

电梯维护保养合同

合同编号： ZS-10010894-2024-102

甲方：世纪金源物业服务集团有限公司罗源分公司
统一社会信用代码：91350123050300642A
联系地址：罗源县滨海新城综合楼 6 层物业办公室
联系人：陈良 电话：18960946859
电子邮箱：chenliang3@icentown.com

乙方：福建永丰基业机电安装工程有限公司
统一社会信用代码：91350100MA2XYQJM86
联系地址：罗源县滨海新城 16 区（罗荣苑）23 栋 101 室
联系人：谢锐明 电话：18900252065
电子邮箱：xieruiming@icentown.com

本合同根据世纪生活物业服务集团有限公司与福建永丰基业机电安装工程有限公司签订的《电梯维保集采协议》（集采协议）签订，除非本合同另有约定，集采协议的所有条款对本合同适用。

第一条 维保概况

1.1 维保项目：乙方为甲方所管理的位于 福建省福州市罗源县滨海新城 的 罗贵苑、罗昌苑、罗盛苑、写字楼、罗祥苑、罗富苑、罗锦苑、罗泰苑、罗兴苑、罗瑞苑、罗豪苑、罗嘉苑、罗玉苑、罗吉苑、罗荣苑、罗杰苑、罗泉苑、罗旺苑、配套综合楼，其中 罗贵苑 电梯 28 台，罗昌苑 电梯 28 台，罗盛苑 电梯 40 台，写字楼 电梯 19 台，罗祥苑 电梯 74 台，罗富苑 电梯 64 台，罗锦苑 电梯 32 台，罗泰苑 电梯 64 台，罗兴苑 电梯 34 台，罗瑞苑 电梯 56 台，罗豪苑 电梯 46 台，罗嘉苑 电梯 68 台，罗玉苑 电梯 66 台，罗吉苑 电梯 36 台，罗荣苑 电梯 54 台，罗杰苑 电梯 34 台，罗泉苑 电梯 32 台，罗旺苑 电梯 44 台，配套综合楼 电梯 3 台，共计 822 台电梯。小区/项目，在《电梯维护保养及金额明细表》（见附件）中列明的甲方使用、管理的电梯提供日常的维护、保养和抢修服务。

1.2 维保内容：半月、季度、半年、年度保养，并做好维护保养记录。

1.3 维保标准：实施日常维护保养后的电梯应当符合《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》《电梯维护保养规则》（TSG-T5002-2017）《电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范》（GB/T18775-2009）《电梯制造与安装安全规范》（GB/T 7588.1-2020、GB/T 7588.2-2020）和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB 16899-2011）的相关规定。如以上法律、规范有更新，按照最新标准执行。

1.4 乙方于本合同生效之日起 7 日内对本合同约定的全部电梯完成详细检查（该检查不影响乙方正常履行本合同约定义务），检查结果提交甲方签字确认，并作为乙方提供本合同维护保养前的电梯现状记录，由双方各保存 壹 份。

1.5 电梯每运行两年需进行中修或大修，并做维修记录交于甲方（具体事宜由甲乙双方另行确定）。

第二条 维保期限

2.1 本合同期限自2024年7月1日至2026年6月30日止。甲乙双方同意期限届满后续约的，应当于期限届满前20日内重新签订合同。如不续签，乙方配合甲方完成移交工作。

2.2 如因甲方失去对合作项目的管理权、甲方公司改革或战略调整导致合同不能继续的，甲方可提前一个月通知乙方，单方终止合同，按照实际服务期限结清相关费用，不承担任何违约责任，乙方对此不持异议并配合完成交接工作。

第三条 日常维护保养费

3.1 日常维护保养电梯类型

直梯：

品牌康力，型号KLK1，380元/月/台，共251台，合计95,380.00元/月；

品牌康力，型号KLK1，450元/月/台，共571台；合计256,950.00元/月；

3.2 合同期内含税总价为人民币8,455,920.00元（大写：捌佰肆拾伍万伍仟玖佰贰拾元整），税率6%，不含税总价为人民币7,977,283.02元，税额478,636.98元）。开具增值税电子专用发票。若国家税务部门统一调整税率，则含税价以不含税价不变为基础结合最新税率进行调整，不再签订补充协议。

3.3 相关电梯配件及耗材由甲方提供或承担费用，参照集采协议执行：

（1）国产品牌，梯龄7年（含）以下，低速梯含单价300元及以下配件；高速梯含单价400元及以下配件。（2）国际一线合资品牌（奥的斯、三菱、迅达、蒂森、通力、日立），梯龄10年（含）以下，低速梯含单价300元及以下配件；高速梯含单价400元及以下配件。（3）梯龄超过上述时间，价格均为清包价格，乙方报价不含任何配件和耗材。（4）因水浸和不文明使用等出过异常事故的电梯另行协商报价。（5）配件单价参考双方签订的配件采购协议及市场价格综合判定。

未包含在上述范围内的配件，价格由双方根据市场价格综合判定，另行签订配件采购协议。品牌、价格等无法达成一致的，甲方有权自行采购后交由乙方安装。

3.4 甲方若报停电梯，从报停之日起，不计算报停电梯的维保费用，乙方停止维保，同时双方应结清报停电梯已产生的维保费用。

3.5 其他费用（具体要求以项目所在地政策及相关法律法规为准）

3.5.1 砝码试验检验：使用年限超过5年的电梯每年需做砝码试验检验，限速器2年一检，相关检验所产生的人工费由乙方承担，材料费由甲方承担。

3.5.2 制动试验：乘客电梯每使用五年，需要进行制动试验，若甲方在用电梯按规定需要进行本试验的，涉及砝码租赁、搬运、试验配合等费用由甲方承担。

3.5.3 限速器校验费：电梯每使用两年，限速器需要进行校验，若甲方在用电梯按规定需要进行本校验的，甲方承担相应费用。

3.6 如无特殊说明，合同中约定的各类金额均为含税金额。

第四条 结算方式

4.1 自本合同生效之日起，甲方每季度结算一次维护保养费，甲方在收到乙方出具的由甲方签字确认的维保记录和等额有效的发票后10个工作日内将维护保养费支付给乙方（如根据本合同约定，当期维保期间内存在甲方对乙方的扣款或其他乙方应付费用，甲方有权在告知乙方后从当期维保费用中直接扣除）。

4.2 支付方式：银行转账。乙方应保证本合同所列收款账户信息真实有效：

账户名称：福建永丰基业机电安装工程有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司福州市仓山支行

账号：409173597802

以上如有变更，乙方应在本合同规定的付款期限前5个工作日内以书面方式通知甲方，如未按时通知或通知有误而影响结算的，甲方不承担逾期付款的责任。

第五条 维保内容

5.1 驻场：否 是，提供22名维保人员驻场。

5.2 作业人员职责：必须24小时值班制，实行规范维修保养。

5.3 各机械、电气部位调整、修理及保养项目见合同附件《各机械部位和电气部位调整、修理及保养项目表》。

5.4 如需对机械和电气线路更换，需及时告知甲方，甲方书面同意后，及时更换，并保证质量，费用由甲方承担。

5.5 每年必须由专职质检员对每部电梯性能、运行状态进行检测并进行校正，并做检查记录交予甲方。

5.6 维保记录：每月五日前向甲方提交上月保养情况记录。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贰份，甲、乙双方各保存壹份，保存时间为肆年。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。

5.7 乙方抢修服务热线电话：18900252065 抢修服务时间24小时电话（包括困人）：18900252065

以上信息变更应提前5日向甲方报备，以便于甲方及时调整公布。

第六条 履约考核

每季度由甲方根据附件《电梯维护保养季度服务评价》进行考核评分，并按以下约定进行结算：

季度考核最终得分	付款结算关联
----------	--------

$K \geq 90$ 分	全额支付当季度维保费
$85 \leq K < 90$ 分	付“问题电梯”季度维保费全款的 95%
$80 \leq K < 85$ 分	付“问题电梯”季度维保费全款的 90%
$70 \leq K < 80$ 分	付“问题电梯”季度维保费全款的 85%
$K < 70$ 分	付“问题电梯”季度维保费全款的 80%
备注： 1、“K”指季度考核最终得分； 2、“问题电梯”指季度考核中甲方下属各子（分）公司查出不符合考核要求的电梯台数，单台电梯多个问题，台数不重复计数； 3、考核依据详见附件：《电梯维护保养季度服务评价》，乙方确认并认可甲方的主观检查考核标准，同意按甲方评分结果计费结算。	

第七条 甲方权利和义务

- 7.1 应当为乙方施工人员提供相关保养维修的工作环境，根据实际情况为乙方提供住宿、仓库。
- 7.2 乙方完成维护保养后，甲方有权对维护保养结果进行验收，乙方的维护保养达不到维护保养标准或合同约定的，甲方有权拒绝在维护保养验收记录上签字，要求乙方重新进行维护保养，并视情节决定是否根据履约考核条款扣款。
- 7.3 应当对每台电梯建立完整的安全技术档案，供乙方查询。甲方应当向乙方提供如下资料：
- 7.3.1 资料：产品合格证；特种设备注册登记表；使用维护说明书；电气原理图、电气敷设图；安装说明书；电梯整机、安全部件和主要部件型式试验报告结论副本或结论；
- 7.3.2 记录：电梯运行全部记录；故障及事故记录等；改造重大维修原始记录；电梯施工自检记录；上年度的检验报告。
- 7.4 建立电梯安全运行管理制度，保证电梯的用电、消防、防雷、通风、通道、电话通讯、监控摄像和报警装置等系统安全可靠，如有损坏，甲方应当及时维修。
- 7.5 配备电梯专职安全管理人员负责电梯的日常安全管理；
- 7.5.1 负责电梯钥匙的使用管理。
- 7.5.2 负责确认乙方的维护保养记录及修理记录、确认乙方提交的电梯安全隐患提示单。
- 7.5.3 如果更换电梯安全管理人员，应当及时通知乙方。
- 7.6 在电梯使用过程中如果发现故障或异常情况应当立即停止使用，并及时通知乙方。
- 7.7 除乙方事先同意、乙方无法解决或乙方怠于履行维保义务的情况外，未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事任何与电梯维护保养有关的工作。
- 7.8 应在电梯安全检验合格有效期届满前至少 1 个月，向电梯检验检测机构提出定期检验申请。
- 7.9 对因甲方原因造成的电梯管理不到位而出现人身伤亡及设备损坏丢失承担相应责任。除此之外出现的人身伤亡及设备损坏丢失，全部由乙方承担责任。

第八条 乙方权利和义务

- 8.1 有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

8.2 妥善保管甲方提供的电梯相关图纸及材料，并在合同终止后交给甲方。

8.3 应当向甲方免费提供营业执照副本复印件、法定代表人身份证复印件及特种设备安全监督管理部门核发的相应许可证、乙方作业人员相关证件复印件及联系方式(需加盖乙方公章)。

8.4 日常管理要求

8.4.1 按相关行业规范、合同及附件约定、甲方要求进行电梯维保工作。

8.4.2 作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。

8.4.3 对所维护保养的电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损，如零部件缺损或出现其他故障时，乙方需及时书面通知甲方，并建议停梯维修。

8.4.4 日常维护保养作业中的现场作业人员不得少于 2 人，且均应当取得相应的《特种设备作业人员证》。

8.4.5 乙方完成维护保养服务后向甲方提供维护保养实施人签字的书面维修保养记录，并提出验收申请，由甲方在验收单上签字确认。如验收不合格，乙方需在 3 日内完成整改并再次向甲方提出验收申请。如果甲方在 30 天内未答复，视为默认验收合格。

8.4.6 向甲方提出合理化建议并每月向甲方书面报告保养电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及电梯更换修理需求。乙方怠于履行前述报告义务造成甲方电梯管理不到位的，由乙方承担全部责任。

8.4.7 乙方派驻人员为乙方自行雇用的员工，与甲方不构成劳动关系、雇佣关系。乙方应对派驻人员或其他工作人员的人身、财产安全承担全部责任。乙方员工在工作期间，因操作不当造成人员任何伤害或发生任何劳务纠纷的均由乙方负责赔偿。

8.4.8 乙方维保不及时、延期维保及维保不当等产生的故障及产生的不利影响、对因现场作业人员维护保养不到位或响应不及时或技术处置不当或其他乙方原因造成的人身伤亡、设备损坏、丢失或其他损失承担全部责任。

8.5 应急服务

8.5.1 乙方对电梯设备提供 24 小时应急处理服务，配合甲方制订有关电梯的应急防范措施和救援预案（如：电梯困人、消防、电梯水浸、自动扶梯人身伤害等），每年至少一次定期开展应急救援演练，确保应急系统运行有效。

8.5.2 电梯困人时，维护保养作业人员抵达的时间最长不应超过甲方通知时起 30 分钟（当地有更严格规定的，以当地实际政策为准）。若由于乙方原因导致救援超时，则由乙方承担被困乘客索赔，同时每发生一次乙方向甲方支付违约金 1000 元。

8.5.3 乙方保证各最小电梯使用范围内（如某住宅楼的某单元）的全部电梯，不得以不可抗力之外的任何原因同时停运超过 2 小时，如出现最小单元内电梯全部停运事故，乙方按合同约定至少紧急抢修一部电梯以供使用，如同时停运超过 2 小时，每超过 1 小时乙方向甲方支付违约金 100 元。

此外，如因乙方原因导致任何一部电梯停运后 24 小时内无法完成维修并重新启用，则每部电梯每超过 1 小时乙方向甲方支付违约金 50 元。

8.6 年检

8.6.1 应当在电梯安全检验合格有效期届满前 1 个月，提醒甲方向电梯检验检测机构提出定期检验申请，并准备相应资料，同时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。

8.6.2 配合国家检测部门的年检工作，并对提出的整改项目负责整改，确保年检合格。对于涉及非乙方原因造成的整改项目（如电梯内增加的广告设施），乙方需配合甲方完成该部分的整改工作。

8.7 乙方派驻人员与甲方不构成劳动关系、亦不构成雇佣关系。乙方应对派驻人员或其他工作人员的人身、财产安全承担全部责任。

8.8 建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。

8.9 提供电梯配件选购服务。乙方提供配件的，应当保证安全库存量，确保电梯正常运行，不因配件不足造成长时间停梯。

8.10 未经甲方同意不得以任何形式分包、转包。

第九条 违约责任与合同解除

9.1 甲、乙双方协商一致，可以解除合同。如遇不可抗力情形，受不可抗力影响的一方应于不可抗力情形发生后一个月内提供有关机构的证明文件，及时与另一方协商解决，履行合同期限相应顺延；协商不成的，双方均有权解除合同。

9.2 一方当事人无法继续履行合同的，应当及时通知另一方；未按约定履行合同义务、通知义务给对方造成损失的，应当承担赔偿责任。守约方可以要求违约方立即改正，如果因违约方在守约方限期内未予改正的，守约方有权单方面解除合同。因违约方未履行本合同义务，导致守约方包括但不限于赔偿费、诉讼费、律师费、差旅费等相关损失的，违约方承担上述全部赔偿责任。

9.3 如果乙方某一服务价格变更，应提前与甲方协商一致，否则甲方有权单方面终止本合同。

9.4 如甲方无故不按照本合同约定准时支付款项时，应从付款期限届满的次日起，每日向乙方偿付逾期付款部分总额的0.5%的违约金。此项违约金以逾期付款部分总额的10%为限。

9.5 有下列任何情形之一的，甲方有权单方终止本合同，乙方应依法赔偿因此给甲方造成的全部损失，损失难以计算的，按本合同总金额的20%计算：

(1) 甲方收到对乙方产品设备或服务的正式书面投诉达到3次/月并经调查属实的，或乙方有本条特别规定以外的任何其他违约行为（包括违反集采协议与本合同规定的任何义务）达3次的；

(2) 乙方不具有按本协议规定提供服务的能力，包括但不限于特种设备相关资质失效、乙方原因年检复验多次依然不合格、半年内乙方遭受多次（3次及以上）行政处罚等；

(3) 未经甲方同意擅自转包或分包、未经甲方同意擅自撤走或偷换驻场人员（如有）。

9.6 乙方违反约定允许非乙方人员或无从业资格人员从事任何与电梯维护保养有关工作，甲方有权制止该类人员工作，并要求乙方支付人民币200元/次违约金，同时要求乙方赔偿因此造成的甲方损失。如甲方发现乙方发生2次以上（含本数）上述行为，甲方有权单方面解除合同并要求乙方支付年维保费用20%的违约金，同时要求乙方赔偿由此给甲方造成的一切损失。

9.7 合同期内因乙方维护保养问题导致出现电梯困人事故的，甲方将有权要求乙方赔偿甲方因此造成的损失（包括但不限于甲方对第三方的补偿、赔偿、费用减免等）；同一台电梯20天内出现2次以上（含2次）困人事故的，甲方还有权单方解除本合同并向乙方追偿因此造成的全部损失。

9.8 由于乙方责任导致电梯检验检测不合格的，乙方应根据政府监督检验机构开具的整改单进行返工修理，乙方必须在整改单中确认的日期完成整改，因返工修理造成电梯未在整改单中确

电梯维护保养及金额明细表

序号	梯号	数量	单位	电梯品牌	规格型号	安装位置	单价/月/台 (元)	年度维保金额 (元)
1	-	8	台	康力	KLK1	罗贵苑	380/元/月/台	72960
2	-	20					450/元/月/台	216000
3	-	0				罗昌苑	380/元/月/台	0
4	-	28					450/元/月/台	302400
5	-	1				罗盛苑	380/元/月/台	9120
6	-	39					450/元/月/台	421200
7	-	0				写字楼	380/元/月/台	0
8	-	19					450/元/月/台	205200
9	-	20				罗祥苑	380/元/月/台	182400
10	-	54					450/元/月/台	583200
11	-	28				罗富苑	380/元/月/台	255360
12	-	36					450/元/月/台	388800
13	-	2				罗锦苑	380/元/月/台	18240
14	-	30					450/元/月/台	324000
15	-	26				罗泰苑	380/元/月/台	237120
16	-	38					450/元/月/台	410400
17	-	8				罗兴苑	380/元/月/台	72960
18	-	26					450/元/月/台	280800
19	-	20				罗瑞苑	380/元/月/台	182400
20	-	36					450/元/月/台	388800
21	-	0				罗泰苑	380/元/月/台	0
22	-	46					450/元/月/台	496800
23	-	22				罗嘉苑	380/元/月/台	200640
24	-	46					450/元/月/台	496800
25	-	23				罗玉苑	380/元/月/台	209760
26	-	43					450/元/月/台	464400
27	-	6				罗吉苑	380/元/月/台	54720
28	-	30					450/元/月/台	324000
29	-	4				罗杰苑	380/元/月/台	36480
30	-	30					450/元/月/台	324000
31	-	32				罗荣苑	380/元/月/台	291840
32	-	22					450/元/月/台	237600
33	-	14				罗泉苑	380/元/月/台	127680
34	-	18					450/元/月/台	194400
35	-	34				罗旺苑	380/元/月/台	310080
36	-	10					450/元/月/台	108000
37	-	3				配套 综合楼	380/元/月/台	27360
38	-	0					450/元/月/台	0
合计		822						大写：捌佰肆拾伍万伍仟玖佰贰拾元整 8455920

附件二

各机械部位和电气部位调整、修理及保养项目表

第一部分 机 房

- 1、主机及控制柜无异音、无异味、无异常温升、确认检查。电梯整机运行性能检查。
- 2、制动器行程检查、动作灵活可靠（制动销定期润滑），制动瓦皮厚度符合技术标准。
- 3、曳引马达轴承加油。
- 4、曳引轮槽磨损情况检查，曳引钢丝绳和限速器钢丝绳磨损检查。
- 5、主接触器动作情况检查，接点清理打磨。
- 6、控制柜清洁除尘，主回路控制线螺丝紧固，电阻管螺丝紧固。
- 7、各空气开关，极限开关检查，并经常紧固接线螺丝。
- 8、限速器动作检查测试，并清洁加油。
- 9、各回路定期检查测试绝缘电阻。

第二部分 轿厢、厅门

- 1、开关门及门连锁，安全触板、光电、门电锁检查，并检查门轮与门刀的距离。
- 2、开关门电机、碳刷清洁并检查，轴承定期加油，调整皮带松紧度，定期运行试验。
- 3、厅轿门螺丝紧固，垂直度，门缝调整，门滑块磨损检查并定期调整更换，使门与框有不刮蹭的距离。
- 4、内外门机械和电气调整，消除噪音，定期检查轿厢地坎与厅门轮距离，门刀与门动静轮的距
离，厅门地坎与光幕的距离。

第三部分 井道、井底

- 1、曳引钢丝绳、补偿链、限速器钢丝绳伸缩情况检查，并定期调整钢丝绳的松紧度。
- 2、定期检查安全钳座与导轨、楔块与导轨的距离，并经常清理油泥。
- 3、导靴磨损检查，导靴安装尺寸调整，油盒及时加油，并调整油毛毡的位置。
- 4、所有安全保护电气开关检查调整，使之符合运行标准（特别是限速器开关、安全钳开关、涨绳轮开关）。
- 5、定期检查机房、轿厢内、门机的噪音，使之符合国家标准。
- 6、定期检查轿厢运行是否平稳，并紧固各螺丝。

附件三：电梯维护保养供应商付款申请表

使用单位公司名称：

付款周期	年 月 — 年 月
合同依据	
应付金额	
扣款金额	
实付金额	
扣款说明	
维保单位负责人签字：	
使用单位电梯管理员签字：	
公司品质服务部签字：	
公司总办领导签字：	

申请日期： 年 月 日

附件四：

电梯维护保养季度服务评价

公司名称：

评估日期：

序号	评估分类	具体要求	分值	执行情况	得分
1	供方人员 素质评价	员工出勤和在岗情况。	5		
		作业时应该提前告知并设安全围栏及警示标语。	5		
		现场人员是否持证上岗，且证件在有效期内。	5		
2	计划性工 作评价	是否按要求提供月度故障分析报告、及质检检查报告。	5		
		是否每月按时向甲方提交下月《电梯维保计划表》。	5		
3	资料管理	保养记录是否按时、按标准据实填写。	5		
		电梯维修记录是否完整。	5		
4	供方服务 质量评价	电梯报修是否按规定时间到达现场	5		
		配件供应是否及时。	5		
		与项目的配合度及沟通是否流畅。	5		
5	电梯保养 质量评价	电梯运行是否平稳、是否有噪音。	5		
		机房内应保持清洁，无杂物。	5		
		各电子元件及设备内无灰尘，线路整洁、标识清晰	5		
		机房内应有救援说明，救援工具应齐全，资料真实有效。	5		
		主机运行时应有异常噪音、无异常气味、无漏油现象。	5		
		钢丝绳有无断股断丝现象，钢丝绳涨紧受力均匀情况。	5		
		电梯紧急报警、对讲装置应有效。	5		
		轿内照明、风扇通风、应急照明良好，使用标志、各种安全警示标识齐全。	5		
		电梯运行平层偏差在±5mm 内。	5		
		底坑保持底坑清洁，渗漏及积水及时向管理单位反馈。	5		
以上评估得分					
附加 项	电梯故障率	季度内单月故障率同比上升扣 3 分/次，同比下降加 3 分/次			
	年检通过率	年检未通过导致停梯，扣 5 分/部梯			
	行政处罚	维保单位行政处罚扣 15 分/次，导致使用单位行政处罚扣 30 分/次			
	安全事故	出现人员伤亡或导致财产损失等相关事故，最终得分为“0 分”			—
最终得分					

供方履约情况综述
与改进要求

评估人签字:

维保单位负责人签字:

备注:

一、评分规则

“5分”代表优秀，要求问题项不超过整体的10%；

“4分”代表良好，要求问题项不超过整体的20%；

“3分”代表一般，要求问题项不超过整体的30%；

“2分”代表较差，要求问题项不超过整体的40%；

“1分”代表差，问题项超过整体的50%。

二、电梯故障率指“智慧物业运营平台”上的客户电话报事报修。

三、非维保方原因导致的问题不计入以上评价范围。