

建筑消防设施维护保养合同

建筑名称: 淮安市行政中心

合同编号: HAXZZX-XFWB-2025001

签订地点: 淮安市翔宇南道 1 号

签订时间: 2025 年 8 月 5 日

江苏省公安厅消防局

江苏省工商行政管理局

制定

甲方：淮安市市级机关设备管理中心
乙方：江苏盛海建工设备安装有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消防法》和《江苏省消防条例》等规定，及项目编号 JSZC-320800-HAJY-C2025-0011 的行政中心消防设备维保项目竞争性磋商采购结果及磋商文件的要求并结合具体情况，经协商达成一致，对行政中心消防设备维保服务合同进行签约，具体条款如下：

一、维护保养建筑名称：淮安市行政中心

二、维护保养范围：乙方负责下列第 1、2、3、4、5、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、18、19 项建筑消防设施的维护保养技术服务。

1、消防供配电设施；2、火灾自动报警系统；3、消防联动控制系统；4、消防供水设施；5、消火栓（消防炮）灭火系统；6、消防喷淋系统；7、气体灭火系统；8、防排烟系统；9、火灾应急照明和疏散指示系统；10、消防广播和消防对讲系统；11、防火卷帘门系统；12、消控设备；13、消防电梯；14、干粉灭火系统；15、电气火灾监控系统；16、可燃气体探测报警系统；17、灭火器；18、消防设备管路线路；19、其他相关消防设施。

三、维护保养期限：自 2025 年 8 月 11 日 0 时起至 2026 年 8 月 10 日 24 时止。

四、甲方的权利、义务：

- 1、按规定配备值班和管理人员，落实值班和管理措施。
- 2、掌握建筑消防设施的操作规程，当发现消防设施存在问题和故障时应及时通知乙方修复，若因甲方违规操作造成故障或不及时通知维护造成损失，由甲方承担责任。
- 3、根据需要及时组织更换建筑消防设施配件，并承担建筑消防设施换件和维护保养费用。
- 4、当乙方不按规定履行职责，在维护保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任的，甲方有权解除维护保养合同。
- 5、有权核查乙方维保机构资质证书和现场维护保养人员执业资格证书。
- 6、甲方根据需要，确认并要求乙方以“附件一”所规定的保养要求提供服务，具体服务内容详见“附件一”。
- 7、甲方负责按照政府主管部门对消防设备日常管理的法规、规定和要求进行全面

管理，并对乙方的服务项目、服务内容和服务质量进行确认。

8、服务期内，甲方按照《行政中心消防系统维保管理考评办法》（见附件二）对乙方进行监督管理。

9、在乙方提供维保服务期间，甲方负责给予乙方合理的协调和督查。

10、向乙方提供完整的建筑消防设施及配套设施设备等的图纸、资料、技术说明书、各种调试、设置和操作的必要的密码等相关资料。乙方进场后配合甲方对上述资料进行完善和确认，最终以双方确认的资料为准。

五、乙方的权利、义务：

1、具备消防设施维护保养的相应资质、资格并保证合同期内资质的有效性。

2、认真贯彻执行有关消防法律、法规、技术标准和执业准则，开展建筑消防设施维护保养技术服务活动，保证维护保养后的建筑消防设施质量满足相关标准要求。

3、根据行政中心维护保养的具体情况，拟定具体的维护保养方案，明确项目负责人，派驻至少4人常驻行政中心，24小时处理行政中心消防系统突发故障，派驻人员专门负责维保工作，不作他用，节假日一人值班。负责人要具有丰富的火灾报警系统、气体灭火系统、消防水系统、防排烟系统安装和调试的工作经验，其他人员要为具有丰富经验的熟练技术工人，派驻人员需通过消防部门的考核并取得建（构）筑物消防员或消防设施操作员初级以上证书，待命期间做好相关设备的巡查工作。派驻人员维护保养时应当认真如实填写维护保养记录。

4、按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）等消防技术标准规定的内容、程序、周期等要求，对合同约定范围内的建筑消防设施开展检查、维护、保养、测试等技术服务。

5、每年对承担维护保养的建筑消防设施至少进行1次全面检查测试，年度检查测试报告应当按规定送达甲方。

6、当在巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障时，或接到甲方通知要求维护的，能够当场修复的应当立即修复解决；没有条件立即修复解决的，应当在24小时内组织维护，尽快排除故障。

7、对故障零部件提供临时备件，保障消防设施能够在紧急状态下发挥作用；对故障零部件确需更换的，向甲方提出建议，并出示更换部件报废证明。

8、对甲方值班或者管理人员进行专业技术指导。

9、乙方负责淮安市行政中心两座主楼、四座副楼、一个主副楼地下室、一个南广场地下室，总建筑面积约 186632.42 平方米内的所有消防设备的维护保养、维护、应急处理、年检及相关部件的更换工作。

10、在提供服务时，在甲方保证提供实施服务条件的前提下，应严格遵守甲方有关的规章制度。

11、严格按照“附件一”规定的内容提供服务，并按照《产品保养年度作业计划表》所列的项目进行清洁、润滑、调整 and 检查等保养工作。

12、乙方有责任和义务配合甲方及上级主管部门组织的消防检查、培训、宣传及其它消防相关工作。

13、乙方应每年安排具有消防检测技术服务资质的第三方消防检测队伍进行详细的消防检测，包括消防设施检测及消防电气性能检测。检测后出具正规检测报告，报消防部门备案。

14、消防系统和设备发生故障，乙方应做好设备暂停使用等相关工作。

15、维护保养中产生的各类废弃物，由乙方负责按照当地环境管理法律法规及有关规定予以处理。

16、当乙方接到甲方的故障通知书或电话通知时，应在 15 分钟内立即安排人员对该故障进行排除。一般故障应该立即排除，严重故障应该在 24 小时内修复。当修复时间需超过 2 天时，乙方应书面通知甲方工作人员，甲方增加日常管理人员与乙方工作人员一同作好维护期间的安全防范工作，同时乙方也应增加技术力量，尽快修复故障。

17、消防设备维护保养工作，应按照国家 and 省市相关行业规定执行，认真服从淮安市公安消防管理部门的技术指导，并承担相应的责任。

18、维保施工过程中，必须设置必要的防护和警示标志。高空施工必须配戴安全帽及安全带。因维保施工导致发生任何安全意外事故均与甲方无关，乙方在维保施工中违规操作造成甲方相关工作人员的人身和财产损害和损失的，将由乙方承担一切经济 and 法律责任。

19、根据消防设备的使用情况和设备状况，经双方协商确认后，乙方应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。每次保养时间不得少于合同约定的相应最少保养时间，并按时填写维护保养记录。如需调整原保养计划，应提前 15 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。

20、乙方应每年安排具有消防检测技术服务资质的第三方消防检测队伍进行详细的消防检测，包括消防设施检测及消防电气性能检测。消防检测后应出具正规检测报告，报消防部门备案。

21、乙方必须保证行政中心的消防设备时刻处于良好的工作状态，如一旦发生火灾，因乙方未及时维护保养等原因导致消防设备故障而不能发挥报警、灭火功能，乙方应负全部责任。

22、乙方参与维保施工人员必须具有作业人员上岗证书，设专人进行现场监管。拆卸、搬迁和安装过程中，不得损坏其它公共设施及个人财产，文明施工，工完场清。维保施工过程中，正确使用各种操作工具，确保维保施工人员和甲方相关工作人员的人身和财产的安全。

23、乙方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项目应书面告知甲方，作业时，作业人员不得少于2人。

24、乙方应安排维保人员做好相关消防设备和设备机房的清洁卫生打扫工作和巡查工作，并做好记录，接受采购人的检查。

25、乙方需每月把消防系统维保情况书面报表向甲方汇报，一旦发现问题及时提出整改意见，以便甲方随时检查，确保设备运行状况良好。

26、协助甲方建立健全安全管理制度，完善安全技术档案管理，制定应急救援预案，配合甲方开展应急救援演练。

27、乙方应协助甲方做好行政中心消防设施资料建档工作，及时更新资料。

28、乙方不得以任何形式将维保工作非法分包、转包。

29、乙方在维保期间如需更换人员必须书面告知甲方，同时附更换人员相关证件。

30、消防维保作业过程中，维保施工人员安全由乙方负责。

六、维保费用及支付方式、期限：

1、本合同的总金额（大写）为人民币：肆拾伍万玖仟圆整（¥459000.00元）。

2、费用包括全部服务的价格及设备维护保养费（含年检费）、维护费用、人工费用、合理利润、税收等其他相关的所有费用。其他更换的零部件费用由甲方承担，消防主机软件升级调试费用由甲方承担。

3、本次项目付款方式为：

（1）甲方按考核结果计算支付乙方每季度维保服务费用（合同总价25%）。每季度结束7个工作日内，甲方以银行转账方式向乙方支付考核后的前一个季度的维保服务费

用（不计利息）。

(2) 合同期内服务内容、时间如发生变化，维保服务费用按实际服务时间结算{（总价-相关费用）÷365 天×实际服务天数}。

七、违约责任：

1、甲方未按规定落实值班和管理措施，导致未发现设施问题，或发现问题未及时通知乙方修复，擅自违规操作造成故障的，应当承担相应责任。

2、甲方领导、管理人员及相关工作人员有权随时对派驻人员到岗情况进行检查，若发现乙方违反上述“乙方权利、义务中”第 2 条规定的，发现一次，乙方需支付违约金 5000 元/次处罚；累计发现两次，甲方即有权解除维护保养合同。一旦甲方解除合同，甲方将不再继续支付剩余的维保费用，已发生的维保费用减按 70% 支付给乙方。

3、派驻人员需要请假的，乙方应提前一天通知甲方并获得甲方同意后方可进行，请假期间乙方应派驻公司技术骨干代班。乙方负责制定代班的技术骨干人员名单报甲方审核。如出现未提前书面通知甲方及代班技术骨干与名单不符的情况，乙方需支付违约金 500 元/次。如乙方累计两次未提前书面通知甲方及代班技术骨干与名单不符的情况，甲方即有权解除维护保养合同。一旦甲方解除合同，甲方将不再继续支付剩余的维保费用，已发生的维保费用减按 70% 支付乙方。

4、若乙方违反上述“乙方权利、义务中”第 16 条的规定，乙方人员未在接到通知后 15 分钟内到现场对该故障进行排除，乙方需支付违约金 200 元/次；累计三次未能及时赶至现场排除故障的，甲方有权解除维护保养合同。一旦甲方解除合同，甲方将不再继续支付剩余的维保费用，已发生的维保费用减按 70% 支付给乙方。（注：如遇因气候或者交通堵塞或其他不可抗力等非乙方原因导致乙方人员未能及时赶至现场，乙方应出具书面说明）

5、由于乙方服务能力（技术水平、服务态度等）不能满足甲方要求，出现因乙方服务能力不足导致故障不能及时排除，严重影响甲方正常工作（该情形连续持续 15 天 未解决），属于乙方单方面违约，甲方有权解除合同。一旦甲方解除合同，甲方将不再继续支付剩余的维保费用，已发生的维保费用减按 70% 支付给乙方。。

6、甲方上级领导、领导、管理人员及相关工作人员有权随时消防设备状况进行检查，如检查发现乙方违反上述“乙方权利、义务中”第 21 条的规定，发现一次，乙方需支付违约金 500 元/次；累计发现两次，甲方即有权解除维护保养合同。一旦甲方解

除合同,甲方将不再继续支付剩余的维保费用,已发生的维保费用减按 70% 支付给乙方。

7、若乙方在第三方消防检测队伍进行的消防检测中,未通过消防部门检查的,乙方需按消防部门整改且乙方需支付违约金 5000 元/次。

8、若乙方违反上述“乙方权利、义务中”第 24 条的规定,未按时做好清洁卫生工作的,乙方需支付违约金 50 元/次。

9、若乙方违反上述“乙方权利、义务中”第 29 条的规定,将维保工作非法分包、转包,我方有权中止合同,并根据招标文件对乙方进行处罚;情节严重的,甲方有权解除合同,一旦甲方解除合同,甲方将不再继续支付剩余的维保费用,已发生的维保费用减按 70% 支付给乙方。

10、乙方未按招标要求落实每周、每月的检测、检查工作,乙方需支付违约金 1000 元/次。因维护不及时造成发生意外事故,将按事故的损害情况向乙方追索赔偿。

11、甲方领导、管理人员及相关工作人员有权随时对维保施工人员证书情况进行检查,若检查发现乙方违反上述“乙方权利、义务中”第 22 条的规定,甲方应通知乙方派驻具有作业人员上岗证书的人员提供维护保养服务;若乙方不予理会,甲方即有权解除维护保养合同。一旦甲方解除合同,甲方将不再继续支付剩余的维保费用,已发生的维保费用减按 70% 支付给乙方。

12、若乙方违反上述“乙方权利、义务中”第 26 条的规定,未按时提供相关报告的,乙方需支付违约金 200 元/次;累计三次未及时提供相关报告的,甲方有权解除合同。一旦甲方解除合同,甲方将不再继续支付剩余的维保费用,已发生的维保费用减按 70% 支付给乙方。

13、乙方不按规定和本合同约定履行职责、义务,造成甲方损失的,应当承担赔偿责任,并支付合同总金额 10% 的违约金。

14、乙方在维护保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任的,甲方有权解除维护保养合同。一旦甲方解除合同,甲方将不再继续支付剩余的维保费用,已发生的维保费用减按 70% 支付给乙方。

15、乙方未履行维保义务提前结束维保的,扣除乙方总合同金额 20% 的费用,并支付合同总金额 10% 的违约金。

八、免责条款:

1、自然灾害等不可抗力造成的系统设施损坏,乙方免责。

2、非乙方原因造成的人为损坏,乙方免责。

3、交由乙方维护保养的建筑消防设施应正常运行。在交接时，如有故障和缺陷由乙方列出整改项目，由甲方完成整改，未整改到位的项目乙方免责。

九、解决合同纠纷的方式：

本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，采用下列方式中的 2 解决。

1、由淮安市仲裁机关仲裁；2、向淮安市有属地管辖权的人民法院起诉。

十、组成本合同的文件包括

- 1、合同主要条款和通用条款；
- 2、谈判文件和乙方的响应文件；
- 3、成交通知书；
- 4、“附件一”、“附件二”和“附件三”；
- 5、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。

十一、双方协商的其他事项：

1、合同签订时，需要对合同条款增加和更改的，或者要求提供本合同约定以外的服务时，双方应在“另行约定事项”中约定，经双方签字、盖章后生效。

2、合同生效后，需要对原条款进行变更的，双方应另签“合同修改书”，经双方签字、盖章后生效。

3、本合同届满前三个月，双方就合同是否续签进行协商。若本合同服务期满后，双方暂未及时续签《建筑消防设施维护保养合同》，并且甲方需要乙方继续提供保养服务的，甲方需书面函告乙方暂按原合同条款执行维保服务一个月，并以此作为本合同的延续执行期，直至新的《建筑消防设施维护保养合同》生效。若延续执行期届满时双方仍未续签，则本合同终止。

4、在维保过程中，必须坚持以修为主的原则，确需更换零件时，乙方应及时写出书面说明，由双方共同论证确定，待甲方认可后方可实施。零配件由甲方负责采购，如甲方无法采购的可委托乙方进行。

5、乙方未按招标要求落实每周、每月的检测、检查工作，甲方将扣除当月维保费用 10%。因维护不及时造成发生意外事故，甲方有权按事故的损害情况向乙方追索赔偿。

十二、合同份数：

- 1、本合同经甲方、乙双方授权代表签字盖章后生效。
- 2、本合同一式伍份，甲方、乙方各执贰份，送当地公安机关消防机构备案壹份。
(以下空白)

(以上空白)

甲方：淮安市市级机关设备管理中心

单位盖章：

代表签字：



乙方：江苏盛海建设工程有限公司

单位盖章：

代表签字：

