

芜湖市既有住宅增设电梯办法（修订稿）

原文内容	修订内容	依据和参照
<p>第一条 为适应社会发展，贯彻以人为本的城市建设管理理念，完善既有住宅的使用功能，提高居住品质，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《安徽省物业管理条例》等有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。</p>	<p>第一条 为适应社会发展，贯彻以人为本的城市建设管理理念，完善既有住宅的使用功能，提高居住品质，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《安徽省物业管理条例》等有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。</p>	<p>2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则同时废止。</p>
<p>第五条 各区人民政府，省江北产业集中区、经济技术开发区、长江大桥开发区、高新技术产业开发区管委会负责本行政区域内既有住宅增设电梯的组织实施和管理工作。</p> <p>街道办事处（公共服务中心）、社居委负责对本辖区既有住宅的状况和居民意愿等进行摸底调查、政策宣传、矛盾调处等工作。</p>	<p>第五条 各区人民政府，省江北产业集中区、经济技术开发区、三山经济开发区管委会负责本行政区域内既有住宅增设电梯的组织实施和管理工作。</p> <p>街道办事处、社区居委会负责对本辖区既有住宅的状况和居民意愿等进行摸底调查、政策宣传、矛盾调处等工作。</p>	<p>根据芜湖市现行行政区划，修订本条款。</p>

原文内容	修订内容	依据和参照
<p>第十条 建设者应当编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、环保和特种设备等相关规范、标准的增设电梯方案。</p> <p>本幢或本单元业主增设电梯的意向及方案应当充分听取拟增设电梯服务范围内全体业主的意见，征得全体业主同意，并就下列事项达成书面协议。拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。</p> <p>（一）增设电梯工程费用的预算及分摊方案；</p> <p>（二）电梯运行、保养、维修等费用的分摊方案和维保方式及缴费主体；</p> <p>（三）按相关法律、法规、规章确定电梯使用单位；</p> <p>（四）对权益受损业主的赔偿方案；</p>	<p>第十条 既有住宅增设电梯意向及初步方案应当征求所在单元全体业主意见，经本单元房屋专有部分面积占三分之二以上的业主且占总人数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书面签署同意意见。拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。</p> <p>增设电梯造成建筑区划内宅间路线型变化、小区主景观变化、停车位减少或者其他涉及建筑区划内公共设施发生改变的，应取得小区业主大会的书面同意意见。</p> <p>在实施过程中遇有矛盾，经协商不成，通过司法途径解决。</p> <p>第十一条 建设者应当编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、环保和特种设备等相关规范、标准的增设电梯方案，并就下列事项与本单元业主达成书面协议。</p> <p>（一）增设电梯工程费用的预算及分摊方案；</p> <p>（二）电梯运行、保养、维修等费用的分摊方案和维保方式及缴费主体；</p> <p>（三）按相关法律、法规、规章确定电梯使用单位；</p> <p>（四）对权益受损业主的赔偿方案；</p>	<p>依据《民法典》第二百七十八条 下列事项由业主共同决定：</p> <p>（一）制定和修改业主大会议事规则；</p> <p>（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；</p> <p>（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；</p> <p>（九）有关共有和共同管理权力的其他重大事项。</p> <p>业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当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。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。</p>

原文内容	修订内容	依据和参照
<p>第十九条 工程竣工后，建设者应当组织设计、施工、监理单位和电梯企业等进行质量竣工验收。</p> <p>施工单位应当在竣工验收后 30 日内，将该电梯工程的相关技术资料 and 文件移交给建设者，建设者应当建立安全技术档案并存档。</p>	<p>第二十条 工程竣工后，建设者应当组织勘察、设计、施工、监理单位和电梯企业等进行质量竣工验收。</p> <p>施工单位应当在竣工验收后 30 日内，将该电梯工程的相关技术资料 and 文件移交给建设者，建设者应当建立安全技术档案并存档。</p>	<p>根据《芜湖市既有住宅增设电梯办法》“第十五条 建设者或者委托代理人向所在区建设行政主管部门提出增设电梯的申请，并提供下列材料：（三）经审图机构审查合格的施工图设计文件，包括增设电梯住宅建筑、结构施工图及地质勘察报告、设计单位出具增设电梯的相关建筑、结构施工图及计算资料；”要求提交勘察报告，因此验收主体应增加勘察单位。</p>
<p>第二十三条 既有住宅增设电梯不需重新办理土地使用手续。增设电梯后新增建筑面积，由该电梯服务范围内全体业主共有，不再办理不动产登记。</p> <p>增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主按照增设电梯相关书面协议的约定承担原业主的相应责任。</p>	<p>第二十四条 既有住宅增设电梯不需重新办理土地使用手续。</p> <p>增设电梯的业主发生变更的，变更前业主相应的权力义务及责任由变更后的业主继受。</p>	<p>根据《民法典》第二百零八条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。</p> <p>“增设电梯后新增建筑面积，由该电梯服务范围内全体业主共有，不再办理不动产登记”予以删除，同时规范相关法律术语。</p>
<p>第二十六条 增设电梯工程竣工交付使用后，房屋所有权人可按相关规定申请提取住房公积金和使用住宅物业维修资金。</p>	<p>第二十七条 增设电梯工程竣工交付使用后，建设者可按相关规定申请提取住房公积金和使用住宅物业维修资金。</p>	<p>房屋所有权人，前文统称为建设者，此处修改为建设者，保持前后一致。</p>