

消防系统维保服务合同

项目地点：南京市建邺区中和路111号

合同编号：QC-2022031214E

签订地点：南京

甲方：南京市市级机关物业管理中心

乙方：南京六朝消防工程有限公司

甲乙双方根据 2022 年 03 月 28 日采购编号：QC-2022031214E 的 南京市建邺区中和路 111 号消防维保服务项目竞争性磋商采购结果及竞争性磋商文件 的要求，经协商一致，达成如下采购服务合同：

一、采购标的

1.项目名称：南京市建邺区中和路 111 号消防维保服务。

2.项目内容：项目具体内容及维保设备范围等具体参照招标文件的具体要求。本项目维保方式为整包，包括但不限于消防设备全部可能损坏或到期的设备部件和材料的更换、项目服务管理内容、服装、通讯、管理费、各种税金、人工、保险、住房公积金、劳保、消防设施年度检测费等费用。

维保范围详见甲方招标文件清单，并包含消防的设施设备、消防管道及附件、通风防火阀、设施设备的控制线路和控制柜的电气附属设备、设施设备对应的标志标识牌、维保范围内机房及设施设备卫生清洁，以及所有消防设施设备除锈刷漆除尘(包括不限于管道、支架、消火栓(箱)、防火卷帘等)。

3.服务期限：服务期三年，自 2022 年 5 月 1 日—2025 年 4 月 30 日(合同一年一签)；本合同期限一年，自 2022 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日止。合同期内如果甲方认为乙方维保服务期间未能履行服务承诺和合同规定的义务，维保质量低劣，经服务对象多次投诉仍不改正的，则甲方有权提前解除合同。合同期满前一个月甲方将根据项目管理服务的情况，决定是否续约下一年。

二、合同价款（含税）：

1.本合同价款人民币¥300000元，（大写：叁拾万元整）。

2.本合同价款包含所有乙方提供合同约定的服务内容的报酬及乙方提供该项服务所支出的必要费用，包含但不限于消防设备全部可能损坏或到期的设备部件和材料的更换、项目服务管理内容、服装、通讯、管理费、各种税金、人工、保险、住房公积金、劳保、消防设施年度检测费等费用。

3.乙方在合同生效后应将现场遗留问题进行排查并编写消防维保遗留问题清单，经甲乙双方确认后作为消防维保移交记录附件，乙方需对遗留问题出具相应的整改方案及报价，整改期间，乙方进行正常维保。

4.合同费用不包括：处理系统遗留问题需要更换设备所产生的设备费、材料费及人工费、消防设施更新、改造及二次装修涉及的消防设施拆除改装调试、地下消防管网漏水排查、改造施工恢复等费用。

5.缺陷整改工作：因设计遗漏或不合理的缺陷修理、消防整改以及因设备运行要求所需进行必要的修改、功能完善及接管后遗留问题的整改等，属零星维修工程范畴（不在本合同范围内）的工作所发生的费用，由甲方按零星维修工程的相关手续审核后，另行结算。

三、履约保证金

1.乙方需在签订合同后15个工作日内向甲方缴纳合同价款金额10%的履约保证金。

2.履约保证金的有效期为该项目维护期满时止。

3.如乙方未能履行合同约定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

4.履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额后，在服务期满后 15 个工作日内无息退还给乙方。

四、付款

甲乙双方每半年结算一次维保服务费，具体支付时间和金额为：甲方在每半个年度最后一个月的 25 日前，根据考核情况，在收到乙方提供正式的服务费发票后 15 个工作日内，支付乙方半年度维保费人民币：¥150000 元，（大写：壹拾伍万元整）。

五、合同履行

本合同项下服务的提供按照招标文件的具体要求以及乙方投标文件有关承诺履行，甲乙双方通过补充条款进行特殊约定的从其约定。

补充条款：详见后附的“专用条款”。

六、甲方的权利与义务

1.甲方负责对乙方的工作实施检查和管理，定期考核评定，并定期与乙方商量，解决有关问题。如乙方派出的管理、服务人员多次受到服务对象投诉或服务质量不达标，乙方应更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失，甲方有权提前解除合同，并有权要求乙方承担赔偿责任。

2.甲方应当为乙方履行合同提供必要的支持，向乙方提供维保工作所必需的资料。

3.甲方酌情根据乙方要求提供房间用于办公、人员休息和工具及用品的存放。

4.协助乙方做好有关项目管理的宣传教育，审核乙方服务项目的年度计划、工作安排，并监督履行。

5.协助乙方处理原维保公司所遗留的人员、档案、物资以及其他与物业管理相关的问题。

6.法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

七、乙方的权利与义务

1.乙方接受甲方的委托，对项目实施综合管理，根据有关法律、法规，结合甲方的需求以及实际情况，负责制定设备使用及维保管理制度、工作规范及各项检查表单，确保实现管理目标，并承担相应责任，接受甲方检查、管理。

2.乙方保证其对为履行本合同交付工作成果而使用的技术手段或提供的服务内容涉及的各方面均享有完全的法律权利或获得充分的授权。乙方因自身的权利瑕疵在履行本合同时侵犯任何第三方合法权益的，均由乙方承担相关责任。

3.未经甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能。

4.乙方须本着高效、精干的原则设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。

5.乙方负责对维保管理人员进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。

6.乙方应执行国家有关规定依法用工，负责乙方员工的生产、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，在维保服务期内因乙方原因发生的各种安全事故（包括第三方的人员和设施），其后果完全由乙方承担。

7.乙方在维保服务内对甲方其他设备造成损害的，应及时修复，如

无法修复应承担相应赔偿责任。

八、违约责任

1.乙方未按合同约定的质量要求提供服务（每月考核得分低于 80 分为不合格，如连续两次考核不合格），甲方有权解除合同，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从维保款、履约保证金中直接扣除，不足部分乙方应予补足。

2.乙方维保服务期间，甲方委托乙方的项目维保工作受到省、南京市各级相关部门的通报批评，或在国家法定部门（卫生、安全、消防等）的专项检查或年检中，因乙方原因每有一次不合格，甲方有权从合同价款中扣除人民币 3000 元，由此造成甲方被罚款的，该罚款由乙方承担。

3.由于乙方维保管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方承担一切责任（为此所需的保险由乙方投保并自行承担相应费用）。

4.乙方按合同履行，甲方按期付款，若甲方违约应向乙方支付违约金，每逾期一天，按合同价款的万分之一支付违约金。

5.乙方若在合同期内超过 3 次未能按规定时间响应或到场的情况，甲方有权单方面解除合同，并按合同价款的 20%追究乙方违约责任。

6.乙方若在合同期内超过 3 次未能按规定时间排除故障的情况，甲方有权单方面解除合同，并按合同价款的 20%追究乙方违约责任。

7.乙方若在合同期内超过 3 次未能按要求出具维保书面报告，甲方有权单方面解除合同，并按合同价款的 10%追究乙方违约责任。

8.符合下列情形时，在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出解除部分或全部合同的书面通知：

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限内提供服务；

(2) 乙方在收到甲方发出的违约通知后 20 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过错；

(3) 乙方未能履行合同规定的其他义务致使甲方不能实现合同目的的。

9.如甲方逾期支付合同价款超过 2 个月的,乙方可单方面解除合同,并向甲方提出索赔。

10.除甲方事先书面同意外,乙方不得部分转让或全部转让服务项目,否则甲方有权解除合同,乙方应按合同价款的 50%承担违约责任。

11.甲方解除了全部或部分合同后,甲方可以依其认为适当的条件和方法购买其他供应商提供的服务,乙方应对甲方购买由其他供应商提供的服务所超出的那部分费用负责,并继续执行合同中未解除的部分。

九、保密条款

乙方不得泄露、擅自使用在履行本合同中知悉的甲方任何信息。所维保设施设备的相关信息数据,用户名和密码等信息归甲方所有,乙方未经甲方允许不得擅自修改、保存、转发、毁坏等。所维保的设施设备的相关用户数据,乙方不得进行再加密,甲方能在通用制式条件下实现备份、可传输。此保密条款为独立条款,不因本合同的终止而终止。

如违反本条款规定,乙方应当承担如下责任:除赔偿甲方实际损失外,另需向甲方支付合同价款的 30%作为违约金,同时乙方仍应继续遵守保密约定。

十、不可抗力

1.本条所述的“不可抗力”系指双方在签订本合同时不可预见、在

合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如：地震、洪水、台风、骚乱、戒严、暴动、战争以及其他甲方、乙方商定的其他情形。

2.如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行，不应承担误期赔偿或终止合同的责任。

3.在不可抗力事件发生后，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，并出具事件发生地政府有关部门的证明。除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及采取合理的方案履行未受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 120 天以上时，甲方和乙方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

十一、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，由甲乙双方协商解决，若协商不成，作如下第 2 种方式处理：

1. 申请仲裁。
2. 提起诉讼。约定由甲方所在地人民法院管辖。

十二、合同生效及其它

- 1.合同应在甲方、乙方代表签字、加盖公章后生效。
2. 本合同一式肆份，中文书写。甲方执贰份，乙方执壹份，代理采购机构执壹份，具有同等效力。
- 3.如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，共同签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。
- 4.本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

十三、合同鉴证

招标代理采购机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与招标文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购服务和技术参数进行实质性修改。

十四、组成本合同的文件包括：

- 1.合同通用条款和专用条款；
- 2.招标文件和乙方的投标文件；
- 3.中标通知书；
- 4.甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

甲方：南京市市级机关物业管理中心（盖章）

地址：南京市玄武区北京东路41号

法定（授权）代表人：

经办人：

2022年4月24日

乙方：南京六朝消防工程有限公司（盖章）

地址：南京市建邺区富春江东街69号

法定（授权）代表人：

经办人：



户名：南京六朝消防工程有限公司

开户银行：招商银行南京分行营业部

账号：250681973710001

2022年4月29日

代理采购机构声明：本合同标的经代理采购机构依法定程序采购，
合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理公司：江苏柒采招标代理有限公司（盖章）

地址：江苏省南京市建邺区应天大街772号1幢507室

法定（授权）代表人：

经办人：朱林

2022年04月29日



防
同
010

专用条款

一、合同文件

下列关于江苏柒采招标代理有限公司组织采购的采购编号为QC-2022031214E的南京市市级机关物业管理中心的中和路111号消防维保服务的招投标文件是构成本合同不可分割的部分：

- 1.1 合同通用条款和专用条款；
- 1.2 招标文件和乙方的投标文件；
- 1.3 中标通知书；
- 1.4 甲乙双方商定的其他必要文件。

二、项目联系人

甲乙双方指定专人作为本合同履行的联络人，所有一方向对方正式知会事项的通知到达相对方指定联络人即视为到达对方。通知方式包括但不限于电话、短信、传真、邮件、电子邮件等。

甲方指定联络人：

姓名：许野

联系方式：18951025888

乙方指定联络人：

姓名：王凯

联系方式：18602561818

三、付款方式与时间

3.1 合同价款支付按照通用条款约定期限和方式支付。乙方在甲方支付合同款前应当根据付款数额开具相应的发票，甲方在收到发票后通过

银行转账方式向乙方支付款项；甲方有权按本合同考核约定在应支乙方款项中扣除相应维保费。

3.2 付款时间：

消防维保服务合同付款时间表			
序号	服务期	费用（元）	付款时间
1	2022.5.1-2022.10.31	150000	2022.11.30 前
2	2022.11.1-2023.4.30	150000	2023.5.31 前

四、进（撤）场与交接

4.1 乙方合同签订后 3 日内派员进场工作，按甲方的要求积极稳妥地完成过渡交接工作。

4.2 乙方应在进场后 15 天内和原维保（质保）单位完成项目交接工作。若乙方发现设备有问题，应以书面形式报甲方核实。经甲方与乙方确认后，对发现的问题由甲方协调原维保（质保）单位解决。

4.3 本项目正式移交日期是本项目服务期满之日。甲乙双方应在移交日前 2 个月启动项目移交工作。乙方应向甲方提交的资料包括但不限于本项目甲方提供的资料、维保记录、设备最新台账清单、档案资料等。

4.4 甲乙双方应做好维保设备现场核查清点并签字确认，对于维保到期前损坏或不能正常运行的设备，乙方应根据甲方要求，进行维修或更换，确保所有设备运行正常。

4.5 乙方应积极协助甲方做好与下一任供应商完成维保交接相关工作，确保交接工作顺利完成。

五、维保要求

5.1 乙方应严格按甲方要求对消防系统进行维保，维保内容和频次以

甲方招标文件为准。

5.2.乙方每月对所有可燃气体探测器进行检查，确保正常运行，每年对所有可燃气体探测器进行 1 次第三方检测并出具检测报告，确保检测合格。

5.3.乙方应建立消防系统设施运行使用档案，派从事消防设备安装、调试、维护、运行的专业技术人员（不少于 3 人）提供服务。

5.4 乙方每半年对消防系统进行 1 次全面检查，任何缺陷由乙方负责维修，维修完成后将缺陷原因、维修内容、完成时间及恢复正常的时间及日期等报告给甲方，报告一式两份。乙方随时配合采购人进行定期或不定期的检查。

5.5 乙方应配合采购人做好消防部门的检查验收，保证每次验收合格。乙方应认真执行国家有关规定，服从南京市消防管理部门的技术指导和业务管理，达到要求，并承担相应的责任。

5.6 消防系统日常运行过程中损坏、短缺的部件，以及在系统功能测试过程中确定为不合要求的部件，由乙方应负责维修更换。所有更新的材料设备为国家合格产品，并提供产品质量认证证书，合格证书等，所更换的设备与原系统所使用的设备一致，且提供不少于 1 年的质保期，所有材料要求以旧换新。不合格并经权威部门认定是乙方责任，甲方有权拒付全部维保费用。

5.7 遇夏季高温、冬季严寒等极端天气时，乙方应积极配合甲方做好现场应急保障工作。

5.8 重大节日或活动（五一、十一、元旦、春节等）前，乙方须增加所维保设施设备的检查、检测和保养频次且不额外收取费用，保证所维

保设施设备处于正常运行状态。

5.9 乙方有关特种设备的工作人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证的条件，并符合国家相关部门的要求。现场维保人员须经过专业培训，配有对应消防设施操作员证、电工证、焊工证等，确保消防系统维保正常运转；

5.10 乙方定期免费为甲方操作人员提供消防系统相关技术培训。

5.11 乙方积极配合甲方，对维保范围内的设备制定完善的维保工作流程、工作标准、应急预案等，并根据国家规定定期更新调整。

5.12 乙方自行配备维保工作所需的工具及设备，保养时设置现场安全警示标志。根据维保设备清单，保证所提供的备件必须是正规渠道产品；对于专业配件必须从原厂或原厂配件供应商处购买，通用配件需与原型号一致，保证设备正常稳定运转。未经甲方同意，乙方擅自使用非正规渠道备件，甲方有权每次扣除项目合同金额的 1%。

5.13 为保证维保工作正常运行，乙方提供的配件、耗材质量必须符合国家有关部门的质量标准，有明确的生产厂家和品牌。对于乙方所承担的设备维保清单中的所有配件，乙方应长期足额备有用于系统维保所需的备品备件及周转设备。

5.14 乙方全年安排技术人员 24 小时待命，并确保 24 小时维保热线畅通，在接到甲方报障通知后，乙方应在 10 分钟内响应，1 小时内到达现场进行故障排除。如乙方未按规定时间响应或到场，按考核相关规定处罚。

5.15 配件费用在 1000 元及以下的故障，乙方应在 2 小时内排除；2 小时内仍无法排除的故障，应做好相应的临时补救措施，并有书面记录

存查。乙方征得甲方同意后最长不得超过 24 小时解决。配件费用在 1000 元以上的故障，乙方应在维修涉及的配件到场后 24 小时内排除故障；24 小时内仍无法排除故障，应做好相应的临时补救措施，并有书面记录存查。乙方征得甲方同意后最长不得超过 72 小时解决。

5.16 乙方超过规定最长故障排除时间，仍未解决故障，甲方除按考核规定对乙方进行处罚之外，有权请第三方予以解决故障，所需一切费用由乙方承担且乙方不得以费用过高等一切理由予以拒绝。

5.17 乙方按维保内容要求对所维保的设备进行维护保养后，应于每月底前向采购人出具月度书面维保报告和记录，并经甲方签字确认。每半年向甲方提交半年维保书面报告，并经甲方签字确认。

5.18 其他要求以甲方招标文件等有关内容为准。

六、考核

6.1 甲方每月组织人员对乙方进行考核，考核得分作为合同款支付依据。考核采用扣分制，考核 95 分以上为优秀，90-95 分为合格，每月考核得分 90 分以上，甲方方可支付全额维保费。每月考核得分低于 90 分，每分按 1000 元计算，在半年度维保费中一并扣除。考核表以甲方招标文件为准，甲方有权根据实际情况进行调整修改。

6.2 每月考核得分低于 80 分为不合格，如连续两月考核均不合格，甲方有权单方面解除合同。

6.3 乙方未取得甲方同意，因私自修改设备技术参数，造成的一切后果由乙方承担，且当月考核为 0 分并追究其法律责任。

6.4 乙方因对设备维保预判断失误造成的损失由乙方全权负责，且当月考核不合格。

6.5 乙方对于重大突发事件紧急处理得当，减少损失，保护甲方或服务对象的财产，奖励 1-5 分（该分可用来抵扣全年考核不合格分数）；

6.6 考核内容如有变动或调整，以甲方要求为准。

甲方：南京市市级机关物业管理中心（盖章）

地址：南京市玄武区北京东路 41 号

法定（授权）代表人：

经办人：

2022年4月24日

乙方：南京六朝消防工程有限公司（盖章）

地址：南京市建邺区富春江东街 69 号

法定（授权）代表人：

经办人：

户名：南京六朝消防工程有限公司

开户银行：招商银行南京分行营业部

账号：250681973710001

2022年4月24日

代理采购机构声明：本合同标的经代理采购机构依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理公司：江苏柒采招标代理有限公司（盖章）

地址：江苏省南京市建邺区应天大街 772 号 1 幢 507 室

法定（授权）代表人：

经办人：

2022年04月24日