竞争性磋商　　项目编号：FHGJ-ZZ-2025-028

西安文理学院太白校区
建筑消防设施维保及消防控制室值班
服务项目

合同

甲方：西安文理学院

乙方：陕西启德建设工程有限公司

日期：2025 年 01 月

消防设施维护保养协议

委托方(以下简称甲方):西安文理学院

受托方(以下简称乙方):陕西启德建设工程有限公司

为了使消防系统处于最佳的运行状态，真正起到自动报警和灭火的功能，以及对人身财产安全的保障，根据《中华人民共和国民法典》、《消防法》及其有关规定和本市消防安全的有关规定，经双方友好协商，就甲方的消防设备系统委托乙方进行维护保养，达成如下协议条款，共同遵守。

一、项目名称：西安文理学院太白校区建筑消防设施维保及消防控制室值班服务项目

二、项目地点：西安文理学院太白校区

三、委托内容：

1、甲方委托乙方保修服务的范围及任务：

本次维保服务范围：西安文理学院太白校区 2#、3#、4#、5#高层住宅楼及地下车库，并肩负监控值守的任务。

2#楼地上 10 层住宅用房，地下一层是人防用房；3#、4#、5#楼地上均为 33 层住宅用房，地下一层作为人防和设备用房和双层地下机械汽车库，属于一类居住建筑。

消防控制室设置在太白校区物业办公室，内有机柜式莱科思自动报警主机 1 台，监控主机、显示屏等设备；消防水泵房设置在 5#楼地下一层，内有自喷泵和消火栓泵各 2 台；发电机房位于 4 号楼地下一层，设有气体灭火系统。

2、甲方委托乙方保修服务的消防设备主要有以下系统：

1)火灾自动报警系统及消防联动控制系统

2)自动喷水灭火系统

3)家属院室、内外消火栓系统

4)防烟、排烟系统

5)防火门及活动式防火分隔设施

6)应急照明和疏散指示标志系统

7)消防供配电系统

8)消防供水系统

9)气体灭火系统

10)消防电梯、消防通讯设备及火灾应急广播系统

11)灭火器(例行检查)(灭火器年度检验、维修、新购时产生的费用由甲方承担)

12)国家消防法律法规规定的其他消防设施系统

3、消防系统的维护保养：共壹年，自双方签字并盖章之日起即为生效，有效期为2025年01月01日至2025年12月31日。

四、维护保养的具体内容

乙方严格按照国家有关消防保养的规定，对甲方消防系统进行维护保养。具体工作内容为：

1、乙方对该消防项目的各系统进行全面检测，根据检测结果，对系统中发现的问题进行维护、保养，使其恢复正常运行；如设备出现老化、损坏、缺项等需要更换的情况，将由甲方负责购置并承担费用，乙方负责安

装、维修及保养的费用；

2、维保期内如因楼内内部装修、改造或人为因素等造成的线路、设施设备损坏或故障，其费用另行结算；

3、维保内容主要是甲方消防设施日常检查维修、定期保养、安全巡查及消防值班工作；

4、乙方在维保期内负责对接消防管理部门的安全检查工作，保证消防年检顺利通过。

五、维护保养周期

1、火灾自动报警系统：

(1)每月度采用专用检测仪器分期分批试验探测器动作及确认显示是否正常；

(2)每季度试验火灾报警装置的声光工作是否正常。

(3)每季度试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

(4)每季度对备用电源进行 1—2 次充放电试验，1—3 次主电源和备用电源切换试验。

2、自动喷淋灭火系统：

(1)每周检查一次消防水池水位，确认水位指数是否正常；

(2)每月对消防供水控制阀门上的铅封或锁链检查一次，确认所有控制阀门是否处于开启状态；

(3)每月对消防水泵结合器接口及附件检查一次，确认接口是否完好，无渗漏，闷盖齐全；

(4)每月检查一次喷头，清除障碍物，发现不正常的喷头及时更换；

(5)每月对消防泵作一次启动试运转；

(6)每月对管网进行一次冲洗，确保管内无水质无污垢；

(7)每两月用末端试水装置对水流指示器作一次检查，确认报警正常；

(8)每季度对湿式报警阀旁的供水阀进行一次供水试验，确认报警正常；

(9)每季度对室外阀门，进水控制阀门检查一次确保处于开启状。

3、消防控制联动系统(每季度对下列设备作一次联动工作检查)：

(1)检查喷淋水泵的联动工作情况；

(2)检查各消防设施的切换开关是否正常；

(3)检查消防水泵的联动工作情况；

(4)防火门、防火卷帘工作情况；

(5)防、排烟系统联动工作情况。

4.消火栓系统：

(1)每周检查室内、外消火栓栓头是否漏水，开关是否灵活，组件是否完整；

(2)每月对屋面试验栓进行放水试验，并用消火栓按钮启动消防泵，实验供水系统的水量水压，并做好书面检查记录。

5.防火卷帘门维护保养：

1)每周检查、测试内容：

(1)检查、测试防火卷帘门两侧手动按钮功能是否正常；

(2)检查、测试声光报警工作是否正常；

(3)检查、测试升降是否平稳，有无卡死、停顿等现象。

2)每季检查、测试内容：

(1)加烟、加温测试烟、温感报警并联动防火卷帘门动作是否正常；

(2)检查、测试防火卷帘门两侧手动按钮功能是否正常；

(3)检查、测试声光报警工作是否正常；

(4)检查、测试升降是否平稳，有无卡死、停顿等现象。

3）每年检查、测试内容：

(1)加烟、加温测试烟、温感报警并联动防火卷帘门动作是否正常；

(2)检查、测试声光报警工作是否正常；

(3)检查、测试防火卷帘门两侧手动按钮功能是否正常；

(4)检查、测试卷帘门升降是否平稳，有无卡死、停顿等现象；

(5)检查控制箱显示是否正常。

6.消防安全照明、疏散指示系统：定期对应急照明和疏散指示灯进行一次充放电,并做好记录交给甲方。

7.防排烟系统：

（1）每月进行外观检查；

（2）每季度进行性能检查；

（3）每年度进行联动测试检查。

六、技术人员安排

因考虑到项目需要，乙方确保在管理和技术两方面双管齐下，在管理上由本项目的项目经理负责，在技术上由本项目技术负责人和具有上岗执业资格的技术人员负责。

针对此项目乙方拟设项目经理1名，项目经理以下设项目技术负责人1名、6名维护保养技术员及检测员按照招标文件要求持证上岗。火灾自动报

警系统日常运行的管理，如发现异常现场人员及时到场进行处理。

七、确保消防安全的技术组织措施

乙方维护保养必须贯彻“安全第一、预防为主”的方针，安全文明施工必须贯彻维护保养的全过程。乙方维护保养人员必须是一批高标准、高素质的技术骨干，做好安全文明施工措施，是对乙方全方位综合素质的具体考核和体现。主要体现在以下几个方面：

1.进场施工必须服从甲方的各种管理和规章制度，施工前主动找甲方主管联系好具体的时间和方案；

2.乙方特殊工种技术人员应持证上岗，危险和高空作业时应配专人监护；

3.乙方劳动保护用品和工器具必须按岗位工种配备齐全，防爆区使用的工具必须符合防爆要求；

4.消防设施必须按规定配备齐全，并经甲方汇同乙方、生产单位、设备厂家进行试验，确认合格；

5.在维护保养现场作业后，应将现场的遗留物打扫干净，现场移动过的物品恢复原位；

6.统一上班的服装，见到甲方的领导和管理人员要主动问好，礼貌待人。

八、双方的权利和义务

(一)甲方的权利与义务：

1.甲方负责配合本次项目服务工作；

2.甲方应按本合同的约定向乙方支付合同价款；

3.甲方根据需要对乙方提供的服务方案进行审核，提供建议及意见，确定最终实施的运营服务方案，以便乙方遵照执行；

4. 甲方有权对乙方的工作进行监督和考核。

(二)乙方的权利与义务：

1. 乙方的工作人员必须严格遵守甲方的规章制度，以良好的形象和积极的工作态度，按甲方要求开展工作；

2. 乙方应服从甲方统筹管理并按流程开展工作；

3. 乙方在服务期间发布的任何涉及有关甲方的相关信息，需经甲方确认无误后方可公布；

4. 乙方需按照投标文件中所列人员，安排 8 名人员办理入场手续，驻场人员需保证身体健康，身心健康，年龄不超过 55 周岁且均持有建构筑物消防员中级以上证书、保安证等相关岗位资格证书。甲方查验人员证书原件、身份证原件、留存复印件；

5. 消防监控设备置于物业办监控室内，乙方由专人负责 24 小时值班，每班不得少于 2 人，消防值班人员应对设备运行情况做出记录，出现的故障及时维修并做好相关维修记录；

6. 乙方应严格按照陕西省《建筑消防设施维护保养规范》中的相关要求做好消防设施的日、周、月、季、季度、年检的检查和试验，确保消防设施的完好有效。每次检查试验完成后及时填写相应记录，记录应一式两份，甲乙双方各执一份；

7. 各种巡检及维养记录，以及每班巡查人员的巡查区域打卡记录必须经甲方消防责任人审核并签署意见，并作为考核依据；

8. 配合社区(辖区)及政府主管部门进行消防安全检查；

9. 乙方定期将消防设施运行情况报告甲方消防管理人员，以确保甲方

及时准确的掌握系统运行现状；

10. 乙方指定贺燎原：13325309997 为本项目负责人，负责日常人员管理、每日系统巡查及与甲方沟通协调工作，项目负责人需长驻现场。除项目负责人外，控制室值班人员，每班安排 2 人，确保 24 小时驻场值班，除项目负责人每日常驻现场，控制室值班巡查人员每班严格进行工作交接及上岗打卡工作，确保 24 小时值班，每天共计三班，每班 2 人的轮岗值守工作；若因工作人员缺岗或者脱岗，其间如发生火灾等事故，由乙方承担全部法律责任及全额经济赔偿。

11. 乙方保证驻场人员与投标文件中所列一致，且均持有建构筑物消防员中级以上证书，在合同期内不得随意更换人员。（如需更换人员需至少提前 10 个工作日以书面形式报告甲方，并经甲方批准方可更换，同时所更换人员资质不应低于被更换人员。）

12. 乙方对甲方设备故障的处置时间，一般性故障立即解决，复杂或严重性故障在 24 小时内修复，超过 24 小时无法修复时，需以书面形式通知甲方并明确修复完成时间，同时做好维修期间的安全防护措施；

13. 消防监控人员的劳动关系归属于乙方，乙方承担相应的用人单位责任，合同服务期内，因乙方人员而引起的安全事故，造成人身伤害、死亡及财产损失的等事故，由乙方全部承担法律责任及全额经济赔偿，与甲方无关，如因此造成甲方损失的，乙方应承担全额赔偿责任。

14. 乙方维保期间的安全责任自负，若合同期间出现人身伤、亡等安全事故或者物品损坏，由乙方承担全部法律责任及全额经济赔偿。

九、维保费用核算项

维保过程中产生的材料费、人工费的评判标准：

(1)单次单处故障维修材料费不超过1000元（含）的，均由乙方负责，人工及材料均免费；

(2)单次单处故障维修材料费超过1000元的，乙方仅收取材料费(材料费以材料报价清单准)。

十、违约责任

1.未按合同要求提供服务或服务质量不能满足本次采购要求，甲方有权解除乙方合同和对乙方违约行为进行追究，同时有权要求乙方承担相应的违约责任；

2.乙方应严格按本合同条款进行维护保养，如乙方未按合同条款执行，甲方将按照附件3《消防维保服务考核标准》表1、表2、表3所列指标进行检查，并按照扣分标准扣分。如乙方多次发生违约责任，甲方保留进一步追究由此造成损失的权利；如有业主反映因乙方违约致业主受损，乙方需赔偿造成的损失。赔偿范围包括但不仅限于经济损失、追偿损失产生的诉讼费、律师费、保全费、第三人追偿等；

3.因乙方维保不力原因，造成消火系统不能正常工作并导致上级主管部门扣罚或发生火灾灾害等损失，由乙方承担全部经济损失及全额赔偿；

4.乙方驻场服务期间人员考勤情况受甲方监督检查，乙方需按照合同约定每天保证8名人员驻场(每日保证项目负责人1名，维保人员分三班，每班2人值守，持证打卡上岗)，如发现乙方未按照以上要求排班或更换人员，每发现一次，甲方有权从应付款项中扣除合同总价款的0.2%，如此现象发生超过3次，甲方有权单方面解除合同。

5. 乙方若不能按相关规范标准及时维保的，或其他不能按时或按合同约定履行本合同约定的其他义务。甲方及政府部门在检查时发现乙方未按期、按要求进行设备维保或设备存在故障，甲方有权从当季度的应付款项中扣除违约金 1000 元/次，同时有权并委托第三方进行维修，由此产生的维修费用由乙方承担。乙方逾期累计 3 次，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方向甲方支付本合同总价 20%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方保留进一步追究由此造成损失的权利。赔偿范围包括但不仅限于经济损失、追偿损失产生的诉讼费、律师费、保全费、第三人追偿等；

6. 乙方对甲方设备故障的处置时间，如未按约定时间完成，每超过 24 小时未处置，甲方一次要求乙方承担违约金 2000 元。罚金在本季度维保费用中扣除。甲方保留进一步追究由此造成损失的权利；

7. 乙方在维保过程中因违反消防维修操作规范要求，导致甲方或第三方人身伤害或财产损失的，乙方承担全部法律责任及全额赔偿，赔偿范围包括但不仅限于：人身伤、亡所产的所有费用（含住院、营养、医药、陪护、误工、丧葬等期间全部费用），经济损失、追偿损失产生的诉讼费、律师费、保全费、保险费、第三人追偿等；

8. 其他未尽事项按《民法典》中的相关条款执行。

十一、维保费用(费用预算表附后)及其付款结算办法

1、经双方协商，该项目的维护保养费合计为：392900.00 元，大写：叁拾玖万贰仟玖佰元整(壹年)；

2、按季度支付，第二季度对第一季度的工作进行验收。验收合格，支付该季度的维保费，如因验收不合格，无法完成正常支付，责任由乙方负

责，达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 25.00%，即人民币大写：玖万捌仟贰佰贰拾伍元整，人民币小写：98225.00 元。

按季度支付，第三季度对第二季度的工作进行验收。验收合格，支付该季度的维保费，如因验收不合格，无法完成正常支付，责任由乙方负责，达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 25.00%的维保费，即人民币大写：玖万捌仟贰佰贰拾伍元整，人民币小写：98225.00 元。

按季度支付，第四季度对第三季度的工作进行验收。验收合格，支付该季度的维保费，如因验收不合格，无法完成正常支付，责任由乙方负责，达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 25.00%，即人民币大写：玖万捌仟贰佰贰拾伍元整，人民币小写：98225.00 元。

按季度支付，第四季度工作完成后进行验收。验收合格，支付该季度的维保费，如因验收不合格，无法完成正常支付，责任由乙方负责，达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 25.00%，即人民币大写：玖万捌仟贰佰贰拾伍元整，人民币小写：98225.00 元。

3、付款前，乙方应提供等额发票给甲方，若乙方未提供发票，则甲方延迟付款且不承担违约责任。

十二、**其他**

1、本协议一式捌份，甲方执陆份，乙方执贰份，经双方签字并盖章生效。

2、协议未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

3、合同执行过程中发生争议，协商不成，双方同意向甲方所在地的人民法院提起诉讼解决。

4、本公司承诺：支付合同服务期内由上家维保单位值班期间的值班服务费(以交接日期计算)，待第一季度项目服务费用到账后，五个工作日内，一次性全额支付给上一年度维保单位。

十三、合同附件

附件 1:《消防系统维保年度计划表》(维保单位提供)

附件 2:《消防系统检查登记表》(维保单位提供)

附件 3:《消防维保服务考核标准》(甲方提供)

附件 4:消防维保单位《营业执照》、《资质证书》复印件(维保单位提供)

附件 5:消防维保人员操作证复印件(维保单位提供)

附件 6:维保费用明细表(维保单位提供)

甲方：西安文理学院(签章)

甲方代表：

联系电话：

签订日期：2025.4.27

乙方：陕西启德建设工程有限公司(签章)

乙方代表：周伟光

联系电话：13325309997

签订日期：2025.4.27

附件 3:考核标准及费用支付

消防维保服务考核标准

一、各项目应根据以下表 1、表 2、表 3、表 4 的内容和标准进行监督检查和考核。

表 1:每日/周检规定

序号	内　容	标　准	扣分
1	消防控制室	设备无异常，各类显示灯正常，无积尘	
2	自动报警系统	处于待报状态，无故障，无异常误报，并对不同防火分区的 10 个探测器吹烟试验，探测器吹烟试验不合格者，应立即处理。	
3	泵房消防设备	压力、响声处于正常范围且手动自动启泵各一次，各泵无锈蚀。	
4	自动喷淋系统	无跑、冒、漏、滴等现象，且手动自动启泵各一次，无锈蚀，检查湿式报警阀上下腔压力。	
5	普消系统	无跑、冒、漏、滴等现象，无使用障碍，且手动自动启泵各一次，无锈蚀。	
6	防、排烟系统	无锈蚀并抽检两个排烟阀，动作启、停。	
7	广播通讯系统	无广播通讯故障	
8	防火分隔系统	处于待用状态，无故障，并抽查两道防火卷帘门，无锈蚀。滑槽机械部位应定期加润滑油。	
9	自动和人工灭火	处于待用状态，位置正确。	
10	火灾事故照明系统	每日系统巡检，应保证系统内指示灯完好。	

注：每发现 1 处不合格扣 1 分

表 2:月检规定

序号	内　容	标　　准	扣分
1	消防控制室	设备无异常，各类显示灯正常，无积尘	
2	自动报警系统	处于待报状态，无故障，无异常误报，并对不同防火分区的 10 个探测器吹烟试验，探测器吹烟试验 不合格者，应立即处理。	
3	泵房消防设备	压力、响声处于正常范围且手动自动启泵各一次，各泵无锈蚀。	
4	自动喷淋系统	无跑、冒、漏、滴等现象，且手动自动启泵各一次，无锈蚀，检查湿式报警阀上下腔压力。	
5	普消系统	无跑、冒、漏、滴等现象，无使用障碍，且手动自动启泵各一次，无锈蚀。	
6	防、排烟系统	无锈蚀并抽检两个排烟阀，动作启、停和功能检测。	
7	广播通讯系统	无广播通讯故障	
8	防火分隔系统	处于待用状态，无故障，并抽查两道防火卷帘门，无锈蚀。滑槽机械部位应定期加润滑油。	
9	自动和人工灭火	处于待用状态，位置正确。	
10	火灾事故照明系统	每月充放电一次，应保证该系统内指示灯完好。	

注：每发现 1 处不合格扣 1 分

表 3:季检规定

序　号	内　容	标　　准	扣分
1	消防控制室	设备无异常，自检系统良好、可靠，显示灯正确显示，定期清洗设备中积尘。	
2	自动报警系统	处于待报状态，探测器、手动按钮每个防火分区抽总数 30%作报警试验，报警准确无误。	
3	泵房消防设备	压力、响声处于正常范围，按规定加油，排除松动，启动各泵及进行自动切换试验，手动自动各一次，电机定期加油。	
4	自动喷淋系统	无跑、冒、漏、滴等现象，水流指示器、信号阀抽查总数 30%试验，且手动自动启泵各一次，对末端试水试验，检查喷头外观无异常。	
5	普消系统	无跑、冒、漏、滴等现象，处于待用状态，启动水泵及自动切换功能应正常，手动自动启泵各一次，试验消火栓。	
6	防、排烟系统	排烟口、排烟阀抽查总数 30%作试验。电机定期加油，检查风口管接处有无损坏及漏风。	
7	广播通讯系统	无广播通讯故障，通讯及广播试验正常。	
8	防火分隔系统	检查各组件，性能应良好，地下车库各抽 3 樘防火卷帘门手动、自动各动作一次。	
9	自动和人工灭火	检查控制机构，参数应正常。	
10	火灾事故照明系统和疏 散指示灯	充放电功能和指示灯标识应正常。	

注：每发现 1 处不合格扣 1 分

表 4:年检规定

序 号	内 容	标 准
1	消防控制室	设备无异常，自检系统良好、可靠，手动和联动部分准确无误。
2	自动报警系统	全面进行测试及联动试验，并对每个探测器作模拟吹烟试验。
3	泵房消防设备	作全面技术性能检查，且手动和自动全部动作一次。
4	自动喷淋系统	检查阀门，水流指示器和安全信号阀全部动作试验。且手动、自动 泵动作试验。
5	普消系统	检查管道阀门，应灵活可靠，器材齐全，手动、自动启泵作试验。
6	防、排烟系统	检查风口、声响应正常，防火排烟阀全部动作试验。
7	广播通讯系统	无广播通讯故障
8	防火分隔系统	进行全面性能检查，所有防火卷帘门手动及联动试验。
9	气体灭火系统	进行全面检查，所有阀门是否开启灵活，无任何渗漏现象。
10	火灾事故照明系统	充放电功能和指示标识应正常。

二、每季度考核办法

(一)每季度度总分：100 分。

(二)各项目应每周组织一次检查，按照“表 1 执行，每发现 1 处不合格扣 1 分； 每月底组织一次月检，按照“表 2:月检规定”每发现 1 处不合格扣 1 分；每季度底组织一次检查，按照“表 3:季检规定”每发现 1 处不合格扣 2 分。

(三)各项目根据考核结果填写《消防维保费用支付确认表》,由甲方负责人签 字确认，由消防维保公司负责人(或其代理人)签字认可，作为支付消防维保服务费用的划款依据。消防维保考核扣分表各项目留存备查。

A 95 分以上：支付乙方该项目季度全额服务费；

B 90-95 分：支付乙方该项目季度服务费总金额的 95%;

C 85-90 分：支付乙方该项目季度服务费总金额的 90%;

D 85 分以下：支付乙方该项目季度服务费总金额的 85%;

所有项目实付服务费金额总和为甲方应支付乙方该季度服务费金额。