

# 电梯老坏80岁老人回家得爬21楼

■使用已达20年,需更换新梯 ■动用维修基金更换须有业委会,目前小区没有

见习记者 姚沁艺 实习生 沈笑晔

静安区南京西路街道中凯城市之光花园小区电梯已运行近20年,关人、下坠等胆战心惊时有发生,多次更换零件后,依然故障频频。

不少业主想到了换电梯,可当他们试图申请动用维修基金时,却发现目前业委会解散,维修基金动不得。遇到这样情况,小区更换电梯这条路还有变通之道吗?

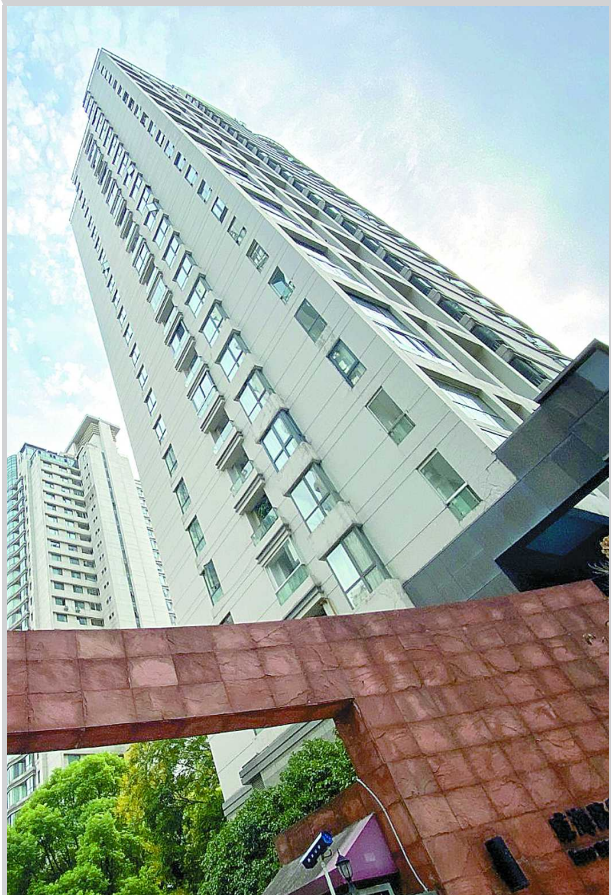


记者采访时仍有一部电梯处于维修状态 /晨报记者 张佳琪



老人被物业工作人员搀扶下才回到家

/受访者供图



动用维修基金更换电梯需取得小区业委会的同意,但目前中凯城市之光却没有。 /晨报记者 张佳琪

## 梯停之苦: 老人直呼“走不动”

“住21楼的爷爷走不动了,在我家门口,有没有居委会电话?”8月28日中午,中凯城市之光大沽路398弄1号楼(以下简称“D1号楼”)11楼的业主,在业主群内慌忙求助。

住的是电梯房,为何要走楼梯?原来,D1号楼的两台电梯当时全部因故障停运。

记者日前在该楼栋电梯门口看到物业张贴的《电梯暂停服务》通知显示:大沽路398弄1号楼右梯于2022年8月26日出现故障,经过电梯维保公司初步勘测,原因是电梯主机故障,目前1号楼两台电梯处于停梯状态。

上述通知还提到,经物业与电梯维保公司沟通,初步的维修方案是:左梯钢丝绳断裂维修,一组6根,更换费用为19409元;将右梯主机进行维修,存在零部件不能完全契合的可能性,维修费用16000元。

维修需要时间,等到8月28日,温老先生家里的食材已经不够了,为了买菜,老先生便不得不从21楼的家里走楼梯出门。

可是,下楼容易上楼难,当温老先生走到11楼时,便因为体力不支,实在走不动了。

“我就只好找邻居帮忙,11楼的一个邻居就帮我打电话找人,另一个邻居还给我拿凳子休息,给我矿泉水喝。”温老先生回忆,最后,邻居找来了4个物业的小伙子,在物业工作人员的搀扶下,他才勉强回到自己家。

“我都八十岁了,真的是走不动,回来以后腿就一直酸痛。”温老先生说,8月30日,终于有一台电梯修好了,他第一件事就是赶紧去菜场补充食材,“因为从那天以后我就没敢再下楼了,再不下楼,家里都没吃的了”。

## 梯坏之险: 40℃下被关半小时

“我们楼的电梯已经修了挺长时间了。”住在D1号楼28楼的钱老先生告诉记者,业主们为了电梯频出故障的事,打过12345市民热线,也找过街道求助,可是一直没有进展。

“我们觉得不管是大修也好,

还是更换电梯也好,至少要保障我们基本的生活安全。”

饱尝电梯故障之苦的并非只有D1号楼。

8月中旬,正值40℃以上的高温天,中凯城市之光威海路33弄11号楼(以下简称“W11号楼”)业主陈女士乘电梯下楼,“电梯突然‘啪’震了一下,门也打不开了。”陈女士赶紧从门缝往外看,看到电梯差不多停在1楼的位置,但是又离1楼地面差了一小截距离。

“电梯里没有空调,简直跟桑拿一样。”陈女士慌忙按应急铃通知值班人员,又打电话给经理,对方告知称,电梯维保人员正在从小区外赶来。约30分钟后,陈女士才从电梯轿厢里出来。

“我还算身体好的,都快热得受不了,如果是老人、孩子在这么热的电梯里,后果简直不敢想象。”陈女士说,自己被关电梯事件没过多久,又有业主在乘电梯的过程中,电梯轿厢从9楼一下坠到2楼。“类似这样的事情经常发生,太吓人了。”

## 换梯之难: 新业委会成立之日难测

“我被关在电梯里那次,维保人员说是滚轴坏了,如果换滚轴的话,估计要16000元左右。”陈女士表示,W11号楼有近120万元的维修基金,作为楼组长,她需要参与管理维修基金相关事项,并负责接手电梯维修的部分事务。

目前,W11号楼电梯的开关、接触器、外呼按钮、门机变频器、光幕等零部件已陆续更换,但电梯依然经常故障。“从2020年6月到2021年的年底,已经花了95000元左右的维修基金。”陈女士表示,最近,她又收到了维保单位发来的两份报价单:限速器、接触器又坏了,更换需要5000多元;变频器也需要维修、更换零件,又要花费5200多元。

“单换零件的价格那么高,但钱花了这么多,电梯却还是老电梯。”陈女士表示,如此“小修小补”实在“治标不治本”。业主们也曾委托特种设备检测公司对W11号楼两台电梯做过评估,结果显示,两台电梯均需要“重大修理”。

“去年的时候我就组织居民想换电梯。”陈女士说,换电梯并非易事,要协调好整个楼的居民。直到今年,大家才对电梯的品牌等事宜达

成了一致。“谁知,我们楼栋这里商量好了,业委会的章却上交了。”

原来,今年上半年,中凯城市之光业委会有成员辞职,因为人数不足,原业委会自动解散,业委会的公章由中凯居委会代管,目前的小区物业也是由街道指定的托管物业。

“我们于是又找到居委会和街道,得到的回复是,如果小区没有业委会,是不能动用维修基金更换电梯的。”陈女士一下着急起来:“因为我们之前老业委会成立就很不简单,新业委会什么时候成立实在是个未知数,我们也不知道电梯能不能撑不到那一天。”

## 梯停之策: 停梯时安排专人服务

“换梯”何时才能看到曙光?日前,南京西路街道回应记者称:中凯城市之光花园小区现由上海万科物业服务提供临时托管物业服务。小区原业主委员会因委员辞职,人数不满足《上海市住宅物业管理》(简称《住宅规定》)规定,按要求已启动换届改选程序,由于受上半年疫情影响,新业委会尚未产生。

小区电梯于2002年起投入使用,即便保养良好也已经到了正常使用年限的上限。为此,包括中凯业委会、业委会、小区各幢楼代表等相关人员,曾就电梯使用故障情况多次商讨过应对方案,启动电梯大修更新程序为合理解决方案选项,但此后业委会和相关居民代表因为种种原因,一直没有启动电梯设施的大修更新工作。

《住宅规定》规定,自换届改选小组产生至新一届业委会选举产生期间,业主委员会不得组织召开业主大会会议对除管理规约规定情形之外的物业维修、更新、改造等重大事项作出决定。

万科物业于2022年7月1日进入小区后,街道已明确要求,在遇到电梯需紧急维修的情况时,必须在维修方案获得业主认可后立即按相关规定予以维修,以保障小区居民的日常生活不受影响。

8月26日,大沽路398弄1号电梯发生故障后,街道已经督促物业公司联系电梯维修公司进行维修,并协调居民确认维修方案,现1号电梯已维修调试完毕,恢复正常使用。此前停梯期间,物业服务中心在1号楼增派了专人服务,为上下楼不便的业主提供帮助。

## 【换梯这么办】如何才能更换整台电梯?

### ①无业委会的小区,为何不能 用维修基金更换电梯?

“更换电梯不属于紧急维修,如果要用维修基金更换电梯,是需要业委会同意的。”上海市物业管理协会特聘专家、法律专家组组长黄友健介绍,《上海市住宅物业管理规定》第七十三条规定,发生危及房屋安全等紧急情况时,物业服务企业或者自行管理执行机构应当立即采取应急防范措施。其中就包括“电梯故障,电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的”。

“这里要注意的是,上述‘紧急情况’对应的是电梯故障,而不是更换电梯。”黄友健解释,按照规定,电梯出了故障,经技术监督部门勘察后确认确实需要维修的,可以用维修基金维修或者更新电梯的零部件,但这并不意味着,业主就能使用维修基金换掉整台电梯。“如果要用维修基金换掉电梯,依然需要先成立业委会。”

### ②如果业主不满意紧急维修的效果,还有什么办法能更换电梯?

黄友健表示,如果小区没有业

委会,业主又想换掉整台电梯,“那就只能通过筹集资金的方式,不用维修基金,业主另外付钱。在上海,一些有业委会但是没有维修基金的小区,也常常会用这种方式来实现更换电梯”。

不过,黄友健提到,2000年前建设的房屋(含商品房),如果有业委会,最后使用维修基金来更换电梯的,每个区会根据各区实际情况给予一定补贴,“但是如果是业主筹集资金更换的,就无法获得补贴了”。