请财政补贴资金。

（三）竣工后资金处置

竣工后，加装电梯专项账户内剩余的资金，按照下列第____种方式进行处置：

1. 转存入加装电梯管理经费账户;
2. 按出资比例退还给出资人;
3. 其他: _____。

四、加装电梯所有权人

加装电梯所有权人为本门号全体出资人,各出资人按照出资份额享有加装电梯所有权份额。

加装电梯所有权人享有加装电梯相关权利并承担相关义务。加装电梯所有权人的房屋所有权发生变更时,加装电梯的相关权利和义务由变更后的房屋所有权人自动承继。加装电梯所有权人为公有住房承租人的,公有住房承租人变更后,加装电梯的相关权利和义务由变更后的公有住房承租人自动承继。

五、加装电梯管理

(一) 管理单位的确定

加装电梯管理,包括电梯使用管理和因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备(以下简称“新增设施设备”)的管理。加装电梯交付使用后,以下列方式实施加装电梯管理:

1. 电梯使用管理以下列第____种方式实施:
 - (1) 委托本小区物业服务企业管理;
 - (2) 委托_____ (其他电梯安全管理单位名称)管理;
 - (3) 购买_____ (保险名称),由_____ (保险公司名称)管理;
 - (4) 自行管理,由_____ (姓名) _____ (联系方式)

作为电梯管理的实际负责人，承担具体管理工作。

2. 新增设施设备（如外饰面、围护金属结构、连廊、门窗、照明设备等）的管理以下列第____种方式实施：

（1）委托本小区物业服务企业管理；

（2）其他：_____。

（二）委托管理协议的签订

出资人应当在与代建单位签订代建协议的同时，与相关管理单位签订书面加装电梯委托管理协议，并对服务事项、服务内容、服务标准、收费事项和收费标准等相关内容予以约定。

六、加装电梯管理经费

（一）经费筹集

加装电梯所有权人自行筹集加装电梯管理经费，用于电梯、电梯紧急报警装置以及新增设施设备的日常管理、能耗、维护保养、改造、修理、检验、检测、安全评估以及委托他人管理服务或者购买相关保险等方面的支出。

加装电梯所有权人应当按照如下第____项约定的比例交纳加装电梯管理经费：

1. 与加装电梯出资比例相同；

2. 其他：_____。

（二）加装电梯管理经费账户

1. 开户

加装电梯管理经费账户通过以下第____种方式开设：

(1) 经与_____ (本小区物业服务企业名称) 协商一致, 委托其开设账户并按门号立账实施日常管理。

(2) 加装电梯所有权人自行在_____ (银行名称) 开设加装电梯管理经费账户, 并由_____ (姓名) 等__人作为账户管理人。

2. 筹集

加装电梯管理经费每次筹集金额不少于____元, 由加装电梯所有权人代表____ (加装电梯所有权人代表姓名) 代收后统一存入加装电梯管理经费账户。

当账户余额不足____元的, 加装电梯所有权人代表应当组织加装电梯所有权人及时按照约定比例续筹。因未按时续筹经费导致的电梯无法正常运行等后果, 由加装电梯所有权人自行承担。

加装电梯所有权人不得以房屋出租、长期不居住等原因拒绝承担交纳加装电梯管理经费。

(三) 维修费用的列支

1. 单项维修费用在____元 (含) 以下的, 由加装电梯所有权人授权相应管理单位直接组织实施维修。

2. 单项维修费用超出授权金额的, 加装电梯所有权人应当按照下列第____种规则对维修事项进行表决, 表决通过后书面通知管理单位进行维修。

(1) 经加装电梯所有权人一致同意;

(2) 其他: _____。

(四) 信息公开

加装电梯所有权人代表应当每___(至少每半年)公布一次加装电梯管理经费交纳情况。账户管理人应当每___(至少每半年)与开户银行核对加装电梯管理经费账目,并向加装电梯所有权人公告。

七、加装电梯相关告知义务

加装电梯所有权人通过买卖、赠与等方式转移房屋所有权的,应当书面告知其他加装电梯所有权人,且应当在房屋买卖合同、赠与合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人为公有住房承租人的,加装电梯所有权人通过差价换房等方式变更公有住房承租人的,应当书面告知其他加装电梯所有权人,且应当在公有住房承租权转让合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人将房屋出租、出借或通过其他方式转移房屋使用权的,加装电梯所有权人应当书面告知受让人对加装电梯的权利和义务。

八、加装电梯协议的签订

本方案依法表决通过后,加装电梯出资人将在协商一致的基础上签署加装电梯协议,明确约定加装电梯的所有权归属、使用规则、管理责任和费用分摊等事项。本门号内居民应当遵守相关使用管理规则。

本门号内公有住房,由公有住房承租人参与加装电梯的

协商及签订，并依法享有和承担加装电梯相关的权利义务。
公有住房出租人不参与加装电梯相关协议的协商及签订，也不享有和承担加装电梯相关的权利和义务。

____小区____路____弄____号业主小组

(业主委员会/居委会代章)

____年____月____日

附件3

既有多层住宅加装电梯协议
(示范文本)

使用说明

1. 本协议示范文本所称的加装电梯，包括电梯和因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备。

2. 本协议示范文本适用于出资加装电梯的业主或者公有住房承租人（以下简称“出资人”）就加装电梯所有权归属、使用规则、管理责任和费用分摊等相关事项所作的约定。

3. 出资人可以书面委托他人代为签订本协议。委托他人签订本协议的，相关授权委托书应当作为本协议的附件。

本门号位于上海市____区____路____弄____号，共有房屋____套，其中公有住房____套。鉴于本门号加装电梯具体方案已经依法表决通过，出资人经协商一致，就加装电梯的相关具体事项达成如下协议：

第一条 前期建设资金

（一）专项账户开设

为保障电梯工程建设资金（含设计、土建、电梯及电梯安装等费用）安全，全体出资人同意委托由街镇/居委会负责落实加装电梯专项账户设立。

开户行名称：_____；

开户行账号：_____。

（二）建设资金筹措

初步测算，本加装电梯工程建设资金总费用约人民币____万元，费用由本门号出资人自筹。本门号各出资人的出资比例及金额如下表：

表1：各出资人加装电梯出资比例及金额（单位：元）

室号	出资比例	出资金额
… …		
合计	100%	

出资人与施工单位签订相关施工合同后，根据相关约定，于开工15日前将上述费用交至加装电梯专项账户。建设

过程中若资金有缺额的，由出资人按上述约定比例补足。

加装电梯工程符合政府加装电梯专项补贴资金申请条件的，全体出资人应当共同委托街镇/居委会代为申请财政补贴资金。

（三）竣工后资金处置

竣工后，加装电梯专项账户内剩余的资金，按照下列第____种方式进行处置：

1. 转存入加装电梯管理经费账户；
2. 按出资比例退还给出资人；
3. 其他：_____。

第二条 加装电梯所有权人

加装电梯所有权人为本门号全体出资人，各出资人按照出资份额享有加装电梯所有权份额。加装电梯所有权人享有加装电梯相关权利并承担相关义务。

加装电梯所有权人的房屋所有权发生变更时，加装电梯的相关权利和义务由变更后的房屋所有权人自动承继。加装电梯所有权人为公有住房承租人的，公有住房承租人变更后，加装电梯的相关权利和义务由变更后的公有住房承租人自动承继。

第三条 加装电梯管理

（一）管理单位的确定

加装电梯管理，包括电梯使用管理和因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备（以下简称“新增设施设备”）的

管理。加装电梯交付使用后，以下列方式实施加装电梯管理：

1. 电梯使用管理以下列第____种方式实施：

(1) 委托本小区物业服务企业管理；

(2) 委托_____（其他电梯安全管理单位名称）管理；

(3) 购买_____（保险名称），由_____（保险公司名称）管理；

(4) 自行管理，由_____（姓名）_____（联系方式）作为电梯管理的实际负责人，承担具体管理工作。

2. 新增设施设备（如外饰面、围护金属结构、连廊、门窗、照明设备等）的管理以下列第____种方式实施：

(1) 委托本小区物业服务企业管理；

(2) 其他：_____。

（二）委托管理协议的签订

出资人应当在与代建单位签订代建协议的同时，与相关管理单位签订书面加装电梯委托管理协议，并对服务事项、服务内容、服务标准、收费事项和收费标准等相关内容予以约定。

第四条 加装电梯管理经费

（一）经费筹集

加装电梯所有权人有义务承担加装电梯管理经费，用于电梯、电梯紧急报警装置以及新增设施设备的日常管理、能耗、维护保养、改造、修理、检验、检测、安全评估以及委托他人管理服务或者购买相关保险等方面的支出。

加装电梯所有权人应当按照如下第____项约定的比例
交纳加装电梯管理经费：

1. 与加装电梯出资比例相同；
2. 其他：_____。

(二) 加装电梯管理经费账户

1. 开户

加装电梯管理经费账户通过以下第____种方式开设：

(1) 经与_____（本小区物业服务企业名称）协商一致，委托其开设账户并按门号立账实施日常管理。

(2) 加装电梯所有权人自行在_____（银行名称）开设加装电梯管理经费账户，并由_____（姓名）等__人作为账户管理人。

2. 筹集

加装电梯管理经费每次筹集金额不少于____元，由加装电梯所有权人代表____（加装电梯所有权人代表姓名）代收后统一存入加装电梯管理经费账户。

当账户余额不足____元的，加装电梯所有权人代表应当及时组织加装电梯所有权人按照约定比例续筹。因未按时续筹经费导致的电梯无法正常运行等后果，由加装电梯所有权人自行承担。

加装电梯所有权人不得以房屋出租、长期不居住等原因拒绝承担交纳加装电梯管理经费。

(三) 维修费用的列支

1. 单项维修费用在____元（含）以下的，由加装电梯所有权人授权相应管理单位直接组织实施维修。

2. 单项维修费用超出授权金额的，加装电梯所有权人应当按照下列第____种规则对维修事项进行表决，表决通过后书面通知管理单位进行维修。

（1）经加装电梯所有权人一致同意；

（2）其他：_____。

（四）信息公开

加装电梯所有权人代表应当每____（至少每半年）公布一次加装电梯管理经费交纳情况。账户管理人应当每____（至少每半年）与开户银行核对加装电梯管理经费账目，并向加装电梯所有权人公告。

第五条 加装电梯相关告知义务

加装电梯所有权人通过买卖、赠与等方式转移房屋所有权的，应当书面告知其他加装电梯所有权人，且应当在房屋买卖合同、赠与合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人为公有住房承租人的，加装电梯所有权人通过差价换房等方式变更公有住房承租人的，应当书面告知其他加装电梯所有权人，且应当在公有住房承租权转让合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人将房屋出租、出借或通过其他方式转移房屋使用权的，应当将加装电梯相关权利和义务书面明确

告知承租人、借用人或使用权的其他取得人。

第六条 争议解决方式

本协议在履行过程中发生的争议，由出资人友好协商解决。协商不成时，按照下列第____种方式解决：

1. 提交上海仲裁委员会仲裁；
2. 依法向人民法院起诉；
3. 其他：_____。

第七条 附则

本协议未尽事宜，应当另行签订补充协议。

本协议一式____份，协议各方各持一份，自各方签字或盖章之日起生效。

出资人（签字）：

身份证号：

联系方式：

日期： 年 月 日

出资人（签字）：

身份证号：

联系方式：

日期： 年 月 日

出资人（签字）：

身份证号：

联系方式：

日期： 年 月 日

出资人（签字）：

身份证号：

联系方式：

日期： 年 月 日

.....

附件 4

**既有多层住宅加装电梯
委托管理协议**
(示范文本)

加装电梯所有权人：_____

物业服务企业：_____

使用说明

1. 本协议示范文本所称的加装电梯，包括电梯和因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备。

2. 本协议示范文本适用于加装电梯所有权人将加装电梯管理委托给物业服务企业的情形。

3. 加装电梯所有权人可以书面委托他人代为签订本协议。委托他人签订本协议的，相关授权委托书应当作为本协议的附件。

既有多层住宅加装电梯委托管理协议

加装电梯所有权人（甲方）：_____

物业服务企业（乙方）：_____

为保障既有多层住宅加装电梯（含加装的电梯和因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备）的安全运行，明确甲、乙双方的权利义务，经协商一致，就既有多层住宅加装电梯管理相关事宜达成如下协议：

第一条 委托管理内容

甲方将地址为____区____路____弄____号的加装电梯（设备代码为_____）的管理委托乙方实施。委托管理内容为如下第____项、第____项、第____项：

1. 电梯使用管理（以下任选一项）：

甲方委托乙方按照相关法律法规、安全技术规范的规定实施电梯管理。协议有效期内，乙方作为电梯使用管理单位。

甲方为电梯使用管理单位，乙方仅负责电梯紧急报警装置监控室端管理，不含其他电梯使用管理职责；配合甲方及电梯维保单位做好相关工作。电梯维保单位名称：_____，联系方式：_____，应急救援电话：_____。协议有效期内上述相关信息发生变更的，

甲方应当书面告知乙方。

2. 因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备管理。
3. 加装电梯管理经费账户开设及管理。

第二条 委托管理的职责

在本协议有效期内，乙方作为电梯使用管理单位的，应严格按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《中华人民共和国特种设备安全监察条例》《上海市电梯安全管理办法》及特种设备相关的安全技术规范的规定，做好电梯的安全使用管理工作，保障电梯安全运行，并对电梯的日常使用管理及安全运行负责。

第三条 委托管理期限

委托管理期限自电梯完成使用登记之日起至____年____月__日。委托管理期限不超过本小区物业服务合同的期限。

第四条 委托管理费

委托管理费根据委托管理的内容所对应的具体服务事项确定，相关费用从加装电梯管理经费账户中列支。

甲方应当按照下列第____项约定向乙方支付委托管理费，委托管理费具体构成详见附件 1。

1. 于每年_____月底前向乙方支付下一年度管理服务费用____元；
2. 于每月月底前向乙方支付次月电梯管理服务费____元；
3. 其他：_____。

本协议签订后____日内，甲方应当将加装电梯管理经

费____元存入加装电梯管理经费账户。

加装电梯管理经费的使用规则详见附件 2。

第五条 电梯使用管理（乙方作为电梯使用管理人时适用）

1. 甲方应在电梯监督检验合格后____日内，向乙方移交电梯出厂合格证、验收证明资料等有关资料。乙方应当对每台电梯建立完整的安全技术档案，并可供甲方查询；

2. 乙方应当设置电梯安全管理机构或者配备专职的电梯安全管理人员，建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度，制定操作规程，对电梯的使用安全负责；

3. 乙方无电梯制造、安装、改造、修理资质的，应当委托取得相应资格的电梯维保单位对电梯实施日常维护保养，并为之签订日常维护保养合同；

4. 乙方应当按照安全技术规范的要求，在检验合格有效期届满前一个月向特种设备安全检验机构提出电梯年检要求；

5. 制定电梯事故应急专项预案，定期进行应急演练。发生事故及时上报，配合事故调查处理等；

6. 落实专人确保24小时及时响应乘客被困报警，接到被困报警后，应在5分钟内通知甲方和电梯维保单位采取紧急救援措施，并做好被困乘客的安抚和救援配合工作；

7. 电梯轿厢保洁，照明、风扇等设备维修；

8. 其他：_____。

第六条 电梯紧急报警装置监控室端管理（甲方作为电梯使用管理人时适用）

乙方应落实专人确保 24 小时及时响应乘客被困报警。接到被困报警后，应在 5 分钟内通知甲方代表（姓名：_____，联系方式：_____）和电梯维保单位，做好被困乘客的安抚，并配合甲方做好应急救援和处置工作。

第七条 因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备管理

1. 甲方应在新增围护结构验收合格后____日内，向乙方移交新增围护结构图纸等有关资料，乙方应当妥善保管上述资料，并可供甲方查询；

2. 乙方负责对电梯厅地面、窗户等的定期保洁；

3. 乙方负责对电梯厅窗户、照明、地砖以及与房屋本体间的连接结构等进行日常维护和保养；

4. 乙方应落实专业人员定期对电梯相关围护结构、附属设施设备进行安全巡视，并如实记录巡视时间、检查人员、隐患发生位置、隐患情况以及处置结果；对存在高空坠物隐患的区域，应当及时设置警戒线，并以书面方式报告甲方和业主委员会，情况严重的应当同时报告属地街镇；

5. 乙方如发现围护结构、附属设施设备存在安全隐患，可能影响电梯正常使用的，应当及时通知甲方和电梯维保单位，并根据甲方或者电梯维保单位的意见停用电梯；

6. 其他：_____。

第八条 违约责任

1. 甲方未按时履行本协议支付义务，经乙方在电梯出入口显著位置张贴催告通知后____日内仍不全额支付的，本协议自然终止。协议自然终止后，乙方应当书面通知业委会和居委会；

2. 因甲方未按时履行支付义务导致电梯无法维持正常运行的，相关法律责任由甲方自行承担；

3. 乙方未履行本协议约定的义务，导致电梯无法维持正常运行等严重后果的，甲方有权解除本协议；

4. 其他：_____。

第九条 争议解决方式

本协议在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方友好协商解决。协商不成时，按照下列第____种方式解决：

1. 提交上海仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉；

3. 其他：_____。

第十条 附则

本协议一式____份，甲方持____份，乙方持一份，自甲、乙方签字或盖章之日起生效。

甲方（签字）

身份证号：

联系方式：

乙方（盖章）

法定代表人或者负责人（签字）

联系方式：

日期： 年 月 日

甲方（签字）

身份证号：

联系方式：

.....

日期： 年 月 日

附件 1

加装电梯委托管理费构成

本协议项下的委托管理费由下表中第_____项、第_____项.....费用构成。

序号	委托管理项目	服务内容	收费标准	费用说明
1	电梯使用管理	日常维保	XXX 元/月	1. 电梯维保（含）/（不含）正常使用损坏的配件费用及范围设定，配件清单： 2. 电梯安全管理人员配置及培训费复证 3. 根据电梯管理相关规定保管相关资料 4. 保洁（可选）
2		能耗费支付	按时结算	电费等能耗费的代收代付（可选）
3		电梯年检、限速器校验、荷载试验等	按时结算	按照电梯使用管理相关规定，对电梯定期进行检验检测
4	围护结构、附属设施设备管理	围护结构、附属设施设备日常管理	XXX 元/月	1. 巡检人员配置、相关证书培训复证 2. 电梯厅、窗户、感应灯、地砖等的日常零星维护保养 3. 高空坠物隐患应急防范措施 4. 连接部位室内清洁（可选）
5		维修	按时结算	零星维修以外的维修
6		围护结构养护	按时结算	按照相关规定，根据围护结构材质及实际需求进行养护
7	电梯管理经费账户管理	会记、出纳、档案管理	按时结算	会记、出纳、档案管理及相关日常工作费用
8	保险	公众责任险、财产一切险等	按时结算	对人身、财产损失购买保险（可选）

加装电梯管理经费使用规则

第一条（加装电梯管理经费账户）

开户行名称：_____

开户行账号：_____

账户管理人名称：_____

甲方未委托乙方开设并管理加装电梯管理经费账户的，账户信息或账户管理人发生变更后，甲方应及时书面通知乙方。

第二条（加装电梯管理经费的列支）

（一）固定金额费用的列支

甲方按照加装电梯委托管理协议的约定的时间，将固定金额的费用一次性足额支付给乙方。

（二）维修费用的列支

1. 单项维修费用在_____元（含）以下的，由甲方授权乙方直接组织实施维修。

2. 单项维修费用超出授权金额的，甲方应当按照下列第_____种规则对维修事项进行表决，表决通过后甲方应书面通知乙方进行维修。

（1）经加装电梯所有权人一致同意；

(2) 其他：_____。

3. 乙方按月汇总维修费用并向甲方提供相关凭证。甲方在收到凭证后____日内一次性足额支付给乙方。

(三) 其他按实结算费用的列支

乙方收到相关按实结算费用的收费凭证后，按实际金额支付给相关单位，甲方应当及时与乙方按时结算。

第三条（加装电梯管理经费账目的核对和公布）

账户管理人应当每____月与开户银行核对加装电梯管理经费账目并向甲方公告。

