



连续两个月困人故障最多的为南方花园瑞阳居,平均109户业主使用1部电梯,电梯长期高负荷运转加之使用环境差,导致电梯故障高发。

——南京市质监局特种设备安全监察处工作人员

电梯惊魂天天上演

谁才是电梯的第一责任人?

南京房地产市场中,小高层、高层,甚至超高层住宅越来越多,一些花园洋房为了提高生活品质也配置了电梯,电梯成为不少市民生活中必不可少的设施。可是电梯并不让人省心,甚至一些新小区也会发生电梯关人、突然坠落等问题。一旦发生问题,通常是开发商推物业,物业推电梯维保公司,互相推来推去。那么,究竟谁才是电梯的第一责任人呢?

文/现代快报记者 周彤

“责任不落实”是电梯故障主因

南京业主对于小区电梯的投诉一直较多,据记者不完全统计,仅今年上半年就有10多个小区有电梯方面的投诉,甚至一些新交付的小区都有电梯关人、坠落、发出怪声、门关不上等现象。

记者从南京市质监局特种设备安全监察处了解到,电梯属于机电类特种设备,可能因为使用、维保等多种原因而发生故障。而故障的原因中,门系统故障占23.46%;停电、使用不当等引起的困人故障占22.03%;控制系统故障占16.45%。

“电梯发生故障的主要原因首先在于使用单位主体责任不落实,安全管理制度不完善,日常巡查不到位、故障维修不及时。”南京市质监局特种设备安全监察处工作人员表示。如雨花台区某小区,电梯事故频发,经常发生关人等电梯事故。而好几次发生事故时,物业监控室内却没人,导致业主被关一个多小时后才被发现,属于典型的日常巡查不到位。

“刚交付就故障”源于使用不当

电梯故障还存在其他方面的一些原因。例如,维保单位水平良莠不齐也造成了电梯故障多发现象。由于市场低价恶性竞争激烈,影响维保质量,部分维保人员未按要求开展电梯维保。目前南京有维保单位129家。电梯维保市场上,存在无序竞争的状态,不少维保单位的维保质量不尽如人意。很多物业公司从价格而不是质量选择维保单位。低价往往可能伴随低质维保。

另外,使用者不能正确使用电梯。“不少业主跟我们投诉说,小区刚交付不久,就发生故障,质疑电梯是否通过竣工验收。”上述工作人员表示,其实在于业主使用不当。据了解,新装电梯故障率高,占困人故障总量的26.9%。对电梯损害最大的是装修材料运输,很多小区电梯故障最多的时候就是在装修集中时期和装修后。高层建筑的装修材料都是从电梯搬运,水泥、沙子一路撒漏,如果灰尘过多,漏到厢门下的沟槽,可能导致电梯接触器接触不良,情况严重的会断电、熄灯,把人关在电梯里。同时,在电梯运行过程中,一些调皮的孩子蹦蹦跳跳,影响了电梯的稳定运行,久而久之对一些配件带来损伤。此外,还有的人不顾电梯超载,还硬往上挤,甚至有个别业主家的宠物在电梯内大小便,液体浸湿某些部件,也会造成故障。

再有,早期建筑电梯配置不合理。部分医院等公共使用场所、住宅小区,电梯数量配置低,超负荷使用导致设备性能退化,困人故障频发。如连续两个月困人故障最多的南方花园瑞阳居,平均109户业主使用1部电梯,电梯长期高负荷运转加之使用环境差,导致电梯故障高发。

最后才是电梯质量参差不齐。部分使用单位从降低成本角度选择电梯,品牌安全质量差,交付使用后故障率高。



网上广为流传的电梯坠落有效逃生法(左图)红极一时,但我们想说的是,防患于未然远优于亡羊补牢

资料图片

“特种设备安全法”明年元旦实施

一旦发生电梯故障甚至事故,如何确定责任呢?

“一旦发生事故,扯皮的事情还是不少。不过这次从法律的层面上明确了,所有的维修、保养、出现事故的救援首先是要找物业公司。如果涉及制造、维护保养问题,由使用者物业公司、运营单位再跟其他维保单位等之间协调。”市物业管理办公室一位工作人员表示。

江苏法德永衡律师事务所王宏律师分析说,依据最新颁布且即将在明年1月1日实施的《中华人民共和国特种设备安全法》第三十八条,特种设备属于共有的,共有人可以委托物业服务单位或者其他管理人管理特种设备,受托人履行本法规定的特种设备使用单位的义务,承担相应责任。共有人未委托的,由共有人或者实际管理人履行管理义务,承担相应责任。

这个条文中,使用了一个词:委托。“通俗地说,委托是将自己的责任转嫁给别人。一般小区的公用设备,包括电梯,产权都是属于业主的,也就是说第一责任人是业主。而业主或者开发商通过与物业服务企业签订民事合同的委托,将责任转嫁给物业服务企业。”王宏解释说,因此,物业服务企业是第一管理人。而电梯属于特种设备,大多物业公司都没有维保的资质,也就是说,物业服务企业也需要聘请有资质的维保公司进行维保,法律上也是允许的。

而业主为了规范电梯管理,确定电梯责任最好的办法在于,将电梯安全管理要求写入物业合同中。“大多数开发商或者业主,在签订物业合同时,对于电梯的维护要求不明晰,往往只要求物业公司做到最基本的安全管理即可。”王宏说,一旦电梯发生事故,要追究责任也比较难,因此在签订合同时,就需要对物业公司提出具体要求。例如,发生电梯关人事故,要求在30分钟内解除等等,当然,不同的服务标准,收费也是不一样的。

小贴士

爱惜自家电梯

南京市质监局特种设备安全监察处提醒业主,业主可委托物业服务企业进行电梯的日常管理,督促物业及其聘请的维保单位履行使用管理及维护保养职责。业主文明有序乘用电梯,按照安全注意事项和警示标志正确使用电梯,不得有下列行为:

- (一)拆除、毁坏电梯安全警示标志、报警装置或者安全部件;
- (二)乘用明示禁止使用状态的电梯;
- (三)采用非安全手段开启电梯层门、轿门;
- (四)超过电梯额定载荷运载货物;
- (五)其他危及电梯安全运行的行为。

使用乘客电梯运载建筑材料、建筑垃圾以及易造成电梯损坏的家具、家用电器等物品的,应当及时与使用单位联系,使用单位或者其委托的日常维护保养单位应当采取防护措施或者派员进行现场管理。造成电梯损坏的,责任人应当承担损害赔偿责任。