

# 建筑消防设施维护保养

## 技术服务合同书

项目名称：天然居消防设施维护保养项目

项目地址：深圳市福田区景田北街 1 号天然居

委托单位：深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处

服务单位：深圳中建远华消防装饰工程有限公司

甲方（委托单位）：深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处

乙方（受委托单位）：深圳中建远华消防装饰工程有限公司

甲、乙双方经过友好协商，本着互惠互利、诚实信用的原则，在平等自愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，中华人民共和国公安部及广东省公安厅消防局关于消防设施保养方面的要求，结合各项目消防设施的具体情况事宜达成一致，为明确双方的权利义务，签订本协议，双方共同遵守执行。

## 第一部分 商务部分

### 一、项目概况

项目名称	天然居消防设施维护保养项目				
项目地址	深圳市福田区景田北街1号天然居				
栋数	6栋	层数	33层	建筑高度	98.6m
使用性质	住宅	建筑面积	138877.15 m <sup>2</sup>	消防设施运行年限	5年

### 二、服务范围（含地下停车场）

1. 火灾自动报警系统及联动系统；
2. 自动喷淋灭火系统；
3. 室内消火栓系统；
4. 消防排烟系统；
5. 防火分隔系统；
6. 消防广播系统；
7. 气体灭火系统；
8. 应急疏散照明系统。

### 三、服务期限

本协议自甲、乙双方签字盖章后生效，有效期为1年；

（自 2024 年 09 月 01 日 00 时至 2025 年 08 月 31 日 24 时止），合同期满前一个月，双方商议续约事宜。

#### 四、服务金额

1、本项目维保费用 12 个月总价为人民币 ¥23331.36 元（大写：贰万叁仟叁佰叁拾壹元叁角陆分）。

2、本合同执行期间，如因政策规定、甲方需求改变等因素导致乙方技术工作量明显增加，双方需另行商议维护保养服务金额及相关费用。

#### 五、付款方式

1、按月度支付：每月度支付维保款人民币：壹仟玖佰肆拾肆元贰角捌分（¥1944.28），乙方在每个月度提供维修保养服务后的次月 10 号前将维保服务发票（增值税专用发票）递交甲方，甲方收到乙方维保服务费用发票（增值税专用发票）后在 10 日内将款项汇入乙方指定账号。

2、乙方指定收款账户：

收款单位全称：深圳中建远华消防装饰工程有限公司

开户银行：中国工商银行深圳南山支行

账号：4000 0203 3920 0349 831

3、以本合同生效日期为基准日，本合同任何一方不得擅自改变。

## 第二部分 技术部分

### 一、技术服务依据

GB 25201-2010《建筑消防设施的维护管理》

### 二、技术服务内容

## 1、系统初检

1.1、初检的必要性：为了对该系统有个全面的了解和熟悉，全面、准确的掌握系统运行的状况，乙方必须对该系统进行全面的首检，从而找出需要进行维修整改的设施、设备等，确定今后需要重点维保的地方，以便制定准确和详细的维保方案。

### 1.2 、初检的要求：

根据项目竣工图纸对消防设施设备进行全面的性能测试。

### 1.3 、初检的流程：

1.3.1、经双方充分的协商后，确定初检的时间，乙方出具一份《消防系统初检通知》。

1.3.2、乙方安排好初检的技术人员，做好初检准备，按时到场进行初检作业。

1.4、出具初检报告：乙方在对本项目消防系统进行全面的首检完成一周内，出具一份详实的《初检报告》交由甲方审核确认；并向甲方提供一份切实可行的《检修整改报告》，协助甲方在计划的时间内完成整改工作（整改项的相应费用由甲方承担），确保整改的消防系统恢复到正常的运行状态。

### 1.5、消防系统的整改：

整改的必要性：依据《建筑消防设施的维护管理》的条款内容，维保工作是在各类消防设备工作正常、系统运行正常的前提下进行；因此先对消防系统中存在的问题进行检修整改，消防系统才能达到维保所必须的工作条件。

### 1.6、整改方案：

根据双方确认的《检修整改报告》执行。

### 1.7、整改结果：

确保各类消防系统正常运行，便于本维保合同得以开始实施。

## 2、维保目标

通过乙方技术人员按照维保方案定期的对消防设施设备进行有效的维护保养工作。确保火灾自动报警系统处于全面的监视状态，及时准确的探测到早期火警信息，发出警报，联动相关设施设备；自动灭火系统处于准工作状态，接收到启动信号能正常投入灭火，减少减轻火灾损失。

甲方负责对消防设施设备的日常巡查工作，乙方将提供定期的维保工作服务，并提交相应的维保工作报告。

### 2.1、定期检查测试：

按照《建筑消防设施的维护管理》的要求，对相关消防设施设备的功能性测试及检查，并提交相应的检查报告。确保在合同期内的每月将提供专业的消防设施设备规范化维保服务，以达到及早发现火灾隐患并消除，减少设备故障率，提升设备的使用年限。

### 2.2、按计划保养：

根据不同类型的消防设施设备的不同保养周期计划性地进行专业的保养服务，尽可能地通过保养以延长消防设施设备的使用年限，保持设施设备的使用可靠。

### 2.3、维修改善：

消防设施设备在出现故障或损坏的情况下，乙方收到甲方的通知后派遣技术人员及时到达现场进行排除，并向甲方提交《建筑消防设施故障维修记录表》说明情况；属于设备损坏要更换的，乙方负责做维修方案（含报价书）和设备更换，经甲方确认后，由乙方负责采购。

### 2.4、技术咨询：

乙方提供消防法规的咨询服务，并协助甲方建立健全的消防档案和制定消防应急疏散预案，配合每年一次的消防演习。

## 2.5、专业培训：

提供半年一次的消防控制室值班人员和消防管理人员的消防报警设备操作培训。

## 三、双方职责

### 1、甲方责任

1.1、甲方任命消防安全管理人员 马海涛（联系手机：13692211517） 作为其委托的代理人，代理人必须由具备相关专业知识的人员担任。若甲方代理人易人，须提前七天通过指定的邮箱以工作函件方式通知乙方代理人，其后任必须全面继续承担前任的责任。

1.2、甲方任命的代理人应对乙方在维护保养过程中提出的问题负责处理和解决，本项工作不能转交其他人代办；并应对维护保养、设施故障维修记录及维保工作报告进行审查和签字确认。甲方代理人签字确认后的文档及内容，视为甲方的最终有效确认，甲方不得以任何理由撤回。

1.3、甲方应安排专人负责消防系统的日常管理和维护，坚持 24 小时值班制度，并按消防规范要求，对消防系统进行每日检查，做好检查记录。

1.4、甲方应在合同签订后五日内向乙方提供建筑消防设施系统竣工图、原理图、接线图及主要设备的使用说明书。

1.5、乙方派遣人员对消防设备进行检查或维修时，甲方应提供现场工作条件的方便（包括但不限于：提供维护保养所需的水电供应、提供维护保养所需的垂直运输、通知分租客户有关维护保养的工作时间、协助乙方人员进入特殊的设备房或施工场地等）。

- 1.6、就乙方提出的设备问题及处理方案，甲方必须及时给予工作函件的答复；否则，由于拖延时间所造成的任何损失由甲方负责。
- 1.7、当消防设施出现故障影响正常使用，甲方应立即向相关消防主管部门报告，同时进行抢修，尽快恢复系统的运行。若甲方不愿整改维修影响系统正常运行、乙方有权终止合同，由此引起的消防安全责任，乙方不承担责任，甲方应支付乙方已发生的维保费用。
- 1.8、在维保期间，由于自然损耗、甲方操作不当或发生**不可抗力事件**的自然灾害导致的损坏，需要更换零配件时产生的费用由甲方承担。
- 1.9、在维保期间，若甲方或第三方出现装修、整改的，对应区域内的消防设施设备及线路管网自行妥善保管；避免在施工期间产生的作业粉尘等造成探测器误报或其他消防系统设备故障，同时甲方应当确保施工方对作业区域施工的消防线路、设备质量及消防安全负责。施工完毕后，如果由乙方负责对该项目进行内部验收及编程的，乙方需收取相关费用。如装修区域内出现故障，施工方需及时修复；如果由乙方维修，其所发生的一切费用（如交通、人工、材料、系统编程及调试等费用）由甲方承担。甲方应当确保施工方对施工区域或设备承诺不少于 12 个月的质保期，质保期内出现的任何问题均与乙方无关。
- 1.10、甲方未按时支付合同款的，乙方有权暂停维保服务，直至该款项付清为止；由此引起的消防安全责任乙方不予承担，暂停服务期间的维保费用甲方应按合同约定正常支付；在项目欠款付清并恢复维保工作时，停工期间消防系统及设备出现的故障均由甲方负责。
- 1.11、火灾自动报警系统作为消防系统联动核心部件。在维保期间，为了确保其正常运行，保障维保工作的有效进行，如发生系统编程及调试，未经甲乙双方许可不得由第三方对火灾自动报警主机进行编程、调试；若甲方单方面委派人员修改，应聘请火灾自动报警系统和主机授权的厂家工程师并签订责任书，

同时需通过工作函件通知乙方，经乙方同意后方可操作；若未征得乙方回函同意操作的，造成火灾自动报警系统出现任何问题，乙方不承担任何责任。

## 2、乙方责任

2.1、乙方维保服务代理人是王杰（联系手机：15986650119），工作函件往来指定邮箱。乙方应派遣具备消防设施调试维护保养资格和经验的工程技术人员进行维护保养技术服务工作。

2.2、乙方通过维保工作，确保合同期内各类消防系统处于正常运行的状态。

2.3、乙方的维保人员对消防设施出现的临时故障应及时修复，保证系统正常运行。

2.4、甲方在发现消防设施系统故障并不能自行排除时，应及时通过电话方式通知乙方维保现场负责人，由维保现场负责人在接到电话后 24 小时内必须派维保人员到达现场处理。

2.5、出现紧急情况的，维保现场负责人必须在接到电话后 4 小时内达到现场处理。

2.6、当消防设施出现严重故障不得不停用时，乙方代理人应会同甲方代理人立即向公安消防行政管理部门报备，同时进行抢修，尽快恢复系统的运行。

2.7、乙方应根据国家现行的《建筑消防设施的维护管理》标准对消防设施系统进行月检、季检和年检，并出具月检、季检和年检结果书面报告；检查结果应如实记录，并经甲方代理人签字确认。

2.8、乙方应向甲方提出合理化的建议，并且每月向甲方书面报告维护保养设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及设备更换修理要求。乙方建立维保服务回访制度（包括工作人员的服务态度、维修质量、是否按照要求实施维护保养作业等等），对反馈的意见应存档备查。



2.9、乙方应当妥善保管设备的相关资料，待合同续签或结束前双方进行一次资料核对并办理书面交接手续。

2.10、若遇到以下情况的，乙方不承担责任：

2.11.1 甲方擅自关闭消防设施系统的；

2.11.2 值班人员不在值班现场的；

2.11.3 消防设施设备出现损坏时，乙方发送需要更换或整改的工作联系函件后，甲方不予理会的；

2.11.4 由于自然损耗、甲方操作不当或发生不可抗力事件的自然灾害导致的损坏。

### 3、双方共同义务

双方应保护对方的知识产权，保守对方的商业机密，未经对方同意，不得将对方交付的报价单、资料及文件进行修改、复制、转发等有损对方利益的行为，不得泄露已获知对方的商业机密，否则受害方有权追究违约方的法律责任。

### 四、违约责任

1、如甲方不按合同约定付款，视为合同解除，除须支付合同约定的维护保养费外，每天还须支付延迟支付费用总额千分之一的违约金，违约金总额不超过合同总额的 20%，甲方负违约责任，乙方不负任何责任

2、甲方如未按约定履行合同而影响消防设备运行的，应对因此造成的故障及后果负全部责任。

4、甲乙双方除因不可抗力事件提前终止合同外，出现其他违约的，由违约方向守约方支付合同未付余额的 20%作为违约金。

5、本合同执行期间，如因政府各行政部门的新规定导致甲方的服务需求增加，导致乙方维保技术工作量增加的，双方应协商新增的维护保养服务费用，在书

面确认后合同继续执行；若无法达成一致的，双方均有权利提前终止合同且无需承担一切法律责任和赔偿。

## **五、安全生产**

1、乙方应按照安全生产的有关规定，采取严格、科学的安全防护措施，确保操作者安全和第三者的安全，承担由于自身安全措施不力造成事故的责任和产生的费用。

2、若发生重大伤亡事故，乙方应按有关规定立即报告消防行政管理部门并通知甲方代理人，甲方应为抢救提供必要条件，发生的费用由责任方承担。

3、乙方在动力设备、易燃易爆和贵重的设备房间中进行维护保养时，应向甲方代理人提供安全保护措施。甲方应派人员在现场监督和协助乙方进行作业，若甲方未派人员在现场监督和协助所造成的安全 and 责任事故，由甲方承担全部损失（包括乙方的损失）。

4、乙方人员在有毒有害环境中作业时，甲方应按有关规定提供相对应的防护措施，并承担有关费用支出。

## **六、材料及设备更换**

1、乙方在维护保养中发现需充装的灭火剂、更换材料或设备等，应由乙方通过工作函件方式发给甲方，由甲方负责采购。

2、因乙方维护保养过程操作错误，造成零备件损坏和误动作释放灭火剂等，其更换的费用由乙方负责。

3、在合同履行期间，乙方对单次汇总在¥100 元以下的消防设备零部件进行维修或更换，单次汇总在¥100 元以上（含 100 元）的消防设备零部件由乙方方向甲方主管部门进行审批，甲方主管部门审核通过后乙方进行采购并更换，零星改造修复工程另行计费。

## 七、其它

1、甲乙双方就本维保合同项目设立现场工作对接人，甲方的现场工作对接人为（马海涛联系手机：136922115617）、工作对接邮箱：      ；乙方现场工作对接人为王杰（联系手机：15986650119），项目负责人为陈中平，技术负责人为何萍；如甲乙双方变更现场工作对接人时，应及时函件告知对方。

2、本合同执行过程中如有争议，双方应及时协商解决；协商未达成一致意见的，任何一方均可向维保项目所在地的有管辖权的人民法院起诉。

3、本合同未尽事宜，双方另行签订补充合同。

4、本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

附件：关于装修及消防改造的进场审核流程

甲方（签章）：深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处

法定代表人(委托人)：

日期：

相沈

乙方（签章）：深圳中建远华消防装饰工程有限公司

法定代表人(委托人)：

日期：

王杰

## 关于装修及消防改造的进场审核流程

致\_\_\_\_\_进场装修的各业主，各租户：

本着安全第一、预防为主的原则，结合过往消防装修施工改造人员技术施工质量参差不齐，施工过程中导致各类消防问题及风险隐患。为了加强本公司的建筑消防安全规范的管理，预防消防安全隐患发生，也为了保障所有租户、业主的人身和财产安全，现要求如下：

如有第三方消防公司进入商铺施工，我方要求提供第三方公司施工人员资料、公司资质资料备案及通知现消防维保单位进行现场录像施工过程！以便后期责任倒查！具体提供资料如下：

- 1、提供同时具有消防施工一级，设计甲级的消防工程公司资质复印件加盖公章两份（验原件），管理处和现消防维保单位各存档一份。
- 2、提供消防公司施工人员的中级操作员证书、电工证以及该施工人员在本公司的近期三个月社保清单复印件加盖公司公章各两份（人证对应一致），管理处和现消防维保单位各存档一份。
- 3、提供消防设计文件（封面、扉页、消防设计文件目录、消防设计说明、消防设计图纸）蓝图图纸加盖出图章、设计师章，交由管理处审核且合格，交各两份到管理处和消防维保单位存档。

4、第三方消防公司需交管理处 5000-50000 元（具体根据装修面积及装修合同金额定）作为消防系统损坏保证金，待工程结束且验收合格后 60 天内退款。如在验收时发现不合格项物业发函责令整改，商户需在十天内对问题进行整改，如在发函后十天内未整改，此保证金将作为物业整改费用，不予退回。

5、关于消防报建相关规定，商铺面积在 50 平方米以上消防施工需报应急局办理营业前消防检查合格证（取得合格后方可营业），商铺面积在 300 平方米以上（含 300 平方米）消防施工需要办理消防报建审批。

6、第三方消防公司进场施工前必须与物业及我司签订消防相关责任书后方可入场进行消防改造。

7、施工完毕后，商铺必须经物业、维保单位以及消防部门验收合格取得相关批文或其它证明文件后方可入场营业。

以上内容，请各商户及住户严格按要求执行，如因进场装修的各业主、租户合作的第三方消防公司未按以上要求提交资料，未经甲方批准擅自施工造成消防系统的任何问题，造成的一切后果我方及消防维保单位概不负责，损坏消防设施的追究租户相关法律责任！

**顺祝商祺！**

深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处



年 月 日

