

合同编号：

广州市既有住宅加装电梯 日常维护保养合同

电梯使用管理人：_____

维 保 单 位：_____

广州市市场监督管理局 制定

使用说明

1、适用范围：本合同适用于既有住宅加装电梯的日常维护保养。

2、电梯使用管理人：

(1) 自行管理的，所有权人为使用管理人。

(2) 委托物业服务企业或者其他管理人管理的，受托人为使用管理人。

3、维保单位：具备特种设备安全监督管理部门核发的许可证，从事电梯制造、安装、改造、维修的单位。

4、日常维护保养：对电梯进行的清洁、润滑、调整和检查等日常维护或保养性工作。其中清洁、润滑不包括部件的解体，调整只限于不会改变任何安全技术参数的调整。

5、清包：只提供劳务，不提供任何电梯零部件。

6、半包：既提供劳务，又免费提供部分电梯零部件。

7、大包：既提供劳务，又免费提供大多数电梯零部件（曳引机、控制柜主板、曳引钢丝绳、轿厢装饰除外）。

8、电梯管理的四种情况：

(1) 甲方自行管理电梯。甲方是电梯使用安全管理的首负责人，对电梯日常使用安全负责，应当依照《广东省电梯使用安全条例》第九条等有关规定，履行办理电梯使用登记、配备电梯安全管理人员、健全电梯事故风险防范制度、及时处理电梯故障和困梯救援等义务。

(2) 甲方委托乙方对电梯进行托管。甲方与乙方另行签订既有住宅加装电梯委托管理合同，由甲方依照《中华人民共和国特种设备安全法》、《广东省电梯使用安全条例》等法规和合同约定，履行对应的电梯使用管理责任。

(3) 甲方委托乙方代为联系托管服务机构。甲方与由乙方推荐的管理规范、服务良好的其他电梯托管服务机构另行签订既有住宅加装电梯委托管理服务合同。

(4) 甲方自行联系电梯托管服务机构。甲方另行与电梯托管机构签订既有住宅加装电梯委托管理服务合同。

9、电梯责任保险：指被保险人所拥有或管理的电梯在运行期间造成乘客的人身伤亡和/或财产损失，依照中华人民共和国法律应由被保险人承担的经济赔偿责任的保险。本合同所指的被保险人，至少包括电梯使用单位和电梯维保单位。

电梯责任保险应该选择符合广东省电梯安全监管改革方案的责任保险，即涵盖电梯使用、管理、维护保养等环节，涵盖乘客、管理、维护保养等人员，涵盖安全生产事故、意外事故等突发事件，具有快速理赔特征。

广州市既有住宅加装电梯日常维护保养合同

电梯使用管理人（甲方）_____

维保单位（乙方）_____

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《广东省电梯使用安全条例》、《广州市电梯安全管理办法》及其他有关规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就既有住宅加装电梯日常维护保养、电梯责任保险的有关事宜协商订立本合同。

第一条 日常维护保养的电梯

乙方为《电梯维护保养及金额明细表》（见附件）中列明的甲方使用、管理的电梯提供日常的维护、保养、抢修服务。

第二条 日常维护保养内容

乙方应当按照《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）的规定完成半月、季度、半年、年度维保项目，并做好维护保养记录。

第三条 电梯责任保险

（一）甲方自行购买电梯责任保险

甲方购买电梯责任保险的，应选择符合广东省省电梯安全监管改革方案的责任保险，且一次性事故最高赔偿金额应不低于 100 万元（人民币），并将复印件作为附件附在本合同的后面。

（二）甲方委托乙方购买电梯责任保险

甲方在支付保养费用时应该将电梯责任保险的费用单列，乙方负责向保险公司 购买符合广东省电梯安全监管改革方案的责任保险，且一次性事故最高赔偿金额不低于 100 万元（人民币）。

电梯责任险（_____元×_____）总计_____元（人民币），大写：_____。

第四条 日常维护保养标准

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》（GB 7588）的相关规定，以及电梯制造厂家的安装调试及使用维护要求。

除上述标准外，还应当满足甲方提出的如下要求：_____。

第五条 日常维护保养期限

本合同期限____年____个月，自____年____月____日起至____年____月____日止。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。

第六条 日常维护保养费

维护保养费（_____元×_____）总计_____元（人民币），大写：_____。

第七条 结算方式

（一）甲方按（ 月 季 半年 年 ）支付维护保养费，具体支付时间和金额为：_____。

（二）支付方式： 支票 汇到乙方指定账号_____。

第八条 日常维护保养方式： 清包 半包 大包。

半包维保中更换零部件单件在_____元以内的，由乙方免费提供。免费提供零部件清单见附件。

第九条 乙方抢修服务热线电话：_____。

抢修服务时间（困人除外）：_____。

第十条 甲方权利、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，并责令乙方改正。

（二）义务

1、应当对每台电梯建立完整的安全技术档案，并供乙方查询。签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）电梯整机、安全部件和主要部件型式试验报告结论副本或结论；
- （7）电梯运行全部记录；
- （8）故障及事故记录；
- （9）改造、重大维修原始记录；
- （10）广州市特种设备使用登记证；
- （11）电梯施工自检记录；
- （12）上年度的检验报告；
- （13）_____。

2、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。

3、指派_____同志为电梯安全管理员，负责电梯以下日常安全管理工作：

- (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。

如果更换电梯安全管理人员，应当及时通知乙方。

4、应当制定电梯事故应急防范措施和救援预案并定期演练。

5、在电梯使用过程中发生故障或异常情况应当立即停止使用，并及时通知乙方。

6、除乙方无法解决的情况外，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。

7、应当为乙方提供维护保养所需的工作环境。

8、应当在电梯安全检验合格有效期届满前 30 日，向电梯检验检测机构提出定期检验申请。

9、发现电梯安全隐患应及时予以消除。

第十一条 乙方权利、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。

(二) 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证，并向甲方提交加盖公章的营业执照和《特种设备安装改造维修许可证》复印件作为本合同的附件。

2、接到故障通知后，应当在_____小时内抵达现场进行处理；发生电梯困人故障时，由位于广州市_____区_____路_____号的服务网点派员在_____分钟内（此时间最长不得超过 30 分钟）抵达现场实施救援。

3、现场作业人员不得少于两人，且应当取得相应的《特种设备作业人员证》。

4、作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。

5、向甲方提出合理化建议并每月向甲方书面报告所维护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。

6、对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损，保证保养电梯符合安全技术规范和标准要求。

7、建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。

8、应当配合电梯检验检测机构对电梯的定期检验，积极配合甲方开展电梯事故应急救援演练，并参与电梯安全管理活动。

9、应当妥善保管电梯图纸及相关资料，并在合同终止后交给甲方。

10、不得以任何形式分包、转包。

第十二条 违约责任

(一) 一方当事人未按约定履行义务给对方造成直接损失的，应当承担赔偿责任。

(二) 一方当事人无法继续履行合同的，应当提前 30 日通知另一方，并向对方支付合同总额 20%的违约金。

(三) 甲方无正当理由未按照约定期限支付费用的，每延误一日应当向乙方支付延误部分费用万分之五的违约金。

(四) 甲方违反约定允许非乙方人员从事电梯维护保养工作的，应当按照_____标准支付违约金。

(五) 因电梯使用、管理原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，由甲方自行承担全部责任。

(六) 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_____标准支付违约金。

(七) 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验费用，并按照_____标准支付违约金。

(八) 因维护保养原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，由乙方承担全部责任。

(九) _____

第十三条 合同的解除

(一) 甲乙双方协商一致，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，另一方可以解除合同。此外任何一方不得单方解除合同。

第十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按照下列第_____种方式解决（任选一种）：

(一) 提交中国广州仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第十五条 其他约定

(一) 普通维修、重大维修、改造或甲方要求乙方提供本合同约定以外的增值服务的，双方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两份，甲乙双方各保存一份，保存时间为4年。
普通维修、重大维修、改造协议与抢修记录均应当与维护保养记录一并保存。

第十六条 附则

本合同自双方签字盖章生效。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应当采取书面形式，并经双方签字盖章确认，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式_____份，甲方执_____份，乙方执_____份，_____执_____份。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

住所：

住所：

邮政编码：

邮政编码：

邮箱：

邮箱：

联系电话：

联系电话：

传真电话：

传真电话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

年 月 日

年 月 日

