**招标文件**

 **项目名称：新景2008电梯维护保养项目**

 **项目编号：GMWY-2018-11**

 **招标人：厦门国贸物业管理有限公司**

**厦门国贸物业管理有限公司**

**2018 年 4 月**

**第一部分 招标公告**

厦门国贸物业管理有限公司所管理项目——新景2008，共有120部东芝-330A电梯，维保合同期即将届满。为保障广大用户的出行及保证电梯的安全和可靠运行；在前一维保合同期满之前，现对本项目的120部电梯的维护保养服务进行公开招标，欢迎符合资质条件的维保公司参与投标。

若有意参加此次招标，请自行于2018年4月25日前在本公司网站下载招标文件，此次招标的截标时间为2018年4月25日17：30时，投标人需在2018年4月25日17：30时前将投标材料一式两份（其中正本一份，副本一份）提交到招标人处，在此时点之后送达的投标文件恕不接受。

招 标 人：厦门国贸物业管理有限公司

联系地址：厦门市思明区体育路41号顺承大厦6楼

联 系 人：小陈

联系电话：15750758907

邮箱地址：wyztb@itgwy.com.cn

传 真：0592-2990810

账户名称：厦门国贸物业管理有限公司

账号：35101551001050009378

开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门湖滨支行

厦门国贸物业管理有限公司

 2018年4月19日

**第二部分 投标人须知**

**投标须知前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 内容 |
| 1 | 标的名称 | 新景2008项目120部电梯日常维护保养服务 |
| 2 | 招标人 | 厦门国贸物业管理有限公司 |
| 3 | 项目地点 | 厦门市湖里区五缘湾 |
| 4 | 投标单位资格要求\* | 1.企业专业资质：（1）报价单位具备独立法人资格和独立承担民事责任的能力（提供营业执照复印件）；（2）报价单位在厦门地区具有良好的服务信誉和健全技术团队（提供证明文件）；（3）报价单位持有中华人民共和国特种设备安装维修资格证书B级及以上资质 ； （4）投标保证金：人民币2万元整 投标保证金采用电汇或转账的形式，从投标人基本账户转出，对投标保证金的返还，于中标通知书发出后10个工作日内无息返还。 |
| 5 | 质量标准要求 | 按电梯行业标准和维保合同约定内容进行维保服务 |
| 6 | 服务费最高控价 | 人民币561600元/年（伍拾陆万壹仟陆佰圆）390元/部/月 |
| 7 | 踏勘现场 | 踏勘现场：2018年4月25日前组织现场踏勘，踏勘所产生的费用由投标人自行承担。踏勘联系人：廖善华（联系电话：13666015545 ） |
| 8 | 招标文件 | 招标文件请在本网站下载招标文件 |
| 9 | 投标文件份数 | 正本1份，副本1份。 |
| 10 | 投标文件递交地点 | 递交地点：厦门市思明区体育路41号顺承大厦6楼接 收 人：小陈**（投标文件递交截止时间即为投标截止时间）**投标人需提交经投标人签章完整的《答疑承诺书》（格式详本招标文件附件四），否则在评标时将被列为废标。 |
| 11 | 废标界定 | 1、投标文件未密封或密封处未加盖公章；2、投标截止时间前未缴足投标保证金；3、投标文件逾期送达；4、投标文件未按本招标文件要求加盖投标单位公章5、投标文件字迹模糊辨认不清（指投标函、投标函附录中涉及造价、工期、质量的数字或文字，三分之二以上（含三分之二）的评委认为难以确认）；6、投标单位投标报价高于招标控制价；7、投标人有围标、串标等违法行为；8、投标人资格不符合招标文件要求的；9、投标人未实质性响应本招标文件其他情形的。 |

**特别须知：**

1. 本次服务招标采取半包形式，费用含100元免费配件和电梯第三者责任险。
2. 本项目不组织集中答疑，若有疑问，请各单位与联系电话答疑或现场查了解
3. 中标单位在接到中标通知后7天内，必须安排人员对120部电梯进行详细检查列出存在问题并与服务处对接办理移交手续,签三方交接协议
4. 本项目要求4名专业人员进行专人驻场维护、保养， 提供24小时维修服务，并提供驻场人员工作经历、资格证书、操作证书复印件。
5. 中标单位不可以将本服务项目对外进行转包、分包，如果发现我们将立即终止合同，并处罚合同总价25%罚金。
6. 全文中带有“\*”的条款为关键性条款，对这些关键性条款的任何负偏离或不满足将导致该投标作无效投标处理。

**第三部份 投标文件的组成**

投标文件由商务投标文件和报价清单两部分组成。商务投标文件、报价清单应分别制作并分别密封投标。

**1.商务投标文件包括下列内容：**

（1）投标综合说明书；

（2）投标人资格证明（企业法人营业执照、资质证书复印件）；

（3）法定代表人授权书；

（4）驻场维保人员人数、名称和证件复印件；

（5）投标人综合业绩资料；

（6）投标承诺书（详见附件一）；

（7）答疑承诺书（详见附件四）；

（9）招标文件要求提交的其他资料（评分办法所要求的资料等）。

**2.投标报价清单（详见附件八）**

**3.投标文件格式、投送和其它事项**

1、投标文件分商务标、技术标、报价清单分别装订。投标文件文本均采用A4格式统一装订成册。

2、投标文件袋应采用附件九密封条封口，封口处应加盖公章，否则，将被认定为废标。

3、投标文件密封后应按规定的时间、方式、地点，送达给招标单位。

4、送出的投标文件发现有误或需补充，可以在规定的投标截止时间之前，以书面形式向招标单位递交修改或撤回其投标文件的通知，在投标截止时间以后，不能更改投标文件。投标文件的修改、补充函件应加盖投标单位公章，同时采用投标文件（标函）袋密封、加盖公章后在投标截止期前送达。否则，修改、补充函件无效。

**第四部份 评标、定标**

**（一）评标**

1、由招标人委托的招投标小组根据投标材料及报价清单对各投标单位进行逐一评审。评标办法：（详见附件三）

2、投标单位有围标、串标、隐瞒事实、弄虚作假行为或在投标有效期内撤回投标文件或开标时自动弃权的或中标后不按本招标书、其投标书规定和招标单位要求签订合同的，投标保证金将不予返还。

3、投标人应当对投标文件真实性负责。评标小组评审时均以投标人递交的投标文件中的内容为准进行评审。

**（二）中标**

1、根据上述招投标小组的评审结果，确定中标单位；

2、招标人出具中标通知书，中标人获得中标通知书后，10个工作日内正式与招标人签订合同（合同内容另行约定）；

3、未中标投标人不再通知。

**九、投标须知附件**

附件一：《投标承诺书》；

附件二：《驻场维保人员配备表》；

附件三：《评标办法》；

附件四：《答疑承诺书》；

附件五：《廉洁告示书》；

附件六：《资信承诺函》；

附件七：《报价清单》；

附件八：《密封条》；

附件九：《作业安全承诺书》；

附件十：《维保合同》。

**附件一**

**投 标 承 诺 书**

致：厦门国贸物业管理有限公司（以下简称为“招标人”）

（公司法人代表或授权代理人姓名）（以下简称为“本人”）在此代表（公司名称）（以下简称为“投标人”）郑重承诺如下：

1、 投标人已认真阅读并全面理解《新景2008电梯日常维护保养服务招标文件》及其附件（以下合称为招标书）的所有条文和相关要求，理解并同意招标书所述内容及条件，确认对招标书不存在任何分歧和异议。现决定参加本工程项目施工招标，并全面接受和严格遵守招标书中列明的所有条件和规定，切实履行规定的义务。

2、投标人按要求递交的全部文件的内容均是真实、可信、完整、合法的；

3、投标人同意其投标书与招标人的中标通知书及招标文件为双方有效之合约，对双方有约束力，并直接成为合同的附件。

4、投标人已按《招标书》规定的方式，从基本存款账户转账缴交贰万 元（￥：20000元）投标保证金，同意《招标书》对该保证金的处置方式。

5、投标人一旦中标，将在中标通知书中所要求的时间内签署合同，若投标人拒绝在该期限内签署合同，或签署合同后拒绝履行合同，则该投标人向项目业主支付中标价20%的违约金（中标人的投标保证金直接抵作该违约金的一部分不予退还）；

6、投标人一旦中标，将严格按照投标文件所承诺的驻场人员组建管理班子，向招标人提供优质服务，并遵守招标书的相关处罚规定。

 （投标人公司名称及公章）:

法人代表或授权代理人(签字或盖章):

年 月 日

**附件二**

**驻场维保人员配备表**

|  |  |
| --- | --- |
| 评审内容 | **驻场人员、职业技术资格** |
|  | 职 位 | 姓名 | 岗位资格等级 | 备注 |
| 驻场负责人 |  |  |  |
| 驻场维保人员 |  |  |  |
| 驻场维保人员 |  |  |  |
| 驻场维保人员 |  |  |  |
| 驻场维保人员 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 注：投标人应当对填报的项目班子其他人员的资料真实性负责，不得弄虚作假，否则将按废标处理。 |

**附件三：评标办法**

**综合评分办法**

**评分标准表（满分为110分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分项目名称 | 评审内容和标准 | 满分值（分） |
| 1 | 资质等级 | 投标人具有电梯维修保养B级及以上资质得10分。 | 10 |
| 2 | 服务信用等级 | 2017年度厦门电梯维保服务信用等级为A级得15分，B级得10分。须提供相关资料复印件。 | 15 |
| 3 | 注册资金 | 企业注册资金350万以上单位得10分，350万以下得5分。 | 10 |
| 4 | 技术实力 | 投标人在厦门地区维保新景2008项目相同品牌、型号电梯，10台及以上得10分，10台以下得5分，需要提供合同书复印件加盖公章合同必须在有效期内及年度定检合格证书。 | 10 |
| 5 | 驻场维保人员 | 驻场负责人持有电梯维修中级证及以上的得5分；持证人员必须在投标单位必须在厦门市缴纳医社保（三个月以上）并提供文件证明明细和人身意外伤害保险证明，未提供不得分。 | 5 |
| 6 | 公司合格供应商 |  投标单位是国贸物业公司合格供应商名录中的供应商得10分 | 10 |
| 7 | 零、部件报价 | 18项零、部件单价之和最低的得10分，每增加100元扣0.5分 | 10 |
| 8 | 维保价格分 | 按以下公式计算 | 40 |

**投标人的投标报价不得超过本项目的最高控制价，否则做废标处理，不进入评审程序。**

评委将按下列方法计算各合格投标人的报价部分得分（分数保留小数点后2位数）：

 | Bn-C |

F＝40－ —————×40×Q

 C

上式中：F为有效投标人的价格分；

Bn为有效投标人的报价评标价；

C（评标基准价）为各有效投标人报价评标价的算术平均值；

Q为扣分值，当Bn≥C时，Q＝1.0；Bn＜C时，Q＝0.5。

根据以上评分标准，得分最高的为中标单位。

**附件四：**

**答疑承诺书**

致：厦门国贸物业管理有限公司（以下简称为“招标人”）

（公司法人代表或授权代理人姓名）（以下简称为“本人”）在此代表（公司名称）（以下简称为“投标人”）郑重承诺如下：

1、投标人已认真阅读并全面理解《新景2008电梯日常维护保养服务招标文件》及其附件（以下合称为招标书）的所有条文和相关要求，理解并同意招标书所述内容及条件，确认对招标书不存在任何分歧和异议。

2、在答疑期内，本投标人已详细核对电梯数量、品牌、型号和设备状况，并在提疑截止时间之前将全部投标疑问以电子邮件及书面形式传递至招标人。经招标人答疑，确认对本项目的服务要求和控制价等无疑问或异议。

3、投标人对本服务项目电梯的零、部件已经进行了充分的市场调查，并取得了可靠的供货渠道，因此投标报价是建立在市场调查和供货证明的基础上。一旦中标，保证切实履行投标报价中对各项价格的承诺。非因招标人设计变更，保证不提出任何费用增补要求。

4、我方郑重承诺，若在中标后对本项目零、部件价格等的提出疑问或异议，则向招标人按疑问或异议涉及金额的10%承担违约金，不涉及金额或无法计算所涉金额的，违约金标准为每次2万元。招标人有权从履约保证金或未付维保服务费款中直接扣减。

（投标人公司名称及公章）

法人代表或授权代理人（签字或盖章)

年 月 日

**附件五：**

**廉洁告示书**

尊敬的客户：

您好！真诚地欢迎您参与我公司的合作！

我公司以“追求卓越绩效，尽心奉献社会”为宗旨，倡导和奉行“精诚、敬业、进取、奉献”的企业精神。在追求企业永续经营和员工人生价值的和谐发展中，我公司高度重视社会文明和价值的创造，始终坚持“公平、公正、公开”的竞争、合作原则，严格遵守和贯彻各级政府有关廉洁从业的要求和各项制度，坚决反对和抵制行贿、受贿以及暗箱操作等不正之风。

我公司郑重申明：对于在合作过程中有行贿、给回扣、串标等不正当手段谋取成交或其他不正当利益，违背公平竞争原则的合作单位或个人，我公司将采取认为合适的处理措施，这些措施包括但不限于取消投标人投标资格、取消中标人中标资格、单方解除有关合同、追究民事赔偿责任、直至永久取消其参与合作的资格。对于违反公司内部规定的单位或个人，我公司将按照内部规章制度予以严处；凡构成违法犯罪的，将移交司法机关处理。

我公司真诚期待与您在诚实、互信、守法的前提下共创国贸投资兴业、互惠双赢的良好环境。

如果我公司内部工作人员在与您的合作中，有索、拿、卡、要等违背廉洁从业要求的行为，欢迎您及时向我公司投诉举报，我公司将在核实事实的基础上，向您反馈处理情况。投诉举报电话、邮箱：

监督电话：0592-2990806

邮箱地址：zph@itgwy.com.cn

 厦门国贸物业管理有限公司

**附件六：**

**资信承诺函**

致：厦门国贸物业管理有限公司

公司法定代表人或授权代理人姓名在此代表公司名称（以下简称为“本公司”）郑重证明，在近五年内，本公司在所参加的投标和所承揽的建设工程项目中，均未发生过下述行为：

1、招投标过程中行贿等腐败行为；

2、招投标过程中隐瞒事实、弄虚作假等违背诚实信用原则的行为；

3、招投标过程中串标、围标等违法行为；

4、所承揽建设工程项目出现严重质量问题或与合同约定严重不符；

5、因本公司原因，所承揽建设工程项目工期延误达到总工期的30%；

6、建设工程合同履行过程中非法转包、违法分包；

7、其他违反法律、法规的强制性规定或丧失商业信誉的行为；

8、因出现上述行为，被政府主管部门或行业协会等单位予以通报或处罚。

本承诺函真实、有效，本公司自愿按贵公司要求出具进一步证明材料。如果上述证明与事实不符，则本公司自愿放弃本项目投标或贵公司有权取消我公司中标资格或贵公司有权单方解除建设工程合同，且贵公司有权没收本公司的全额投标保证金或履约保证金。

特此证明并承诺。

投标人（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

 日 期：

**附件七：报价清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用名称 | 数量 | 部/月/单价 | 每月维保费 | 每年维保费 |
| 日常维保服务费 | 120部 |  |  |  |

配件报价清单

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **配件名称** | **品牌型号规格** | **单位** | **单价（元）** | **备注** |
| 1 | 变频器整机 | 东芝CV330A-15KW | 台 |  |  |
| 2 | 变频器主板 | 东芝CV330A-15KW | 块 |  |  |
| 3 | 光幕 | 赛福特（二合一） | 套 |  |  |
| 4 | 轿厢主板 | 东芝CV332 | 块 |  |  |
| 5 | 轿厢扩展板 | 东芝CV332 | 块 |  |  |
| 6 | 钢丝绳(主钢丝绳) | 天津高盛10 | 米 |  | 电梯专用 |
| 7 | 钢丝绳（限速器） | 天津高盛8 | 米 |  | 电梯专用 |
| 8 | 控制柜主板 | 东芝CV330 | 块 |  |  |
| 9 | 门机 | 东芝CV330 | 台 |  |  |
| 10 | 门机主板 | 东芝CV330 | 块 |  |  |
| 11 | 主机编码器 |  FA-CODER | 个 |  |  |
| 12 | 曳引轮 |  东芝CV330 | 个 |  |  |
| 13 | 轿厢导靴 |  原配 | 套 |  |  |
| 14 | IO板 |  东芝-MLTSCV330 | 块 |  |  |
| 15 | 外呼显示板 | 东芝CV330 | 块 |  |  |
| 16 | 外呼通讯板 | 东芝CV330 | 块 |  |  |
| 17 | 轿厢显示器 | **东芝CV330** | 块 |  |  |
| 18 | 主接触器 |  富士 | 个 |  |  |

**附件八：**密封条

------------------------------------------------------------

 **密 封 条**

|  |  |
| --- | --- |
| 送 呈 | 厦门国贸物业管理有限公司 |
| 项目名称 | 新景2008电梯维护保养项目 | 招标编号 | GMWY-2018-11 |
| 截标日期 | 2018年4月25日17：30分止 |
| 报价单位名称（加盖密封章或公章） |   |

**附件九：**

**作业安全承诺书**

致：厦门国贸物业管理有限公司

        为贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”方针，保证作业质量和安全生产，保持良好的工作秩序和作业场所的卫生环境，保护作业人员的安全和身体健康，防止伤亡事故的发生。加强对作业人员在贵司管辖范围内进行的外包项目作业安全管理（□维修施工□设备保养□保洁作业\_\_\_\_\_），我司承诺如下：

一、加强对现场工作人员的安全教育，提高现场工作人员的安全意识和安全技术水平。

二、作业携带的设备及用具，符合国家和企业安全规程要求，特种作业人员须持有效证件操作。

三、在作业时设置醒目的警示标牌及安全标识，明确指定现场安全负责人，加强作业地点的文明卫生及安全管理，所有作业人员正确穿戴好防护用品，遵守贵司的各种规章制度、现场管理规定，做到安全、文明作业。

四、在作业过程中，采取符合国家标准的安全防护措施，做到“三不伤害”（自己不伤害自己，自己不伤害他人，自己不被他人伤害），确保不出安全责任事故。在作业过程中发生的一切伤亡（包括由我司造成贵司人员、其他人员、行人伤亡）、火警、火灾、机械等事故，由我司负责事故上报、经济赔偿和善后处理。事故的损失和善后处理费用均由我司承担。

五、我司对作业人员投保相关的安全责任险。

六、我司认真执行国家、行业等相关作业的安全技术操作规程。作业时，与贵司项目负责人保持密切联系，如作业需要动用贵司水、电和其它设备设施或进行危险作业（拆除、吊装、危险搬运、登高作业、动火、临时用电、电气安装、切割焊接、绿化修剪、消杀作业等），必须与贵司办理相关手续后实施，接水、接电必须由贵司或贵司指定人员操作。未经贵司允许，我司不得擅自使用和移动贵司的设备设施，否则所发生的一切后果由我司承担。

七、在高温、大风等不良气候条件下作业时，我司自备防高温、防风、防雨、防雷击等安全措施，确保安全作业。

八、我司作业人员不得擅自进入业主的非作业区域，若因作业需要临时进入业主非作业区域，应向贵司专业负责人办理登记手续、取得业主同意后才可入内，进入人员须严格遵守业主各项规章制度。

九、作业过程中，我司注意作业现场地下管线及高低压架空线路的保护。贵司项目对口负责人对地下管线和障碍物应详细交底，我司应遵守交底要求，如遇有情况，应及时向贵司和有关部门联系，采取保护措施。

十、作业材料堆放整齐，垃圾及时处理，不影响贵司正常秩序及通信畅通。

十一、贵司有权对我司作业现场安全进行指导及监督，对作业现场检查时提出的违章现象和不安全隐患，我司立即整改。如出现危及人身和设备安全的紧急情况，贵司有权对我司进行处罚或责令我司停止作业。

承诺公司：

日期：     年      月      日

**附件十**

**电梯日常维护保养合同**

 **合同编号：**

**甲方:**

**法定代表人：**

**住所地：**

**乙方:**

**法定代表人：**

**住所地：**

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》、《福建省电梯安全管理办法》及其他有关规定，甲乙双方遵循平等、公平和诚实信用的原则，就甲方委托乙方提供电梯日常维修保养有关事宜，协商订立本合同。

**第一条 日常维护保养对象**

甲乙双方约定，由乙方为安装于 五缘湾新景2008

的 120 部由甲方使用、管理的电梯提供日常的维护保养、修理、应急救援服务。维护保养的电梯资料如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 电梯品牌 | 电梯类型 | 层/站 | 台数 | 载重量 | 速度 | 每月维保费 |
| 东芝330A | 客梯 | 15层/9站 | 120 | 825KG | 1.75M/S |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

**第二条 维保电梯备件、配件的标准**

乙方应配备常用品备件，备件必须是厂家认可的正品备件，主要备品备件应有可靠购取途径，确保其损坏后能得到及时更换，同时乙方应将所维保电梯整机配件的型号规格、制造商、价格清单（具体详见附件一）及易损件、配件、关键部件明细（具体详见附件二）提供给甲方。维修更换的配件乙方应及时报甲方确认并将更换下来的配件交付甲方电梯管理员。

**第三条 日常维护保养内容**

乙方应按照《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5002-2017）和电梯年度维保计划表（具体详见附件三）对本合同约定电梯提供维护保养和维修，实施电梯应急救援，并做好维护保养记录、修理记录、故障记录以及完成每年年度自检并做好自检报告，配合法定检验等。

**第四条 日常维护保养标准**

实施日常维护保养后的电梯应符合《电梯维修规范》（GB/T 18775-2009）、《电梯制造与安装安全规范》（GB7588-2003）和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB/T16899-2011）的相关规定。并达到以下目标。

1、电梯维保合格率100％；100％通过年检。

2、 120 台电梯因故障总停机不超过 12 次/月，且每台电梯每月故障停梯不超过 2 次(停梯2小时以上算1次)；每台电梯每季度累计故障停机时间不超过 48 个小时，因人为损坏或不可抗力因素造成的损坏除外。

3、电梯维保及时率≥ 98 ％。

4、处理电梯的一般故障2小时内解决，重大故障在12小时内解决。**若超过24小时无法解决，则乙方必须先提供相应零配件供甲方使用，保证电梯正常运行。**

5、安全责任事故为零。

如本合同涉及的标准有变更、修订或有更高的国内或地方强制性标准要求，应自动提高为相应最新版本标准。

**第五条 合同期限**

1、本合同期限自 年 月 日至 年 月 日止，共 个月。

2、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。

3、在合同期内，若甲方管理权到期或终止对该楼盘的物业服务，则本合同自然终止，甲方无须承担任何责任。

 **第六条 合同价款及结算方式**

1、甲方应支付乙方 台电梯维护保养费合计人民币: 元/月（¥ ），每季度结算一次维保费¥ 元/季度。

2、先维保，后付款。乙方应于每季度首月上旬提供上季度税务部门合法发票给甲方，甲方收到乙方发票后十五个工作日内以转账方式支付。

乙方户名：
 银行账号：

开户银行：

在维护保养过程中或其他情况下，若乙方发现需维修或更换配件时，应及时书面告知甲方确认维修或更换（特殊特办外）甲方应及时现场确认。乙方须以不高于附件一标明的价格向甲方提供配件，且在配件更换上不再收取任何额外费用，维修费用以甲方确认的维修单或验收结果作为结算依据。

甲方要求乙方提供本合同约定以外的增值服务所涉及的费用，双方以书面形式另行约定。

**第七条 日常维修保养方式**

采用半包方式；　　是否要求驻场： 是

驻场人员为 4 名。

乙方在厦门应有常用易损零部件的备件，以备急需。

**第八条 乙方的权利和义务**

**（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。

3、有权停止运行存在重大安全隐患的电梯，直至修复。

**（二）义务**

1、乙方应保证自身具备特种设备安全监督管理部门核准的从事电梯维保工作的主体资格条件，派至甲方维保工作的所有人员必须持有效的特种设备作业上岗证（T1+T2），并将上岗证复印件（加盖公司公章）交由甲方存档，合同期内乙方不得随意更换维保人员，若确需进行人员调整，则须书面通知甲方并经甲方同意后方可更换。维保人员必须具备丰富的维保工作经验，必须严格遵守甲方各项管理规章制度。

2、合同期间乙方应重视安全管理，落实现场安全防护措施，维保时必须由不少于两名维保人员配合进行，确保不出安全责任事故。乙方维保人员在履行本合同过程中发生的一切人身、工伤、财产等事故，均由乙方承担相关经济损失和法律责任，与甲方一概无关。

3、合同签订后十五个工作日内，乙方需将附件三提交至甲方的项目服务处。乙方维保人员应按国家标准、规范及有关政府法规、守则、管理办法中有关电梯维保单位的要求，每月不少于2次对上述电梯进行维护保养（包括调校、检查、加油、润滑、清洁等），并根据各电梯运行状况及故障率的情况，视情免费增加保养次数。每次维保完毕应将“电梯保养作业报告单”提交甲方指定人员签字确认。每月提交月度维修保养报表让甲方确认并存档。电梯保养时间由甲、乙双方协商确定。

4、乙方提供全天候急修服务，接到甲方紧急召修通知后应在 10 分钟内赶到现场进行抢修，且必须确保在接到甲方电梯困人通知后1小时内完成解救，否则应承担由此产生的所有责任（政府部门的行政处罚及电梯关人造成的经济损失）。若因交通事故，天灾人祸等不可抗力之原因而造成的延误，乙方应及时告知甲方。每次召修完毕应将“电梯急修报告单”提交甲方指定人员签字确认。

5、乙方应及时免费更换100元以下因正常损坏的零部件，乙方应详细检查各零部件的磨损情况及时通报甲方，确保电梯不因配件的过度磨损导致停梯，100元以上的配件报甲方确认同意后才可以更换。乙方应以不超过附件一的价格为甲方提供配件，新更换的非易损件保质期应在24个月以上，若甲方能购到比乙方报价更便宜的零配件，则甲方自购后，乙方应予免费更换（非中、大修项目）。乙方对甲方自行购买的零配件不承担质量责任。

6、电梯若发生故障，存在影响电梯运行的安全隐患时，乙方应提出停梯检修要求。乙方应根据情况有责任尽快恢复电梯正常运行。未经甲方同意，乙方不得擅自改变电梯使用功能和随意更换零配件，维修、保养拆下的配件归甲方所有。

7、乙方应当配合甲方对电梯轿厢空调、监控及井道等维修保养工作。

8、乙方对所维保电梯的安全运行负责，应通过维护保养保证电梯的正常使用，对于电梯的任何故障或隐患，乙方都应及时排除并及时进行详细的记录。

如因乙方原因，导致电梯故障增加、电梯不能正常使用、电梯损坏以及其它损失等不能达到国家相关部门规范要求的，由乙方承担相应的责任，且甲方有权解除本合同。

9、乙方每6个月向甲方提出合理化建议，书面报告所维保电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及电梯更换修理需求；每年度在特种设备检验检测机构进行定期检验之前至少进行一次自行检查，并向使用单位出具自行检查和审核人员的签字加盖维保单位公章的自检记录或报告；每年12月份出具书面报告说明所保电梯设备的运行情况及改进措施。

10、乙方代甲方办理年检手续和配合相关检测部门对上述电梯进行现场年检工作,并保证所维保的电梯一次性通过年检。乙方对因保养不当而产生的复检和整改项目承担责任（包括复检费），并在限期内进行免费整改。年检费用由甲方支付。电梯进行大修涉及到需报备的项目，乙方应向相关部门进行报备，检测费由甲方支付。

11、维护保养期间，若发现事故隐患应及时告知电梯使用单位，对严重事故隐患还应及时向当地质量技术监督部门报告。

12、如本合同所约定的电梯设备为乙方初次进行维修保养工作时，乙方应对所承保电梯进行详细查验，提出存在问题，否则所有责任由乙方承担；本合同签字生效后即由乙方对电梯进行检查调整，以便于电梯获得运行质量和运行安全的针对性改善和提高,乙方同时需为甲方提供电梯运行情况检查报告。

13、乙方应负责为维保电梯建立电梯维保档案，同时应于本合同签订的当月起为本合同约定的维保电梯购买电梯责任保险，并在本合同签订后一个月内向甲方提供所购保险的保单。

14、合同终止或解除时，乙方不得设置影响电梯正常使用的技术障碍；乙方应将完好的电梯和相应的技术资料及电梯档案移交给甲方。

**第九条 甲方的权利和义务**

**（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。

**（二）义务**

1、甲方应按规定配备电梯安全管理员，电梯安全管理员应持有相应项目特种设备作业人员证，电梯安全管理员应履行职责，负责电梯设备的日常巡视管理与保护，如电梯因人为损坏产生的一切维修整改费用由甲方承担。

2、甲方应对每台电梯建立完整的电气原理图及安全技术档案，供乙方查询，以便今后在电梯维修保养时，能够得到更迅速、更高效的服务。

3、甲方应在乙方维修保养时给予充分合理的停梯时间，并尽可能提供方便和支持。

4、在本合同有效期内，未征得乙方同意，甲方应严禁除乙方维保人员和甲方电梯管理人员外的任何人员改变电梯的运行方式或者进行电梯维修工作。

5、电梯如发生故障，或有其他不利安全运行的因素，乙方提出检修要求后，甲方应停止电梯继续运行（乙方应尽快恢复电梯正常运行），否则乙方对出现的事故不予负责。

6、按合同约定时间，定期向乙方支付维保和配件等相关费用，并负责电梯一次性年检所需的费用。

7、在服务期内,第三方若对本合同设备实施改造、修理、装饰、更换的，应在实施前书面通知和征得乙方的同意。

8、甲方应负责对每层厅门、轿门及轿厢内部表面、照明、地坎的日常清洁维护并保持底坑不积水，但底坑、机房、轿顶的清扫工作由乙方负责。

9、甲方应当为乙方提供维护保养所需的工作环境。

10、甲方违反约定允许非乙方人员从事电梯系统维护保养工作的，所造成的后果均与乙方无关。

**第十条 违约责任**

1、因乙方维护、保养不当导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，由乙方承担全部责任。

2、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，并按照该台电梯年维护保养费总额的5‰ /日的标准支付违约金，但违约金总额累计不超过合同总额的5%。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。

3、接到甲方紧急召修通知后，应在 分钟内赶到现场进行应急抢修，一般报修接到甲方通知后白天2小时，夜间4小时内赶到现场，2小时内完成，若超时到场每次应向甲方支付当月当台电梯维护保养费30％的违约金，若一个月内连续两次或一个季度内累计四次超时到场的，甲方可提前解除合同。

4、维护保养期内，乙方应确保不出现安全责任事故（非乙方原因除外），若出现安全责任事故，则乙方每次应向甲方支付当月维护保养费总额的50%的违约金，给甲方造成的经济损失超过违约金的，差额部分乙方也应予以赔偿。

5、乙方未达到本合同第四条第二款约定的故障停机标准，故障次数每超1次或故障停梯时间每增加1小时应向甲方支付当月维护保养费10%的违约金（重大电梯部件的更换经项目服务处同意后可不计算违约金），且甲方可要求乙方在一定期限内解决，逾期未解决的，甲方有权解除合同。

6、甲方无正当理由未按照约定期限支付维护保养费的，每延误一日应当向乙方支付延误部分费用3‰的违约金，但违约金总额累计不超过合同总额的5%。

7、若乙方未按本合同约定为维保电梯购买电梯责任险的，甲方有权解除合同，乙方须向甲方支付年维护保养费总额5%的违约金。

**第十一条 通知**

本合同正文首页抬头载明地址等联系方式为甲、乙双方的有效联系方式。任何一方如改变其联系方式，应及时书面通知另一方。否则，另一方按照本合同载明联系方式发出通知，视为该通知有效送达，变更方自行承担通知不能实际送达的后果。

**第十二条 双方约定的其他事项**

 。

**第十三条 其它**

1、乙方24小时急修电话： ，乙方保证该急修电话随时通畅，若因乙方原因无法与急修人员取得联系而导致甲方维修延误或造成甲方损失的，乙方应当承担相应的违约责任并赔偿因此给甲方造成的损失。

2、未经双方协商同意达成一致书面意见，任何一方均不得随意解除本合同；如任何一方确需提前解除本合同，应提前三十天以书面形式通知另一方，双方就合同善后等事宜达成一致意见后，方可解除本合同。任何一方违反本条款约定擅自解除本合同的，解除方应向守约方支付一个月的维护保养费并赔偿由此给守约方造成的损失。如遇不可抗拒的原因（如天灾、地震、政府政策变化等）而无法履行合同，则不在此例。

3、本合同未尽事宜，由双方协商解决，并可签订补充协议。协商不成时，任何一方均有权向物业所在地的人民法院提起诉讼。

4、本合同以外，经双方确认的附件等均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5、本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，自甲乙双方签订之日起生效。

**附件一：电梯整机配件的型号规格、制造商、价格清单**

**附件二：易损件、配件、关键部件明细表见**

**附件三：电梯年度维保计划表和年度中大修工作内容**

**甲方： 乙方：**

**授权代表： 授权代表：**

**联系方式： 联系方式：**

**日期： 日期：**

附件一：电梯整机配件的型号规格、制造商、价格清单

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 配件名称 | 规格型号 | 制造商 | 单价 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |  |
| 18 |  |  |  |  |  |
| 19 |  |  |  |  |  |
| 20 |  |  |  |  |  |
| 21 |  |  |  |  |  |
| 22 |  |  |  |  |  |
| 23 |  |  |  |  |  |
| 24 |  |  |  |  |  |
| 25 |  |  |  |  |  |
| 26 |  |  |  |  |  |
| 27 |  |  |  |  |  |
| 28 |  |  |  |  |  |
| 29 |  |  |  |  |  |
| 30 |  |  |  |  |  |
| 31 |  |  |  |  |  |
| 32 |  |  |  |  |  |
| 33 |  |  |  |  |  |
| 34 |  |  |  |  |  |
| 35 |  |  |  |  |  |
| 36 |  |  |  |  |  |
| 37 |  |  |  |  |  |
| 38 |  |  |  |  |  |

**附件二： 易损件、配件、关键部件明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 规格型号 | 制造商 | 价格 | 使用寿命 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |  |
| 18 |  |  |  |  |  |
| 19 |  |  |  |  |  |
| 20 |  |  |  |  |  |
| 21 |  |  |  |  |  |
| 22 |  |  |  |  |  |

注：本表单的配件与附件1的配件不重复

**附件三： 项目** **电梯年度保养计划表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **月份****梯号** | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** | **6月** | **7月** | **8月** | **9月** | **10月** | **11月** | **12月** |
| **1** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**注： A** 半月保： B 季度保； C 半年保； D 年度保

**年度大中修项目**

**一、中修项目：**

以更换已磨损，影响使用的零部件为主，确保电梯的舒适感和平层误差、噪音符合要求。

1、更换曳引机变速箱内蜗轮、蜗杆、齿圈等磨损部件及调整各部件间隙。

2、更换曳引机推力轴承、前后轴瓦及调整轴向间隙。

3、曳引电动机故障更换及维修，制动器刹车片重新更新，曳引机转动轴处及曳

引轮处油封的更换。

4、支撑配重、起吊轿厢、摘除曳引绳、清洗及裁剪（或更换），重作绳头及重新复位。

5、控制屏内各电路板故障的维修。

6、安全钳及联动机构（含电开关）的维修及更换，重新作静态安全钳试验。

7、轿厢整体倾斜，重新就位校正。

8、轿门机构及各部开关，保护装置整体更新。

9、轿顶、轿内操纵箱内控制电路板故障的维修。

10、厅门门锁及厅门机构一次性整体拆除清洗或全面更新。

11、导轨变形无法校正，重新更换。

12、平衡系数重新调整。

13、井道照明安装。

14、各导层楼显示装置、呼梯盒内电路板故障维修。

15、脉冲测速输出检查，及维修故障编码器。

16、电梯满载、超载数据重新录入，并调整。

**二、大修项目**

大修是对电梯进行全面彻底检查，除了包括上述中修内容外，凡不符合要求的零部件、电气元件、电气线路导线等一律更换新的。对电梯的预埋件、支架、线管、缓冲器、槽钢、工字梁等进行防锈处理，并对机房内电梯零部件、电气柜、厅门、轿厢、轿门统一喷漆油饰。大修后的电梯各项性能指标应能达到新安装的电梯标准，大修后的电梯要根据国家有关标准进行检查，试验项目、测试数据要齐全、合格，并向有关部门申请进行验收。（大修具体维修事项以双方签订的合同中相关条款执行）以上大中修项目费用按照：人工费： 300 元/天/人+实际配件费用的方式结算