

上海市电梯维护保养合同

(征求意见稿)

二〇二〇年 月

使用说明

一、本合同范本是根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《中华人民共和国特种设备安全监察条例》等法律法规制定的合同范本，供双方当事人约定采用。

二、本合同范本适用于上海市内的乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯与自动人行道的维护保养的合同约定,本范本不适用电梯设备的更新和改造。

三、本合同范本所称使用管理单位是指符合上海市电梯安全管理办法中规定的电梯使用管理单位定义。

四、本合同范本所称维修保养单位是指开展电梯维修保养经营活动的，具有依法获得电梯制造或者安装、改造、修理资质的电梯生产和服务单位。

五、本合同范本未尽事项，当事人双方可根据实际情况另行签订补充协议。

六、本合同范本自下发之日起使用。日后在未制定新的版本前，本版本延续使用。

上海市电梯维护保养合同 (试行)

使用管理单位 (甲方) _____

维修保养单位 (乙方) _____

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国特种设备安全法》《中华人民共和国特种设备安全监察条例》、《上海市电梯安全管理办法》及特种设备相关的安全技术规范的规定 ,甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实守信原则 ,就电梯维护保养的有关事宜协商订立本合同。

第一条 日常维护保养的电梯

甲方委托乙方对位于地址_____的名为 _____建筑物内的共计 _____ 台电梯 (扶梯) 提供日常维护保养、抢修和紧急救援等服务 ,具体维修保养的电梯 (扶梯) 见《维修保养的电梯及费用明细表》(附件一)。

第二条 日常维护保养内容

乙方应按照国家相关法律法规要求 ,结合电梯设备的使用与运行工况和电梯设备的结构与特性 ,科学合理地编制电梯设备的维护保养施工方案 ,降低电梯设备使用故障与损耗 ,保障电梯设备的安全使用寿命。

第三条 维护保养标准

实施维修保养后的电梯 ,应满足上海市电梯安全管理办法的规定 ,技术性能

至少应符合《电梯维护保养规则》（TSG5002-2017）的要求，也应当符合电梯制造企业的维修保养要求。

除上述标准外,还应当满足甲方提出的如下要求:_____。
_____。

第四条 维护保养期限

本合同期限 _____ 年 _____ 个月，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。甲乙双方应在合同期满前一个月重新签订新的合同。

自动续约：合同期满后双方均未提出服务异议，且未在合同期满前签订新的合同，合同视为自动续约，甲乙双方应当及时补签新的合同。

第五条 维护保养费用

本合同(年)维修保养费总金额为人民币_____元,(大写_____元),
具体费用明细见《维修保养的电梯及费用明细表》(附件一)。

第六条 结算方式

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

(二)支付方式：

支票、 汇到乙方指定帐号：

户名：_____；

帐号：_____；

开户银行：_____；

税务登记号：_____；

甲方应按约定按时向乙方支付所约定的费用，不然视为甲方未履行付款义务。

第七条 日常维护保养方式与服务周期：

(一) 甲乙双方经协商一致确认乙方所提供的维护保养方式为：

A 方式 B 方式 C 方式

(二) 甲乙双方经协商一致确认乙方所提供的服务周期模式为：

常规维护保养 按需求约定的维护保养

乙方按上述约定的维护保养方式和服务周期提供服务，完成维修保养项目并做好维修保养记录，具体工作内容见《电梯维修保养服务方式工作内容》(附件二)、《“按需维护保养”服务周期与工作内容》(附件三)。

第八条 乙方抢修服务热线电话：_____。

乙方接到抢修电话后，必须在 60 分钟(外环以外 90 分钟)内抵达现场；接到电梯困人报警后，必须在 30 分钟内完成救援解困。

第九条 驻场服务

甲方(是 否) 向乙方提供电梯维护保养驻场服务驻地兼作维修工具、备品备件存放场地。

乙方(是 否) 提供驻场作业服务(维修保养费中含驻场费，甲方应提供通风良好、采光充足且符合规定的房间作为乙方的办公与值班驻地，也可兼作为工具、备品备件间)。

驻场服务内容见《驻场服务规范和要求》（附件五）。

第十条 甲方权利和义务

（一）权利

1. 监督乙方按照合同约定履行维修保养义务、作业人员的资格能力符合电梯设备维护要求和合同约定要求，发出故障通知或提出建议。
2. 要求乙方在乙方职责范围内保障电梯的正常运行。若乙方的维修保养工作质量达不到本合同的约定，甲方有权拒绝在维修保养记录上签字,但需说明拒绝签字的理由和要求整改的时间。
3. 对乙方在电梯维修保养活动过程中违反安全作业的行为应予以制止,要求改进；若乙方未改进，甲方有权要求乙方停止作业活动。
4. 电梯出现故障、发生异常情况或者存在事故隐患的，有权作出停止使用电梯的决定，通知乙方对电梯进行全面检查，排除故障、消除事故隐患。

（二）义务

1. 应当对每台电梯建立完整的安全技术档案，并可供乙方查询。签订合同前应当向乙方提供符合要求的电梯相关资料；
2. 应当建立电梯安全运行管理制度，保证电梯的使用环境符合安全运行要求，张贴电梯的《特种设备使用标志》、安全注意事项和警示标志，保证电话通讯、监控摄像（如有）和楼宇报警装置等系统安全可靠工作。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. 应当配备电梯安全管理人员负责电梯的日常安全管理，具体工作包括：
 - 1) 负责电梯钥匙（机房钥匙、三角钥匙）的安全使用管理；

- 2) 负责对本单位在用的电梯定期进行巡查，有异常情况及时报告本单位负责人，并通知乙方；
- 3) 负责对乙方的电梯维修保养现场作业人员资格进行核对，并对维修保养人员的技术能力以及等级（人社局备案）进行评估；对乙方提供的电梯维修保养服务进行监督，对电梯维修保养记录、修理记录进行核对、确认和签字；
- 4) 负责对乙方提交的电梯安全隐患、故障提示单进行确认签字。如果更换电梯安全管理人员，应当及时通知乙方；
4. 制定电梯事故应急防范措施和救援预案并定期演练，可以要求乙方协助；
5. 除乙方无法解决的情况外，未经乙方书面许可甲方不应允许非乙方人员从事与合同约定内电梯维修保养的有关的工作；
6. 应当为乙方提供维修保养所需的工作环境，包括给予乙方合理、充分的停梯时间，做好停梯的告示工作等；
7. 应当在电梯检验合格有效期届满前一个月，向电梯检验机构提出定期检验申请，同时要求乙方配合做好电梯定期检验工作；
8. 应当在乘客被困报警后及时通知乙方采取紧急救援措施，并做好被困乘客的安抚和救援配合工作；
9. 电梯出现故障、发生异常情况或者存在事故隐患的，作出停止使用电梯的决定，通知乙方对电梯进行全面检查，排除故障、消除事故隐患后，方可继续使用。对乙方提出的排除故障、消除隐患的合理要求，应及时采取有效措施予以配合；
10. 对乙方出具的书面自检报告中的建议应及时给出相关意见。
11. 收到乙方的发票时应签收，按合同约定时限付款。

第十一条 乙方权利和义务

(一) 权利

1. 有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境，查询电梯相关资料。
2. 当电梯存在安全隐患时，乙方有权采取停梯措施及阻止冒险作业的权利。
3. 有权拒绝甲方提出的强行使用带病电梯或影响电梯安全运行的要求。

(二) 义务

1. 应当具备承担电梯维修保养的相关资质要求。
2. 制定和提供满足合同约定的服务方式和周期的维修保养计划、内容和记录。
3. 作业人员应当取得相应的作业许可、从事的作业与所持有的资格等级相适应且用工合法。
4. 作业活动中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。
5. 在保养职责范围内，对所维修保养电梯的安全性能负责，做好每次维修保养、故障排除、安全检测的记录，保证提供的零部件均是合格品。
6. 设立24小时维修保养值班电话，确保有效应答。接到故障或报修通知后，应当及时派出维修保养人员赶赴现场排除故障、检测电梯，确保电梯安全运行，对故障暂时难以排除的，应当将解决方案书面通知甲方，并告知甲方故障排除前，电梯不得使用。接到甲方或乘客被困报警后，应当在_____分钟内（最长不得超过30分钟）抵达现场完成救援解困。
7. 当发现电梯存在可能影响其安全运行的隐患时，应及时书面告知甲方，并采取措施保障电梯安全使用；当发现的隐患可能严重影响电梯安全运

行的，应立即书面告知甲方，停止电梯使用。

8. 定期（ 月 ）向甲方书面报告所维修保养电梯的运行情况、故障和排除故障情况、零部件使用情况、易损件的更换情况以及电梯需要修理等其他合理的建议，至少不超过每6个月对所维修保养的电梯进行1次自行检查，并向甲方出具书面的自检报告。
9. 协助甲方制定电梯事故应急防范措施和救援预案并开展应急救援演练。
10. 妥善保管电梯相关资料，并在合同终止后一个月内交给甲方，并确保电梯在移交时处于安全运行状态。电梯资料应当包括：
 - 1) 甲方移交的资料；
 - 2) 电梯维修保养工作记录；
 - 3) 电梯故障记录和排除故障记录；
 - 4) 电梯更换零部件记录；
 - 5) 其他_____。
11. 不应以任何形式分包、转包。

第十二条 违约责任

- （一）合同约定方中的任何一方当事人未按约定履行义务，造成损失的，包括人身伤害、设备损坏、设备零部件丢失等，应承担相应责任，并赔偿由此造成的相应损失。
- （二）乙方的维修保养工作不符合合同约定的维修保养标准或要求的，乙方应及时整改，如未及时整改的，应按照_____承担相应责任。
- （三）甲方无正当理由未按照约定期限支付费用的，应立即支付本金，且每延

误一日还应当向乙方支付延误部分费用____%的违约金。

(四) 合同解除或甲乙双方不再续约，未按要求提前一个月通知对方，一方可以要求延长合同期限确保有1个月的交接期或要求对方承担由此造成的损失，具体约定如下：_____。

(五) 甲方违反约定允许非乙方人员从事电梯维修保养工作并造成设备损坏或第三方的人身财产损害的，每发生一次，还应当按照_____支付违约金，并承担事故责任以及电梯设备的维修费用。

(六) 电梯定期检验不合格的，由此产生的整改费用由造成电梯定期检验不合格的责任方支付，或采取以下方式解决：_____。

(七) 因乙方单位和人员资格原因或转包、分包等行为导致电梯无法正常使用，或造成人身伤害、设备损坏、设备零部件丢失等，由乙方承担责任。

(八) 因甲方未履行确认义务，未对乙方提出的故障修理、安全隐患排除要求及时采取措施，导致维修保养工作不能履行甚至停梯的，由甲方承担责任。

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) 出现以下情形导致合同无法继续履行的，另一方可以解除合同：

1. 乙方资质和人员能力达不到维修保养工作要求的；
2. 甲方不再是电梯使用单位的；
3. 其他_____。

(三) 当本条款(二)情形发生时，一方当事人应当提前一个月书面通知对方；

(四) 维修保养记录是记载电梯运行、维护、保养的依据。乙方应对每台电梯

均建立独立的维修保养记录，并且至少保存 4 年。合同期内若乙方使用无纸化电梯维修保养记录的，其数据在保存过程中不应有任何程序和任何形式的更改，确保储存数据的公正、客观和安全。应保证甲乙双方均能实时查询、追溯电梯维修保养记录数据。

若合同解除，在合同解除前双方应按要求做好记录的保存。

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或向有关部门申请调解，协商、调解不成的，按照下列第种方式解决（任选一种）：

（一）依法向合同履行地_____人民法院起诉；

（二）提交_____仲裁委员会仲裁。

第十五条 其他约定

（一）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）本合同有效期为_____年，合同服务期限界满的一个月前双方应以书面形式告知另一方合同到期后顺延或不再续签。若未通知的按本合同有效期自动顺延相同年限。

（三）如电梯设备需要拆除，甲方应提前三个月书面通知乙方。

（四）在本合同规定的服务期限内，甲方可在事先书面通知乙方取得乙方书面同意的情况下，将其在本合同项下的权利义务转让给第三方，甲方有义务协助并确保该第三方与乙方签署新的电/扶梯维护保养合同。

第十六条 附则

(一) 对合同内容的变更或未尽事宜，双方可以通过协商，另行采取书面形式签订补充合同，并经双方签字确认。补充合同与本合同具有同等的法律效力。

(二) 本合同一式_____份，甲方执_____份，乙方执_____份。经甲乙双方盖章或签字后生效。

甲方：(签章)

乙方：(签章)

营业执照号码：

营业执照号码：

住所：

许可证号码：

单位负责人：

住所：

联系电话：

法定代表人：

电梯安全管理员：

联系电话：

联系电话：

委托代理人：

传真电话：

联系电话：

开户银行：

传真电话：

帐号：

开户银行：

邮政编码：

帐号：

邮政编码：

年 月 日

年 月 日

附件一：

维修保养的电梯及费用明细表

(适用于曳引与强制驱动电梯、液压驱动电梯、杂物电梯)

梯号	设备品牌规格型号	运行地点	速度(m/s)	层站(站/门)	额定载重(kg)	保养时间	服务方式()	服务模式周期()	保养费(元/年)

维修保养的电梯及费用明细表

(适用于自动扶梯与自动人行道)

梯号	设备品牌规格型号	运行地点	提升高度/长度(m)	梯级/踏板宽度(mm)	保养时间	服务方式()	服务模式周期()	保养费(元/年)

附件二、

电梯维修保养服务方式与工作内容

一、方式一 A (全包)

本方式属于全包方式 ,提供的维修保养服务应符合特种设备安全技术规范要求 ,提供的服务包括 :

1. 服务期间的保障电梯设备运行的更换零部件的全部费用 (但不包含不正确使用、故意破坏、进水、火灾和不可抗力因素及其他非乙方原因和乙方接手前因其他维修保养单位原因导致的零部件更换费用与维修费用) , 所提供的电梯零部件均来自原制造厂或合格的制造商 ;
2. 服务期间保障电梯设备运行的全部人工费用 ;
3. 服务期间保障电梯设备进行的维修保养内容与记录 (年度、半年度、季度、15 天及约定的维修保养周期) ;
4. 服务期间提供的年度电梯设备安全评价的内容与服务 ;
5. 服务期间保障电梯安全运行 , 承诺电梯设备维修保养质量原因停梯时间不超过 (____次或____小时) , 困人次数不超过 (____次) ;
6. 提供电梯设备维修保养 (派驻现场或从事本合同) 的作业人员名单 ;
7. 服务期间保障电梯设备进行的维修保养 (乙方从事工作时间内按照国家规定要求开展的维护保养工作) , 并做好记录 ;
8. 其他约定_____

_____。

二、方式一 B （半包）

本方式属于半包方式,提供的维修保养服务应符合特种设备安全技术规要求,提供的服务包括:

1. 服务期间承担约定范围内的零部件损耗、故障导致的零部件更换费用(但不包含不正确使用、故意破坏、进水、火灾和不可抗力因素及其他非乙方原因和乙方接手前因其他维修保养单位原因导致的零部件更换费用与维修费用),具体约定范围如下:

_____ ,

所提供的电梯零部件均来自电梯原制造厂或合格的制造商;

2. 服务期间保障电梯运行的合同约定内的人工费用(大修除外);
3. 服务期间保障电梯设备进行的维修保养内容与记录(年度、半年度、季度、15天及约定的维修保养周期);
4. 服务期间提供的年度电梯设备安全评价的内容与服务;
5. 服务期间保障电梯安全运行,承诺电梯运行停梯时间(____次或____小时),困人次数(____次);
6. 提供电梯设备维修保养(派驻现场或从事本合同)的作业人员名单;
7. 服务期间保障电梯设备进行的维修保养(乙方从事工作时间内按照国家规定要求开展的维护保养工作),并做好记录;
8. 其他约定_____

_____。

三、方式一 C （清包）

本方式属于清包方式,提供的维修保养服务应符合特种设备安全技术规范要求,提供的服务包括:

1. 服务期间保障电梯运行的全部人工费用(但不包含不正确使用、故意破坏、进水、火灾和不可抗力因素及其他非乙方原因和乙方接手前因其他维修保养单位原因导致的零部件更换费用与维修费用);
2. 服务期间保障电梯设备进行的维修保养内容与记录(年度、半年度、季度、15天及约定的维修保养周期);
3. 服务期间提供的年度电梯设备安全评价的内容与服务;
4. 服务期间保障电梯安全运行,承诺电梯运行停梯时间(____次或____小时),困人次数(____次);
5. 提供电梯设备维修保养(派驻现场或从事本合同)的作业人员名单;
6. 服务期间保障电梯设备进行的维修保养(乙方从事工作时间内按照国家规定要求开展的维护保养工作),并做好记录;
7. 更换易损件和故障零部件其质量由提供方负责。如零部件由甲方提供时,乙方提供(____)次更换电梯零部件的人工费用,如属于零部件质量问题导致电梯故障和再次更换,按实际产生的维修工时收取人工费用_____元/工。
8. 其他约定_____

_____。

附件三、

“按需维修保养”服务模式与工作内容

运用计算机控制和物联网络技术、24小时不间断地对电梯设备进行连续监控，并拥有符合电梯运行要求的后台技术支持。推动电梯维修保养由固定周期、固定项目向“按需维保”转变，改变“重维保过程”转为“重维保效果”，提升电梯日常维修保养的科学性和有效性。“按物联网+维修保养”的要求，实行“线上全天候见监测+现场针对性维修保养”方式，具体要求如下：

（一）“按需维修保养”服务周期约定的必要条件：

1. 符合上海市市场监督管理局“沪市监特种〔2020〕286号”文件精神与要求；
2. 经使用单位同意并在合同中予以明确；
3. 符合上海市智慧电梯平台维修保养管理系统要求；
4. 提供的远程监测终端装置符合上海市地方标准《DB 31/T 1123-2018 智慧电梯监测终端技术要求》中的规定。
5. 通过市智慧电梯平台维修保养备案系统实施备案并取得许可。

（二）“按需维修保养”企业的可实施范围：

1. 通过企业平台（自建或者使用第三方平台）实施对维修保养的电梯进行远程监测管理，并与市智慧电梯平台完成对接；
2. 可通过“上海电梯维修保养”微信小程序（也可以企业自行开发的程序）开展电梯维修保养工作，或通过电梯维修保养信息化系统开展电梯维修保养工作；
3. 制定科学的“按需维修保养”方案。“按需维修保养”方案至少应包括企业维修保养工作标准，作业人员等级要求，服务质量承诺，质量管理体系等。

(三) 电梯性能要求

根据要求，提供按需维修保养服务的电梯其性能应满足如下要求：

1. 电梯轿厢内应设置远程报警系统，该系统应符合《GB/T 24475 电梯远程报警系统》的要求；
2. 电梯监测终端应符合上海市地方标准《DB 31/T 1123-2018 智慧电梯监测终端技术要求》规定的基本要求，并满足“前装监测终端或后装监测终端的二级及以上要求”；
3. 实施单位用于按需维修保养的物联网监控系统监测终端界限（包括前端和后端监测）必须经上海市市场监督管理局授权的检测机构查验、评审通过，获得准入证。

附件四、增值服务提示

乙方承诺具备向甲方以下增值服务，保障电梯安全优质运行。

一、电梯远程监控：

1. 具有电梯远程监控技术；
2. 具有电梯远程监控数据；
3. 对电梯运行状况实施远程监视困人能够即刻知晓通知急修人员赶赴现场，并在__分钟内报告甲方；
4. 对电梯设备运行状况提供数据分析，做到精准保养；

二、电梯安全培训

1. 提供电梯应急救援方法及培训；
2. 提供日常检查技能培训；

3. 提供电梯日常检查表式；
4. 每年提供__次安全乘用知识讲座；

三、机房环境标准化：

1. 提供电梯机房环境整治方案；
2. 提供电梯机房标准化管理方案；
3. 提供机房标准化、清洁服务；
4. 提供机房清、井道清、底坑清的服务；

四、安全警示标识的提供：

- 1.提供电梯乘用的安全警示标识并保持在维修保养期间的完好；
2. 提供每次电梯维修保养的告知单；

五、零部件的优先提供：

1. 优先供应符合电梯品牌的零部件；
 2. 提供的零部件均可追溯；
 3. 承诺更换重要零部件停梯时间不超过 12 小时；
 4. 提供的电梯安全部件均附有合格证和型式试验合格的复印件并盖有公章；
- 125 试验、限速器校验；

六、其他服务：

附件五、驻场服务规范和要求

本合同驻场服务人员：_____（如人员有变

动，乙方书面通知甲方)

(一) 义务

1. 身着维修保养单位公司工作服并佩戴维修保养单位公司识别标识或员工证。

2. 遵守甲方公司和设备所在小区的规则制度。

3. 文明服务，不与甲方工作人员、小区业主或客户发生争吵。

4. 当发生电梯困人时，按国家规定的要求及时赶赴现场实施救援。

5. 在不发生额外费用的前提之下，为甲方排忧解难或提供力所能及的帮助。

(二) 权利

1. 有权要求甲方提供安全健康的工作环境。

2. 有权要求规范用梯、文明用梯，以减少设备故障、延长其使用寿命并制止用户使用具有安全隐患的电梯设备。