

深圳市电梯维保合同

使用单位： 深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处

维保单位： 深圳市天健智能楼宇科技有限公司

合同项目： 天然居（三菱 18 台）

深圳市电梯维保合同

使用单位：（甲方）深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处

地址：深圳市福田区景田香梅北路天然居 D 栋 1 楼

联系人：李义芳

电话：13502887446

维保单位（乙方）深圳市天健智能楼宇科技有限公司

地址：福田区红荔西路 7022 号鲁班大厦 27EN

联系人：黄存林

电话：13714005683

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《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》、《广东省电梯使用安全条例》、《电梯使用管理与维保规则》（TSG T5002-2017）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 乙方为本合同附件《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。保养项目应覆盖《电梯使用管理与维保规则》（TSG T5002-2017）规定的半月、季度、半年、年度保养项目，电梯制造单位技术文件所要求的特殊保养项目，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；详见附件一

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。

另需付费部件及人工服务：控制柜内主板及变频器、门机主板及变频器、曳引主机部件、钢丝绳等，以及其他功能改变的服务、法律法规要求增加的部件或功能。

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

本合同约定维保期限自2023年1月1日起至2023年12月31日止，期限

届满后续约的，应于期限届满前 1 个月重新签订合同。

第四条 维保费用

共 18 台电梯，合同期维保费：每月合计（含税）人民币 18000.00 元，大写：壹万捌仟元整。合同总价（含税）RMB：216000.00 元，大写：贰拾壹万陆仟元整。

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：次月 10 日前支付保养费 18000.00 元。

2、甲方需支付零部件费用的，按（月 季 半年 年）支付。

3、支付方式：现金 支票 汇到乙方指定账户：

（开户行：建行红荔支行 账户：44201592500052537505 内转 299）

4、发票类型为增值税专用发票，税率为 6%。

第六条 甲方权利、义务

（一）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，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、除国家规定的强制定期检验外，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。

（二）义务

1、建立电梯安全运行的相关管理架构、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电梯保养及大修款。

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，并严格按照电梯层门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工作结果、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报警电话、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）。每年至少一次定期开展应急救援演练，确保应急系统运行有效。

7、保证电梯供电、消防、防雷、通风、温度、湿度等系统安全可靠，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。

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、在电梯安全检验合格有效期届满前一个月，向特种设备检验机构提出定期检验申请，或委托乙方代为提出定期检验申请。

13、应按规定要求，甲方委托乙方对电梯进行每三年一次的载荷试验、二年一次的限速器调校试验及每五年做一次 125 制动试验并做好监督。

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。

15、当国家出台有关电梯新标准时，甲方要配合整改，并承担相关费用。

第七条 乙方权利、义务

（一）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、当电梯存在安全隐患时，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。

（二）义务

1、乙方实施维保后的电梯应符合安全技术规范、强制性标准和电梯制造单位的技术要求。

2、乙方提供 24 小时的紧急救援服务， 24 小时紧急救援服务热线电话：0755-83909890。当电梯发生困人故障，乙方应在接到甲方通知后 30 分钟内赶到现场实施紧急救援；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。

3、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 1 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。

4、本合同签订 3 天内，乙方需以书面形式将委托到甲方现场作业人员的身份证复印件、《特种设备作业人员证》（电梯维修）复印件及其他有效证明文件递交甲方存档，原件备查。若乙方出现更换现场作业人员的情况，须以书面的形式告知甲方，并按要求提供替换人员的身份证复印件、《特种设备作业人员证》（电梯维修）复印件及其他有效证明文件，原件备查。

5、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。

6、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。

7、现场需采取停梯措施时，应立即通知甲方并及时组织抢修。

8、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。

9、安排电梯检测人员每年对电梯进行一次自检。按约定完成每三年（或每五年）进行一次的电梯（或自动扶梯）载荷试验（费用另计）。

10、不得以任何形式将维保工作非法分包或转包。

11、乙方应根据甲方需要对甲方电梯使用人员提供关于电梯正常使用、简单故障排除方面的培训，并由双方保存培训记录。

第八条 其他约定

1、乙方正式接管后应对本合同约定的电梯进行了详细的检查，检查结果需经甲方签字确认，并作为电梯现状记录由甲、乙双方保存。

2、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。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2次，电梯其它故障次数每月每台电梯不超过5次。

5、按国家标准要求每三年进行一次电梯载荷试验的费用（提供试验报告）：1500元/台。

6、电梯每二年（满十五年电梯每年）进行一次限速器调校试验的费用（提供试验报告）：500元/台。

7、按国家标准要求每五年进行一次电梯125%制动试验的费用（提供试验报告）：2000元/台。

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，每延误一日应当向乙方支付延误部分费用1%的违约金。超过双方约定的30日时，本合同自动终止，赔偿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，应当按照两倍标准支付违约金。

5、除维保工作不到位外，因电梯使用管理原因导致人身伤亡或设备损坏、零部件丢失的，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，并按照该台电梯两倍标准支付违约金。

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

- (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。
- (三) 因电梯更换需拆除时，经双方签字确认拆除之日，本合同解除。
- (四) 若物业服务合同提前终止则电梯维保合同同时终止。

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，按照下列第___种方式解决（任选一种）：

- (一) 依法向 合同履行地 人民法院起诉；
- (二) 提交 深圳市 仲裁委员会仲裁。

第十二条 附则

本合同自 2023 年 01 月 01 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 陆 份，甲方执 叁 份，乙方执 贰 份，市场监督管理局执 壹 份。

甲方：（签章）

乙方：（签章）

营业执照号码：

营业执照号码：

住所：

许可证号码：

法定代表人或委托代理人：

住所：

联系电话：

法定代表人或委托代理人：

电梯安全管理员及证号：

联系电话：

联系电话：

传真电话：

传真电话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

邮政编码：

邮政编码：

年 月 日

年 月 日

附件一：

电梯保养时间及保养费明细表

序号	梯号	注册代码	规格型号	安装地点	保养时间（分钟）				保养金额 （元/月）
					半月	季度	半年	一年	
1	D1#	30104403002001061771	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
2	D2#	30104403002001061772	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
3	D3#	30104403002001061773	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
4	E1#	30104403002001061774	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
5	E2#	30104403002001061775	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
6	E3#	30104403002001061776	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
7	F3#	30104403002001061777	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
8	F2#	30104403002001061778	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
9	F1#	30104403002001061779	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
10	A1#	30104403002001061780	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
11	A2#	30104403002001061781	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
12	B1#	30104403002001061782	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
13	B2#	30104403002001061783	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
14	C1#	30104403002001061784	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
15	C2#	30104403002001061785	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
16	D4#	30104403002001082637	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
17	E4#	30104403002001082638	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
18	F4#	30104403002001082639	三菱 GPS-2E	香梅北路天健天然居	60	90	120	120	1000.00
共 18 台，每月保养金额合计：18000.00 元；合同总价 RMB 216000.00 元，大写：贰拾壹万陆仟元整。									

公司地址：深圳市福田区红荔西路鲁班大厦 27 楼 EN

邮 编：518034

24 小时服务电话：0755-83909890

- 8 -

传 真：83549253