

南京市电梯日常维护保养合同

使用单位： 南京市江宁区人民政府麒麟街道办事处

维保单位： 南京宏和机电设备有限公司

使用说明

1、适用范围：本合同适用于国务院《特种设备安全监察条例》适用范围内电梯的日常维护保养。

2、使用单位：《南京市电梯安全条例》规定：（一）自行管理的，电梯所有权人为使用单位；（二）委托物业服务企业管理的，物业服务企业为使用单位；（三）新安装电梯未移交业主的，项目建设单位为使用单位；（四）共有产权的，所有权人应当通过书面协议明确使用单位；（五）电梯所有权人出租、出借或者以其他方式转移含有电梯的场所使用权的，可以约定使用人为使用单位。

3、维保单位：具有特种设备安全监督管理部门核发的与保养梯种相对应的许可证，从事电梯日常维护保养的单位。

4、日常维护保养：对电梯进行的清洁、润滑、调整、更换易损件和检查等日常维护和保养性工作。其中清洁、润滑不包括部件的解体，以及调整和更换易损件不会改变任何电梯性能参数。

5、清包：只提供劳务，不提供任何电梯零部件。

6、半包：既提供劳务，又免费提供部分电梯零部件。

7、大包：既提供劳务，又免费提供大多数电梯零部件（因人为、水灾、火灾等不可抗力因素造成的损坏，不在大包范围内）。

南京市电梯日常维护保养合同

使用单位（甲方） 南京市江宁区人民政府麒麟街道办事处

维保单位（乙方） 南京宏和机电设备有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《特种设备安全监察条例》、《南京市电梯安全条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》及其他有关规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就电梯日常维护保养的有关事宜协商订立本合同。

第一条 日常维护保养的电梯

甲乙双方约定，由乙方为《电梯维护保养及金额明细表》（见附件一）中列明的甲方使用、管理的电梯提供日常的维护、保养和急修服务。

第二条 日常维护保养内容

乙方应当按照《南京市电梯安全条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）规定，完成半月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录；应当至少每六个月按照安全技术规范对电梯进行一次自行检查，并向使用单位出具检查报告。

第三条 日常维护保养标准

实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范》（GB/T18775）、《电梯制造与安装安全规范》（GB 7588）、《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB 16899）、《液压电梯制造与安装安全规范》（GB 21240）、《杂物电梯制造与安装安全规范》（GB 25194）等标准的相关规定。

除上述标准外，还应当满足现行安全技术规范的规定及甲方提出的如下要求：

- 1、维保要求：每月保养二次，每季度全面检查一次，保证电梯安全正常运行；如遇突发故障，需二小时内到场排除故障，电梯困人时，应当在 30 分钟内（此时间最长不得超过 30 分钟）到达现场开展救援；维护保养操作符合电梯行业规范，严格执行江苏省电梯管理办法；维保人员具备相应的证书；
2. 正常使用损坏的所有零部件均由成交供应商免费提供，所有电梯配件均需使用原厂配件；

3. 电梯年检费（含限速器检测费）按政府部门的收费标准执行，由招标人负责支付。

4、全包：既提供维保服务，又免费提供全部电梯零部件（人为天灾不可抗拒因素及轿厢装饰除外）。

第四条 日常维护保养期限

本合同期限贰年，合同一年一签，自 2025 年 04 月 18 日起至 2026 年 04 月 17 日止。甲乙双方同意期限届满后续约的，应当于期限届满 30 日前重新签订合同。

第五条 日常维护保养费

151 台一年电梯维护保养费含税总计 1676100.00 元（人民币）/年，大写：壹佰陆拾柒万陆仟壹佰元。详见附件二。

第六条 结算方式

（一）合同签订后由乙方先行维护，在合同期满 6 个月经验收合格后一周内甲方支付给乙方电梯维保费总额的 50%计 838050.00 元整，余款 50%计 838050.00 元整在合同到期验收合格后一周内付清。

（二）年检费用由采购人承担。

（三）支付方式： ☐支票 ☒汇到乙方指定帐号。

第七条 日常维护保养方式： ☐清包 ☐半包 ☒大包。

本合同的服务方式为：大包，即项目乙方免费承担所有正常损坏电梯配件更换。因人为、水灾、火灾等不可抗力因素造成的损坏，不在大包范围内。甲方要求改造及安装其它附件或修改非维修保养服务内的项目，乙方在能力许可的情况下应尽量满足甲方，但甲方须向乙方另行支付所需的零配件和设备、材料、人工费等。

第八条 乙方 24 小时急修服务热线电话：025-2162998；响应时间：电梯困人时，应当在 30 分钟内（此时间最长不得超过 30 分钟）到达现场开展救援；电梯发生故障时，应当在 30 分钟内（此时间最长不得超过 60 分钟）到达现场。

第九条 驻场：乙方（☒是 ☐否）提供驻场作业服务

驻场作业人员职责：_____

第十条 甲方权利、义务

（一）权利

1、有权监督乙方按照合同约定履行维护保养义务，发出故障通知或提出建议。

2、有权要求乙方保障电梯的正常运行。乙方的维护保养达不到安全技术规范规定标准或要求的，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。

（二）义务

1、核对

应当对每台电梯建立完整的安全技术档案，并供乙方查询。签订合同前应当向乙方提供如下资料或复印件：

- （1）产品合格证；
- （2）使用维护说明书；
- （3）电气原理图；
- （4）电气敷设图；
- （5）安装说明书；
- （6）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）电梯运行记录；
- （8）故障及事故记录；
- （9）改造、重大维修原始记录；
- （10）电梯施工自检记录；
- （11）上年度的检验报告；

2、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、报警装置等系统安全可靠，保证已有的故障传输或监控摄像系统畅通；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；保证机房门窗完好，门锁有效。

3、按规定配备取得特种设备作业人员证的电梯安全管理人员，负责电梯的日常安全管理：

- （1）负责电梯钥匙的使用管理；
- （2）负责对乙方的维护保养记录、修理记录签字确认，无正当理由不得无故拒绝签字；
- （3）负责对乙方提交的电梯安全隐患提示单签字确认；
- （4）现场配合电梯检验检测工作，如果更换电梯安全管理人员，应当及时通知乙方。

4、按规定货梯、医梯或直接用于旅游观光的速度大于 2.5m/s 的乘客电梯，以及采用司机操作的电梯，由持证的电梯司机操作。

5、应当制定电梯事故应急防范措施和救援预案并定期演练。

- 6、在电梯使用过程中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、除乙方无法解决的情况外，未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与电梯维护保养有关的工作。
- 8、应当为乙方提供维护保养所需的工作环境。
- 9、应当在电梯安全检验合格有效期届满前 1 个月，向电梯检验检测机构提出定期检验申请。

第十一条 乙方权利、义务

（一）权利

- 1、有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境及相关资料。
- 2、有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

（二）义务

- 1、应当具备特种设备安全监督管理部门核发的相应许可。
- 2、接到故障通知后，应当立即赶赴现场进行处理。
- 3、每 15 天 1 次对电梯进行日常维护保养。
- 4、现场作业人员应当取得相应的《特种设备作业人员证》；作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。
- 5、发现电梯不符合安全技术规范、存在事故隐患的，应当及时书面告知甲方，提出整改意见，若因乙方未及时告知甲方电梯故障而导致的人员事故由乙方负责；并（三）个月一次，向甲方书面报告所维护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。

- 6、对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损。
- 7、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、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。
- 9、应当妥善保管电梯图纸及相关资料，并在合同终止后交给甲方。
- 10、不得以任何形式分包、转包。
- 11、因乙方原因造成的二次及以上电梯年检费用由乙方承担。

第十二条 违约责任

- （一）一方当事人未按约定履行义务给对方造成直接损失的，应当承担赔偿责任。
- （二）一方当事人无法继续履行合同的，应当及时通知另一方，并由责任方承担

因合同解除而造成的损失。

(三) 甲方违反约定允许非乙方人员从事电梯维护保养工作的, 应当按照____南京市电梯安全使用条例____标准支付违约金。

(四) 因电梯使用、管理原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的, 由甲方自行承担全部责任。

(五) 乙方的维护保养工作不符合合同约定的维护保养标准或要求的, 乙方应当返工, 并按照维护保养费用单月价格标准支付违约金, 由此产生的人员伤亡及设备损坏由乙方负责。

(六) 因维护保养原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的, 由乙方承担全部责任。

(七) 因维护保养原因导致电梯检验检测不合格的, 乙方还应当承担电梯复检费用。

第十三条 合同的解除

(一) 甲乙双方协商一致, 可以解除合同。

(二) 任何一方严重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。

第十四条 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, 按照下列第一种方式解决(任选一种):

(一) 依法向 江宁区 人民法院起诉;

(二) 提交 _____ 仲裁委员会仲裁。

第十五条 其他约定

(一) 普通维修、重大维修、改造或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。

(二) 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、改造协议与急修记录均应当与维护保养记录一并保存。

(三) 为了加强甲方对乙方的管理, 甲方会对乙方按照(附件 1)对乙方进行考核。考核内容甲方将以书面附图片形式告知, 经双方同意后, 处罚费用将从维保费中扣除。

第十六条 附则

本合同自 签订之日起 生效。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应当采取书面形式，该书面文件经双方签字，作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

本合同一式 贰 份，甲方执 壹 份，乙方执 壹 份。

甲方：(签章)
法定代表人：
联系电话：
年 月 日

乙方：(签章)
法定代表人：
联系电话：
2025年4月8日