

DB31

上 海 市 地 方 标 准

DB 31/T 1415—2023

既有多层住宅加装电梯使用管理规范

Rules on use and management for elevator adding to existing
multi-storied residential buildings

2023 - 08 - 21 发布

2023 - 12 - 01 实施

上海市市场监督管理局

发 布

目次

前言 III

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 总体要求 2

 4.1 基本要求 2

 4.2 使用管理单位确定的基本原则 2

 4.3 委托管理协议的签订 2

 4.4 资料移交 2

 4.5 电梯使用登记与变更登记 3

5 使用管理 3

 5.1 管理职责 3

 5.2 日常管理 4

6 维护保养与修理 5

 6.1 电梯维护保养 5

 6.2 新增建（构）筑物维护保养 6

 6.3 维护保养的确认 6

 6.4 修理 6

7 资金筹集 7

8 应急处置 7

 8.1 应急预案的建立 7

 8.2 应急装备的配置 7

 8.3 应急演练与处置 7

附录 A（资料性）既有多层住宅加装电梯委托管理协议 8

附录 B（资料性）电梯安全管理制度 11

附录 C（资料性）日常安全管理检查内容及相关记录表 13

附录 D（规范性）安全技术档案 18

附录 E（资料性）电梯维护保养合同 20

参考文献 31

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。

本文件由上海市市场监督管理局提出并组织实施。

本文件由上海市电梯标准化技术委员会归口。

本文件起草单位：上海市特种设备监督检验技术研究院、上海市普陀区市场监督管理局、上海市徐汇区市场监督管理局、上海市黄浦区市场监督管理局、上海市静安区市场监督管理局、上海市普陀区人民政府长风新村街道办事处、上海市静安区人民政府临汾路街道办事处、上海市物业管理事务中心、上海市电梯行业协会、上海市房屋维修资金管理事务中心、上海西部企业（集团）有限公司、上海锐翔上房物业管理有限公司、上海三菱电梯有限公司、上海屹宏电梯科技发展有限公司、上海爱登堡电梯集团股份有限公司。

本文件主要起草人：舒文华、常晓清、王志刚、李啸凌、周拥民、盛宇仁、潘晓蕾、李哲一、黄媛媛、刘兴军、欧阳惠卿、彭晖、丁毅敏、何璨、陆峰、杨伟栋、章彧弢、陈俊峰、谭建明。

既有多层住宅加装电梯使用管理规范

1 范围

本文件规定了上海市既有多层住宅加装电梯的使用管理要求，包括总体要求、使用管理、维护保养与修理、资金筹集和应急处置。

本文件适用于上海市既有多层住宅加装电梯的电梯使用管理和因加装电梯而新增的建（构）筑物管理。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB/T 7024 电梯、自动扶梯、自动人行道术语
- GB/T 7588.1 电梯制造与安装安全规范 第1部分：乘客电梯和载货电梯
- DB31/T 1298 既有多层住宅加装电梯安全技术要求

3 术语和定义

GB/T 7024、GB/T 7588.1、DB31/T 1298界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

加装电梯 elevator adding to existing multi-storied residential building
在既有多层住宅外部适当位置增设的电梯。

3.2

新增建（构）筑物 new building (construction)
因加装电梯而新增的围护结构和附属设施设备，包括新建的基坑、井道、连廊及其配套设施设备等。

3.3

加装电梯所有权人 elevator owner
出资加装电梯的业主或公有住房承租人。

3.4

代建单位 deputy management unit

接受加装电梯的既有多层住宅楼幢业主委托，按照合同约定，协助业主依法开展征询工作，对加装电梯项目建设组织进行检测、勘察、设计、施工、监理、电梯安装等服务的专业化项目管理单位。

3.5

使用管理单位 use management unit

承担电梯和新增建（构）筑物使用管理职责的单位。

4 总体要求

4.1 基本要求

4.1.1 加装电梯所有权人依法承担加装电梯相应安全义务，并在电梯投入使用前通过书面方式明确加装电梯的使用管理单位以及双方责任义务。

4.1.2 使用管理单位应按相关法律法规的规定、以及与加装电梯所有权人的约定履行使用管理职责。

4.1.3 加装电梯宜投保电梯安全责任保险。

4.2 使用管理单位确定的基本原则

4.2.1 加装电梯投入使用后的安全管理涉及电梯和新增建（构）筑物，具有较强的专业性和较大的危险性，应以专业单位管理为原则确定使用管理单位。

4.2.2 电梯使用管理和新增建（构）筑物管理宜由同一家单位承担。

4.2.3 如果电梯使用管理和新增建（构）筑物管理由两家不同单位承担，应按以下原则确定相应管理职责：

- a) 承担电梯使用管理职责的单位应当履行加装电梯的电梯管理义务，对电梯使用安全负责；
- b) 承担新增建（构）筑物管理职责的单位应当履行因加装电梯而新增的建（构）筑物管理义务，对新增建（构）筑物安全负责。

4.3 委托管理协议的签订

加装电梯所有权人应与使用管理单位签订书面委托管理协议，委托使用管理单位对电梯和新增建（构）筑物进行管理，委托管理协议见附录A。

4.4 资料移交

代建单位或电梯所有权人应按照约定及时将电梯交付给使用管理单位，并移交相关资料，移交资料至少包括：

- a) 既有多层住宅的房屋检测鉴定资料和地质勘察资料；
- b) 通过认证的设计文件和设计变更文件（如有）；
- c) 隐蔽工程验收记录；
- d) 电梯安装监督检验报告；
- e) 电梯随机文件；
- f) 电梯钥匙；
- g) 建设工程竣工验收备案证书；
- h) 其他必要的文件和记录等。

4.5 电梯使用登记与变更登记

4.5.1 使用管理单位应向电梯所在地的特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记手续，取得《特种设备使用登记证》。如代建单位受托办理使用登记，在向使用管理单位移交资料时，还应移交《特种设备使用登记证》，以及特种设备使用标志、使用登记表和电梯维护保养合同。

4.5.2 使用管理单位变更的，应在 30 日内向电梯所在地的特种设备安全监督管理部门办理登记变更手续。

5 使用管理

5.1 管理职责

5.1.1 基本要求

5.1.1.1 电梯使用管理的主要职责有：

- a) 按规定建立并执行电梯安全管理制度；
- b) 按规定建立电梯安全技术档案；
- c) 按规定设置电梯安全管理机构、配备安全管理人员；
- d) 在电梯轿厢内依法张贴相关标志等；
- e) 定期对电梯进行巡查和检查，排查和消除安全隐患，必要时做出停梯决定；
- f) 受加装电梯所有权人委托与电梯维护保养单位签订维护保养合同；
- g) 督促维护保养单位按规定开展工作，及时纠正违章作业行为，签字确认维护保养记录；
- h) 及时申报电梯定期检验、检测，必要时委托技术机构开展安全评估；
- i) 制定突发事件应急预案，建立 24 小时值班制度，有效应对突发事件；
- j) 将加装电梯运行维护费用单独立账，每半年公布 1 次费用支出情况；
- k) 做好电梯的日常保洁工作。

5.1.1.2 新增建（构）筑物管理的主要职责有：

- a) 按规定建立并执行新增建（构）筑物安全管理制度；
- b) 按规定建立新增建（构）筑物安全技术档案；
- c) 配备专业安全管理人员；
- d) 定期对新增建（构）筑物进行巡查和检查，排查和消除安全隐患，必要时做出停梯决定。当新增建（构）筑物存在高空坠物隐患时，应及时对风险区域设置警戒线，并以书面形式报告加装电梯所有权人和业主委员会，情况严重的应同时报告属地街镇；
- e) 制定突发事件应急预案；
- f) 做好新增建（构）筑物的日常保洁工作；
- g) 加装电梯投入使用后应对井道和相邻房屋进行沉降监测，直到沉降值达到停测标准。

5.1.2 管理机构及安全管理人员

5.1.2.1 使用管理单位应按规定设置电梯安全管理机构或者配备电梯安全管理人员，负责电梯安全管理，承担电梯使用安全的主体责任，对电梯进行日常安全管理，逐台落实安全责任人。

5.1.2.2 使用管理单位应落实专业安全管理人员定期对新增建（构）筑物进行安全巡视和检查，逐台落实安全责任人。

5.1.3 管理制度的建立

5.1.3.1 使用管理单位应建立健全符合本单位实际情况、以岗位责任制为核心的加装电梯安全管理制度并严格执行。使用管理单位还应根据管理工作需要，建立专项管理制度（见附录 B），强化对加装电梯的管理，包括但不限于以下内容：

- a) 装修期间电梯使用管理制度；
- b) 不文明乘梯行为管理制度；
- c) 重大疫情防控期间电梯管理制度。

5.1.3.2 管理制度应根据国家法律法规、安全技术规范和标准的变化，结合管理工作需要以及人员变动等情况及时修订，确保制度的合法性和有效性。

5.1.4 日常安全管理要求和记录

使用管理单位应落实各项制度规定，并制作相应的检查表或记录表（见附录 C），妥善管理和保存相关记录。具体管理职责包括但不限于：

- a) 对电梯建立台账，制作《台账记录表》（见附录 C.1）；
- b) 巡查电梯运行情况和新增建（构）筑物的安全状况，做好自行检查记录（见附录 C.2），并至少保存 5 年；
- c) 发现电梯或新增建（构）筑物存在故障或者其他影响电梯正常运行的情况时，应停止使用电梯，填写《故障隐患处置记录表》（见附录 C.3），并以书面形式及时报告加装电梯所有权人和业主委员会，情况严重的应同时报告属地街镇。
- d) 开展相关人员安全教育和培训，填写《电梯相关人员安全教育培训记录表》（见附录 C.4）；
- e) 组织开展应急演练，填写《加装电梯应急演练记录表》（见附录 C.5）；
- f) 保管安全提示牌、电梯层门钥匙和机房钥匙（如有）；
- g) 配合电梯维护保养单位开展工作，签字确认维护保养记录；
- h) 加装电梯改造、修理、维护保养、检验、检测时，做好现场配合工作，协助施工单位、检验检测单位落实安全防护措施；
- i) 在需要暂停使用的电梯出入口张贴停用告示，并采取避免电梯乘用的安全措施；
- j) 发现违反电梯乘用规定的行为时予以劝阻。

5.1.5 安全技术档案

5.1.5.1 使用管理单位应建立符合要求的加装电梯安全技术档案（见附录 D）。鼓励通过信息化手段进行管理和保存。

5.1.5.2 使用管理单位变更时，应按附录 D 所示清单移交安全技术档案。

5.2 日常管理

5.2.1 基本要求

5.2.1.1 使用管理单位应受理加装电梯使用管理的合理化建议、故障报修等。对于故障报修，应填写《故障隐患处置记录表》（见附录 C.3），及时排除故障隐患并向报修人反馈。

5.2.1.2 对于需要暂停电梯运行的，应在每个楼层通过标识等有效方式告知使用者。停止运行超过 24 小时的，还应公告相关情况。

5.2.2 日常巡查

5.2.2.1 使用管理单位应明确要求安全管理人员对电梯和新增建（构）筑物开展日常巡查，日常巡查应每天开展1次，并做好巡查记录（见附录C.2）。

5.2.2.2 使用管理单位应制定和落实加装电梯自行检查计划，部分检查项目可结合电梯维护保养单位的维保计划在维保人员的配合下开展，并做好检查记录（见附录C.2）。

5.2.2.3 使用管理单位应加强对电梯紧急报警装置的检查，确保畅通，发现问题及时组织整改。

5.2.2.4 使用管理单位发现新增建（构）筑物存在高空坠物隐患时，应及时对风险区域设置警戒线，并以书面形式报告加装电梯所有权人和业主委员会，情况严重的应同时报告属地街镇。

5.2.2.5 使用管理单位发现新增建（构）筑物存在安全隐患，可能影响电梯正常使用的，应及时通知加装电梯所有权人和电梯维护保养单位。

5.2.2.6 使用管理单位在日常巡查、自行检查等过程中发现电梯运行和（或）新增建（构）筑物存在事故隐患需要停止电梯使用的，有权作出停止使用的决定，填写《故障隐患处置记录表》（见附录C.3），并以书面形式及时报告加装电梯所有权人和业主委员会，同时告知电梯维护保养单位，情况严重的应同时报告属地街镇。

5.2.3 轿厢

5.2.3.1 轿厢装潢时，应确保轿厢通风口不被封闭。

5.2.3.2 使用管理单位应在轿厢内或者出入口的显著位置张贴有效的安全使用说明、安全注意事项、警示标志、特种设备使用标志、电梯安全管理服务平台标识、应急救援电话、电梯安全责任保险投保情况等公用信息。

5.2.3.3 在轿厢内设置文字、图片、视频等广告的，不得影响电梯安全使用，不得遮挡5.2.3.2所述信息。

5.2.4 电梯运行维护情况公示

使用管理单位应按规定及时对电梯检验检测情况、维护保养情况和日常运维资金使用情况进行公示。

6 维护保养与修理

6.1 电梯维护保养

6.1.1 基本要求

6.1.1.1 使用管理单位应通过签订书面合同方式，委托电梯制造单位或者取得电梯安装（含修理）资质的单位承担电梯维护保养工作。使用管理单位不应将无电梯维护保养单位的电梯投入使用。

6.1.1.2 使用管理单位宜选择电梯制造单位或其委托的取得相应资质的单位进行电梯维护保养。

6.1.1.3 使用管理单位宜选择按需维保的方式开展电梯维护保养。

6.1.1.4 使用管理单位与维护保养单位应签订书面维护保养合同，合同应至少包括以下内容（见附录E）：

- a) 维护保养的内容、计划和执行标准及要求；
- b) 维护保养的时间频次与期限；
- c) 维护保养单位和使用管理单位双方的权利、义务与责任；
- d) 故障报修和应急救援抵达时间及其他；
- e) 备件更换和质保等条款；
- f) 电梯检验检测等费用支付的约定。

6.1.2 电梯维护保养单位的义务

- 6.1.2.1 维护保养单位在对其作业人员定期开展安全教育和技术培训时，应进行加装电梯相关要求的技术培训。
- 6.1.2.2 维护保养单位应按计划开展维护保养工作，并如实记录维护保养结果。
- 6.1.2.3 维护保养单位应根据安全技术规范、电梯维护说明书及加装电梯的独有特性，制定维护检查工艺、质量检查标准和实施日程计划。实施按需维保的，应制定按需维保方案和维保计划。
- 6.1.2.4 维护保养单位应详细记录每次因电梯设备故障所进行的维修情况，包括故障发生的时间、故障现象、故障的修复情况等。
- 6.1.2.5 维护保养期间，如果维护保养单位认为电梯设备存在危险状况，且无法立即消除时，应将电梯设备停用，并通知使用管理单位。
- 6.1.2.6 维护保养单位应协助使用管理单位制定切实可行的应急救援预案，并配合实施救援作业。

6.2 新增建（构）筑物维护保养

使用管理单位应按照设计文件和相关标准规范对新增建（构）筑物开展日常维护保养，或委托第三方专业单位开展日常维护保养：

- a) 检查与维护加装电梯井道周边设置的保护装置；
- b) 检查与维护加装电梯的底坑；
- c) 检查与维护加装电梯钢结构井道（如涉及）的防腐、防锈及防火涂料；
- d) 检查与维护加装电梯井道外墙的完整性及防水性能；
- e) 检查加装电梯和原有住宅在加装电梯相邻区域的防水、防腐、沉降和变形等；
- f) 检查加装电梯的避雷装置。

6.3 维护保养的确认

- 6.3.1 使用管理单位应监督维护保养单位的维护保养工作，督促维护保养单位按照安全技术规范、维保计划、维护保养合同约定的内容对电梯及新增建（构）筑物开展日常维护保养，并对维护保养记录进行确认。
- 6.3.2 使用管理单位应督促维护保养单位在维护保养过程中做好安全防护措施。
- 6.3.3 使用管理单位应定期对维护保养单位的维护保养工作进行评价。
- 6.3.4 使用管理单位应对电梯维保人员持证情况进行确认，未持证人员不得参与电梯维护保养工作。
- 6.3.5 电梯维护保养单位变更时，使用管理单位应做好相关衔接工作，确保有相应许可资质的单位对电梯提供不间断的专业维护保养。

6.4 修理

- 6.4.1 使用管理单位应对维护保养单位处理加装电梯的故障和修理工作进行确认。
- 6.4.2 修理涉及动用资金时，使用管理单位应配合加装电梯所有权人完成以下事项：
 - a) 根据电梯现状及业主意见，制定加装电梯修理方案和资金使用方案，并提交加装电梯所有权人；
 - b) 协助加装电梯所有权人以书面表决形式通过加装电梯修理资金使用方案，并在楼内显著位置对方案进行公示；
 - c) 协助加装电梯所有权人与施工单位签订施工合同；
 - d) 督促施工单位办理施工告知，参与施工现场的监督管理；
 - e) 竣工后协助办理相关备案。
- 6.4.3 修理完成后，使用管理单位应按照附录 D 的要求将相关资料收集并归档。

7 资金筹集

7.1 加装电梯所有权人应制定加装电梯日常运维所需资金的筹集方案，并按方案筹集资金。

7.2 加装电梯日常运维所需资金主要包括电梯和新增建（构）筑物的日常管理（含保洁、能耗等）、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所需的费用。

8 应急处置

8.1 应急预案的建立

8.1.1 使用管理单位应根据实际情况设置应急组织机构，明确组织领导及应急组织机构中各小组或个人的工作职责和任务，建立应急保障通讯系统，保证电梯紧急报警装置能够随时与值班人员实现有效联系。

8.1.2 使用管理单位应急组织机构应根据本单位实际情况编制应急预案，应急预案应包括应急组织机构及职责、应急预案体系、事故风险描述、预警及信息报告、应急响应、保障措施、应急预案管理等内容。

8.2 应急装备的配置

使用管理单位应按需配置以下应急装备，并对其进行经常性的检查、维护和保养，确保其完好、可靠：

- a) 安全护栏；
- b) 应急照明灯具；
- c) 井道底坑排水设备设施；
- d) 防水浸工具、设施；
- e) 其他需要的工具。

8.3 应急演练与处置

8.3.1 使用管理单位应根据小区内加装电梯实际情况，每年至少进行 1 次应急救援演练。对于首次开展加装电梯管理的使用管理单位或首次开展加装电梯维护保养的电梯维护保养单位，应在首次承担相应工作 3 个月内完成 1 次应急救援演练。

8.3.2 使用管理单位现场值班人员应在接到乘客被困电梯轿厢报告后 5 分钟内通知电梯维护保养单位到场采取措施实施救援，并与乘客保持沟通，持续做好乘客安抚工作，同时上报单位负责人。单位负责人应启动应急预案组织排险、救援。使用管理单位现场人员应设置警戒区域严禁无关人员进入。电梯维护保养单位应在接到乘客被困通知后的 30 分钟内完成救援。

8.3.3 发生乘客被困救援超过 2 小时或接到现场人员报告发生人员伤亡事故时，使用管理单位负责人应形成书面事故报告，于 1 小时内报告电梯所在地的特种设备安全监督管理部门，并且在之后予以电话确认。特殊情况下可直接采用电话方式报告事故情况，但应在 24 小时内补报文字材料。

8.3.4 事故发生后，使用管理单位应配合有关部门进行事故调查。事故调查结束后，使用管理单位应根据事故调查结论进行整改。

附录 A
(资料性)

既有多层住宅加装电梯委托管理协议

既有多层住宅加装电梯委托管理协议

甲方：_____

乙方：_____

为保障既有多层住宅加装电梯（含加装的电梯和因加装电梯而新增的建（构）筑物）的安全运行，明确甲、乙方的权利义务，经协商一致，就既有多层住宅加装电梯管理相关事宜达成如下协议：

第一条 委托管理内容

甲方将地址为____区____路____弄____号的加装电梯（设备代码：_____）的管理委托乙方实施。委托管理内容如下第_____项：

1. 电梯管理（以下任选一项）

☐甲方委托乙方按照相关法律法规、安全技术规范的规定实施电梯管理。协议有效期内，乙方作为使用管理单位。

☐甲方为使用管理单位，乙方仅负责电梯紧急报警装置监控室端管理，不含其他使用管理职责；配合甲方及电梯维护保养单位做好相关工作。电梯维护保养单位名称：_____，联系方式：_____，应急救援电话：_____。协议有效期内上述相关信息发生变更的，甲方应当书面告知乙方。

2. 因加装电梯而新增的建（构）筑物（如围护结构、附属设施设备 etc）管理。

3. 加装电梯日常运维所需资金账户开设及管理。

第二条 委托管理职责

本协议有效期内，乙方作为使用管理单位的，应严格按照《民法典》《特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》《上海市电梯安全管理办法》及特种设备相关安全技术规范的规定，做好加装电梯的安全使用管理工作，保障电梯安全运行，并对加装电梯的日常使用管理及安全运行负责。

第三条 委托管理期限

委托管理期限自（☐电梯完成使用登记之日/☐____年__月__日）起至____年__月__日。委托管理期限不超过本小区物业服务合同的期限。

第四条 委托管理费

委托管理费根据委托管理的内容所对应的具体服务事项确定，相关费用从加装电梯日常运维资金账户中列支。

甲方应当按照下列第_____项约定向乙方支付委托管理费，委托管理费具体构成详见附件。

1. 于每年_____月底前向乙方支付下一年度管理费_____元；

2. 于每月月底前向乙方支付次月管理费_____元；

3. 其他：_____。

协议签订后_____日内，甲方应将加装电梯日常运维资金_____元存入加装电梯日常运维资金账户。

第五条 电梯使用管理（乙方作为电梯使用管理单位时适用）

1. 甲方应在（☐电梯监督检验合格/☐协议签订）后_____日内，向乙方移交电梯出厂合格证、验收证明等有关资料。乙方应对每台电梯建立完整的安全技术档案，并可供甲方查阅；

2. 乙方应按规定设置电梯安全管理机构或者配备电梯安全管理人员，建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度，制定操作规程，对电梯的使用安全负责；

3. 乙方无电梯制造、安装、改造、修理资质的，应委托取得相应资质的电梯生产单位对电梯实施日常维护保养，并与之签订维护保养合同；

4. 乙方应按照安全技术规范的要求，在检验合格有效期届满前一个月向特种设备安全检验机构提出电梯定期检验申请；

5. 乙方应制定电梯事故应急专项预案，定期进行应急演练。发生事故应及时上报，并配合做好事故调查处理等工作；

6. 乙方应落实专人确保 24 小时及时响应乘客被困电梯轿厢报警，接到被困报警后，应在 5 分钟内通知甲方和电梯维护保养单位采取紧急救援措施，并做好被困乘客的安抚和救援配合工作；

7. 乙方应做好电梯轿厢保洁，照明、风扇等设备的维修；

8. 其他：_____。

第六条 电梯紧急报警装置监控室端管理（甲方作为电梯使用管理单位时适用）

乙方应落实专人确保 24 小时及时响应乘客被困电梯轿厢报警。接到被困报警后，应在 5 分钟内通知甲方代表（姓名：_____，联系方式：_____）和电梯维护保养单位，做好被困乘客的安抚，并配合甲方做好应急救援和处置工作。

第七条 因加装电梯而新增的建（构）筑物管理

1. 甲方应在（☐新增建（构）筑物验收合格/☐协议签订）后_____日内，向乙方移交新增建（构）筑物图纸等有关资料，乙方应妥善保管上述资料，并可供甲方查阅；

2. 乙方负责对电梯厅地面、窗户等的定期保洁；

4. 乙方应落实专业人员定期对电梯相关围护结构、附属设施设备进行安全巡查，并如实记录巡查时间、检查人员、隐患发生位置、隐患情况以及处置结果；对存在高空坠物隐患的区域，应及时设置警戒线，并以书面形式报告甲方和业主委员会，情况严重的应同时报告属地街镇；

5. 乙方如发现围护结构、附属设施设备存在安全隐患，可能影响电梯正常使用的，应及时通知甲方和电梯维护保养单位，并根据甲方或者电梯维护保养单位的意见停用电梯；

6. 其他：_____。

第八条 违约责任

1. 甲方未按时履行支付义务，经乙方在电梯出入口显著位置张贴催告通知后____日内仍不全额支付的，本协议自然终止。协议自然终止后，乙方应书面通知业委会和居委会；

2. 因甲方未按时履行支付义务导致电梯无法维持正常运行的，相关法律责任由甲方自行承担；

3. 乙方未履行本协议约定的义务，导致电梯无法维持正常运行等严重后果的，甲方有权解除本协议；

4. 其他：_____。

第九条 争议解决方式

本协议在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方友好协商解决。协商不成时，按照下列第____种方式解决：

1. 提交_____仲裁委员会仲裁；

2. 依法向_____人民法院起诉；

3. 其他：_____。

第十条 附则

本协议一式____份，甲方持____份，乙方持____份，自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

附件：				
加装电梯委托管理费构成				
本协议项下的委托管理费由下表中第_____项费用构成。				
序号	委托管理项目	服务内容	收费标准	费用说明
1	电梯使用管理	日常维护保养	XXX 元/月	1、电梯维护保养（含）/（不含）正常使用损坏的配件费用及范围设定，配件清单 2、电梯安全管理人员配置 3、根据电梯管理相关规定保管相关资料 4、保洁 5、（含）/（不含）物联网费用
2		能耗费支付	按实结算	电费等能耗费的代收代付（可选）
3		电梯检验、检测、试验费用	按实结算	按照电梯使用管理相关规定，对电梯定期进行检验检测、零部件功能试验
4		修理	按实结算	电梯维护保养合同约定外的零部件的维修
5		其他		
6	新增建（构） 建筑物管理	新增建（构） 建筑物日常管 理	XXX 元/月	1、巡检人员配置、相关证书培训复证 2、电梯厅、窗户、感应灯、地砖等的日常零星维护保养 3、高空坠物隐患应急防范措施 4、连接部位室内清洁
7		修理	按实结算	零星维修以外的维修
8		围护结构养 护	XXX 元/月 或按实结算	按照相关规定，根据围护结构材质及实际需求进行养护
9		其他		
10	加装电梯日常 运维资金账户 管理	会计、出纳、 档案管理等	XXX 元/月 或按实结算	会计、出纳、档案管理及相关日常工作费用
11	保险	公众责任 险、财产险 等	按实结算	对人身、财产损失购买保险（可选）
12	其他			

附录B
(资料性)
电梯安全管理制度

B.1 装修期间电梯使用管理制度

- a) 施工单位需要用电梯运送施工材料的，应征得加装电梯所用人同意并与使用管理单位签订安全协议，明确权责。安全协议内容应包括电梯使用范围、时间、安全要求、违约责任和其他必要事项。
- b) 使用管理单位应将施工信息告知电梯维护保养单位，以便维护保养单位根据施工期间电梯使用情况，适当增加维护保养频次，调整维护保养项目。
- c) 施工期间，应以“客运为主、人货分流”的原则，优先运送乘客。
- d) 使用管理单位应指派专人监督施工单位落实安全协议，检查施工人员的证件，检查施工材料包装情况。
- e) 装载流质、粉状、块状材料应包装牢靠，无渗漏、无污染，遗留物应自行清理干净。
- f) 搬运过程确保材料平铺，不得集中堆放在电梯轿厢单侧，避免造成电梯倾斜损坏。
- g) 装载的货物尽可能采用箱装、袋装或捆绑等措施，并在装运前集中在厅门附近堆放（勿堵塞通道），以减少占梯时间。
- h) 禁止施工单位装运易燃、易爆危险品，禁止开启轿厢顶部的安全窗来装运物品，禁止超重超载。
- i) 当电梯出现故障时，施工单位应立即停止使用电梯，并及时通知使用管理单位。
- j) 严禁以下违章使用电梯行为：
 - 1) 非消防状态下敲击消防按钮呼梯；
 - 2) 用木片塞入厅门门槽或用货物阻止层（轿）门关闭；
 - 3) 擅自开启轿厢内操纵面板使用电梯；
 - 4) 装卸货物时采用拖拉式、抛甩式撞击轿厢或强行向轿厢内塞货物，造成轿厢门变形。
- k) 在搬运过程中因使用不当造成电梯损坏的，责任人应赔偿，如违章使用或人为破坏，除赔偿经济损失外，将视情节轻重，通过法律途径予以追究。

B.2 不文明乘梯行为管理制度

- a) 禁止以下不文明乘梯行为：
 - 1) 倚靠电梯层门，甚至通过撞击、踢打、撬动等危险方式打开电梯层门；
 - 2) 用手、脚或者身体其他部位阻挡层（轿）门关闭；
 - 3) 在电梯轿厢内蹦跳嬉闹；
 - 4) 在电梯轿厢内大小便，包括宠物；
 - 5) 在电梯轿厢内吸烟；
 - 6) 电动自行车乘电梯进入楼内，并占据疏散通道、安全出口、楼梯间等位置进行充电。
- b) 发现违反上述规定的住户，使用管理单位将上门劝阻；对于违反 5) 和 6) 项规定、不听劝阻并继续违反的，使用管理单位应报告相关部门。

B.3 重大疫情防控期间电梯管理制度

为落实突发公共卫生事件二级及以上响应机制，预防控制传染性疾病预防传播，切断因使用电梯而成为流行病毒传播渠道，保障全体业主在疫情期间的电梯使用安全，疫情期间电梯使用应遵守：

- a) 每天不少于 1 次对电梯轿厢、轿门、层门和轿厢底部等部位进行消毒，电梯呼梯按钮应采用防护膜进行保护，一旦脱落及时更换；
- b) 电梯乘用者应做好自身防护，全程佩戴口罩，在等候电梯时不要靠近电梯层门，在乘坐电梯过程中尽量不要与他人面对面交流，避免与他人面对面站立，手接触到电梯内外设施后及时清洗，电梯载人数量应是电梯载重量的 60%（1000kg 电梯 6~7 人、800kg 电梯 5~6 人、630kg 电梯 4~5 人）；
- c) 电梯轿厢内应保持通风设施开启、照明有效、紧急通话装置畅通和呼梯按钮完好；
- d) 电梯维护保养单位和维保人员应在保障自身安全的前提下依法依规对电梯进行维护保养。

附录 C
(资料性)
日常安全管理检查内容及相关记录表

C.1 台账记录表

日常安全管理检查台账宜使用表C.1。

表C.1 台账记录表

单位名称（章）：

序号	注册代码	内部编号	制造单位	维护保养单位	投用时间	安装位置	电梯检验 (测) 时间	井道土建基 础检测日期	限速器校 验日期	制动试验日 期

注：应在电梯检验有效期届满前 1 个月申报检验。

C.2 日常巡查与自行检查内容表

日常巡查与自行检查内容宜使用表C.2。

表C.2 日常巡查与自行检查内容表

序号	检查项目、内容	检查方法	备注
1	轿厢、井道温度正常（必要时）	体感，必要时用温度计进行测量	夏季高温季节检查
2	电梯运行时无异常振动和异常声响	观察	
3	轿厢照明、风扇工作正常	观察	每月1次在维保人员配合下试验紧急照明的有效性
4	轿厢内紧急报警装置工作正常	试验	每月1次在维保人员配合下断电试验
5	轿厢内显示、指令按钮齐全、有效	观察	
6	轿门安全装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效	用手触碰（阻隔）安全装置验证功能	
7	层轿门开启和关闭工作正常	观察	
8	轿厢平层精度符合标准	观察	
9	层站召唤、层楼显示齐全、有效	观察	
10	层门地坎清洁	观察	
11	底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常	观察	每月1次在维保人员配合下进行，汛期可加大检查频次
12	消防开关面板完好	观察	
13	安全注意事项、警示标志、智慧电梯码等醒目完好	观察	
14	《电梯使用标志》张贴醒目完好，且在有效期内	观察	
15	井道沉降	观察，必要时测量	每月1次在维保人员配合下检查
16	井道的外围防护及顶部无漏水无渗水	观察	每月1次在维保人员配合下检查，汛期或遇暴雨后应立即检查
17	井道通风装置	观察	每月1次在维保人员配合下检查
18	候梯厅（连廊）清洁，照明正常，窗户应开关正常，无积水、渗水	观察	
19	与房屋本体间的连接情况	观察	每月1次
20	钢结构井道锈蚀情况	观察	每季度1次在维保人员配合下检查

注：1-14 为电梯使用管理需要检查的内容，15-19 为新增建（构）筑物管理需要检查的内容。

C.3 故障隐患处置记录表

故障隐患处置记录宜使用表C.3。

表C.3 故障隐患处置记录表

内部编号			发生时间	
报修人及联系方式			报修时间	
故障隐患情况	电梯	<input type="checkbox"/> 开关门故障 <input type="checkbox"/> 运行中急停 <input type="checkbox"/> 无法启动运行 <input type="checkbox"/> 超速（溜车） <input type="checkbox"/> 冲顶或蹲底 <input type="checkbox"/> 按钮显示等损坏 <input type="checkbox"/> 开关门异响 <input type="checkbox"/> 运行中有异响/晃动 <input type="checkbox"/> 平层精度/保持度不足 <input type="checkbox"/> 其他_____		
		是否困人： <input type="checkbox"/> 是，被困人数：____人 <input type="checkbox"/> 否		
	新增建（构）筑物	<input type="checkbox"/> 井道漏水 <input type="checkbox"/> 底坑渗水 <input type="checkbox"/> 连廊漏水 <input type="checkbox"/> 与房屋本体连接缝异常 <input type="checkbox"/> 井道沉降严重 <input type="checkbox"/> 井道外围防护损坏 <input type="checkbox"/> 井道外围防护脱落 <input type="checkbox"/> 其他_____		
故障隐患排除时间			故障隐患排除人/单位	
故障原因	<input type="checkbox"/> 设计制造缺陷 <input type="checkbox"/> 安装缺陷 <input type="checkbox"/> 维保缺陷： <input type="checkbox"/> 调整（设置）不当， <input type="checkbox"/> 维保检查未发现， <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 停电、跳闸 <input type="checkbox"/> 老化 <input type="checkbox"/> 人为不当/破坏导致 <input type="checkbox"/> 其他 _____			
备注				

填报人：
安全管理员签字：

填报日期：
安全管理负责人签字：

C. 4 电梯相关人员安全教育培训记录表

电梯相关人员安全教育培训记录宜使用表 C. 4。

表 C. 4 电梯相关人员安全教育培训记录表

单位名称	
培训时间	
培训地点	
参与人员 签字	
培训内容 及效果	

注：使用管理单位每年应至少开展 1 次电梯相关人员安全教育培训。

附录 D
(规范性)
安全技术档案

使用管理单位应建立符合表 D.1 要求的加装电梯安全技术档案，如为复印件则应当经设计、制造、安装、改造、重大修理、保养、使用管理单位加盖公章。

表 D.1 中标注★为必须收集保存，标注☆为依据实际情况收集保存，标注▲为施工单位必须向使用管理单位移交的资料，标注△为原使用管理单位必须向新使用管理单位移交的资料。

如果电梯使用管理和新增建（构）筑物管理由两家单位承担，承担电梯使用管理职责的单位负责收集保存表 D.1 中“制造资料”、“安装资料”、“改造、重大修理资料”和“使用管理资料”；承担新增建（构）筑物管理职责的单位负责收集保存表 D.1 中“设计资料”以及“使用管理资料”中的第 4、第 7、第 9、第 10 和第 11 项。

表D.1 安全技术档案目录

类别	安全技术档案内容	收集 管理	移交 管理	保存 期限	备注
设计 资料	1. 既有多层住宅的检测鉴定资料与地质勘察资料	★	▲△	长期	
	2. 设计文件和设计变更文件	★	▲△	长期	
	3. 隐蔽工程验收记录	★	▲△	长期	
制造 资料	1. 电梯制造许可证明文件	★	▲△	长期	
	2. 电梯整机型式试验证书	★	▲△	长期	
	3. 单台电梯产品质量证明文件及附件	★	▲△	长期	
	4. 单台电梯安全保护装置和主要部件的型式试验合格证，以及限速器和渐进式安全钳的调试证书	★	▲△	长期	
	5. 电梯机房或者机器设备间及井道布置图	★	▲△	长期	
	6. 电梯电气原理图	★	▲△	长期	
	7. 电梯安装、使用、维护说明书	★	▲△	长期	
安装 资料	1. 制造授权委托文件、安装许可证和安装告知书	★	▲△	长期	
	2. 施工方案，所有审批材料	★	▲△	长期	
	3. 施工过程记录	★	▲△	长期	
	4. 施工变更设计证明文件	☆	▲△	长期	
	5. 自检报告及质量证明文件	★	▲△	长期	
	6. 安装监督检验报告	★	▲△	长期	
改造、 重大 修理 资料	1. 制造授权委托文件、改造或重大修理许可证和改造或重大修理告知书	☆	▲△	长期	
	2. 改造或重大修理的清单以及施工方案，所有审批材料	☆	▲△	长期	
	3. 更换的安全保护装置或者主要部件产品合格证、型式试验证书以及限速器和渐进式安全钳的调试证书	☆	▲△	长期	
	4. 改造、重大修理施工过程记录	☆	▲△	长期	
	5. 改造、重大修理自检报告及质量证明文件	☆	▲△	长期	
	6. 改造、重大修理监督检验报告	☆	▲△	长期	

表 D.1 安全技术档案目录（续）

类别	安全技术档案内容	收集 管理	移交 管理	保存 期限	备注
使用 管理 资料	1. 特种设备使用注册登记表	★	△	长期	
	2. 电梯安全管理人员证或任命书	★		4年	
	3. 日常维护保养合同	★		2年	
	4. 日常检查与使用状况记录	★		2年	
	5. 电梯维护保养单位的日常维护保养记录	★	▲△	2年	
	6. 电梯维护保养单位的年度自行检查记录或者报告	★	▲△	2年	
	7. 定期检验（检测）报告	★	△	2年	
	8. 电梯使用标志	★	△	1年	
	9. 故障隐患和事故记录	☆	△	2年	
	10. 应急救援演练记录	☆	△	2年	
	11. 使用管理单位加装电梯安全技术档案移交记录	★	▲△	长期	

附录E
(资料性)
电梯维护保养合同

电梯维护保养合同
(既有多层住宅加装电梯使用)

年 月 日

使用说明

一、本合同范本根据《民法典》《特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》《上海市电梯安全管理办法》《特种设备使用管理规则》和相关法律法规制定，供合同签订方采用。

二、本合同范本适用于上海市既有多层住宅加装电梯工程对电梯后续的产品服务延伸，以及委托方与受托方就电梯维护保养活动内容的约定，不适用电梯设备的更新、改造和修理活动的约定。

三、《上海市电梯安全管理办法》中对使用单位（受委托的使用管理单位、物业服务企业或其他组织）、电梯维护保养单位的定义和规定适用于本合同范本。

四、本合同范本未尽事项，当事人双方可根据需求另行签订。

电梯维护保养合同

电梯使用管理单位（甲方）_____

电梯维护保养单位（乙方）_____

依照《民法典》《特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》《上海市电梯安全管理办法》《特种设备使用管理规则》及相关法律法规规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实守信原则，就电梯维护保养的有关事宜协商订立本合同。

第一条 日常维护保养的电梯

甲方委托乙方对位于_____共计_____台电梯提供日常维护保养和应急等服务，具体维护保养的电梯清单见《维护保养的电梯及费用明细表》（附件一）。

第二条 日常维护保养内容

乙方应按照国家相关法律法规要求，结合电梯的使用条件和设备的结构、特性、使用年限等情况，科学合理地编制电梯设备的维护保养施工方案，降低电梯设备使用故障与损耗，保障电梯设备的安全性能。

第三条 维护保养标准

承担维护保养后的电梯，应符合《上海市电梯安全管理办法》的规定，所维护保养的项目应符合《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）的要求，同时也应符合电梯制造企业对电梯的维护保养要求。

除上述要求外，还应满足甲方提出的如下要求：

_____。

第四条 日常维护保养方式与服务周期：

（一）甲乙双方经协商一致确认乙方所提供的维护保养方式为（见附件二）：

☐ 全包方式 ☐ 半包方式 ☐ 清包方式

（二）甲乙双方经协商一致确认乙方所提供的服务模式周期为：

☐ 符合《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）要求
☐ 按需求约定的维护保养（见电梯设备的维护保养施工方案）

乙方按上述约定的维护保养方式和服务周期提供服务，完成维护保养项目并做好维护保养记录，具体工作内容见：

1. 《电梯维护保养服务方式与工作内容》（附件二）；
2. 《“按需维保”服务模式与工作内容》（附件三），经批准的电梯维护保养施工方案；
3. 乙方承诺提供的增值服务，见附件四。

第五条 维护保养费用

本合同(年)维护保养费总金额为人民币_____元(大写_____元),具体费用明细见《维护保养的电梯及费用明细表》(附件一)。

电梯的检验检测费用由_____支付。

其他费用的支付由双方另行约定。

第六条 结算方式

(一) 甲方按(☐月 ☐季 ☐半年 ☐年) 支付维护保养费, 具体支付时间和金额为:_____。

(二) 支付方式:

☐支票 ☐汇到乙方指定帐号 ☐其他约定方式

户 名: _____

帐 号: _____

开户银行: _____

税务登记号: _____

甲方应按时向乙方支付所约定的费用, 未按约定支付视为甲方违约。

第七条 乙方紧急服务热线电话: _____

(一) 乙方接到电梯困人报警后, 必须在 30 分钟内到场并完成救援解困;

(二) 乙方接到急修电话后, 应在 60 分钟(外环以外 90 分钟)内抵达现场, 开展急修工作。

第八条 甲方权利和义务**(一) 权利**

1. 监督乙方按照合同约定履行维护保养义务, 监督乙方派出的电梯维保人员资质符合国家相关规定和合同约定要求, 电梯发生故障时向乙方发出故障通知。

2. 有提示、通知、告诫乙方电梯设施设备存在危险并要求改进的权利。

3. 要求乙方在职责范围内保障电梯设备和相关设施的正常运行。若乙方的维护保养工作质量达不到本合同的约定, 甲方有权拒绝在维护保养记录上签字, 但需说明拒绝签字的理由。乙方不按要求改进时, 甲方有权停止支付维护保养费用。

4. 对乙方在电梯维护保养过程中违反安全作业的行为予以制止, 要求改进; 若乙方未改进, 甲方有权要求乙方停止作业活动。

5. 电梯出现故障、发生异常情况或者存在安全隐患时, 有权作出停止使用电梯的决定, 通知乙方对电梯进行全面检查, 排除故障、消除事故隐患。

6. 有权检查乙方每次维护保养、故障排除、电梯检测的记录。

（二）义务

1. 对每台电梯建立符合规定的安全技术档案，并可供乙方查阅。签订合同前应向乙方提供符合要求的电梯相关资料。

2. 建立电梯安全运行管理制度，保证电梯的使用环境符合安全运行要求，张贴电梯的《特种设备使用标志》、安全注意事项和警示标志，保证救援通讯畅通、监控摄像（如有）和楼宇报警装置等系统安全可靠工作。保证机房、井道、底坑无漏水、渗水现象，通往机房、底坑、滑轮间、井道安全门的通道畅通、照明充分。

3. 配备电梯安全管理人员，负责电梯的日常安全管理。

4. 制定电梯事故应急防范措施和救援预案并定期演练。

5. 不安排未经乙方同意的非乙方人员进行电梯维护保养的有关工作。

6. 为乙方提供维护保养所需的工作环境，包括给予乙方合理、充分的停梯时间，做好停梯的告示工作等。

7. 在电梯检验合格有效期届满前一个月，向电梯检验机构提出定期检验申请，同时要求乙方配合做好电梯定期检验工作。

8. 当接到乘客被困报警后做好被困乘客的安抚，及时通知乙方开展应急救援和救援配合工作。

9. 电梯出现故障、发生异常情况或者存在事故隐患时，作出停止使用电梯的决定，通知乙方对电梯进行全面检查，排除故障、消除隐患后方可继续使用。

10. 对乙方提出的排除故障、消除隐患的合理要求，应及时采取有效措施予以配合。

11. 对乙方出具的书面自检报告中的建议应及时给出相关回应。

12. 收到乙方的维护保养发票时应签收，按合同约定时限付款。

第九条 乙方权利和义务

（一）权利

1. 有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境，查阅电梯相关资料。

2. 当电梯存在严重安全隐患时，有权通知甲方采取停梯措施，拒绝违章作业。

3. 有权拒绝甲方提出的强行使用存在严重安全隐患的电梯或其他影响电梯安全运行的要求。

（二）义务

1. 应当具备承担电梯维护保养工作的相关资质。

2. 制定和提供满足合同约定的服务方式和周期的维保计划、施工方案、内容和记录。

3. 派驻的作业人员应在合同期内持有规定有效的资质，从事作业的人员应用工合法，并公示服务人员及资质等级信息。

4. 严格按照各项法律法规和安全操作规程从事电梯维护保养工作，作业中应落实现场安全防护措施，保证安全，对违章造成的后果负责。

5. 在维护保养职责范围内, 做好每次维护保养、故障排除、电梯检测的记录, 保证提供的零部件均是合格品, 保证电梯性能满足安全运行要求。更换下来的旧零部件应由甲方处置。

6. 设立24小时维护保养值班电话, 确保有效应答。接到故障或报修通知后, 应及时派出维保人员赶赴现场排除故障、检测电梯, 确保电梯安全运行, 对故障暂时难以排除的, 应及时将解决方案书面通知甲方。

7. 制定应急救援预案, 每年开展不少于1次的应急救援演练, 接到甲方或乘客被困报警后, 应在____分钟内(最长不得超过30分钟)抵达现场完成救援解困。

8. 当发现电梯存在可能影响其安全运行的隐患时, 应及时书面告知甲方, 并采取措施保障电梯安全使用; 当发现的隐患可能严重影响电梯安全运行时, 应立即书面告知甲方。

9. 定期(月)向甲方书面报告所维护保养电梯的性能情况、故障和排除故障情况、零部件更换情况以及电梯需要修理等其他合理建议, 每6个月对所维护保养的电梯进行1次自行检测, 并向甲方出具书面自检报告。合同期结束前, 应向甲方递交合同期内电梯维护保养工作总结。

10. 协助甲方建立电梯设备设施资料的归集、技术档案与台账, 配合甲方制定电梯事故应急防范措施并定期开展应急救援演练。

11. 对每台电梯建立独立的维护保养记录, 并且至少保存5年, 在合同终止后1个月内交给甲方。若乙方使用无纸化电梯维护保养记录的, 其数据的保存应符合规定要求, 保证甲方能随时查阅、追溯电梯维护保养记录数据。保存的电梯相关资料应当包括:

- 1) 甲方移交的资料;
- 2) 电梯维护保养工作记录;
- 3) 电梯故障记录和排除故障记录。

第十条 违约责任

(一) 合同约定方中的任一方当事人未按约定履行义务造成损失的, 包括人身伤害、设备损坏、设备零部件丢失等, 应承担相应责任, 并赔偿由此造成对方的损失。

(二) 乙方维护保养工作不符合合同约定时应及时整改, 如未及时整改, 应按照____承担相应责任。

(三) 甲方无正当理由不支付或拖欠维护保养费用的, 应向乙方支付延误费用____%的违约金。

(四) 如一方未按要求提前1个月通知对方单方面解除合同的, 另一方可要求延长1个月的交接期, 或约定要求如下: _____。

(五) 甲方违反约定允许非乙方人员从事合同内电梯维护保养工作, 或不遵守乙方书面告知强行使用存在严重安全隐患的电梯, 造成设备停运、损坏或者人身财产损害, 应承担相应责任以及电梯设备的维修费用, 还应按照约定支付____违约金。

(六) 因乙方单位和人员资质原因或转包、分包、用工不合法等行为导致电梯无法正常使用, 或造成人身伤害、设备损坏、设备零部件丢失等, 由乙方承担全部责任。

（七）因甲方未履行确认义务，未对乙方提出的故障修理、安全隐患排除要求及时采取措施，导致维护保养工作不能履行甚至停梯的，由甲方承担责任。

（八）如电梯定期检验不合格，由此产生的整改费用由造成电梯定期检验不合格的责任方支付，或采取以下方式解决：_____。

第十一条 合同的解除

（一）甲乙双方协商一致，可解除合同。

（二）出现以下情形导致合同无法继续履行的，另一方可以解除合同：

1. 乙方资质和用工不合法，导致达不到维护保养工作要求；
2. 甲方不再是电梯使用管理单位；
3. 其他：_____。

（三）当本条款（二）情形发生时，一方当事人应提前1个月书面通知对方。

若合同解除，在合同解除前甲方应按要求做好相关记录的保存，乙方应在合同解除后1个月内向甲方移交约定的电梯资料。

第十二条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决或向有关部门申请调解，协商、调解不成的，按照下列第____种方式解决：

（一）依法向合同履行地_____人民法院起诉；

（二）提交_____仲裁委员会仲裁。

诉讼费、律师费等费用由责任（败诉）方承担。

第十三条 其他约定

（一）合同以外的服务，应当以书面形式另行约定。

（二）本合同有效期为____年，如需顺延应书面告知对方并办理合同续签手续。

（三）如电梯设备需要拆除，甲方应提前1个月书面通知乙方。

第十四条 附则

（一）对合同内容的变更或未尽事宜，双方应通过协商，采取书面形式签订补充合同，并经双方签字确认。补充合同与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同一式____份，甲方执____份，乙方执____份，经甲乙双方盖章或签字后生效。

甲方：（签章）

乙方：（签章）

营业执照号码：

营业执照号码：

住所：

许可证号码：

负责人：

住所：

联系电话：

法定代表人：

电梯安全管理员：

联系电话：

联系电话：

委托代理人：

传真电话：

联系电话：

开户银行：

传真电话：

帐号：

开户银行：

邮政编码：

帐号：

邮政编码：

年 月 日

年 月 日

附件一

维护保养的电梯及费用明细表

梯号	运行地点	注册代码	月平均保养人工 (小时/月)	服务方式 ()	服务模式周期 ()	年保养费 (元/年)

附件二

电梯维护保养服务方式与工作内容

(一) 全包方式

提供全包方式的维护保养服务应符合特种设备安全技术规范要求，提供的服务包括：

1. 服务期间保障电梯设备正常运行所需更换零部件的全部费用（但不包含不正确使用、故意破坏、进水、火灾和不可抗力因素及其他非乙方原因和乙方接手前因其他维护保养单位原因导致的零部件更换费用与维修费用），所提供的电梯零部件均来自原制造厂或合格的制造商。
2. 服务期间保障电梯设备正常运行的全部人工费用。
3. 服务期间保障电梯设备运行的维护保养内容与记录（年度、半年度、季度、半月或约定的维护保养周期）和自检报告。
4. 服务期间进行的年度每台电梯设备安全评价的内容与服务。
5. 服务期间保障电梯安全运行，承诺因电梯设备维护保养质量造成的停梯时间不超过（_____次或_____小时），困人次数不超过（_____次）。
6. 电梯设备维护保养（派驻现场或从事本合同）的作业人员名单。
7. 服务期间保障电梯 24 小时应急值守，承诺电梯困人应急救援 30 分钟到场并解困，电梯设备突发故障急修时间不超过 1 小时，并做好记录。
8. 其他约定_____。

(二) 半包方式

提供半包方式的维护保养服务应符合特种设备安全技术规范要求，提供的服务包括：

1. 服务期间承担约定范围内的零部件损耗、故障导致的零部件更换费用（但不包含不正确使用、故意破坏、进水、火灾和不可抗力因素及其他非乙方原因和乙方接手前因其他维护保养单位原因导致的零部件更换费用与维修费用），具体约定范围如下：_____。所提供的电梯零部件均来自原制造厂或合格的制造商。

2. 服务期间保障电梯运行的合同约定范围的所有人工费用（重大修理除外）。

3. 服务期间保障电梯设备运行的维护保养内容与记录（年度、半年度、季度、半月及约定的维护保养周期）和自检报告。

4. 服务期间进行的年度每台电梯设备安全评价的内容与服务。

5. 服务期间保障电梯安全运行，承诺因电梯设备维护保养质量造成的停梯时间不超过（____次或____小时），困人次数不超过（____次）。

6. 电梯设备维护保养（派驻现场或从事本合同）的作业人员名单。

7. 服务期间保障电梯 24 小时应急值守，承诺电梯困人应急救援 30 分钟到场并解困，电梯设备突发故障急修时间不超过 1 小时，并做好记录。

8. 其他约定：_____。

（三）清包方式

提供清包方式的维护保养服务应符合特种设备安全技术规范要求，提供的服务包括：

1. 服务期间保障电梯运行的全部人工费用（但不包含不正确使用、故意破坏、进水、火灾和不可抗力因素及其他非乙方原因和乙方接手前因其他维护保养单位原因导致的零部件更换费用与维修费用）。

2. 服务期间保障电梯设备运行的维护保养内容与记录（年度、半年度、季度、半月及约定的维护保养周期）和自检报告。

3. 服务期间进行的年度每台电梯设备安全评价的内容与服务。

4. 服务期间保障电梯安全运行，承诺因电梯设备维护保养质量造成的停梯时间不超过（____次或____小时），困人次数不超过（____次）。

5. 电梯设备维护保养（派驻现场或从事本合同）的作业人员名单。

6. 服务期间保障电梯 24 小时应急值守，承诺电梯困人应急救援 30 分钟到场并解困，电梯设备突发故障急修时间不超过 1 小时，并做好记录。

7. 更换易损件和故障零部件的质量由提供方负责。如零部件由甲方提供，乙方收取（☐____元/次或☐免费）更换电梯零部件的人工费用，如属于零部件质量问题导致电梯故障和再次更换，按实际产生的维修工时收取人工费用_____元/工。

8. 其他约定_____。

注：上述全包、半包、清包方式中电梯的远程监控终端信息上传流量费用（如有）需在“其他约定”内予以明确。

附件三

“按需维保”服务模式与工作内容

运用物联网技术在电梯运行过程中不间断地对电梯设备进行监控，并拥有符合电梯运行要求的后台技术支持时，可将电梯维护保养周期、项目向“按需维保”转型。具体要求如下：

一、“按需维护保养”的必要条件

符合上海市市场监督管理局“沪市监特种〔2020〕286号”文件精神与要求。

二、其他约定

1. _____
2. _____
3. _____

附：按需维保施工方案

.....

附件四

增值服务

乙方承诺提供以下增值服务：

.....

参考文献

- [1] DB31/T 1298-2021 既有多层住宅加装电梯安全技术要求
 - [2] DG/TJ 08-2381-2021 既有多层住宅加装电梯技术标准
 - [3] TSG 08-2017 特种设备使用管理规则
 - [4] TSG T5002-2017 电梯维护保养规则
 - [5] 上海市电梯安全管理办法
 - [6] 《关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见》（沪精细办联〔2021〕10号）
-