

合同编号:

项目名称: 万豪城市广场 25 座 1 梯旧梯更换项目

## 电梯保养合同

使用单位: 福州市金秋物业管理有限公司



维保单位: 福建天匠电梯工程有限公司



## 使用说明

1、适用范围：本合同适用于乘客电梯、载货电梯、液压电梯、杂物电梯、自动扶梯与自动人行道的日常维护保养和维修。

2、维保单位：取得维修许可证，在福州市有合法的经营资质并经市特种设备安全监督管理部门验证。

3、日常维护保养：对电梯进行的清洁、润滑、调整 and 检查等日常维护或保养性工作。其中清洁润滑不包括部件的解体，调整只限于不会改变任何安全性能参数的调整。

4、维修：合同期间内需要完成的的工作内容已包含在本合同范围内，由乙方完成。维修的告知义务在本合同备案时完成。甲方应妥善保管由乙方提供的相关工作记录。

5、重大维修：不包含在本合同范围内。合同期间内需要完成的工作内容和相关费用，乙方在签约前现场勘验报价，经甲方确认后，双方在签约前约定。约定之外的内容，需要时双方另行签订合同。施工前按照规定将施工方案报市特种设备安全监督管理部门备案。

6、改造：不包含在本合同范围内。必须由具备改造资质的电梯企业完成，改造前必须报市特种设备安全监督管理部门备案。

# 福建省电梯日常维护保养合同

使用单位（甲方） 福州市金秋物业管理有限公司

维保单位（乙方） 福建天匠电梯工程有限公司

为贯彻“安全生产，预防为主”的方针，保障电梯安全运行，防止事故发生，依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）等规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商订立本合同。

**第一条** 乙方为本合同《电梯保养时间和保养费明细表》中列明的电梯提供维保和紧急救援服务单位。保养项目应覆盖《电梯使用管理与维护保养规则》规定的半月、季度、半年、年度保养项目和电梯制造单位技术文件所要求的特殊保养项目，以及与电梯安全运行相关的其他项目。

**第二条** 乙方提供维保服务的方式：

■半包：提供维保所需工具和劳务，提供电梯 200 元（含）以下零部件，本合同金额不含政府部门各项检测所需费用以及检测电梯所需砝码租赁费用，此类费用由甲方自行承担。。

**第三条** 维保期限

本合同约定维保期限自 2024 年 07 月 15 日起至 2025 年 07 月 14 日止，期限届满后续约的，应于期限届满前壹个月重新签订合同。

**第四条** 维保费用

电梯保养时间及保养费明细表

| 品牌     | 工号        | 电梯型号          | 层/站   | 台量 | 保养周期   | 单价<br>(元/台/月) | 合计金额<br>(元) | 备注 |
|--------|-----------|---------------|-------|----|--------|---------------|-------------|----|
| 日立     | 24R023872 | HGE-825-C0105 | 19/19 | 1  | 12 个月  | 0             | 0           |    |
| 合计：零元整 |           |               |       |    | ¥：0 元整 |               |             |    |

共 1 台电梯，合同期维保费：总计人民币 0 元整，大写：零元整。

**第五条 结算**

1、甲方按（一年）支付维保费，具体支付时间和金额为：甲方分 1 期付款，每 12 个月为一期，于每期收到乙方保养发票后十天内支付，每期电梯保养金额为人民币 ¥：0 元整。

2、乙方每期第 1 个月提供保养发票。

3、甲方需支付零部件费用的，按次支付，支付时间为当次维保结束后的十个工作日之内。

4、支付方式：汇到乙方指定帐户

## 第六条 甲方权利、义务

### 1、权利

(1) 有权监督检查乙方依照合同约定实施维保计划的情况，监督经乙方维保后的电梯是否符合法律法规、安全技术规范、强制性标准和电梯制造单位的技术要求，监督电梯安全性能是否良好。

(2) 有权检查受乙方委派为本单位电梯提供维保服务人员的持证上岗情况，有权拒绝无证人员开展维保活动。有权要求乙方人员服从本单位现场安全管理，对不服从现场安全管理的乙方人员，有权要求乙方更换人员。

(3) 乙方的维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。

(4) 除国家规定的法定监督检验与定期检验外，有权委托特种设备检验机构或第三方中介机构对乙方按照合同约定实施维保工作的情况进行评定。

### 2、义务

(1) 建立电梯安全运行的相关管理机构、制度，确保制度、人员、资金落实到位。

(2) 按照合同约定按期支付维保和零部件款。

(3) 配备持有电梯安全管理员资格证件的人员负责电梯的日常安全管理工作，并在更换电梯管理人员时及时通知乙方。督促电梯安全管理人员按照电梯使用检查表完成电梯的日常检查工作和每月检查工作，并严格按照电梯钥匙使用管理有关要求对电梯钥匙进行管理，实行钥匙领用登记，不将电梯钥匙交给非持证人员使用。

(4) 督促电梯安全管理人员现场监督检查乙方的电梯保养工作过程和结果、对乙方的维保记录、修理记录签字确认，签收乙方提交的与电梯维保工作有关的文件。

(5) 电梯发生故障或异常情况时应当立即停止使用，并做好相关安全防护措施。在电梯的日常使用时间内，确保值班人员可靠接收求救电话、警铃装置发出的求救信号，及时通知乙方抢修，并详细记录相关工作的具体时间。

(6) 制订有关电梯的应急救援预案（如：电梯困人、消防、电梯水浸、自动扶梯人身伤害等）。每年至少开展一次应急救援演练，确保应急系统运行有效。

(7) 保证电梯供电、消防、防雷、通风等系统安全可靠，满足国家标准规定。

(8) 为乙方提供维保所需的工作环境。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；确保作业环境中应由甲方提供的安全防护措施到位，避免无关人员进入。

(9) 采取有效措施监控电梯使用情况，积极主动开展文明乘梯宣传活动，及时制止乘客不文明乘梯行为或恶意破坏电梯的行为。

(10) 未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与电梯维保有关的工作。

(11) 应认真审核乙方书面提出的更换电梯零部件要求，并在乙方书面要求的期限内书面予以答复。

(12) 为保证电梯运行的安全及稳定，甲方应采购原厂电梯配件及厂家指定的专用润滑油，若甲方自行采购的电梯配件及润滑油不符合厂家要求，所造成的后果由甲方负责。

(13) 在电梯使用标志所标注的下次检验日期届满前1个月，向特种设备检验机构提出定期检验申请。

(14) 电梯因不可抗拒因素（如战争、火灾、水浸、风暴和地震等）所造成设备损坏、丢失的，自行承担全部责任。

## 第七条 乙方权利、义务

### 1、权利

- (1) 有权要求甲方提供维保所需的工作环境，查询电梯相关资料。
- (2) 当电梯存在事故隐患时，乙方有权采取停梯措施及阻止冒险作业的权利。
- (3) 有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

### 2、义务

(1) 按照 TSG T5001-2009《电梯使用管理与维护保养规则》并根据电梯的使用情况和设备状况，经双方协商确认后，提供全年保养计划和各项定期保养计划的具体实施时间表。每台每次保养时间不得少于合同约定的相应最少保养时间。如需调整原保养计划，应提前7日通知甲方并经甲方同意后方可调整，但应保证保养时间间隔不得超过 15 日；

(2) 乙方实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》(GB/T18775)、《电梯制造与安装安全规范》(GB 7588) 和《自动扶梯、垃圾梯和自动人行道的制造与安装安全规范》(GB 16899) 的相关规定。

(3) 乙方提供 24 小时的紧急救援服务，乙方维保负责人：原琛。联系电话：15005936806。当电梯发生困人故障，乙方应在接到甲方通知后 30 分钟内赶赴现场实施紧急救援；电梯发生其他故障，乙方应在接到甲方通知后 45 分钟内赶到现场实施抢修。

(4) 现场作业人员应当取得相应的《特种设备作业人员证》。为有效实施保养计划，乙方应安排熟悉所维保电梯原理、结构、性能、安全要求的特种设备作业人员负责维保工作，并督促其严格按照产品工艺要求、安全及技术规范进行维保。

(5) 作业过程中应服从甲方现场安全管理，落实现场安全防护措施，保证作业安全。需要安全监护作业的内容应书面告知甲方，作业时，作业人员不得少于二人。

(6) 现场需采取停梯措施时，应立即通知甲方并及时组织抢修。

(7) 根据甲方的故障统计记录，乙方应至少每季度一次提出故障分析报告。报告中应包含电梯故障的统计分析、整改措施和预防措施，以及有关电梯使用管理的合理化建议。

(8) 乙方应在本合同签订后对电梯进行一次全面的年度自检，以发现上个维保周期中电梯存在的安全隐患，并报送使用单位，及时进行维修。应当配合电梯检验检测机构对电梯的定期检验，并参与电梯安全管理活动。负责完成年检中发生的属于本合同范围内的整改工作。

(9) 乙方应在每年 1 月 1 日前向市质监局报备本单位所承担维保电梯清单，如维保情况有变动，在变动后 5 个工作日内向市质监局申报变动情况。

(10) 乙方应在维保后 3 日内将规定格式的电梯维保记录，张贴在电梯轿厢、电梯过道、小区公告栏或在轿厢内电子显示屏内滚动公示，接受用户监督。此外，需将维保记录公示情况拍照留存备查。

(11) 乙方应当妥善保管电梯图纸及相关资料，并在合同终止后交还甲方。应当协助甲方建立健全安全管理制度、安全技术档案、应急救援预案，配合甲方开展应急救援演练。

(12) 应按照福建省特种设备协会拟定的《福建省电梯维保行业自律公约》及《电梯维护保养最低成本指导价》要求对使用单位进行维保价格公示。同时与甲方签订合同中日常保养期限不能少于一年。

(13) 乙方不得以任何形式将维保工作非法分包、转包。

## 第八条 其他约定

1、甲方要求乙方提供本合同约定以外的增值服务的，双方均应当以书面形式另行约定。

2、维护保养记录是记载电梯运行、维护、保养的依据。每台电梯均应当建立独立的维护保养记录。维护保养记录应当一式两份，甲乙双方各保存一份，保存时间为 4 年。普通维修、重大维修、改造协议与抢修记录均应当与维护保养记录一并保存。

3、合同期内若出现电梯钢丝绳延伸，且缓冲安全距离不符合国标要求需裁剪时，每台梯裁剪费用为人民币1800元；裁剪后的钢丝绳一年内若需进行二次裁剪，乙方不得再次收费。

## 第九条 违约责任

1、一方当事人未按约定履行义务给对方造成直接损失的，应当承担相应责任。

2、一方当事人无法继续履行合同，应当及时通知对方，并承担因合同解除而给对方造成的直接经济损失。

3、甲方无正当理由未按照约定期限支付费用的，经双方确认为无正当理由每延误一日（扣除节假、双休日）应当向乙方支付延误部分费用3%的违约金。超过双方约定期限30日时，本合同自动终止，赔偿事项依照合同法规定执行。

4、甲方违反约定允许非乙方人员从事电梯维保工作的，应当按照合同金额的3%标准支付违约金。

5、因甲方人为原因造成电梯故障，从而导致人身伤亡或设备故障由甲方自行承担全部责任。

6、若未按乙方的书面要求期限同意更换应该更换的电梯零部件而导致电梯故障或存在安全隐患的，由甲方自行承担责任。

7、乙方违反约定，作业过程中未服从甲方现场安全管理落实现场安全防护措施，或需要安全监护的作业时作业人员只有一人，或保养时间不足，甲方可拒付当次作业或保养的当台当月保养费。

8、乙方维保工作不符合合同约定的维保标准或要求的，乙方应当返工，并按照单月保养款的3%标准支付违约金。

9、在电梯维保作业过程中因维保原因导致人身伤亡或设备损坏、零部件丢失的，由乙方承担全部责任。（包含民事责任）

10、因维保原因导致电梯检验不合格的，由乙方承担电梯复检费用。

## 第十条 合同的解除

1、甲乙双方协商一致，可以解除合同。

2、任何一方违约导致合同无法继续履行的，另一方可以解除合同。此外，任何一方不得单方解除合同。

## 第十一条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，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2种方式解决（任选一种）：

1、依法向 福州市 人民法院起诉；

2、提交 福州市 仲裁委员会仲裁。

## 第十二条 附则

本合同自 盖章签字之日起 生效。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，并经双方签字盖章确认，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式 贰 份，甲方执 壹 份，乙方执 壹 份。

甲方：（签章）

营业执照号码：

住所：

法定代表人或委托代理人：

联系电话：

电梯安全管理员及证号：

联系电话：

传真电话：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

乙方：（签章）福建天匠电梯工程有限公司

营业执照号码：91350103MA349LH00K

许可证号码及有效期：长期

住所：福建省福州市台江区君临盛世茶亭地块八商业综合楼 24 层 14 室

法定代表人或委托代理人：

联系电话：

传真电话：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

年 月 日

年 月 日