

既有多层住宅加装电梯后,运行谁来管?
坏了怎么办? 上海五部门联合发文:

对加梯实施全生命周期管理

既有多层住宅加装后,电梯运行谁来管? 维修保养交给谁? 电梯坏了怎么办? 随着上海加梯数量的迅速增长, 此类后续管理问题也随之出现。昨天, 上海市城市管理精细化工作推进领导小组办公室、上海市房屋管理局等五部门联合印发《关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见》(以下简称“《意见》”), 要求对加梯实施全生命周期管理, 消除市民的后顾之忧。

保险为使用管理“护航”

小区加梯需要居民一次性缴纳电梯购置费、施工费等, 完工后维护保养费、电费需居民共同承担。在浦东新区潍坊九村加梯过程中, 振华重工探索“政企合作+科技+保险”模式, 将电梯购置费、施工费与15年间的维护保养费与电费打包, 再平均到180个月内, 按月分期付款。加梯业主即为还款者, 消除了电梯维保之忧, 不受房产交易影响。

加梯管理包括电梯使用管理和因加梯新增的围护结构、附属设施设备(以下简称“新增设施设备”)的管理两部分。《意见》提出, 创新“保险+服务”管理模式, 提高电梯使用管理保险覆盖率。

加梯所有权人购买电梯使用管理保险的, 应当依照合同约定, 委托承保的保险公司为电梯使用管理单位; 自行管理电梯的加梯所有权人即为电梯使用管理单位。电梯使用管理单位要做好电梯轿厢保洁以及电梯轿厢内照明、风扇等设备的维修工作。

加梯所有权人购买电梯使用管理保险, 且承保范围包括新增设施设备管理的, 承保的保险公司为新增设施设备管理单位; 未购买保险或承保范围不包括新增设施设备管理的, 应委托本小区的物业服务企业管理新增设施设备。新增设施设备管理单位要做好电梯厅窗户、照明及与房屋本体间的连接结构等部位的保洁、维保和巡视等工作。

管理经费由所有权人承担

加梯费用怎么收、如何使用? 《意见》明确, 加梯日常管理、能耗、维保、检测、安全评估及委托他人管理服务或者购买相关保险等所需费用(以下简称“加梯管理经费”), 由加梯所有权人承担。

加梯所有权人可以委托本小区物业服务企业开设加梯管理经费账户, 也可以自行开设加梯管理经费账户并实施日常管理。加梯

管理经费由所在门号加梯所有权人选出的代表(以下简称“加梯所有权人代表”)收齐后, 统一存入加梯管理经费账户。

加梯管理经费按照委托管理协议的约定或者加梯所有权人的决定使用。发生需使用加梯管理经费情形的, 由加梯所有权人代表按照加梯委托管理协议约定或者加梯所有权人的决定, 在加梯管理经费账户中提取, 并支付给相关单位。

加梯后, 一旦房屋产权发生变更, 电梯所有权的归属是否可以转移? 《意见》明确, 加梯所有权人的房屋所有权发生变更时, 加梯的相关权利和义务由变更后的房屋所有权人承继。其中, 加梯所有权人通过买卖、赠与等方式转移房屋所有权的, 要书面告知其他加梯所有权人, 并在房屋买卖合同、赠与合同中明确告知受让人对加梯的权利和义务。加梯所有权人通过出租、出借等方式转移房屋使用权时, 要书面告知受让人对加梯的权利和义务。

物业需主动承接所有权人委托

2016年6月, 位于水城路茅台路的五洲大厦小区3号楼加梯顺利竣工, 成为长宁区加梯第一例。加梯业主把电梯的运行和日常

管理交给了物业, 按每平方米0.55元缴纳电梯使用费, 由物业委托电梯公司承担维保等日常管理。另外, 电梯里的广告收入也可以补贴电费。

《意见》提出, 物业服务企业将积极配合开展加梯相关政策法规宣传, 协助做好资料收集、方案制订、意见征询等工作, 并根据小区地形地貌、道路、绿化、停车位配置、管线位置等情况, 对加梯品牌、型号、建筑设计方案等提供专业建议, 推动业主就加梯相关事宜达成共识。并要主动承接加梯所有权人的委托, 提供加梯使用管理服务, 与加梯所有权人签订书面加梯委托管理协议, 明确约定服务事项、服务内容、服务标准、收费事项和收费标准等具体内容。

加梯所有权人为电梯使用管理单位的, 物业服务企业要安排专门人员负责电梯紧急报警装置监控室端接警的托底保障工作, 并配合加梯所有权人做好相关排险维修工作。保险公司为电梯使用管理单位且确有困难的, 物业服务企业可以接受保险公司的委托负责电梯紧急报警装置监控室端接警工作, 并收取相关费用。

本报记者 杨玉红 邵宁

截至昨天下午3时, 强降水导致全市701个雨量监测站中6个达到大暴雨程度、39个达到暴雨程度

30条积水道路下班前就恢复正常

本报讯(记者 罗水元)昨天下午一场强降水, 让不少市民“吓牢牢”。不过, 经全市防汛部门快速处置, 包括30条积水道路在内的积水点都已处置好, 市民下班路又基本恢复了正常状态。

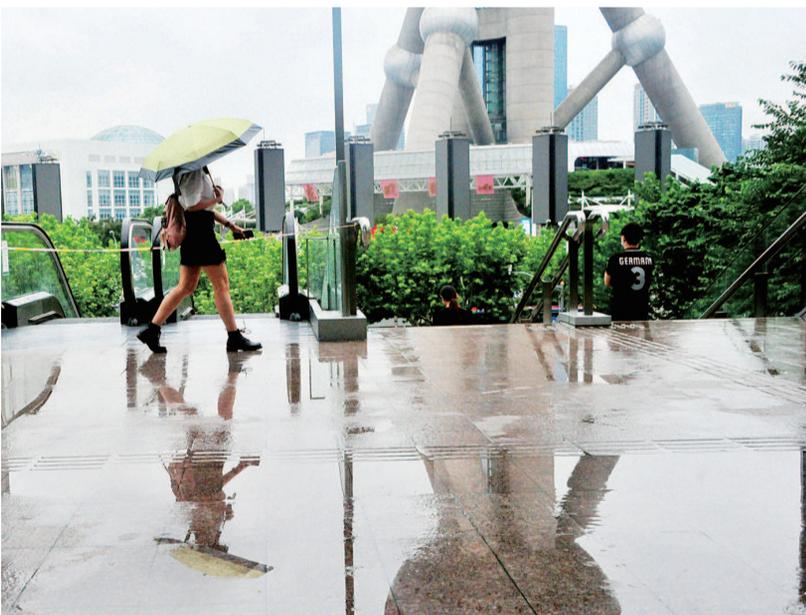
截至昨天下午3时, 强降水导致全市701个雨量监测站中6个达到大暴雨程度、39个达到暴雨程度, 降雨主要分布在浦东新区、杨浦区、黄浦区、虹口区。最大小时雨强出现在浦东新区潍坊新村, 为90毫米。陆家嘴、人民广场、杨浦区平凉路街道、虹口区和和平公园小时雨强分别达到84毫米、70.5毫米、81.5毫米、66.5毫米, 均超过了5年一遇排水标准。

受强降水影响, 全市昨天共出现道路积水30条段、小区积水12处、下立交积水1处。

面对险情, 全市出动35支抢险队伍与10辆移动泵车, 2.5万名环卫工人、3000余名量放水人员联合开展道路巡查, 加强进水口清理, 保障排水通畅。路政、公安、排水等部门联动加强下立交积水处置, 确保通行安全。

至昨天下午3时, 23条段道路积水就已排完, 12处小区积水和1处下立交积水全部退去。至昨天下午5时, 随着浦东新区源深路至东方路间的商城路积水排完, 全市道路积水均已排完。

如此快速处置与防汛部门时刻应战密不可分。



在浦东小陆家嘴明珠环廊, 路人在雨中匆匆行走

杨建正 摄

市防汛指挥部介绍, 当前正值防汛关键期, 昨天明确要求各级防汛责任人要根据响应等级, 及时到岗到位, 加强指挥调度; 要加强隐患排查, 重点对地下空间、下沉式广

场、下立交、易积水小区、地铁、在建工地、低洼地区等防汛措施落实情况的检查排查, 及时整改隐患问题, 落实防汛物资、抢险队伍和抢险装备。

人防建设要求嵌入土地出让条件

静安区开创街镇人防指挥所建设新模式

优化、区域发展等因素, 科学合理做好选点工作, 将街镇人防指挥所建设规划与城市建设规划深度融合, 使人防战备建设与地区经济建设协调发展。同时, 充分利用民防部门在土地出让项目审批中掌握的人防审批权限, 积极推进街镇人防指挥所建设规划落地。

在街镇人防指挥所方案设计阶段, 静安区民防管理部门充分听取使用管理方的需求

建议, 在空间布局、功能优化、通信要素、保障要素、作业要素等方面不断修改完善, 形成通信手段丰富、组网方式灵活、使用高效便捷的指挥通信系统。

而在街镇人防指挥所施工建设阶段, 静安区民防办积极发挥主导和牵头作用, 全程督查工程质量和施工安全, 确保工程建设符合最新技术规范、满足功能要求和实际需求。

新民随笔

野生与文明

吴强

互联网传播年代, 出彩的往往就出圈, 出圈的也一定是出彩的。比如, 四天前, 北京野生动物园关于游客文明行为的一则通告, 写出了10万+, 也写出了全网围观。

我相信, 虽然没有实地调查或者调看视频, 当晚兽舍内未必就真的发生了这样的事情, 即: 因为看到人类打斗而产生的动物“纷纷效仿行为”。动物园通告用的分明是微言大义的“春秋笔法”, 目的自然是为了让行为失格的游客看了脸红心跳、追悔莫及, 让广大其他游客无则加勉、引以为戒。

话说回来, 假设当晚兽舍内真的发生过打斗行为, 其实也是再正常不过的事了。俗话说得好, 狗咬狗, 一嘴毛。动物之间的打闹, 尤其是养在动物园里的, 本来就衣食无忧, 又没有生存威胁, 打打闹闹、分分合合, 就跟玩似的, 不足为奇。奇怪的倒确实是人: 既不是衣食无忧, 又没有生存威胁, 却不惜动手动脚、诉诸武力。

当然, 真的至于这样全武行的毕竟还是极少数。此事如果仅仅立足于看好戏, 哈哈一笑过了, 那就有点可惜了。不妨可以借此反思下, 还有许多行为, 哪怕动物“效仿”不来, 也不应出于人手。

人之所以区别于动物, 大约就是“文明”之区别于“自然”。动物是属于自然的。自然的行为, 其实本来就很难、也不必加以价值评判, 好或者不好, 对或者不对。花开花谢、弱肉强食, 都没什么对不对、好不好。

文明则不然。文明是人造的, 是人加给自己的约束和要求。这种约束和要求, 是为了人与人之间活得更美好、更舒适, 有时候很多内容甚至显得细小、琐碎, 似乎无所谓, 比如吐痰、抽烟、扔垃圾、高分贝, 等等; 然而, 这些细小和琐碎, 正是文明的重要组成部分。

因此, 说一声“不文明”, 应该是对人最严厉的批评了。动物倒都谈不上“不文明”。动物园通告后面网友评论说是丢人丢到动物界, 其实, 千万不要觉得丢人丢到动物界是羞耻, 非也非也, 丢人根本是丢不到动物界的。在人群中丢人, 才是最大的丢人。

本报讯(特约通讯员 顾武 记者 江跃中) 针对中心城区街镇人防指挥所建设普遍存在的“可选工程少、资金落实难、建设标准低、历史欠账多”等难点问题, 静安区充分发挥人防规划的顶层设计和刚性约束作用, 将街镇人防指挥所建设规划纳入区单元规划, 把建设要求嵌入土地出让条件, 开创了“专项规划引领、项目前置审批、社会资金建设、专业机构设计、民防部门监管、街道管理使用”这一中心城区街镇人防指挥所建设的新模式。

据了解, 在推进街镇人防指挥所建设中, 静安区民防主管部门跨前一步, 在规划布局阶段, 便综合考虑指挥便捷、交通便利、位置