

电梯维修保养合同

电梯产权房: 镇远房地产开发有限公司



电梯使用方: 陕西坤元鸿祥电梯工程有限公司



电梯维保方: 陕西坤元鸿祥电梯工程有限公司



合同编号: _____

电梯维修保养合同

电梯产权方: 镇安房产管理中心

电梯使用方: 陕西坤元鸿祥电梯工程有限公司

电梯维保方: 陕西坤元鸿祥电梯工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国合同法》、《特种设备安全监察条例》、《陕西省电梯安全监督管理办法》、《陕西电梯日常维护保养规则》及其他有关规定, 为确保公共租赁住房城区47部电梯安全、可靠运行, 并明确甲乙双方及甲方委托物业三方, 在电梯管理、维修保养中的权利与义务, 本着“平等、自愿、公平和诚信”的原则, 经友好协商, 签订本合同。

一、服务地点

镇安县房产管理中心管辖范围内, 九个保障房小区内的47部电梯, 详见附件一。

二、合同期限

自 2026年 1月 1日起至 2028年 12月 31日止。

三、维护保养内容

(一) 日常维护保养。维保单位按照《国务院第549号令》, 国家行业现行法律、法规、条例及《电梯日常维护保养规则》(DB11/418) 要求, 严格执行半月、月、季度、半年及年度, 定期对电梯进行维护、保养和抢修服务工作。

除上述标准外, 还应当满足提出的如下要求: 根据电梯产权方和使用方的实际需求, 随时听取电梯运行状况的反馈问题整改。定期报告电梯保养设备、运行情况, 零部件使用情况, 易损件的更换情况, 并做好详细记录, 每月向电梯产权方和使用方汇报一次。

(二) 电梯维保标准。实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》(GB/T18775)、《电梯制造与安装安全规范》(GB7588) 和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》(GB16899) 的相关规定。

(三) 电梯年度自检。向所在地检测机构申报电梯年检, 负责完成年检中发生的属于本合同范围内的整改工作。

(四) 电梯年检及费用。年度电梯保养费总计(大写):

(五) 维护保养方式: 清包

(六) 公布抢修服务热线电话:

(七) 应急处置能力: 电梯发生故障需要应急处理时不受时间限制, 即乙方对设备提供365天, 24小时全天候应急处理服务。维保单位抢修服务时间(困人除外), 应在接到报修电话后30分钟内赶到报修现场。(不可抗因素除外, 如地震、自然灾害等)。

四、结算方式

(一) 维护保养费

伍拾捌万元整 (¥ 580000.00 元)

(二) 付款方式

①自签订合同之日起至服务期满一年后支付合同总价款的30%;

②待服务期满两年后支付合同价款的35%;

③合同履行期满后, 一次性付清合同剩余价款。

(注: 维保必须按相关标准执行)

四、电梯产权方、电梯使用方、电梯维保方权利和义务

(一) 电梯产权方权利和义务

1. 监督电梯使用方按照合同履行电梯维护保养，确保电梯正常运行；监督电梯维保方对电梯轿厢日常的环境保障、设备管护，并对电梯发生的故障和其他事项通知或提出建议。

2. 对电梯使用方和电梯维保方提供的服务质量、服务项目、轿厢日常的环境保障、设备管护情况进行监督考核确认。对电梯维保方的维护保养达不到合同约定标准或要求的，电梯产权方有权拒绝在维护保养记录上签字。

3. 有权随时抽查电梯使用方、电梯维保方的工作状态和记录，听取双方对电梯维保质量工作汇报，检查过程中对电梯维保提出发现的问题，限令日期要求整改，对维护保养中发现的问题未及时整改的，不按照规定进行维护保养和填写维护保养记录的处罚200元/次，因电梯维护保养不到位造成停梯、困人或发生任何不安全事故，电梯产权方将不承担任何法律责任。

4. 电梯维保方在维护保养期间未能履行职责，或是达不到电梯日常维护保养和抢修服务技术标准时，电梯产权方有权终止维修保养合同。

5. 有权提出、制止、纠正电梯维保方现场维保人员在工作中出现的不符合管理规范要求或者有损电梯产权方名誉的言行。

6. 承担电梯年检费用和电梯保险费用支出，为电梯维护方提供电梯维修保养期间所需的各项工作环境保障服务。

（二）电梯使用方权利和义务

1. 有权监督电梯维保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. 有权要求电梯维保方保障电梯的正常运行。维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的，有权拒绝在维护保养记录上签字。

3. 对所有电梯档案进行管理，建立完整的安全技术档案，并供电梯维保方查询。

订合同前应当向乙方提供如下资料或复印件：

- (1) 产品合格证；
- (2) 使用维护说明书；
- (3) 电气原理图；
- (4) 电气敷设图
- (5) 安装说明书；
- (6) 电梯运行全部记录；
- (7) 故障及事故记录；
- (8) 改造、重大维修原始记录；
- (9) 商洛市特种设备登记卡；
- (10) 电梯施工自检记录；
- (11) 上年度的检验报告；
- (12) 电梯整机、安全部件和主要部件型式实验报告结论副本或结论；

4. 建立电梯安全运行管理制度，保证电梯的用电、消防、防雷、通风、通道、电话通讯、监控摄像和报警装置等系统安全可靠；并保证机房、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。

5. 配电电梯安全管理人员负责电梯的日常安全管理：

- (1) 负责电梯钥匙的使用管理；
- (2) 负责对乙方的维护保养记录、修理记录签字确认；
- (3) 负责对乙方提交的电梯安全隐患提示单签字确认。
- (4) 如果更换电梯安全管理人员，应当及时通知乙方。

6. 应当制定电梯事故应急防范措施和救援预案并定期演练。

7. 在电梯使用过程中发现故障或异常情况应当立即停止使用，并及时通知电梯产权方和电梯维保方。

8. 除电梯维保方无法解决的情况外，未经书面许可不得允许非维保方人员从事与电梯维护保养有关的工作。

9. 应当为电梯维保方提供维护保养所需的工作环境。

10. 应当在电梯安全检验合格有效期届满前1个月，向电梯检验检测机构提出定期检验申请。

11. 在使用、管理过程中出现任何的人为损坏造成的损失费用由电梯使用方负责。

(三) 电梯维保方权利和义务

1. 应当具备特种设备安全监督管理部门核发的相应许可。根据国家标准规范,按(见附件一)的内容及要求,对所有电梯进行调整、检查、润滑、清洁等保养工作,以使设备正常运行。现场作业不得少于两个人,且应当取得相应的《特种设备作业人员证》,作业中应当负责落实现场安全防护措施,保证作业安全。

2. 有权要求电梯产权方和使用方提供维护保养所需的工作环境及相关资料,如电梯确实无故障,有权拒绝提出影响电梯安全运行的要求。

3. 接到故障通知后,应当立即赶赴现场进行处理;电梯困人时,应当在30分钟内(最长时间不得超过30分钟)抵达现场。当发现或发生非保养责任事故时,应立即书面通知电梯产权方和使用方,当事故严重影响设备安全运行时,有权通知停止使用该设备。

4. 向电梯产权方和使用方提出合理化建议并每月书面报告所维修保养电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及电梯更换修理需求。

5. 对所维护保养电梯的安全运行负责,保障设备整机及部件完整无损;服务期内保养不当所造成的损坏件的免费调换;因保养不当停梯,若在七个工作日内未能恢复运行的,将免收该台一个月的保养费;在十五个工作日内未能恢复运行的,将免收该台设备一年的保养费。

6. 建立回访制度(包括工作人员工作态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等)。

7. 配合电梯检验检测机构对电梯的定期检验, 并参与电梯安全管理活动。妥善保管电梯图纸及相关资料, 并在合同终止后交给电梯产权方和使用方。因维护保养原因导致电梯检验检测不合格的, 电梯维保方应当承担电梯复检费用。

8. 电梯维保方无法继续履行合同的, 应及时通知产权方和使用方, 不得以任何形式分包或转包, 并由责任方承担合同接触造成的损失。

9. 配合政府部门对服务期内的设备实施年检, 并对因保养不当而产生的整改项目进行免费整改。

10. 电梯需要更换配件, 单台单次费用在300元以下的由维保单位承担相关费用(不包含人为损害)。人为损害部分由电梯使用方承担相关费用。

五、 违约责任

(一) 一方当事人未按约定履行义务给对方造出直接损失的, 应当承担赔偿责任。

(二) 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损失。

(三) 因强行使用电梯、管理不到位导致人身伤亡或设备损坏、丢失的, 由电梯使用方承担责任。

(四) 维护保养工作不符合合同约定的维护保养标准或要求的, 因维护保养原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的, 电梯维保方承担全部责任。

六、 合同解除

(一) 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, 另一方可以解除同。此外任何一方不得单方解除合同。

(三) 合同期届满, 解除合同。

七、争议解决方式

若本合同在履行过程中发生争议, 由双发当事人协商解决或向有关部门申请调解, 协商、调解不成的, 按照下列方式解决(任选一种):

(一) 依法向人民法院起诉;

(二) 提交仲裁委员会仲裁。

八、其他约定

(一) 普通维修、重大维修、改造要求电梯维保方提供本合同约定以外的增值服务的, 均应当以书面形式另行约定。

(二) 维护保养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护保养记录。维护保养记录应当一式叁份, 各保存一份, 保存时间为4年。普通维修、重大维修、改造协议与抢修记录应当与维护保养记录一并保存。

九、附则

本合同自签订后生效。本合同生效后, 三方对合同内容的变更或补充应当采取书面形式, 并经各方签字确认, 作为合同的附件。

附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式叁份, 电梯产权方、使用方和维保方各执壹份。

电梯产权方单位名称	镇安县城管局		
地 址	东大街5号		
电 话	5115675	传真	
单位税号			
法定代表人		日期	
委托代理人	王福	日期	2025.11.11

电梯使用方单位名称	陕西坤元鸿祥电梯工程有限公司		
地 址	西安市五环一路		
电 话	13032512288	传真	
开户银行		银行账号	
单位税号		许可证号码	
法定代表人	王福	日期	2025.12.31

电梯维保方单位名称	陕西坤元鸿祥电梯工程有限公司		
地 址	商洛市镇安县西环路158号		
电 话	15991157770	传真	
单位税号			
法定代表人	陈定超	日期	2025.12.31
委托代理人		日期	

附件一：

滨河家园电梯维护保养明细表

梯号	电梯生产厂家	出厂编号	电梯型号	层/站/门	运行地点
1	西尼	XN-KZ14-1175-1406-2756	TKJ800/1.75-WVF	18/18/18	滨河家园
2	西尼	XN-KZ14-1175-1406-2757	TKJ800/1.75-VVVF	18/18/18	滨河家园
3	西尼	XN-KZ14-2160-1410-5120	TKJ800/1.75-VVVF	18/18/18	滨河家园
4	西尼	XN-KZ14-2160-1410-5121	TKJ800/175-VVVF	18/18/18	滨河家园
5	西尼	XN-KZ14-2160-1410-5122	TKJ800/1.75-VVF	18/18/18	滨河家园
6	西尼	XN-KZ14-2612-1411-6143	TKJ800/175-VVF	18/18/18	滨河家园
7	西尼	XN-KZ14-1900-1409-4540	TKJ800/175-VVVF	18/18/18	滨河家园
8	西尼	XN-KZ14-2612-1411-6142	TKJ800/175-VF	18/18/18	滨河家园
9	西尼	XN-KZ14-2480-1411-5802	TKJ800/175-WVF	18/18/18	滨河家园
10	西尼	XN-KZ14-2480-1411-5801	TKJ800/175-WNF	18/18/18	滨河家园
11	西尼	XN-KZ14-2480-1411-5800	TKJ800/175-VF	18/18/18	滨河家园
12	西尼	XN-KZ14-1657-1408-3917	TKJ800/175-VF	18/18/18	滨河家园
13	西尼	XN-KZ14-1681-1408-4015	TKJ800/175-WF	18/18/18	滨河家园
14	西尼	XN-KZ14-2480-1411-5803	TKJ800/175-WVF	18/18/18	滨河家园
15	西尼	XN-KZ14-2160-1410-5123	TKJ800/1.75-WVF	18/18/18	滨河家园
16	西尼	XN-KZ15-2181-1510-5095	TKJ800/175-WMF	18/18/18	滨河家园
17	西尼	XN-KZ15-1886-1509-4400	TKJ800/1.75-WMF	18/18/18	滨河家园
18	西尼	XN-KZ15-1886-1509-4401	TKJ800/1.75-WVF	18/18/18	滨河家园
19	西尼	XN-KZ15-2181-1510-5096	TKJ800/1.75-MF	18/18/18	滨河家园
20	西尼	XN-KZ15-2181-1510-5097	TKJ800/1.75-M	18/18/18	滨河家园
21	西尼	XN-KZ15-2181-1510-5098	TKJ800/1.75-WVF	18/18/18	滨河家园

丽水嘉园电梯维护保养明细表

梯号	电梯生产厂家	产品编号	电梯型号	层/站/门	运行地点
1	西尼	XN-KZ13-3046-1312-7368	TKJ1000/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
2	西尼	XN-KZ13-3046-1312-7369	TKJ1000/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
3	西尼	XN-KZ13-1916-1308-4884	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
4	西尼	XN-KZ13-1916-1308-4883	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
5	西尼	XN-KZ13-1916-1308-4882	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
6	西尼	XN-KZ13-1916-1308-4880	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
7	西尼	XN-KZ13-1916-1308-4881	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
8	西尼	XN-KZ13-3046-1312-7366	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
9	西尼	XN-KZ13-3046-1312-7367	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
10	西尼	XN-KZ13-2614-1310-6522	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
11	西尼	XN-KZ13-2614-1310-6521	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡
12	西尼	XN-KZ13-1916-1308-4885	TKJ800/1.75-VVVF	16/16/16	渔洞峡

月西苑9号楼电梯维护保养明细表

梯号	电梯生产厂家	产品编号	电梯型号	层/站/门	运行地点
1	梅轮	151109-7	FSLK800/1.75	18/18/18	镇安县大西沟
2	梅轮	151109-8	FSLK800/1.75	19/19/19	镇安县大西沟

月西苑10号楼电梯维护保养明细表

梯号	电梯生产厂家	产品编号	电梯型号	层/站/门	运行地点
1	梅轮	16ML-6313	FSLK1000/1.75	18/18/18	镇安县大西沟
2	梅轮	16ML-6314	FSLK1000/1.75	18/18/18	镇安县大西沟
3	梅轮	16ML-6315	FSLK1000/1.75	18/18/18	镇安县大西沟
4	梅轮	16ML-6316	FSLK1000/1.75	18/18/18	镇安县大西法

青槐月亮湾廉租房电梯维护保养明细表

梯号	电梯生产厂家	产品编号	电梯型号	层/站/门	运行地点
1	西尼	XN-KZ13-2812-1311-6978	TKJ1000/1.75-JXW	19/19/19	镇安县青槐
2	西尼	XN-KZ13-2356-1310-5932	TKJ1000/1.75-JXW	19/19/19	镇安县青槐
3	西尼	XN-KZ13-2356-1310-5929	TKJ1000/1.75-JXW	19/19/19	镇安县青槐
4	西尼	XN-KZ13-2812-1311-6975	TKJ1000/1.75-JXW	19/19/19	镇安县青槐
5	西尼	XN-KZ13-2356-1310-5931	TKJ1000/1.75-JXW	19/19/19	镇安县青槐
6	西尼	XN-KZ13-2356-1310-5930	TKJ1000/1.75-JXW	20/20/20	镇安县青槐
7	西尼	XN-KZ13-2812-1311-6976	TKJ1000/1.75-JXW	20/20/20	镇安县青槐
8	西尼	XN-KZ13-2812-1311-6977	TKJ1000/1.75-JXW	20/20/20	镇安县青槐

附件二:

半月维保规定项目

项目	维保内容	维保要求
1	机房、滑轮间环境	清洁、门窗完好、照明正常
2	手动紧急操作装置	齐全, 在指定位置
3	拽引机	运行时无异常振动和异常声
4	制动器各销轴部位	润滑, 动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生磨擦
6	编码器	清洁, 安装牢固
7	限速器各销轴部位	润滑, 转动灵活, 电气开关正常
8	轿顶	清洁, 防护栏安全可靠
9	轿顶检修开关、急停开关	工作正常
10	导靴上油杯	吸油毛毡齐全, 油量适宜, 油杯无泄露
11	对重块及压板	对重块无松动, 压板紧固
12	井道照明	齐全、正常
13	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
14	轿厢检修开关、急停开关	工作正常
15	轿内报警装置、对讲系统	工作正常
16	轿内显示、指令按钮	齐全、有效
17	轿门安全装置(安全触板、光幕、光电等)	功能有效
18	轿门锁电气触点	清洁, 触点接触良好, 接线可靠
19	轿门运行	开启和关闭正常
20	轿厢平层精度	符合标准
21	层站召唤、层数显示	齐全、有效
22	层门地坎	清洁
23	层门自动关门装置	正常
24	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后 层门门锁能自动复位
25	层门门锁电气触点	清洁、触点接触良好, 接线可靠
26	层门锁紧元件啮合长度	不小于7mm
27	底坑环境	清洁, 无渗水、积水、照明正常
28	底坑坑急停开关	工作正常

季度维保规定项目

页 目	维保内容	维保要求
1	减速机润滑油	油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
2	制动衬	清洁，磨损量不超过制造单位要求
3	位置脉冲发生器	工作正常
4	选层器动静触点	清洁，无烧蚀
5	拽引轮槽、限速器钢丝绳	清洁，无严重油腻，张力均匀
6	靴衬、滚轮	清洁，无严重油腻
7	验证轿门关闭的电气安全装置	清洁，磨损量不超过制造单位要求
8	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带	工作正常
9	层门门导靴	按制造单位要求进行清洁、调整
10	消防开关	磨损量不超过制造单位要求
11	消防开关	工作正常，功能有效
12	耗能缓冲器	电气安全装置功能有效，油量适宜 柱塞无锈蚀
13	限速器涨紧轮装置和电气安全装置	工作正常

半年维保规定项目

序号	维保内容	维保要求
1	电动机与减速机联轴器螺栓	无松动
2	曳引轮、导向轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好
3	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
4	制动器上检测开关	工作正常，制动器动作可靠
5	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐，线号齐全清晰
6	控制柜各仪表	显示正确
7	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好
8	曳引绳、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
9	曳引绳绳头组合	螺母无松动
10	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
11	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准
12	对重缓冲距	符合标准
13	补偿链(绳)与轿厢、对重接合处	固定、无松动
14	上下极限开关	工作正常

年度维保规定项目

序号	维保内容	维保要求
1	减速机润滑油	按照制造单位要求适时更换, 保证油质符合要求
2	控制柜接触器, 继电器触点	接触良好
3	制动器铁芯(柱塞)	进行清洁、润滑、检查, 磨损量不超过制造单位的要求
4	制动器制动弹簧压缩量	符合制造单位要求, 保持有足够的制动力
5	导电回路绝缘性能测试	符合标准
6	限速器安全钳联动试验(每2年进行一次限速器动作速度校验)	工作正常
7	上行超速保护装置动作试验	工作正常
8	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓	紧固
9	轿厢和对重的导轨支架	固定, 无松动
10	轿厢和对重的导轨	清洁, 压板牢固
11	随行电缆	无损伤
12	层门装置和地坎	无影响正常使用的变形, 各安装螺栓紧固
13	轿厢称重装置	准确有效
14	安全钳钳座	固定, 无松动
15	轿底各安装螺栓	紧固
16	缓冲器	固定, 无松动