

友谊路街道既有多层住宅加装电梯工作方案

(2025 年修订)

为深入推进友谊路街道既有多层住宅加装电梯工作，根据《关于进一步加强本市既有多层住宅加装电梯全过程管理的若干意见》(沪房更新〔2024〕126号)、《关于优化本市既有多层住宅加装电梯资金支持等政策的通知》(沪房更新〔2024〕30号)、《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》(沪建房管联〔2021〕74号)和区住房保障房屋管理局下发的《关于<专题研究加装电梯开工报送备案及竣工验收等相关事宜>的会议纪要》，结合友谊路街道实际情况，对关于调整《友谊路街道既有多层加装电梯工作方案》的通知(宝友工委〔2022〕20号)中的《友谊路街道既有多层加装电梯工作方案》进行修订，具体方案如下。

一、主要目标

坚持“业主自愿、政府扶持，社区协商、兼顾各方，依法依规、保障安全”的原则，围绕“能加、愿加则尽加、快加”的“4+”目标，创新实施“监管账户+文书护航”的友谊电梯加装3.0模式，协助有意愿加装电梯的楼幢业主及其所属小区业主委员会开展相关工作，实现“成片式、规模化”加装，加快推进电梯加装这一民心工程，更好地满足市民群众对美好生活的向往。

二、组织架构

为进一步推进既有多层住宅规模化加装电梯工作，调整友谊路街道既有多层住宅加装电梯工作专班，具体名单如下：

组 长：	陈一岚	街道党工委书记、人大工委主任
	潘振飞	街道党工委副书记、办事处主任
副组长：	杨 颖	街道党工委副书记
	王锁红	街道党工委副书记
	王 勇	街道办事处副主任
	俞华斌	街道办事处副主任
成 员：	陈 虹	街道党工委委员、社区党建办主任
	钱静燕	街道党工委委员、社区党群办主任
	徐嘉宸	社区管理办主任
	唐 琴	社区平安办主任
	陈莉萍	社会工作办主任
	张卫领	信访办主任
	曹 阳	综合行政执法队队长
	倪天清	城运中心（应急管理中心）常务副主任
	徐 杰	城市建管中心主任
	罗玮良	友谊路派出所所长
		双城派出所所长
	宋社会	友谊市场监督管理所所长
	张恺恺	友谊司法所所长
	盛 磊	友邑资产公司总经理

各加梯居民区党组织书记

工作小组下设办公室，办公室设在城市建管中心，牵头做好既有多层住宅加装电梯的相关工作。办公室主任由王勇、俞华斌兼任，副主任由徐杰、陈莉萍兼任。上述人员如有调整，由继任者自然接替。

同时，各居民区组建由居委会、业委会、物业服务企业人员组成的工作小组，具体做好本小区的相应工作。

三、职责分工

（一）城市建管中心（加梯专班）职责

负责牵头做好既有多层住宅加装电梯相关工作。主要包括：

1、建立工作机制。探索推进友谊电梯加装 3.0 模式，探索建立“监管账户+文书护航”的新模式。优化代建单位“红黑榜”，督促代建单位购买工程质量潜在缺陷保险（IDI 保险），不断健全丰富运行维护途径。

2、推进意见征询。指导各居民区全覆盖推进友谊地区既有多层住宅加梯意见征询，并根据相关楼幢加梯申请，指导该楼幢加梯“三人小组”做好意见征询。

3、做好预审公示。对相关申请材料进行预审、备案，对相关材料根据要求进行公示。

4、协调管线移位。对接区相关部门和管线单位，确保加梯前期管线设备排摸、工程预算洽谈、管道移位施工等工作沟通顺畅。

5、做好培训宣传。开展加梯工作培训，搭建沟通平台，做好加梯政策方面宣传。

6、加强资金监管。指导友邑资产公司建立监管账户，受加梯楼幢居民委托有计划有步骤地进行资金拨付，保障居民加梯资金安全。

（二）社会工作办

负责对各居民区加梯沟通平台的日常工作进行指导和监督。

（三）社区党建办

负责对各居民区加梯沟通平台的党建联建工作进行指导和监督。

（四）社区党群办

负责指导相关部门、各居民区依托微信公众号、社区通、楼组群、社区宣传栏等多种渠道，开展加梯工作宣传，协调做好相关舆情处置工作。

（五）社区管理办

负责加梯现场工地安全管理，代表街道进行综合验收等。

（六）社区平安办（信访办）

负责加梯公示阶段意见反馈；掌握加梯各阶段出现的各类舆情并协调各相关部门予以妥善处理。

（七）城运中心（应急管理中心）

负责 12345 等各类工单中涉及加梯工作的信访反馈。

（八）综合行政执法队

负责对违法、违规开工及野蛮施工依法处罚。

（九）友谊司法所

负责对加梯工作中的各类法律文书及涉法律事务提供司法协助，发挥好“三所联动”机制的作用。

（十）友谊市场监督管理所

负责电梯安装及使用登记阶段的特种设备安全监管和政策支持。

（十一）派出所

负责加梯工作各阶段的维稳工作。

（十二）友邑资产公司

负责开立友谊路街道加梯资金监管账户，并委托第三方代理记账。

（十三）各居民区

充分发挥基层党建引领作用，指导符合条件的加梯楼幢成立临时党小组；指导和协助小区业委会做好业主意愿征询工作；牵头搭建小区加梯沟通平台、矛盾协调平台并做好各类协商调处工作；巡查和上报小区加梯进程等。

四、加梯流程

（一）加梯申请

1、有加梯意愿的业主向居委会咨询相关楼幢是否符合加梯条件，居委会根据小区加装电梯可行性评估结果答复业主。符合加梯条件的，居委会及时报告加梯专班相关情况；不符合加梯条

件的，居委会向业主反馈不具备加装电梯意见；

2、加梯专班指导居委会、业委会及有加梯意愿的且符合加梯条件的楼幢开展意愿征询工作，并指导成立“三人小组”；

3、加梯专班指导居民区党组织牵头居委会、业委会、物业企业及加梯楼幢业主就居民出资情况、建成后维保方案等进行明确。

（二）选定加梯单位

加梯专班指导居民区党组织牵头居委会、业委会、物业企业及加梯楼幢业主讨论决定代建单位、出资比例、施工周期及后期维保等。

（三）签订加梯代建合同

加梯方案征询通过后，加梯专班指导居民区党组织牵头居委会、业委会、物业服务企业及相关楼幢“三人小组”与代建单位签订代建合同。代建合同除常规内容外，还需包含监管账户资金拨付进度安排等内容。（具体合同内容由友谊司法所参与把关）

（四）建筑设计方案公示

代建单位出具加梯建筑设计方案，报加梯专班进行公示，并由街道信访办出具意见反馈。设计方案应与小区的风貌、外立面色系保持一致。如涉及绿化调整，应按照《上海市绿化条例》、《上海市居住区绿化调整实施办法》等要求报绿化管理部门审核。

（五）管线移位勘察

公示完成后，加梯专班通知相关燃气单位，代建单位通知相关供水、供电单位，申请管线移位。相关单位在现场勘查后出具回复函。

（六）房屋安全性论证

代建单位登录“一网通办”网站“工程建设审批管理系统”中的住宅加装电梯项目入口网上填写安全性论证申请表并上传图纸资料，由上海市房屋安全监察所接收申请并出具房屋安全性论证结论文件，代建单位将房屋安全性论证结论文件报加梯专班留档。

（七）项目开工建设流程管理

代建单位登录“一网通办”网站“建设工程联审共享平台”网上填写信息报送申请表并上传附件，报送完成后形成开工信息报送告知完成单。开工信息报送完成告知单报加梯专班留档。代建单位凭开工报送信息表和燃气、供水、供电单位的回复函可进入小区召开施工交底会，会后方可开始施工。

（八）电梯使用登记

电梯安装调试完成后，代建单位向市特种设备监督检验技术研究院申报电梯使用登记表。

（九）竣工综合验收

代建单位在“上海市住房和城乡建设管理委员会”网站完成合同履行信息报送，填写竣工综合验收登记表和记录表，并向区房屋管理部门申请竣工综合验收。区房屋管理部门牵头区建设管

理、市场监管、街道等部门开展竣工综合验收。

（十）政府补贴资金申请

代建单位在竣工综合验收后，将验收报告、项目审价、审计报告、资金分摊协议等材料报加梯专班，经确认后，上报区房屋管理部门，区房屋管理部门对符合条件的项目纳入政府补贴资金申报范围。

五、运行维护

友谊路街道遵循德治、法治、自治、共治“四治一体”原则，倡导电梯所有权人实行自我服务、自我管理、自我教育、自我监督。在此基础上，街道制订下发《友谊路街道既有多层住宅加装电梯使用管理指导意见》和《住宅小区加装电梯使用管理公约（示范文本）》。电梯交付使用后，相关楼幢业主可根据事先约定与相关单位签订运维委托合同，服务内容应包括电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理。

六、其他

1、各居民区应强化党建引领、依托共建共治，做好群众工作。符合规模化设计和施工条件的住宅小区，领导小组各成员单位和加梯专班应积极引导，协调征询、施工、运维等，为友谊地区加装电梯的后续运维管理创造良好条件。

2、本方案自发布之日起施行。宝友工委〔2022〕20号文《关于调整<友谊路街道既有多层加装电梯工作方案>的通知》同时废止。

附件：1、《友谊路街道既有多层住宅加装电梯使用管理指导意见》;

2、《住宅小区加装电梯使用管理公约》(示范文本);

3、《加装电梯代建合同》(示范文本);

宝山区友谊路街道办事处

2025 年 6 月 2 日

附件 1

友谊路街道既有多层住宅加装电梯使用管理 指导意见

为加强友谊路街道范围内既有多层住宅加装电梯的安全监管，预防和减少电梯使用事故，保障人身和财产安全，根据《中华人民共和国特种设备安全法》、《上海市电梯安全管理办法》等法律法规，结合加装电梯实际情况，制定本指导意见。

一、定义

本意见所称的既有多层住宅，是指具有合法的权属证明、未列入房屋征收范围和计划、已建成投入使用的无电梯住宅。友谊路街道范围内既有多层住宅加装电梯的，适用本意见。

二、原则

既有多层住宅加装的电梯管理应遵循德治、法治、自治、共治“四治一体”原则，倡导电梯所有权人实行自我服务、自我管理、自我教育、自我监督。街道鼓励既有多层住宅加装的电梯使用管理人购买电梯安全保险。

三、权利义务

加装电梯的出资人是电梯的共同所有权人，共同享有对电梯的占有、使用及收益的权利。所有权人委托物业服务企业或第三方电梯安全管理企业负责电梯日常使用管理的，受托人为电梯使用管理人。

电梯使用管理人应履行以下职责：

（一）建立值守机制，进行日常检查，发现问题或安全隐患立即停止使用，通知维保单位；

（二）聘请具有相应资质的电梯维保单位，进行日常维保，并对维保工作进行监督；

（三）按规定每年提前一个月申请定期检验，对检验中的不合格项进行整改；

（四）保障电梯应急救援电话 24 小时畅通，确保被困人员得到及时救援；

（五）建立日常管理台账（包括保洁记录、检验报告、维保合同、维保记录和维修记录），并接受相关部门的检查、监督、指导。

四、经费分摊

加装电梯的所有权人，协商产生电梯自治管理工作组，根据加装电梯时约定的出资比例，协商确定电梯能耗、维保、修理、检验和保险等相关费用分摊比例。

五、权利转移

加装电梯的所有权人转移附有电梯的建筑物所有权时，应自产权交割结束前的一个月，以书面形式告知其他权利人相关信息，并应当书面告知受让人有关加装电梯的权利和义务。受让人依法享有和履行原电梯加装协议约定的权利和义务。

加装电梯的所有权人将房屋出租或以其他方式转移附有电梯的建筑物使用权时，应在房屋租赁合同签订或其他权利转移前

的一个月，以书面形式告知其他权利人相关信息，并应当书面约定承租人或使用人的权利和义务。

附件 2

住宅小区加装电梯使用管理公约（示范文本）

（各小区按实际情况对内容进行增减）

一、自治管理工作组

本楼幢加装电梯的所有权人为自治管理工作组成员（以下简称：自管组）。自管组成员通过民主选举方式产生 1 名组长，2 名资金维管员。三分之二自管组成员参与选举，则选举有效；过半数自管组成员同意则视为当选。

组长应每年更新自管组成员名单，保证自管组成员签署本公约；负责收集和协调自管组成员意见，联系社区并牵头对电梯进行监管等。

资金维管员应按时办理日常电费支出等事宜；资金使用财务报表应每季度向自管组成员公开一次。

二、资金缴纳及使用

每年__月，资金维管员根据电梯实际运行情况测算下一年度运维所需费用，结合实际节余情况，按分配比例计算出每位成员下一年度应预缴费用，并以书面形式告知每位成员。

每位自管组成员应于__月底前,及时向指定帐户一次性汇入下一年度预缴费用。如逾期未缴纳,自管组组长将通知维保单位对乘梯权限进行限制。

原则上,不因未使用电梯而扣除未使用期间的相关运维费用。如确需暂时停用电梯的,可向自管组申请扣除次月起至恢复使用前一个月期间的电费。

三、新增公共部位使用管理

底层新增连廊对应部分,应保持人行通畅,不得私自占用或堆物。

各层侯梯厅及连廊,由各层成员自行管理、维护和使用,不得私自占用或堆物。

四、文明使用电梯

自觉文明使用电梯,保持电梯轿厢干净整洁,爱护相关设施设备;不将易燃、易爆、具腐蚀性或放射性等的危险品带入电梯;不强塞超大超宽物品入电梯;不乱涂乱画乱张贴;不运送装修材料、电动车等。

如因违法、违规、违约使用电梯导致电梯故障或损坏的,由责任人承担赔偿责任,未成年人单独乘梯产生各类安全事故的,由其监护人承担。

XX 号楼电梯自治管理工作组盖章

()室业主代表[房产证产权人]签字:

日期: 年 月 日

附件 3

加装电梯代建合同
(参考范本)

公司：_____

地址：上海市宝山区_____小区_____号_____室

合同说明

1、本合同所称的加装电梯，包括：由新增围护钢结构、外饰面、连廊、门窗、照明设备。

2、本合同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、甲方由(一)、(二)两部分组成，

(一) 业委会只作为见证方，不承担任何法律责任。

(二) 代表本门号加装电梯出资人。

4、出资人可以书面委托他人代为签订本合同。委托他人签订本合同的，相关授权委托书应当作为本合同的附件。

5、本门号小区已经完成加装电梯前期调查与可行性评估，加梯地图显示为适合加装电梯，并依法完成小区征询(大征询)。

6、本门号已依法通过征询(小征询)，已签订门号的出资或资金分摊协议。

7、本门号已经确立三人小组成员，加梯资金已筹集。

甲方：上海市宝山区_____小区业主委员会

业主委托人（三人代表）：_____（身份证号码）

文书送达地址：

乙方：_____

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系方式：

文书送达地址：

本次加装电梯代建合同由甲乙双方遵照《中华人民共和国民法典》规定，本着平等、自愿、公平、诚信的原则，签订宝山区_____小区_____号加梯代建合同，双方以资遵守。

一、工程概况：

1、工程名称：上海市宝山区_____小区_____号加装电梯工程。

2、工程地点：上海市宝山区_____小区_____号。

3、本次加装电梯工程范围包括施工图设计优化、施工图纸图审、联合会审、电梯设备采购、幕墙、井道制作及钢结构预埋件制作安装、油漆、防火涂料、电梯与原建筑连接施工、工程验收及移交、资料归档等施工图纸内所有内容。

二、加装电梯工程质量和技术标准：

1、电梯技术标准执行最新《电梯、自动扶梯、自动人行道》13J404。

2、工程设计施工质量标准《钢结构设计标准》GB50017-2017;《建筑设计防火规范》(GB50016-2018)版;《建筑工程设计抗震设防分类标准》GB50011-2016版;符合《建筑结构荷载规范》GB50009-2012;《混凝土结构设计规范》GB50010-2015;《建筑地基基础设计范围》GB50007-2011。

3、本合同若有待定内容,双方应提前予以确认。

三、加装电梯工程期限:

1、乙方应在政府审批完成并拿到开工许可证后不迟于10个工作日内进场,开工后210个自然日内完成施工(包括自来水管及地下管线移位,除不可抗力外)至竣工。如因乙方原因导致审批延误,乙方应承担相应责任。

2、乙方在下列情况之一下,可以顺延交付:甲方未按照本合同第五条履行付款义务;不可抗力因素造成无法施工。

四、电梯品牌、井道材质等

1、甲方选用的电梯品牌为:

2、井道材质为:

3、外墙采用铝板,连廊半窗户半铝板,_____。

4、电梯安装完成后及时修复绿化等周边原有设施。

5、新做一扇不锈钢门和不锈钢信箱。

6、电梯开门方向和平面布置_____。

五、电梯工程总价

(一)总造价

双方确定的加装电梯工程总造价为包干价、含税价____(含政府补贴30万元)，费用包括但不限于以下：(乙方可根据实际情况调整费用内容，但应提供合理说明及票据等证明)

- 1、手续代理费用(聘用专业人员的工资、交通费、资料费等)。
- 2、地质勘查、方案设计和施工监理费。
- 3、施工图中所有建造土建和电气工程内容的费用。
- 4、电梯设备费和安装费。
- 5、电梯供电线路施工费(供电局配电箱接至电梯设备)。
- 6、楼道内管线迁移施工费。
- 7、可能涉及的地下煤气管道改建费用。
- 8、可能涉及的地下化粪池。
- 9、总造价包含乙方施工范围内的任何装修装饰及复原费用。

(二) 双方确定的不承包费用

以下工程未包括在上述总价内：楼梯间内可能涉及的墙顶面和地面装饰。如因乙方施工造成楼梯间的墙顶面和地面装饰损坏的，由乙方负责修复并承担费用。

(三) 财政补贴

在总造价__万元中，乙方事先垫支财政补贴30万元(与财政补贴等额)，甲方实际支付加梯工程款为__万元。

六、付款方式及付款条件

甲、乙双方同意在合同签署完毕后5个工作日内向甲方以及乙方委托的第三方监管账户支付加梯资金款项(不含政府补贴资金)。甲、乙双方同意政府补贴资金直接打入该第三方监管账户。

监管账户收款账号: _____

开户银行: _____

账户名称: _____

银行账号: _____

监管账户收到资金款项后, 将根据加梯工程实施具体进度, 按照合同约定将加梯资金分批次转付款给乙方。

- **第一阶段支付:** 签订本合同后, 乙方可向监管账户申请支付不超过加梯资金总额的5%, 即人民币 _____ 元(大写: **【】**元整)。资金用途: 房检、地勘、设计等工作。乙方应在合同签订后5个工作日内提交申请及相关材料。监管账户在收到乙方申请后 15 个工作日内, 应向乙方支付相应款项。(如在合同签订后 个月内乙方未能获得安全论证的, 监管账户将该分账户内余额退款给甲方, 合同自动解除。已发生的相关费用由甲、乙双方协商确定。)
- **第二阶段支付:** 乙方提供开工报送单, 进场开工 5 个工作日后, 可向监管账户申请支付不超过加梯资金总额的20%, 即人民币 _____ 元(大写: **【】**元整)。资金用途: 土建施工及采购材料。乙方应在进场开工后5个工作日内提交申请及相

关材料。监管账户在收到乙方申请后 15 个工作日内，应向乙方支付相应款项。

- **第三阶段支付：钢结构材料到场后，乙方可向监管账户申请支付不超过加梯资金总额的20%，即人民币 元（大写：【】元整）。**资金用途：支付电梯款、电梯安装款、材料采购、施工费等。乙方应在钢结构材料到场后5个工作日内提交申请及相关材料。监管账户在收到乙方申请后 15 个工作日内，应向乙方支付相应款项。
- **第四阶段支付：电梯设备进场，乙方可向监管账户申请支付不超过加梯资金总额的10%，即人民币 元（大写：【】元整）。**资金用途：支付材料及工程款。乙方应在电梯设备进场后5个工作日内提交申请及相关材料。监管账户在收到乙方申请后 15 个工作日内，应向乙方支付相应款项。
- **第五阶段支付：电梯钥匙交付使用后，乙方可向监管账户申请支付除政府补贴资金外的剩余资金。**资金用途：支付工程款。乙方应在电梯钥匙交付使用后5个工作日内提交申请及相关材料。监管账户在收到乙方申请后 15 个工作日内，应向乙方支付相应款项。
- **第六阶段支付：甲方应协助乙方办理申请补贴手续，政府补贴款到账后，监管账户应在 15 个工作日内支付乙方__万元（大写： 万元整）。若政府补贴款延迟到账，乙方应继续承担工程质保责任，甲方无需提前支付该部分款项。剩余__万**

元（大写： 万元整），作为该项目质保金，从电梯检验合格证发放之日起至两个自然年期满后，支付给乙方。

- 前述款项已包含税费及本合同相关费用，甲方无需就本合同另行支付其他费用。
- 甲方支付任何一笔费用前，乙方应向其开具等额有效的增值税普通发票，否则甲方有权暂缓支付款项直至收到乙方开具的发票，且甲方暂缓支付的行为不构成逾期付款。

七、交货方式及交货地点

交货方式：代办运输

1、交货地点：

收货单位： 上海市宝山区 小区业主委员会

接货地址： 上海市宝山区 小区 号楼

2、收货查验

- （1）乙方保证产品符合双方合同约定的要求。
- （2）货到工地后，由乙方负责清点货箱数量。
- （3）对包装外观进行查验，如数量无误和外观完好。
- （4）如有产品零部件缺损，应由乙方在清点核实后在产品交接手续上注明，并进行补足或更换。
- （5）货物运费由乙方承担。

八、工程竣工验收、保修

（一）综合竣工验收：

1、乙方按合同和施工图完成所有工程后，备齐竣工资料，进行初步自检；自检合格后，乙方应提前7天书面通知甲方进行正式验收。

2、电梯设备在安装调试完成后，由电梯厂方申请技术监督部门对设备检查验收。

3. 正式验收时，甲方有权邀请独立第三方检测机构进行检测，检测费用由甲方承担。如检测结果不合格，乙方应在接到整改通知后10天内完成整改并承担相应责任，并重新申请验收。

4、经综合竣工验收合格，乙方提交竣工验收申请报告之日为实际竣工日期。

5、乙方在工程竣工验收结束后三天内将工程移交给甲方使用。

6、工程正式移交前乙方必须做好成品保护工作。

(二) 保修:

本工程质量保修期为_____年(以工程竣工验收合格之日起)。保修期内，因乙方原因产生的质量缺陷，乙方承担保修义务。保修期内，因甲方使用不当造成工程的缺陷、损坏，可以委托乙方修复，但甲方应承担修复的费用。

1、电梯免保期____年(以取得电梯验收合格证之日起)。

2、钢筋混凝土基坑，镀锌钢结构井道，一体板装饰面等井道材质，免费质保【24个月】(从交付业主使用日期开始计算)。

3、防水工程、外墙面防渗漏免费质保【5年】。

4、电气管线、给排水管道免费质保【2年】。

5、装修工程免费质保【2年】。

过质保期后，如因工程本身质量问题造成的损坏，由乙方免费维修。

九、甲方权利与义务

1、提供现场存放本工程设备的免费临时堆放场所，尽可能向乙方提供有利于施工的条件，材料由乙方自行负责妥善保管。

2、甲方委派一名现场代表，姓名_____，负责协调处理乙方施工过程中需要甲方解决的问题。

3、施工中因甲方对图纸设计或设备有变更，应及时书面通知乙方，以便乙方作即时更改，并支付因更改方案产生的相关费用和工期顺延。

4、甲方应按合同及时支付乙方工程款，如因乙方未按时收到甲方工程款而影响工期由甲方负责，乙方不承担责任。甲方如不能按合同及时支付，将每天按合同总金额的万分之三违约金赔偿给乙方。甲方有义务和责任配合乙方申请政府补贴款，如因甲方不配合，导致补贴款申请不下来，乙方有权要求甲方自筹支付30万元。如因甲方以外的原因导致政府财政补贴申请失败，由乙方自行承担该笔费用。

5、开工后，若因甲方户主引起之原因导致中途停建、缓建，甲乙双方对在建设工程应商定合理停工部署，同时甲方有义务和责任推进此事进展，乙方协助甲方。由此造成的停工、窝工，人

员和机械设备调遣，材料和构件实际积压等而产生的损失，甲方需按照实际产生的费用支付给乙方。（支付费用可申请人民法院裁定为准）。

6、工程未经验收，甲方提前使用或擅自使用工程任何一部分，因此造成的质量、安全问题，由甲方承担责任。

7、甲方协助乙方向政府供电部门申请完成电梯所需动力电源的引入接驳工作。

8、甲方必须配合提供项目所在地加装电梯审批所需要的资料。乙方负责申报审批流程。

9、增设的电梯产权归【 】全体出资业主所有。

十、乙方权利与义务

1、乙方应指派_____此项目的施工负责人，负责协调现场施工。

2、乙方负责根据设计和有关规程规范要求采购工程所需材料。

3、开工后要做好施工记录，提供中途施工资料，保证工程如期完工。

4、乙方根据工程设计图纸提供工人及材料以进行工程项目的施工，在各方面工艺水准均需达到设计要求，工程施工质量应符合工程设计图纸和有关规程。工程质量及材料质量不符合规定，乙方负责及时无偿修理和返工，费用由乙方承担。

5、在施工期间，由于乙方自身原因造成的停工、返工、材料、物件的倒运和多次搬运、机械二次或多次进场等损失，均由乙方自行负责。

6、在施工期间，乙方必须严格按照国家、省、市有关安全的规定，做好安全工作，全权负责施工人员的生产、安全、质量、纪律等方面的管理工作，承包工程建设期间发生的安全事故均由乙方承担。

(1) 施工过程中发生的施工人员伤亡和财物损失，及因乙方原因或施工方原因在施工场地内造成甲方、监理以及第三者人员伤亡和财产损失，由乙方承担相应责任，甲方及业主不承担任何责任。

(2) 乙方应当办理施工场地内乙方、分包及第三方人员生命财产和机械设备保险，加装电梯工程质量潜在缺陷保险（IDI 保险）并支付费用。

(3) 事故发生时，乙方有责任采取必要的措施，防止或减少损失，按规定向政府主管安全部门进行上报。

7、乙方在电梯施工前，负责派专员前往安装现场进行勘测，确认工地现场安装条件。如因施工现场不能安装电梯，合同自动终止，乙方在五个工作日内无息退还甲方支付的所有款项。

8、在加装电梯开工前向当地主管部门申报电梯开工手续，并承担有关的费用。

9、按照国家电梯安装规范和质量标准完成设备的安装和调试工作。

10、在安装期间，负责保管库房内尚未安装的设备及部件。

11、负责安装质量的自检及配合政府部门完成验收工作。

12、根据《中华人民共和国特种设备安全法》的规定：电梯的安装、改造、重大修理过程，应当经特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验，未经监督检验或者监督检验不合格的，不得交付使用。未经甲方同意，乙方不得将设备交付给任何单位或个人（包括使用），交付手续必须由甲方完成，乙方负责提供移交资料。

13、乙方在工程移交前，应当清除施工现场的全部工程设备、多余材料、垃圾，做好环保卫生、消防治安、垃圾处置等各项工作。

14、在合同履行期间，乙方应采取合理措施保护施工现场环境，对施工作业过程中可能引起的大气、水、噪音以及固体废物污染采取具体可行的防范措施。

15、施工间隙期或养护期间，乙方必须做好施工区域围护和设置警戒线，防止发生其他人员擅自进入施工区域后造成意外事故，必须进行监督和协助。

十一、预算之外的工程

1、履行合同进程中发生争议，首先应本着友好态度协商解决。

2、如发现隐蔽工程，应由甲方认可后方可施工。

3、新增工程，必须由甲方书面或电子邮件方式确认后方可施工。

4、预算之外的新增工程所增加的工作日，工期也做相应的增加。

十二、产品质量保证及附加服务

1、乙方提供的电梯设备符合中国国家标准GB7588-2003，电梯附件设备必须符合国家标准。

2、乙方按照合同约定提供合格的电梯设备，验收报告合格之日（特种部门发放检验报告之日）起免费提供__年维护保养服务。从验收合格证书下发开始，加梯业主承担使用之日起每年运行电费（预估1000 元）和年检费（预估 500 元）。

3、其中人为故意损坏、运送装修材料、易碎品、消耗品及其他货物导致的损坏不在质保范围内。

十三、违约责任

1、甲方违约，当发生下列情况：

（1）甲方不按时支付工程款，且经乙方书面催告后2个工作日内仍未支付并导致施工无法进行；

（2）甲方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况；

2、乙方违约，当发生下列情况时：

(1) 乙方原因不能按照相关协议书约定的竣工日期或甲方不同意顺延的工期竣工;

(2) 乙方原因工程质量达不到协议约定及不符合国家相关行业规定的质量标准;

(3) 乙方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况;

3、违约责任: 合同生效后, 甲乙双方应当严格执行合同约定, 任何一方不得单方面解除合同, 否则违约方应向守约方支付合同总价的20%违约金。乙方逾期完工的, 每逾期一天按照合同总价万分之五的比例向甲方支付赔偿金; 若逾期超过_____日, 合同自动解除, 同时乙方应向甲方支付合同总价的20%违约金。

若违约一方支付的违约金不足以赔偿损失的, 按实际损失赔偿。

4、合同生效后, 由于一方违约导致诉讼的, 违约方除按上述约定承担违约金外, 另需承担守约方因此支出的差旅费、调查取证费、鉴定费、评估费、律师费、诉讼费等合理费用。

十四、不可抗力条款

因发生地震、自然灾害、火灾、疫情等其它不能预见、不能避免也不能克服的原因, 导致合同不能按照约定履行时, 则遭遇不可抗力的一方, 应在该不可抗力事件发生后**10日**内以书面形式通知另一方, 并提供不可抗力事件的书面证明。因遭遇不可抗力而不能按照合同约定履行的一方, 可免除违约责任, 但该方仍有

责任采取必要措施履行自己的义务。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成关于本合同后续事宜的协议。

因施工中第三方原因（如隔壁、对面楼栋）阻挠施工导致施工终止，甲、乙双方均不承担违约责任。由此产生的额外费用（包括但不限于工期延误、材料损耗、人工成本等）应由乙方先行垫付，并在后续施工中通过合理途径向责任方追偿。工期延误时间应相应顺延，且乙方应尽力减少甲方因此遭受的经济损失。因施工前、施工中产生的一切费用，甲方需按照实际产生的造价支付给乙方。

十五、解决纠纷的方式

如双方发生纠纷，应先协商解决，协商不成，任何一方均可向项目所在地上海市宝山区人民法院起诉。

十六、合同生效与终止

本合同经甲乙双方签字并盖章后生效，至办完工程验收交接和竣工结算，按合同结清工程款后，除有关保修条款仍生效外，其余条款即告终止，保修期满后，合同全部条款终止。

十七、其它

（一）双方均确认以下地址真实有效，任意一方变更送达地址的应提前10日通知对方，未通知的，原地址仍视为有效。因纠纷涉讼的上述地址即为各方法律文书送达地址，按以下地址邮寄的，视为有效送达：

甲方地址：上海市宝山区

联系人：

电话：

乙方地址：上海市宝山区

联系人： 电话：

（二）合同未尽事宜，经甲、乙双方共同协商后，另行签订补充协议，均具有同等法律效力。本合同一式伍份，甲方执壹份，乙方执肆份，经双方签字并盖章后生效。

附件：平面图初稿、资金预算表等。

（以下无正文）

签署页

甲方签字（盖章）

授权委托人（业委会成员签字）：

业主委托人（三人代表签字）：

日期：

乙方签字（盖章）

法定代表人（签字）：

授权委托人（签字）：

日期：