附件4

**既有多层住宅加装电梯后续管理方案**

**（示范文本）**

上海市 区 路 弄 小区相关业主：

为切实解决居民上下楼困难，提高居住品质，基于广大业主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“本单元”）加装电梯。为保障加装电梯的安全运行，就加装电梯后续管理事项达成如下方案：

一、加装电梯所有权人

加装电梯所有权人为本单元全体出资人，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。

二、加装电梯后续管理的范围

加装电梯管理，包括电梯设备的使用管理和新增设施设备（含因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备，如外饰面、围护结构、连廊、门窗、照明设备等）的管理。

三、加装电梯管理单位的确定

**（一）电梯设备的使用管理单位的确定**

本单元加装电梯使用管理单位按照以下第 项约定予以确定（以下1-3项中任选一项）：

1.本单元加装电梯所有权人为两人及以上，委托£本小区物业服务企业/£非本小区物业服务企业的其他专业管理单位作为电梯使用管理单位（选择一个£打勾）。

2.本单元加装电梯所有权人仅一人，委托£本小区物业服务企业/£非本小区物业服务企业的其他专业管理单位作为电梯使用管理单位（选择一个£打勾）。

3.本单元加装电梯所有权人仅一人，由加装电梯所有权人自行管理加装电梯。

1. **新增设施设备管理单位的确定**

新增设施设备按照以下第 项约定予以确定（以下1、2项中任选一项）：

1.加装电梯所有权人委托电梯使用管理单位管理新增设施设备。

2.加装电梯所有权人自行管理新增设施设备（但新增设施设备的日常巡查由电梯使用管理单位按照相关规定承担）。

四、加装电梯管理事项

1.由电梯使用管理单位按照相关法律法规、安全技术规范的规定履行管理职责。

2.除前述法律法规、安全技术规范规定由电梯使用管理单位承担的管理事项外，下列第 项（以下1-8项中任选一项或多项）事项的管理由加装电梯所有权人委托电梯使用管理单位承担；其余事项的管理由加装电梯所有权人自行承担：

（1）电梯轿厢内的日常保洁；

（2）电梯厅地面、窗户等部位的日常保洁；

（3）电梯厅窗户、照明、地砖、连廊、围护结构等部位的日常维护保养；

（4）电梯设备以及电梯厅窗户、照明、地砖、连廊、围护结构等部位的修理；

（5）电费等能耗费的代付；

（6）加装电梯管理经费账户开设及管理；

（7）购买加装电梯工程潜在质量缺陷保险、加装电梯使用管理保险（含电梯设备的保养、检验、检测、维修、应急救援、乘客滞留责任等）；

（8）其他： 。

五、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，不得以房屋出租、空置等原因拒绝承担或交纳加装电梯管理经费。

**（一）经费来源**

本单元加装电梯管理经费来源为以下第 项（以下1、2项中任选一项或者两项）：

**1.加装电梯所有权人交纳**

加装电梯所有权人按照如下比例交纳加装电梯管理经费（以下任选一个£打勾）：

£与加装电梯出资比例相同

£加装电梯所有权人按照 （面积/户数/人数）均摊

£其他比例：

**2.预留部分政府补贴资金**

本单元加装电梯按规定获得政府资金补贴后，加装电梯所有权人从补贴资金中预留 (比例/金额)作为加装电梯管理经费。

1. **首次筹集经费的时间和标准**

 1.首次加装电梯管理经费筹集工作在 年 月 日前（不晚于加装电梯交付使用的日期）前完成。首次筹集的加装电梯管理经费总金额不少于 元。

2.加装电梯管理经费由加装电梯所有权人代表（加装电梯所有权人代表姓名： ，房屋专有部分室号： ）组织加装电梯所有权人及时按照约定比例交纳。由加装电梯所有权人代表代收后统一存入加装电梯管理经费账户或者 。

1. **再次筹集经费的时间和标准**

1.当加装电梯管理经费账户余额不足 元或者 时，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进行再次筹集。

2.再次筹集后的加装电梯管理经费账户余额不少于首次筹集的加装电梯管理经费总金额。

3.因未按时再次筹集加装电梯管理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。

 六、加装电梯管理经费的管理

**（一）加装电梯管理经费账户开设管理主体**

加装电梯管理经费账户通过下列第 项约定的方式开设（以下1、2项中任选一项）：

1.委托£专业资金监管公司/£电梯使用管理单位作为账户管理人，开设账户并按单元立账实施日常管理（选择一个£打勾）。

2.由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£加装电梯所有权人代表（加装电梯所有权人代表姓名： ，房屋专有部分室号： ）/£其他加装电梯所有权人（加装电梯所有权人姓名： ，房屋专有部分室号： ）作为账户管理人（选择一个£打勾）。

**（二）加装电梯管理经费的用途**

加装电梯管理经费可以用于电梯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。

七、加装电梯委托管理协议的协商签订

加装电梯所有权人委托£加装电梯所有权人代表（加装电梯所有权人代表姓名： ，房屋专有部分室号： ）/£其他加装电梯所有权人（加装电梯所有权人姓名： ，房屋专有部分室号： ）与拟委托的加装电梯使用管理单位协商委托管理相关事宜（选择一个£打勾）。

在公平合理、协商一致的基础上，加装电梯所有权人要与加装电梯使用管理单位签订书面加装电梯委托管理协议，对委托管理事项、委托管理期限、委托管理费标准、管理经费账户、管理经费交纳、费用支付、维修实施的程序、双方权利义务、违约责任、争议解决方式等相关内容予以约定。

八、加装电梯相关权利义务的承继和告知

**（一）加装电梯所有权人权利义务的承继**

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。

**（二）加装电梯所有权人权利义务的告知**

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，加装电梯所权人应当书面告知受让人对加装电梯的权利和义务。

 小区 路 弄 号业主小组

（业主委员会/居委会代章）

 年 月 日