

电梯日常维护保养合同

合同编号：融侨城物运 维保 合同【2023】008 号

使用单位（甲方）：襄阳融侨城物业管理有限公司

联系地址：襄阳市樊城区前进路融侨锦江 6 号楼

联系电话：19986457579

维保单位（乙方）：湖北上菱机电工程有限公司

联系地址：襄阳市高新区追日路 9 号汉北科技孵化园 222 室、223 室

联系电话：0710-3253030

甲、乙双方经平等、自愿、友好协商，就甲方委托乙方提供本合同约定项目的电梯维保服务事宜签订本合同，以资双方共同遵照执行。

第一条 乙方为本合同附件 1《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：

☐清包：只提供维保所需工具和劳务，不提供任何免费电梯零部件；

☒半包：提供维保所需工具和劳务，并免费提供单价在人民币 200 元以下（含本数）电梯零部件；详见附件 2 免费配件清单（包括但不限于），附件 2 为电梯常用配件价格表，其余配件价格以更换时实际出厂价为准，如低于 200 元由乙方负责免费更换。

*半包免费提供的电梯零部件单价以乙方标准市场价格为准且不包括润滑油、照明、装潢及客户自行加装的外围设备。

☐全包：提供维保所需工具和劳务，并免费提供大部分电梯零部件。

*全包不包括曳引钢丝绳、主机、限速器、安全钳、缓冲器、梯级链、扶手带、照明、装潢及客户自行加装的外围设备；不包括由于甲方原因或者使用不当导致的零部件损坏；维保期间因更换零部件产生的政府检验检测费用由甲方负责。

服务方式为清包或半包的，乙方应提供本合同电梯设备保养和维修所需零部件的价格和人工费用明细表，经甲方确认后作为合同附件；全包的，应在本合同中列明哪些部件和维修工作的费用需甲方另行支付。

第三条 维保期限

自 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。其中，前 60 天为考察期，考察期内，如乙方提供的维保服务不能达到合同约定，甲方可通知乙方立即终止合同。考察期满后任何一方若需提前终止合同，需提前 30 日书面告知对方，自一方书面通知到达对方 30 日满合同终止，甲方按乙方实际提供的天数结算费用，无需承担违约责任，但若未提前 30 日通知就擅自提前解除合同的，违约方应向守约方支付相当于一个月服务费的违约金，本合同另有约定的情况除外。

合同履行期间如因甲方与业主大会（业主委员会）签订新的物业服务协议或业主大会（业主委员会）另行委托新的物业公司提供物业管理服务或要求甲方更换其他单位提供维保服务的，甲方有权对合同内容进行调整或解除合同，不因此承担违约责任。

第四条 维保费用

维保费用：月维保费用为¥ 3900 元（大写人民币：叁仟玖佰元整），其中不含税金额为¥3679.25 元（大写人民币：叁仟陆佰柒拾玖元贰角伍分），增值税税额为¥ 220.75 元（大写人民币：贰佰贰拾元柒角伍分），增值税税率为 6 %，如遇国家税率调整，结算税费相应调整。本合同暂定维保总费用为 46800 元（大写：肆万陆仟捌佰元整）。

*项目地址：襄阳 市 樊城 区 融侨观澜 小区

第五条 结算

1、甲方按(☐月 ☐季 ☐半年 ☒年)支付维保费, 具体支付时间和金额为: 乙方应于每结算周期结束后的第1个月向甲方开具等额增值税专用发票, 甲方收到发票后14天内支付上个结算周期维保费。

2、甲方需支付零部件费用的, 按(☒月 ☐季 ☐半年 ☐年)支付, 支付时间为当月维保结束后的十个工作日之内。

3、支付方式: ☐现金 ☐支票 ☒汇到乙方指定帐户

4、发票类型: ☐增值税普通发票 ☒增值税专用发票(一般纳税人), 适用税率 6 %

*乙方收取维保服务费应当向甲方开具发票, 发票应符合开具时国家法律法规及政策对发票类型、税种、税率的相关要求。

*甲方同意向乙方提供增值税发票的必要信息; 如果甲方增值税发票信息(包括但不限于公司名称、地址、纳税人识别号/统一社会信用代码、纳税人资质)变化, 甲方应及时以书面形式告知乙方。甲方应核查乙方开具的增值税发票信息(例如发票类型、公司名称、发票金额、税率等)是否有误, 如果有误, 应及时以书面形式通知乙方。甲方同意为乙方开具增值税红字发票或作废发票提供必要的支持。

5、甲方每次付款前, 乙方应提供每期应付款项等额增值税专用发票, 否则甲方不予付款。若因乙方提供虚假的发票导致甲方遭受损失的, 由乙方承担因此所产生的所有法律和经济责任。同时因乙方提供的账号错误导致无法转账、转账去向不明等后果也由乙方自行承担。

6、乙方指定的收款账户信息如下:

收款单位: 湖北上菱机电工程有限公司

开户行: 中国农业银行襄阳高新区支行

帐号: 17460201040010412

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。甲方有权委托特种设备检验机构或第三方机构鉴定更换的电梯零部件, 若发生乙方判断失误由乙方承担相应费用。

(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。

(5) 当电梯故障维修需要更换配件, 超过乙方免费提供配件单价需甲方另行付费的, 若乙方报价高于市场价的, 甲方有权直接委托第三方维修, 乙方必须予以配合。

(6) 有权在乙方相应许可资格失效时终止本合同。

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) 甲方提供的设备必须具有电梯行业主管部门颁发的有效的《电梯使用标志》, 并保证上述维保设备属甲方合法财产或甲方对该等设备拥有合法的委托维保的权利。

(3) 按照合同约定按期支付维保和零部件款。

(4) 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。

(5)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。

(6)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。

(7)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。

(8)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。

(9)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。

(10)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。

(11)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。

(12)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。

(13)在电梯使用标志所标注的下一次检验日期届满前1个月，向特种设备检验机构提出定期检验申请。

(14)涉及存在环境污染风险的旧零部件，如未返还乙方处理，甲方应负责按照环保的方式进行处理。

(15)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，自行承担法定责任。

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以及与维保有关的其他便利条件，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。

(4)为保护乙方的技术专利，被更换的零部件涉及乙方技术专利的，应无偿交由乙方回收或当场销毁。

2、义务

(1)按照 TSG T5002-2017《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3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：钟明洋。联系电话：13797755339。24小时紧急救援服务热线电话：13807273030。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60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, 作业人员不得少于两人。乙方负责乙方维保人员的劳动保护和人身保险。

(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 31 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) 乙方不得以任何形式将维保工作非法分包、转包。否则甲方有权解除本合同, 乙方应按本合同总额 20% 的标准向甲方支付违约金, 同时甲方有权拒付维保费。

(13) 乙方确认已取得相应电梯维护保养资质, 能够在本地从事电梯维保服务, 并承诺在本合同履行期间, 确保具备相应电梯维护保养资质, 若因乙方不具备或丧失相应电梯维护保养资质而导致甲方遭受损失的, 由乙方承担甲方因此而产生的所有损失。甲方有权单方面解除本合同, 并要求乙方承担赔偿责任。

第八条 其他约定

1、乙方于 2023 年 9 月 30 日前对本合同约定的电梯进行详细的检查, 检查结果已经甲方签字确认, 并作为电梯现状记录由甲、乙双方保存。

2、一般修理、重大修理、更新改造或甲方要求乙方提供本合同约定内容以外服务的, 如强化保养、增加保养频次、安全保障需求、驻场作业服务、增加检测内容和频次等, 双方均应以书面形式另行约定。

3、维保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保记录。维保记录应当一式两份, 甲乙双方各保存一份, 保存时间为 4 年。电梯故障维修乙方人员需使用甲方物业报事系统, 15 分钟内在系统响应接单, 并在系统登记维修、闭合记录。维修与抢修记录均应当长期保存。

4、根据电梯的现状, 甲乙双方约定非使用原因导致的电梯困人故障次数: 每月每台电梯不超过 1 次 (除人为破坏外)。

5、根据提供维保服务的方式, 当零部件损坏时需要由甲方支付费用的, 在甲方书面同意后, 乙方应及时更换, 甲方须按照合同约定按期支付零部件款, 否则乙方有权拆除已更换的零部件。乙方收到款项后应向甲方就零部件更换单独开具增值税发票。如因甲方不履行前述义务导致电梯无法正常使用或无法通过定期检验的, 责任与乙方无关。

6、政府定期检验协助及新法规标准告知: 乙方负责协助电梯的政府定期检验工作, 政府电梯定期检验费用由甲方承担。国家有关安全标准的法律规定发生改变时, 乙方将及时书面通知甲方, 并为甲方进行此安全设备的安装、调试工作, 使其符合新的安全标准, 相关人工、材料费用由甲方承担。

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应当向乙方支付延误部分费用万分之五的违约金。超过双方约定期限60日时，乙方有权解除合同。

4、甲方违反约定允许非乙方人员从事电梯维保工作的，或乙方违反约定派至的现场作业人员未带相应的《特种设备作业人员证》的，违约方应当按照相当于3个月维保服务费的标准向另一方支付违约金。

5、因电梯使用管理原因（非电梯维保原因）导致人身伤亡或设备损坏、零部件丢失的，由甲方承担法定责任。

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由甲方自行承担责任，本合同另有约定除外。

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，或需要安全监督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。

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，由乙方承担电梯修复和复检费用。复检期间被主管部门停止使用电梯的，乙方应按每日500元向甲方支付违约金。若维保不合格导致甲方被行政处罚由乙方承担罚金。

11、特检院年检一次合格率应达90%以上（除甲方原因外），每低5%的，甲方有权扣当季维保总额的10%。第二次复检不合格的，甲方有权不予支付当台当季度的维保费。

12、因乙方维保不到位等造成业户投诉，甲方有权开具《扣分/处罚确认单》，处罚金额在维保服务费中扣除。

13、乙方未按每15天一次维保电梯，甲方有权扣除当月当台电梯的维保费。

14、电梯发生故障，乙方逾期到场时，甲方有权开具《整改通知单》、《扣分/处罚确认单》，处罚金额在维保服务费中扣除。更换配件类小修，修复时间不得超过48小时；更换大配件大修，如：变频器、曳引轮、钢丝绳等耗时较长的维修，修复时间不得超过10天（甲方原因除外）；每超出1天扣除当台电梯当月维保费10%。

15、非人为破坏情况下，月电梯停梯故障率不得超过5%（即月故障台次/电梯总台数，需更换大修配件及双方有另行约定除外），超过10%的，按每增加5%扣当月维保费的5%，以此类推。

16、乙方维保、维修未按要求向甲方监控和工程报岗签到，甲方有权每人次扣罚100元。

17、双方互不就间接损失、预期利益损失向对方主张权利。

18、在本合同执行期间。若乙方拒绝或不能完全履行合同工作内容，甲方有权利直接委托第三方完成，所发生的费用（另加30%的管理费）从乙方电梯维保服务费中扣除，甚至终止合同并保留对乙方进行追偿的权利。

19、乙方于每月25日前提交次月电梯维保计划给甲方，于每月5日前提交上月电梯运行维保月报给甲方。逾期未提供的，每发生一次，甲方有权每次扣罚300元。如因特殊原因未按照维保计划进行维保时，必须提前15日通知甲方，否则如甲方查到乙方未能按照维保计划进行维保的，甲方有权扣除当台当月维保费用。

20、要求驻点人数：1人（电梯维保需2人进行），若乙方未按本条要求人员驻点的，甲方有权按每人每日500元予以扣罚。

第十条 合同续签

- 4、合同期间电梯小修、大修维修完成时间超过合同约定时间小于1起。
5、合同期间与项目现场配合总体评价需达良好以上。
以上条件全部符合，在维保合同到期可申请续签。

第十一条 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。
3、单个项目连续3个月电梯故障率（月故障电梯台次/电梯总台数）高于10%的，因乙方电梯维保不到位原因造成业主群闹、投诉或造成人员伤亡或被政府部门行政处罚的，甲方均有权提前一个月通知乙方解除合同，不承担违约责任。
4、合同期内，甲方开具书面《扣分/处罚确认单》超过三次的。
5、本合同期满或无论因何种原因导致的解除，均不应解除本合同任何一方支付其在该等到期日或终止日之前所应当向另一方支付到期或应付的款项的义务。

第十二条 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，提交襄阳仲裁委员会仲裁方式解决。

第十三条 附则

- 1、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。
2、本合同经双方签署后生效。一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，同具同等法律效力。
3、本合同各方确认，各方于本合同中提供的联系方式均准确有效，一方联系方式如有变更，应在变更后3日内书面通知另一方，并且，自另一方收到一方书面通知之次日起，该变更方为有效，否则视为未变更，因此造成的文件送达不能或延误等责任与后果均由变更方承担。
任何与本合同有关的文件（包括但不限于司法机关或仲裁机构等裁判机关需发送的有关法律文件等）均可按本合同约定地址寄发。如无人签收或拒收的，则文件退回之日视为送达之日；如直接送达时拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将相关需送达文件留置，亦视为送达；一方提供的联系方式及邮寄地址不详或提供错误联系方式及邮寄地址或未及时书面告知变更后联系方式及邮寄地址的，导致文件送达延误或未能送达或退回的，文件退回之日视为送达之日。
4、本合同组成文件及优先解释顺序：
(1)合同条款；(2)合同附件；(3)投标文件（如有）。
以上文件互相补充和解释，如有不一致之处，以排列次序在先者为准。
5、附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具同等法律效力。
附件1《电梯保养时间及保养费明细表》
附件2《200元以下免费配件清单》、《有偿配件清单》
附件3《电梯维保服务考核表》

甲方：

经办人：

签署日期： 年 月 日

——以下无正文——

乙方：

经办人：

签署日期： 年 月 日