

电梯维修保养合同

甲方（使用单位）：_____ 合同编号：_____

乙方（维保单位）：_____ 签约地点：_____ 签订时间：_____

鉴于甲方为下述电梯的合法使用单位，需委托具备相应资质的单位提供专业维修保养服务；乙方已依法取得电梯维保资质，具备承接本合同所涉电梯维保业务的能力。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《电梯维护保养规则》等相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平公正、诚实信用的原则，经友好协商，订立本合同，以资共同遵守。

第一条 维保标的物

本合同所指向的维保标的物为甲方管理使用的下列电梯设备，具体信息如下表所示，相关设备清单作为本合同附件。

序号	电梯型号	设备编号	所在位置	层站数	制作单位	安装日期	上次年检时间
1							
2							
3							
4							

第二条 服务范围与内容

乙方应按照国家及地方现行电梯安全法规、技术规范及本合同约定，为上述电梯提供全方位维修保养服务，具体范围与内容如下：

2.1 日常维护保养

乙方需严格按照以下周期及项目开展保养工作，保养内容需符合《电梯维护保养规则》及电梯制造单位技术要求：

- 半月保养：**每15日内进行一次，内容包括清洁轿厢、厅门地坎及门机系统，检查并润滑导轨、曳引钢丝绳，紧固电气接线端子，测试安全触板、光电保护装置等安全功能，确保开关门顺畅。
- 月度保养：**每月进行一次，在半月保养基础上，增加检查限速器、安全钳联动机构，调整门机参数，测试紧急报警装置通讯效果，检查曳引机运行温度及噪音等项目。
- 季度保养：**每3个月进行一次，在月度保养基础上，增加检查缓冲器油位及性能，校验平层精度，检查控制柜电气元件工作状态，清洁曳引机内部滤网等项目。
- 半年保养：**每6个月进行一次，在季度保养基础上，增加检查制动器间隙及制动性能，测试限速器动作速度，检查导轨接头及润滑情况，对安全保护装置进行全面功能测试。

5. **年度保养：**每年进行一次，在半年保养基础上，增加对电梯机械系统、电气系统进行全面检测评估，对易损部件进行专项检查，配合特种设备检验机构完成年度检验工作。

2.2 故障排除与应急救援

1. 乙方应建立 24 小时故障响应机制，接到甲方故障通知后____小时内到达现场；
2. 乙方到达现场后，需立即对故障进行诊断排除；复杂故障无法当场解决的，应向甲方书面说明故障原因、预计修复时间及临时安全措施，最长修复时间不得超过____小时。
3. 若发生电梯困人事故，乙方应优先实施应急救援，确保被困人员在____分钟内安全脱困，并按照规定上报相关部门。救援结束后 24 小时内，向甲方提交应急救援情况报告。

2.3 零部件更换

1. **免费更换范围：**因乙方维保操作不当、使用不合格维保材料或提供的零部件质量问题导致损坏，且在质保期内的零部件，由乙方免费更换并承担相关费用。
2. **有偿更换范围：**因电梯正常磨损、老化、甲方使用不当、意外事故或不可抗力导致的零部件更换，费用由甲方承担。乙方更换前需向甲方提交书面报价单，明确零部件名称、规格、品牌（优先选用原厂件或同等质量优质品牌件）、数量及费用，经甲方书面确认后方可实施更换。
3. 单次零部件更换费用在____元以下的，乙方可先行更换后凭票据向甲方结算；超过____元的，必须经甲方书面同意后方可更换，否则甲方有权拒绝支付相关费用。
4. 乙方应明确区分“日常更换”与“大修”的界限，涉及电梯主要承重结构、曳引系统、控制系统等重大部件的大修，需单独制定大修方案及费用预算，经甲方审核同意后签订补充协议实施。

2.4 技术支持与档案管理

1. 乙方应为甲方电梯管理人员、操作人员提供至少____次免费操作使用及安全知识培训，培训内容包括电梯基本结构、安全操作规范、日常检查要点及应急处理流程。
2. 乙方应建立完善的电梯维保技术档案，每次保养、维修及零部件更换后，需填写书面记录，由甲方相关负责人签字确认后存档。每月向甲方提交维保月度总结报告，每年提交年度维保评估报告。
3. 合同终止时，乙方应将完整的电梯维保档案（包括保养记录、维修报告、零部件更换记录、检验报告等）移交给甲方，确保档案连续性。

第三条 服务标准与质量要求

1. 乙方维保工作应严格遵守《中华人民共和国特种设备安全法》《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）及国家、地方其他相关电梯安全法规、标准及技术规范。
2. 电梯运行参数应符合以下要求：运行速度偏差不超过额定速度的 $\pm 5\%$ ，平层精度误差不大于

±5mm，开关门过程平稳无卡顿，运行噪音在轿厢内不超过 55 分贝，机房内不超过 75 分贝。

3. 电梯安全保护装置（包括限速器、安全钳、缓冲器、门锁装置、紧急报警装置、过载保护装置等）应全部完好有效，经乙方维保后，确保通过特种设备检验机构的定期检验，年检合格率达到 100%。

4. 乙方维保人员应持证上岗，严格遵守甲方现场安全管理规定，施工过程中采取必要的安全防护措施，确保作业安全，避免对甲方及第三方造成人身或财产损失。

第四条 服务期限

本合同服务期限自____年____月____日起至____年____月____日止。合同期满前 30 日，若双方均有继续合作意愿，应另行协商签订新的维保合同；若一方无意续约，应提前 30 日书面通知对方，做好合同终止后的交接工作。

本合同生效前，甲乙双方应对电梯当前运行状况进行联合检查，填写《电梯初始状态确认单》（作为附件二），明确电梯初始状态，避免后续责任争议。

第五条 服务费用及支付方式

5.1 服务费用构成

本合同项下电梯维保服务总费用为人民币_____元（大写：_____元整），该费用为固定包干价，包含乙方提供本合同第二条约定服务所需的人工费、常规工具费、普通润滑油料费。超出上述范围的零部件更换费用、电梯大修费用及特种设备年检费用（由检验机构收取），由甲方另行承担。

5.2 支付方式

本合同费用按年支付，具体支付节点如下：

1. 首期费用：本合同签订后 5 个工作日内，甲方支付当期服务费用_____元；
2. 后续费用：每期服务周期开始前 5 个工作日内，甲方支付当期服务费用_____元；
3. 甲方支付费用前，乙方应向甲方开具合法有效的增值税发票，发票项目为“电梯维修保养费”，发票金额与当期应付费用一致。

5.3 零部件费用结算

对于需甲方承担费用的零部件更换，乙方应在更换完成后 10 个工作日内，凭甲方确认的报价单、零部件采购发票及更换记录，向甲方申请结算，甲方应在收到申请后 15 个工作日内支付相应费用。

第六条 双方权利与义务

6.1 甲方权利与义务

1. 有权监督乙方维保工作的开展情况，检查乙方维保记录及相关资质证明文件；
2. 若乙方维保服务质量不达标、未按约定响应故障或存在安全隐患，有权要求乙方限期整改，整改仍不合格的，有权单方解除本合同并追究违约责任；

3. 因乙方原因导致电梯发生安全事故或造成甲方财产损失的，有权要求乙方承担赔偿责任。
4. 按时足额向乙方支付维保服务费用，为乙方提供必要的工作条件（包括机房钥匙、作业场地、照明、电源等），并配合乙方开展维保工作；
5. 发现电梯故障或异常情况时，应立即停止使用电梯，设置警示标志，并及时通知乙方处理；若发生电梯困人等紧急情况，应第一时间通知乙方并配合开展应急救援；
6. 负责电梯产权相关事宜，及时办理电梯使用登记证及年度检验申报手续，配合乙方及检验机构完成年检工作；
7. 不得擅自拆卸、改装电梯部件，不得要求乙方从事违反法律法规及安全规范的维保作业。

6.2 乙方权利与义务

1. 有权按合同约定向甲方收取维保服务费用；
2. 若甲方未按时提供工作条件、未配合维保工作或存在违规使用电梯行为，有权要求甲方限期纠正，因此导致维保工作无法正常开展或造成乙方损失的，有权要求甲方承担相应责任；
3. 发现电梯存在重大安全隐患，可能危及人身安全时，有权建议甲方停止使用电梯，并书面通知甲方及时进行大修或改造；
4. 委派具备相应资质的维保人员提供服务，确保维保人员熟悉所维保电梯的结构及技术参数，严格按照维保规范开展工作；
5. 按合同约定的周期、内容及标准完成维保任务，认真填写维保记录，确保记录真实、完整、规范，并经甲方签字确认；
6. 建立 24 小时应急救援热线，保证通讯畅通，接到故障通知后按约定时间响应，及时排除故障并做好救援及维修记录；
7. 在维保作业过程中发生的人身伤亡或财产损失，由乙方承担责任（因甲方原因导致的除外）。

第七条 违约责任

7.1 甲方违约责任

1. 若甲方未按合同约定支付服务费用，每逾期一日，应按当期应付未付金额的 0.5% 向乙方支付违约金；逾期超过 30 日的，乙方有权暂停提供维保服务，因此导致电梯故障或安全事故的，责任由甲方承担；逾期超过 60 日的，乙方有权单方解除本合同，并要求甲方支付全部未付费用及违约金。
2. 甲方未提供必要工作条件或未配合乙方维保工作，导致乙方无法按约定完成维保任务的，应承担由此产生的额外费用；因此造成电梯损坏或安全事故的，由甲方自行承担责任。
3. 因甲方违规使用电梯或擅自改装电梯部件，导致电梯损坏、故障或安全事故的，由甲方承担全部责任，乙方因此遭受损失的，甲方应予以赔偿。

7.2 乙方违约责任

1. 乙方未按合同约定的周期或内容开展维保工作的，每逾期一次，应向甲方支付违约金_____元；累计逾期超过 3 次的，甲方有权扣除当期服务费用的 20%，并要求乙方限期补做维保工作。
2. 乙方维保服务质量未达到本合同第三条约定标准，经甲方通知后在____日内仍未整改合格的，甲方有权扣除当期服务费用的 30%-50%；若因此导致电梯年检不合格的，乙方应负责整改至合格，承担全部整改费用，并向甲方支付合同总金额 10%的违约金。
3. 乙方接到故障通知后未按约定时间响应的，导致电梯困人时间超过约定时限或造成甲方及第三方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。
4. 乙方使用不合格零部件或在维保过程中弄虚作假、提供虚假维保记录的，甲方有权单方解除本合同，乙方应退还甲方已支付的当期服务费用，并向甲方支付合同总金额 20%的违约金；因此造成安全事故的，乙方应承担全部赔偿责任。
5. 因乙方维保不当或过错导致电梯损坏、故障或安全事故的，乙方应负责免费修复电梯，承担由此造成的甲方及第三方人身伤亡、财产损失等全部赔偿责任。

第八条 责任划分与免责条款

1. 双方应遵循“谁过错、谁负责”的原则划分责任：因乙方维保不当、技术过错或提供的材料/零部件质量问题导致的责任，由乙方承担；因甲方使用不当、管理不善、违规操作或不可抗力导致的责任，由甲方承担。
2. 因电梯本身制造缺陷（在制造单位质保期外）或设备严重老化导致的故障及损失，由甲方承担责任，乙方应提前书面告知甲方相关风险及处理建议。
3. 不可抗力：因地震、火灾、洪水、战争等不可抗力因素导致本合同无法履行或电梯损坏的，双方应根据不可抗力的影响程度，部分或全部免除责任。遭受不可抗力的一方应在事件发生后 48 小时内通知对方，并在 15 日内提供相关证明文件，双方应及时协商后续处理方案。
4. 第三方责任：因第三方（如其他施工单位、外来人员）的故意或过失行为导致电梯损坏或事故的，由责任第三方承担赔偿责任，甲乙双方应相互配合追查第三方责任。
5. 对于零部件损坏原因存在争议的，双方可共同委托具备资质的第三方特种设备检测机构进行鉴定，鉴定费用由责任方承担；无法确定责任方的，由双方平均分担鉴定费用。

第九条 合同的变更与解除

1. 本合同的变更、补充需经双方协商一致，并签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
2. 发生下列情形之一的，一方有权单方解除本合同，并书面通知对方：
3. 甲方逾期支付服务费用超过 60 日，经乙方催告后仍未支付的；
4. 乙方维保服务质量严重不达标，经三次以上整改仍未合格，或存在弄虚作假、使用不合格零

部件等严重违约行为的；

5. 乙方被吊销电梯维保资质证书，无法继续履行本合同义务的；

6. 因不可抗力导致本合同无法继续履行，且双方无法就后续事宜达成一致的。

7. 本合同解除后，乙方应在 10 日内完成电梯维保档案及相关资料的移交工作；甲方应在资料移交完毕后 5 日内支付乙方已完成维保服务对应的费用（扣除乙方应承担的违约金后）。

第十条 争议解决方式

本合同履行过程中发生的争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向电梯所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 其他条款

1. 本合同附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
2. 本合同自双方签字盖章之日起生效，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。
3. 本合同未尽事宜，按照国家及地方现行相关法律法规执行；双方可另行协商签订补充协议。

（以下无正文）

甲方（使用单位）	乙方（维保单位）
单位名称(印章):	单位名称(印章):
单位地址:	单位地址:
法定代表人:	法定代表人:
委托代理人:	委托代理人:
电 话:	电 话:
传 真:	传 真:
开户银行:	开户银行:
账 号:	账 号: