

既有住宅加装电梯维护保养合同（范本）

甲方：*小区（社区）*栋*单元全体业主（详见附件业主名单）

联系人：

手机：

邮件：

乙方：*电梯有限公司

地址：

法定代表人：

联系人：

手机：

邮件：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》等有关法律法规，双方经充分了解、协商，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，达成以下条款，以资双方共同遵守：

一、合同内容

甲方出资并委托乙方为甲方使用、管理的电梯提供日常的维护保养、修理服务。

二、合同价款及付款方式

1. 维护保养费为每年/季/月元（大写：），甲方按年/季/月共元（大写：）支付至乙方指定账户。

2. 乙方指定银行账户信息如下：

开户银行：

开户名：

账号：

3. 甲方指定银行账户信息如下：

开户银行：

开户名：

账号：

4. 该价格为含税价，含乙方按合同签订时现行国家法律法规及政策应当缴纳的税款。



5. 乙方收取维保服务费应当向甲方开具发票, 发票应符合开具时国家法律法规及政策对发票类型、税种、税率的相关要求

6. 甲方向乙方提供增值税发票的必要信息, 如果甲方增值税发票信息变化, 甲方应及时以书面形式告知乙方。甲方应核查乙方开具的增值税发票信息是否有误, 如果有误, 应及时以书面形式通知乙方。甲方同意为乙方开具增值税红字发票或作废发票提供必要的支持。

三、合同期限

合同期限自*年*月*日至*年*月*日

四、双方权利义务

(一) 甲方权利义务

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。
3. 甲方委托乙方维保的电梯必须在检验检测合格有效期内, 并保证上述维保设备属甲方合法财产或甲方对该设备拥有合法的委托维保的权利。
4. 建立电梯安全管理制度, 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. 配备电梯安全管理人员负责电梯的日常安全管理。
6. 负责电梯钥匙的使用管理, 做好电梯钥匙使用记录, 不得将电梯钥匙擅自交给不具有电梯操作资质的人员。
7. 如果更换电梯安全管理人员, 应当及时通知乙方。
8. 甲方授权代表: _____, 代表甲方在维保过程中相关事宜的签字确认。
9. 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, 并及时通知乙方。
10. 未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与电梯维护保养有关的工作。
11. 应当为乙方提供维护保养所需的工作环境。
12. 应当在电梯定期检验、检测合格有效期届满前 1 个月, 向电梯检验检测机构申请定期检验、检测。
13. 按合同约定支付电梯维保服务费及更换配件费用。
14. 涉及存在环境污染风险的旧零部件, 如未交乙方处理, 甲方应负责按照环保的方式进行



行处理；若涉及危险废弃物的，甲方应按照国家相关法律法规予以处理。

15. 甲方应为加装电梯购买电梯安全责任保险。

(二) 乙方权利义务

1. 乙方负责提供从事电梯维保所需的企业资质证明。

2. 有权要求并及时书面通知甲方提供维护保养所需的工作环境以及与维护保养有关的其他便利条件。

3. 有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

4. 被更换的零部件由甲方选择自留或交由乙方处理。

5. 按照国家规定，乙方派出专业维保人员按照相关法律法规、安全技术规范的要求对上述设备进行例行保养工作，乙方发现有可能损害或影响电梯运行安全或质量的因素时，将立即向甲方报告并商议整改方案。

6. 乙方提供全日 24 小时紧急维修服务，甲方发现维保设备发生故障或有不正常运行现象，须立即拨打*服务热线通知乙方从速派遣专业人员处理，乙方承诺根据已接到的甲方通知，在*分钟内到达现场处理故障。若故障有乘客困于设备内，乙方承诺根据已接到的甲方通知，在*分钟内到达现场处理故障。

7. 乙方须保存所有的报修记录，为维保服务提供足够的信息。乙方根据每一部电梯的设备情况、每月故障次数和使用率数据等编制下个月的保养计划表，详尽规定每一个保养组的员工在指定时间内将到指定的地点从事规定的保养工作。员工按保养计划表完成保养工作并将结果填写在工作表上，然后将工作表交予保养站主管，由保养站主管组织跟进工作，直至所有报修的项目达到约定的维保标准。同时乙方应制定一套质量审核程序，由不同部门对保养质量进行审查，审查结果用于改进保养程序，以更好的满足甲方的要求。

8. 乙方对配件提供全年 24 小时供应服务，并且免费送货上门。在维保过程中乙方发现需更换的零件，在甲方书面同意后，乙方应及时更换，甲方须在更换后*天内付款到乙方账户内，否则乙方有权拆除已更换的零件。其他情况下，乙方需向甲方报价并获得甲方书面认可及收到付款后更换零件。（更换的零部件的质保期为 1 年，质保期内出现二次质量原因损坏，由乙方承担责任。）乙方收到款项后应向甲方就配件更换单独开具增值税发票。如因甲方不履行前述义务导致电梯无法正常使用或无法通过定期检验的，由甲方承担责任。

9. 乙方应协助做好电梯的检验检测工作，电梯检验检测费用由甲方承担。国家有关安全标准的法律规定发生改变时，乙方将及时书面通知甲方，并为甲方进行此安全设备的安装、调试工作，使其符合新的安全标准，相关人工、材料费用由甲方承担。



五、违约责任

1. 无正当理由下,任何一方在合同期满前单方面解除合同的,则应向另一方支付相当于*个月维保服务费作违约金。
2. 甲方无正当理由未按照约定向乙方支付费用的,每逾期一日,应当向乙方支付延误部分费用*%的违约金。逾期满*日,乙方有权解除合同。
3. 未经乙方同意,甲方违反约定允许非乙方人员从事电梯维护保养工作的,则应向另一方支付相当于*个月维保服务费作违约金。甲方有权解除合同,并要求乙方按照本合同金额的*%支付违约金。
4. 因乙方维护保养不当导致电梯定期检验不合格的,乙方应当承担电梯复验费用。甲方有权解除合同,并要求乙方按照本合同金额的*%支付违约金。
5. 乙方因自身原因未完成本合同规定的工作,经甲方书面催告后仍未履行的,每逾期一日,应当向甲方支付*元的违约金。逾期满*日,甲方有权解除合同。
6. 若因电梯使用、管理原因导致人身伤亡、受困或设备零部件损坏、丢失的,由甲方依法承担责任;若因乙方维护保养不当导致人身伤亡、受困或设备零部件损坏、丢失的,由乙方依法承担责任,甲方有权解除合同,并要求乙方按照本合同金额的*%即*元支付违约金;若双方都有责任的,双方应各自依法承担其相应责任,双方均有权解除合同。双方均可向有关部门或者鉴定机构申请认定或鉴定,另一方如在接到通知后*日内不提出异议或没有说明异议理由的,则以认定或鉴定结果作为责任承担的依据。

六、甲方代表

甲方指定*为授权代表,授权代表签字的所有合同文件均代表甲方全体业主意愿,甲方所有出资业主均予认可。

七、其他约定

八、其他

此合同一式四份,双方各执二份,签字和盖章后生效,本合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同中未尽事宜,双方友好协商解决,协商不成时,双方均可向工程所在地人民法院起诉。



甲方：

乙方：*电梯有限公司（盖章）

业主/授权代表签字：

法定代表人/授权代表签字：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

- 附件：1. 日常维护保养项目（内容）和要求清单
2. 电梯技术参数表附件
3. 业主身份证复印件
4. 业主名单（姓名、门牌号、身份证号、手机）
5. 授权委托书
6. *电梯有限公司营业执照
7. *电梯有限公司法定代表人身份证复印件

