

关于完善加装电梯后续维保的建议（代表团建议 006）

徐 玲

既有多层住宅加装电梯作为一项民生工程，能够很大程度上破解居民出行难。自启动该项工作起，江苏路街道共竣工 48 台，主要分布在长新小区、东浜小区、南辉小区等。电梯的安全和持续运行事关居民日常使用，也影响部分“观望中”居民加梯的积极性。目前，较早竣工的既有多层住宅加装电梯陆续满三年免费维保期，针对后续维护保养等管理问题，2023 年长宁区出台了《关于加强长宁区既有多层住宅加装电梯后续管理的指导意见（试行）》，对相关责任主体、职责、管理经费筹集使用等作了明确。但就江苏路街道来看，较早竣工的既有多层加装电梯多集中在老旧小区，存在维保资金筹措有限、自治能力不足、物业管理资质不够等问题。为进一步解决“后加梯时代”运维的实际困难，建议如下：

一是压实主体责任。坚持加梯全周期管理，建设与管理同步推进。电梯建后的维保主体、责任、费用等相关事项应提前一并纳入加梯方案和合同的协商约定中。强化特种设备安全监管，设立专门的监督机构或委托第三方机构对加装电梯的维护和管理情况定期进行检查评估，督促加梯维保单位有力落实管理责任。

二是完善维保机制。优化加梯维修基金筹措规则，按照受益原则对不同楼层分摊比例进行设置，妥善处理居民不同意见。建立维修基金审计制度，定期对维修基金的使用情况进行公示，加强资金监管和合理使用，打消居民出资后顾之忧。加大“上海智慧电梯码”宣传力度，加强“随申办”智慧电梯模块功能开发、数据流通和集成使用。

三是加强居民自治。推广“加梯三人小组”有效自治模式，在电梯后续维保过程中引导督促业委会、楼组等自治载体有效参与电梯维护管理，做好加梯“后半篇文章”。加强宣传教育，提升居民电梯安全使用意识，减少人为因素对电梯造成的损害。引导居民就文明乘梯达成公约，自觉爱护使用。鼓励社区法律顾问等法律专业人士参与，帮助居民解决电梯维保合同订立中遇到的问题。