|  |  |
| --- | --- |
| ICS |  |
| CCS | 点击此处添加CCS号 |

|  |
| --- |
|  |

湖南省地方标准

DB XX/T XXXX—XXXX

既有住宅加装电梯委托使用管理规范

Management specifications for commissioned use of elevators in existing residential buildings

     - XX - XX发布

XXXX - XX - XX实施

湖南省市场监督管理局  发布

目次

[前言 II](#_Toc190787060)

[1 范围 1](#_Toc190787061)

[2 规范性引用文件 1](#_Toc190787062)

[3 术语和定义 1](#_Toc190787063)

[4 通用要求 1](#_Toc190787064)

[5 机构、场地和人员要求 1](#_Toc190787065)

[6 管理要求 2](#_Toc190787066)

[附录A（资料性） 湖南省既有住宅加装电梯委托使用管理合同示例 5](#_Toc190787067)

[附录B（规范性） 电梯委托使用管理标识 7](#_Toc190787068)

[参考文献 8](#_Toc190787069)

1. 前言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由湖南省市场监督管理局提出。

本文件由湖南省特种设备标准化技术委员会归口。

本文件起草单位：湖南省特种设备检验检测研究院、株洲市住房和城乡建设局、株洲市市场监督管理局。

1. 本文件主要起草人：谭诚、郭林、代璇、刘立新、刘凤兰、李涛、吕晓东、向丽、林晟、黄思钰、邓广、李燕凌、付婷。

既有住宅加装电梯委托使用管理规范

* 1. 范围

本文件规定了既有住宅加装电梯委托使用管理（以下简称“电梯托管”）的通用要求、机构、场地和人员要求、管理要求有关内容。

本文件适用于电梯托管工作以及电梯托管单位的能力建设和管理。

* 1. 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

* 1. 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

电梯产权所有人 elevator property owner

既有住宅加装电梯共同出资的业主。

电梯托管单位 elevator management unit

受电梯产权所有人（3.1）委托，从事电梯托管，履行电梯使用管理职责的物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体。

* 1. 通用要求

电梯托管前，电梯托管单位应与电梯产权所人者签订书面合同，合同样式参照附录A。

电梯托管单位负责向电梯所在地的特种设备使用登记机关办理使用登记手续，取得《特种设备使用登记证》、《特种设备使用标志》；如发生使用管理单位变更的，应在变更后的30日内向电梯所在地的特种设备使用登记机关办理使用登记变更手续。

电梯托管单位应主动接受各级特种设备安全监督管理部门的监督。

被托管电梯宜购买电梯安全责任保险。

电梯托管单位宜具备电梯管理或者维护保养能力。

电梯托管单位应配备取得特种设备安全管理人员资格证书的专职或兼职电梯安全管理员，每名安全管理人员管理电梯数量不宜超过30台。

电梯托管单位近5年未发生电梯安全责任事故。

* 1. 机构、场地和人员要求

电梯托管单位应具备满足生产经营需求的固定办公场所。

电梯托管单位应设置24小时专人接听的应急电话。

电梯托管单位应按需配备以下电梯安全管理设备设施：

1. 应急通讯设备；
2. 应急照明设备；
3. 层门紧急开锁装置；
4. 其他必要的设备设施。

托管电梯如加装有物联网等远程监控系统，应配备相应监控设备。

电梯托管单位应设置特种设备安全管理机构，配备安全管理人员，并有任命文件。

电梯托管单位的主要负责人和安全管理人员应熟悉电梯安全管理相关的法律、法规。

安全管理员应履行相应职责，规范管理托管电梯，保持通讯畅通，监督电梯现场维保工作。

* 1. 管理要求
     1. 制度建设

电梯托管单位应制定托管电梯使用安全管理制度和安全操作规程，并有效执行；安全管理制度至少包括下列内容：

1. 电梯托管单位主要负责人和安全管理人员岗位职责；
2. 电梯日常巡查、故障记录等有关记录制度；
3. 电梯使用登记、定期检验、检测管理制度；
4. 安全管理人员培训制度；
5. 风险管控和隐患排查治理制度；
6. 日管控、周排查、月调度工作制度；
7. 电梯应急救援管理制度；
8. 电梯事故报告和处理制度。
   * 1. 日常巡查和自行检查

电梯托管单位应对电梯进行日常巡查和定期自行检查，日常巡查和定期自行检查的时间、内容和要求应当符合有关安全技术规范及产品使用说明。

* + 1. 维护保养

电梯托管单位应委托具备相应资质的电梯维护保养单位对电梯进行维护保养。

电梯托管单位应当对电梯维护保养单位的维护保养工作进行监督，并在其维护保养、报修、修理工作记录上进行签字确认。

* + 1. 标识张贴

应在被托管的电梯轿厢内显著位置张贴以下标志标识：

1. 使用标志；
2. 维保标志；
3. 乘梯须知；
4. 电梯托管标识(格式见附录B)。
   * 1. 隐患排查和应急预案管理

电梯托管单位应按照隐患排查治理制度进行隐患排查，发现事故隐患时，在电梯显著位置设置停用标志，做好安全防护，待事故隐患消除后，电梯方可继续使用。

电梯托管单位应制定电梯应急预案，每年组织不少于1次电梯应急演练，组织业主、电梯维保单位、医疗救援单位等参加电梯应急救援演练，针对电梯应急演练过程中出现的问题进行记录、总结，并借鉴相关电梯事故案例，及时修订应急预案。

* + 1. 异常情况处置

电梯托管单位使用中发现电梯异常情况时，应及时通知电梯维护保养单位进行检修，做好故障及维修记录。

电梯托管单位发现轿厢乘客被困，接到报告后5分钟内通知电梯维护保养单位，并与乘客保持有效沟通，进行安抚，同时上报负责人，应启动应急预案，设置警戒区域严禁无关人员进入。电梯维护保养单位接到乘客被困信息后，应在30分钟内抵达救援现场。

电梯发生事故时，电梯托管单位应根据应急预案，立即采取应急措施，组织救援，防止事故扩大，按要求向特种设备安全监督管理部门和有关部门报告，同时配合事故调查和做好善后处理工作。

* + 1. 培训和宣传

电梯托管单位应定期收集电梯安全管理相关法律法规、规章、安全技术规范和标准文件，对相关人员进行培训教育，培训记录及时归档。

电梯托管单位应定期开展电梯使用安全知识宣传。

* + 1. 信息公开和智能化管理

电梯托管单位应定期向委托方公示托管费用、电梯故障记录、维保计划和维保情况等信息。

宜利用信息化等先进技术手段，推行全流程智能化管理。

* + 1. 意见收集和改进

电梯托管单位定期开展电梯托管服务的满意度调查，收集相关方意见并改进。

* + 1. 档案管理

电梯托管单位应按托管项目逐台建立电梯安全技术档案，日常工作记录及时归入安全技术档案。

2. （资料性）  
   既有住宅加装电梯委托使用管理合同示例

既有住宅加装电梯委托使用管理合同如下：

| **既有住宅加装电梯委托使用管理合同**  电梯产权所有人(甲方)：  电梯托管单位(乙方)：  为保障既有住宅加装电梯的安全运行，明确甲乙双方的权利、义务和职责，双方同意依据《中华人民共和国民法典》订立本合同。  第一条 托管电梯信息  甲方将使用地点为 的 台电梯委托给乙方进行委托使用管理，期限为 年，自 年 月 日至 年 月 日，在此期限内，乙方是电梯日常使用管理及安全运行的主体责任人。  第二条 合同金额及支付方式  甲方向乙方支付委托使用管理费用每年人民币 元整(不包含电梯安全责任保险费、日常维保费、重大修理费以及改造费用)。  付款方式：  第三条 甲方权利和义务  1、甲方应按时支付乙方委托管理费用，配合乙方做好电梯日常使用安全管理，有权对乙方的管理行为进行监督并提出意见。当有证据表明乙方对电梯的使用安全管理不符合相关法规和安全技术规范要求、存在严重安全隐患时，甲方有权要求乙方限期进行改正。  2、甲方应在委托管理合同生效后将电梯的使用登记证、监督检验报告或者定期检验报告、出厂合格证、日常维护保养记录、运行故障和事故记录等安全技术资料和层门紧急开锁装置交乙方，以便乙方能准确地了解电梯的运行状况。  第三条 乙方权利和义务  一、义务：  1、乙方应严格按照《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》相关法规和安全技术规范的要求，做好电梯的委托使用管理工作，保障电梯安全运行。  2、乙方应建立完善的电梯安全管理制度，设置专门的电梯安全管理机构，并配备持证电梯安全管理人员，负责电梯日常安全检查及运行操作管理。  3、乙方应依法配备安全总监、安全员，建立电梯安全风险管控的动态管理机制，落实自查要求，制定《电梯安全风险管控清单》，建立健全日管控、周排查、月调度工作制度，并按照相关要求实施各项工作。  4、乙方应建立并保管好包括使用登记证、检验检测报告、产品合格证、日常维护保养记录运行故障和事故记录等资料在内的电梯安全技术档案，妥善保管、使用层门紧急开锁装置，在委托管理期限届满后将安全技术档案移交甲方。  5、乙方应在电梯使用标志有效期届满前一个月向法定检验检测机构申报定期检验检测，不使用未  经监督检验、超过定期检验检测有效期或检验不合格的电梯。 |
| --- |

|  |
| --- |
| 6、电梯出现故障或发生异常情况时，乙方应督促电梯维保公司对电梯进行全面检查、电梯事故隐  患消除后方可重新投入使用，避免电梯带病运行。  二、权利：  1、乙方有权行使法律赋予“电梯使用单位”的各项权利。  2、乙方有权委托取得相应资格许可的电梯生产单位开展相关工作，有权收集涉及电梯安全运行的制造、安装、修理、检验、检测和使用的相关资料。  第三条 违约责任  1、甲方不按时支付委托使用管理费(特殊情况经双方协商同意可酌情延长付款时间),乙方有权停止服务，终止合同。  2、乙方不按合同约定内容，且连续超过五天以上时间未进行委托使用管理，甲方有权终止合同。  3、任何一方提出解除合同时，应提前一个月书面通知对方，并向对方偿付合同总金额30%的违约金。  第四条 免除责任的事项   1. 由于不可抗力原因造成的损失，双方免除赔偿责任。   第五条 其他约定事项  1、未尽事宜，双方本着合作态度共同协商、妥善解决，必要时可以追加补充协议，补充协议为本合同的附件，是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。  2、本合同如有争议，双方协商解决。如协商不成，任何一方可向特种设备安全监察机构、有关仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。  本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力，合同自双方签署之日起生效。  甲方： 乙方：  单位名称(盖章) 单位名称(盖章)  法定代表人或者负责人(签名) 法定代表人或者负责人(签名)  备注：甲方为自然人的，合同由自然人签名。 |

1. （规范性）  
   电梯委托使用管理标识

|  |
| --- |
| **电梯委托使用管理标识**  15  字体：方正大黑简体，加粗。字号：24号 |
| 电梯托管单位名称：  设备使用地点：  字体：黑体。字号：13号  65  制造单位： 出厂编号：  电梯安全管理员： 24小时应急救援电话：  托管期限： 年 月 日至 年 月 日 |

145

参考文献

[1]国家市场监督管理总局令 第74号 特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定

[2]TSG 08 特种设备使用管理规则