

上海市住房和城乡建设管理委员会 上海市房屋管理局

关于修订《既有多层住宅加装电梯 协议（示范文本）》的通知

各区住房保障房屋管理局，各街道办事处、镇政府：

为进一步做好本市既有多层住宅加装电梯的相关工作，
现对《既有多层住宅加装电梯协议（示范文本）》进行修订，
并予以公布。请指导业主和相关单位做好推广应用工作。



既有多层住宅加装电梯协议

（示范文本修订版）

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为人民币____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	其中：预估政府补贴金额
… …			
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（出资金额）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。

政府补贴资金为预估金额，具体按照《关于本市既有多层住宅加装电梯办理政府补贴资金有关事项的通知》（沪财建【2020】28号）执行。

（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