

成都市人民政府文件

成府发〔2015〕29号

成都市人民政府关于加强 全市住宅电梯安全管理工作的意见

各区(市)县政府,市政府各部门:

为落实电梯安全管理职责,确保全市住宅电梯(以下简称电梯)安全运行,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》、《四川省电梯安全监督管理办法》和《成都市电梯安全监督管理办法》(市政府令第179号)等有关法律法规规章,结合我市实际提出如下意见。

一、总体目标

坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针,牢固树立“保安全、惠民生”的理念,进一步明确电梯安全主体责任、监管责任,建

立更加有效的电梯安全责任体系,落实电梯日常维护保养、经费保障、应急处置、社会监督机制,推进电梯安全管理专业化、信息化和社会化,保障人民群众生命和财产安全,促进经济社会健康发展。

二、确定电梯使用单位

电梯使用单位是指对电梯使用履行安全管理义务、承担安全责任的单位或个人。

电梯未明确使用单位的,不得投入使用。

电梯使用单位主要有:物业服务企业、业主或实际管理人、项目业主单位等。

(一)委托物业服务企业管理的住宅小区,物业服务企业为电梯使用单位,承担电梯安全使用管理责任。

(二)未委托物业服务企业管理的住宅小区,应当尽快确定物业服务企业,落实电梯使用单位。

各区(市)县政府(含成都高新区、成都天府新区管委会,下同)和房管部门应当积极推进住宅小区选聘和落实物业服务企业。

(三)不委托物业服务企业管理的住宅小区,业主或实际管理人为电梯使用单位。

业主按照产权份额承担电梯安全使用管理责任;只有1个所有权人的,该所有权人为电梯使用单位;有多个所有权人的,应当共同协商确定电梯使用单位;经协商无法确定的,由所在地乡镇政府(街道办事处)协调确定其中1个所有权人为电梯安全使用管理的责任人,其他所有权人承担连带责任。

应当支持业主成立业主大会、业主委员会,落实电梯实际管理人。

(四)未委托物业服务企业管理的公共租赁住房,住宅小区的项目业主单位为电梯使用单位;政府建设的集中居住小区,由各区(市)县政府结合本地实际,制定办法明确电梯使用单位。

三、明确电梯安全主体责任

(一)物业服务企业责任。物业服务企业应当认真履行电梯使用单位的安全使用管理责任。

1. 设置电梯安全管理机构,配备取得《特种设备作业人员证》的电梯安全管理人员,建立并严格执行电梯使用和营运安全管理制度,建立电梯安全管理档案。

2. 向电梯所在地质监部门办理电梯使用登记手续,建立一梯一档管理模式;优选有资质的电梯维护保养单位(以下简称维保单位)承担电梯维保工作,签订合同前应当查验相关资质证书。

3. 监督电梯维保单位开展电梯维保工作,详细记录每次维保情况;在检验合格有效期届满前1个月向特种设备检验检测机构提出定期检验申请,确保电梯接受每年一次的定期检验。

4. 推行电梯安全管理信息化,配合做好电梯轿厢内电梯安全电子标签安装和移动通讯信号覆盖工作。

5. 高效规范使用物业服务费或管理费,保障电梯正常运行的费用。

6. 加强日常管理,按规定在电梯轿厢内张贴有效的《电梯使用

标志》;及时答复各方诉求,及时向业主公告电梯安全管理的相关记录,接受业主和乘客的监督;需停止电梯运行时间超过24小时以上的,应当公告电梯停止运行的原因和修复所需时间。

7.发现电梯故障等异常情况应立即处置,及时组织维保单位修理;编制电梯突发事件或者安全事故的应急措施与救援预案,适时组织应急演练;电梯发生事故时,应当组织维保单位排险、救援,保护事故现场,并于1小时内报告所在地质监部门。

未委托物业服务企业的住宅小区,业主、实际管理人等其他电梯使用单位承担上述电梯安全主体责任。

(二)业主责任。电梯是业主的共有财产,业主对电梯享有共同使用的权利,依法承担电梯安全运行的责任和义务。

1.爱惜保护责任。应当遵守电梯安全使用说明和安全注意事项的要求,监督他人按照规定安全文明规范使用电梯,参与涉及电梯管理、修理、改造、更新等事务的协商表决。

2.有偿维护责任。应当按时足额缴纳物业服务费或管理费,承担电梯日常管理、维护保养、改造、修理、检验检测、安全评估等所需费用;按照规定归集、使用、续筹房屋专项维修资金,确保电梯修理、改造、更新所需的费用。

3.严格监督责任。监督使用单位依法履行电梯安全管理职责。

4.举报投诉责任。举报投诉未履行电梯安全使用管理责任的物业服务企业,举报投诉未履行电梯维保质量安全责任的电梯维保单位。

(三)电梯维保单位责任。电梯维保单位承担电梯维保质量安全主体责任,对其维保电梯的安全性能负责。

1. 严格按照安全技术规范、标准和电梯产品安装使用维护说明书的要求,制定维保方案,每 15 天至少对电梯维保一次,排除电梯故障和安全隐患;对故障暂时难以排除的,应当书面通知电梯使用单位立即停用电梯。

2. 电梯维保人员应当具备相应资格,严格按照维保技术规范进行作业,并落实现场安全防护措施,保证作业安全。

3. 建立电梯维保档案,详细记录每部电梯的维保和故障处置情况,归入电梯技术档案,档案至少保存 5 年。在电梯的显著位置载明最近一次电梯维保记录。主动向电梯使用单位和业主公示电梯维保情况。

4. 制定应急措施和救援预案,每半年至少对本单位维保的电梯进行一次应急演练,并书面如实记录。

5. 确保应急救援电话全天候有效应答,保证接到故障通知后及时予以排除;接到电梯困人故障报告后,30 分钟内赶到现场实施现场救援。

6. 发现电梯存在产品质量问题,应当及时向电梯生产单位反映。更换的电梯零部件应当具有产品质量合格证明,其中安全保护装置还应当具有型式试验证明。

7. 维保单位不得转包、分包或者变相转包、分包维保业务。维保单位应当定期对作业人员进行安全教育和技术培训,并确保作

业人员具备职业技能资格。

8. 应当接受电梯使用单位的监督,及时将事故隐患告知电梯使用单位;发现严重事故隐患,应当立即向所在地质监部门报告。

(四)电梯生产、经营单位责任。电梯制造、安装、改造、修理单位应当严格执行国家强制性标准和安全技术规范。

1. 电梯制造单位对电梯质量安全终身负责。应当明确电梯质量保证期限,在保证期限内电梯出现质量问题的,予以免费修理或者更换相关零部件;为电梯使用、维保单位提供法定的技术服务;对电梯安全运行情况跟踪调查和了解,对运行中存在的问题提出改进建议;制造单位委托其他单位进行电梯安装、改造、修理的,应当对其电梯安装、改造、修理进行安全指导和监控,并按照安全技术规范的要求进行校验和调试;制造单位或者其委托的单位对电梯进行改造的,制造单位应当对改造后的电梯安全性能负责;因设计、制造等原因造成电梯存在危及安全的同一性缺陷的,应当立即停止生产、主动召回,及时告知电梯使用单位,并向所在地质监部门报告。

2. 电梯安装、改造、修理单位应当在施工前,编制安全施工方案,落实安全防护措施等现场安全生产条件,并检查电梯机房、井道、底坑、通道等土建工程是否符合电梯安装使用要求;电梯的安装、改造、修理,应当由制造单位或者其委托的取得相应资质的单位进行,受托单位不得转委托或者变相转委托电梯安装、改造、修理业务;电梯安装、改造、修理单位应当安排专业技术人员,对电梯

安装、改造和重大修理活动的过程实行自行检测,经自行检测合格的,方可报电梯检验检测机构进行监督检验;电梯安装、改造和重大修理竣工后,电梯安装、改造、修理单位应当向电梯使用单位提供质量证明文件和监督检验证明。

3. 电梯销售单位应当销售符合法定条件的电梯,建立电梯的销售查验核实制度,禁止销售不符合法定条件的电梯,发现问题及时向所在地质监部门报告。

4. 项目业主单位应当委托具有相应资质的单位完成与电梯相关的建设活动,采购符合设计文件和合同要求的电梯,并承担所采购电梯连带质量保证责任。

(五)建设单位责任。建设单位应当按照有关规定和标准配置电梯,电梯井道、机房、底坑等应当符合建筑工程设计规范。

电梯安装、改造、修理前,施工单位应当编制安全施工方案,落实安全防护措施等现场安全生产条件,并按照电梯设计文件和标准的要求,检查核实电梯机房、井道、底坑、通道等土建工程以及电梯质量,确认符合要求后,方可施工。

(六)电梯检验检测机构责任。电梯检验检测机构应当认真履行检验责任。

1. 确保从事电梯检验检测的人员具有国家规定的资格。电梯检验检测、安全评估活动符合相关规定要求。

2. 应当依法为电梯使用单位提供安全、可靠、便捷、诚信的检验检测服务,对涉及的商业秘密履行保密义务。

3. 严格按照安全技术规范对电梯进行检验,客观、公正、及时地出具检验检测报告,及时、准确将检验检测情况报所在地质监部门,并对检验检测结果和鉴定结论负责。

4. 督促电梯使用单位按期申请检验,对逾期未申请检验的,应当及时报告所在地质监部门。

5. 在电梯的显著位置载明最近一次电梯检验信息,信息至少应当包括检验机构、检验时间、检验人员和检验结论等内容。

6. 发现电梯存在严重安全隐患,应当立即告知使用单位,并立即报告所在地质监部门。

7. 在检验检测过程中,对电梯生产、使用单位执行法规标准规定、落实安全责任的相关工作质量情况进行核查;配合所在地质监部门对电梯使用单位的安全主体责任落实情况进行监督检查。

四、完善经费保障机制

(一) 日常运行费用,由物业服务企业或实际管理人依法依规筹措,保障电梯安全运行。物业服务企业或实际管理人管理的电梯,其正常运行、安全管理、维护保养、检验检测、安全评估等日常费用,应当从物业服务费或实际管理人筹集的管理费中列支,并单独立账。物业服务企业应当每半年公布1次电梯运行维护费用支出情况。

未委托物业服务企业或未明确实际管理人管理的电梯,日常费用由共有该电梯的业主按照各自产权份额承担。

(二) 修理、改造、更新费用,应当从房屋专项维修资金中列支。

各区(市)县政府要大力推进住宅小区建立房屋专项维修资金,以保障电梯保修期届满后修理、改造、更新费用。尚未建立房屋专项维修资金或房屋专项维修资金不足的住宅小区,业主对费用承担有约定的,按照约定执行;没有约定或约定不明确的,由所在地乡镇政府(街道办事处)组织业主协商解决。

尚未建立房屋专项维修资金的公共租赁住房小区,电梯修理、改造、更新费用由项目业主单位承担。政府建设的集中居住小区的电梯修理、改造、更新费用,由各区(市)县政府根据实际情况,制定相应的措施解决。

(三)使用房屋专项维修资金,用于电梯修理、改造、更新的,应当遵循先维修后完善手续的原则。出现影响和危及电梯使用安全的紧急情形时,已建立房屋专项维修资金紧急使用预案(以下简称预案)的,电梯修理、改造、更新按照预案约定使用房屋专项维修资金;未建立预案的,电梯修理、改造、更新按照《四川省物业管理条例》第七十一条及住房城乡建设厅《关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知》(川建发[2014]445号)的规定实施。

(四)优化维修议事规则,支持和引导业主以单元(栋)作为议事单位,讨论决定本单元(栋)共有电梯的修理、改造、更新事宜。委托物业服务企业管理的住宅小区,由物业服务企业组织,经电梯所在单元(栋)三分之二的业主同意,即可组织维修和资金使用备案申报。

未委托物业服务企业管理的住宅小区,由所在地乡镇政府(街

道办事处)组织,经电梯所在单元(栋)三分之二的业主同意,即可组织维修和资金使用备案申报。

五、强化电梯安全监管责任

(一)区(市)县政府责任。全面负责本辖区电梯安全综合管理工作。研究制定加强电梯安全管理的办法,解决电梯安全监管工作中的重大问题;建立推动住宅小区物业管理全覆盖制度,鼓励、指导业主委托物业服务企业管理电梯;指导、督促乡镇政府(街道办事处)和相关职能部门依法履行电梯安全监督管理职责。

(二)质监部门责任。负责电梯安全监察工作,依法对电梯生产、经营、使用单位和检验检测机构实施监督检查,依法查处电梯使用、维保单位和检验检测机构的违法违规行为,封停存在严重事故隐患的电梯;督促电梯安装、改造、修理单位申报监督检验;建立电梯维保监督制度,推行电梯维保标准化作业规范;探索建立电梯安全监察大数据平台,利用移动互联网、物联网等信息技术,推行电梯安全电子标签,方便市民和业主利用移动终端查询电梯安全相关信息;建立维保质量“黑名单”机制,公开维保单位资质、维保信息及行政处罚信息;依法督促检查电梯使用、维保单位开展电梯应急救援机制建设和应急救援演练工作;鼓励电梯生产、使用、维保等单位采用先进技术和科学管理手段,提高电梯安全性能和管理水平,增强事故防范能力和应急救援能力。

(三)房管部门责任。负责建立推进物业管理发展全覆盖制度,监督和引导物业服务企业依法依规履行电梯使用安全管理责

任；指导推动建立房屋专项维修资金紧急使用预案，建立以单元（栋）为单位的电梯维修议事规则，依法依约简化房屋专项维修资金使用程序，确保维修资金使用的及时性；全面推行房屋专项维修资金使用第三方审价制度和使用信息公告制度，监督和指导业主、业主委员会依法使用房屋专项维修资金。

（四）建设部门责任。负责加强新建住宅小区建设项目的监管，依法督促设计单位和审查机构严格执行国家有关规定和标准；加大对电梯井道、机房等施工质量的监督检查；依法督促相关责任单位对井道、机房等工程质量问题进行整改。

（五）安监部门责任。负责电梯安全生产的综合监管工作，督促相关部门落实电梯安全监管责任。

六、建立综合防范体系

（一）建立长效联动机制。各区（市）县政府应当建立由乡镇政府（街道办事处）、质监、房管、安监、公安、信访等部门参加的电梯安全综合管理联席会议制度，研究解决问题，消除安全隐患。质监、安监、房管、建设等部门可结合本意见建立长效管理机制。

（二）依法实施行政强制。质监部门应当对存在严重事故隐患的电梯依法封停，及时将相关情况通报所在地乡镇政府（街道办事处），督促电梯使用、维保单位立即进行整改，消除安全隐患，经检验合格后，方可恢复使用，切实保护人民群众生命财产安全。乡镇政府（街道办事处）、安监、公安、信访等部门应当积极做好因电梯封停等引发的社会稳定工作。