**附件2：合同范本**

**消防设施维修保养合同**

 **委托方（甲方）：**

**受托方（乙方）：**

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》和国家标准《建筑消防设施的维护管理》（GB25201-2010）、《广东省公安厅关于建筑消防设施维护保养工作的管理办法》等有关法律、法规和技术标准的规定，并结合本项目设施具体情况，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚信原则，就甲方委托乙方负责本项目消防设施维修保养相关事宜协商一致，签订本合同，达成协议如下：

**第一条 维修保养项目**

1.1 项目名称：消防设施维修保养项目

地 点：深圳市龙华区华富市场、观澜市场、福民市场、龙华市场、龙华水果市场、观澜综合市场1-2楼。

1.2 消防维修设施的内容及范围（6间市场）：

华富市场：消火栓系统、自动喷淋系统、火灾自动报警系统。

观澜市场：防火卷帘报警系统、消火栓系统、自动喷淋系统、火灾自动报警系统。

福民市场：火灾自动报警系统、消火栓系统、自动喷淋系统。

龙华市场：火灾自动报警系统、消火栓系统、自动喷淋系统、防火卷帘系统、应急灯、冷库的电线电路检查。

龙华水果市场：消火栓系统、自动喷淋系统、火灾自动报警系统。

观澜综合市场1-2楼：消火栓系统、自动喷淋系统、火灾自动报警系统、防火卷帘系统。

1.3 维修保养期限：为 12个月，自2025年X月X日起至2026年X月X日止。

1.4 维修保养费：

1.4.1 龙华区华富市场XXX元/月、观澜市场XXX元/月、福民市场XXX元/月、龙华市场XXX元/月、龙华水果市场XXX元/月、观澜综合市场XXX元/月，合计XXX元/月。

**每月维修保养费用合计（含税）：****¥ （大写： 元整）。**如本项目根据实际情况增加或者变更消防设施的，乙方应负责维修保养，且该部分费用已包含在上述维修保养费用内。

1.4.2 每月维修保养过程中发现自然损坏需要更换的零件配件、设备，乙方应及时向甲方报告，并提供市场报价，经甲方同意后，乙方才可进行更换。

**第二条 甲方代表和甲方责任**

2.1 甲方任命负责消防系统运行的责任人，华富市场的XXX、龙华市场的XXX、龙华水果市场的XXX、观澜综合市场的XXX、观澜市场的XXX、福民市场的XXX作为其委托代理人，甲方代表必须由具备相关专业知识的人员担任。

2.2 甲方代表作为受委托的代理人，应对乙方在维修保养过程中提出问题进行处理和解决，应对乙方维护保养记录和报告进行审查和签字确认。

2.3 甲方责任

2.3.1 负责提供维护保养所需的水、电供应；

2.3.2 负责通知各部门有关维修保养工作时间，避免造成不必要的恐慌；

2.3.3 负责协助乙方进入安装有消防系统的室内；

2.3.4 负责加强维护期间的巡查，保证24小时消防用水、用电正常，全天候安排安全员值班巡查，预防火灾的发生；如巡查不到位而发生火灾及其他安全事故的，乙方不负任何责任；

2.3.5 提供完好的消防设备给乙方维护保养；

2.3.6 提供维修保养用水、用电和堆放材料及工具的地点；

2.3.7 甲方积极配合乙方进行维护保养工作，不按规范的，甲方要及时进行整改；对损坏的设备及时进行更换、维修；由于甲方不及时进行整改、维修而引发的任何事故由甲方自行负责；

2.3.8 甲方依照《中华人民共和国消防法》（2023版）消防条例执行。

**第三条 乙方维修保养人员和乙方责任**

3.1 乙方应派出有消防设施调试维修保养资格和经验的工程技术人员进行维修保养工作，维修人员名单应以书面形式送交甲方。

3.2 按合同的规定，对委托维护保养的建筑消防设施进行定期检查、维护和保养。

3.3 对消防设施出现的故障及时修复，保证其正常运行。

3.4 对维修保养的消防设施运行情况，每月检查一次，应如实记录，并会同甲方代表共同签字确认。

3.5 当消防设施出现严重故障不得不停用时，应通知甲方，同时督促乙方进行抢修，尽快恢复系统的运行。

3.6 消防系统因维修保养不当而导致火情发生或火情发生时不能及时遏制火情，经公安消防部门鉴定确实是乙方所维护保养的设备不能及时报警或不能有效运转导致的，甲方有权单方解除合同，并按合同约定要求乙方承担相应责任。

3.7 乙方维修联系电话：

消防项目负责人 联系方式

消防技术负责人 联系方式

**第四条 月、季度检查**

4.1 每月2次对消防设施例行检查，半个月一次。

4.2 月度检查原始记录必须由参加维护保养的双方人员签字确认。

4.3 月度检查结果和处理意见一式两份，由双方签字后各执一份。

4.4 每一季度的最后一个月进行一次季度检查，季度检查结果和处理意见一式两份，由双方签字后各执一份。

**第五条 书面报告**

5.1 乙方每月应对消防设施维护保养的情况和检查结果，以书面形式报告甲方，其内容包括：

a、消防设施各系统的运转情况；

b、每月维护保养和检查记录；

c、保证消防设施正常运转的建议。

5.2 乙方每季应对消防设施维护保养的情况和检查结果，以书面形式报告甲方，其内容包括：

a、消防设施各系统的运转情况；

b、每季维护保养和检查记录；

c、保证消防设施正常运转的建议。

**第六条 更换材料设备的供应**

6.1 维护保养中发现需要更换材料，设备由乙方书面报告，所有更换费用由甲方承担。

6.2 定期检查需要重新灌装的灭火剂费用由甲方负责，乙方协助进行拆装。

**第七条 维修保养费用的支付**

7.1 本项目无预付款。

7.2 付款方式：每季度支付一次。合同签订生效后，待每季度完成维保后，根据维保最终履约评价情况（见附件1）支付费用，甲方于第二个季度的首月1—20日内支付维修保养费人民币 元整（¥ ）。

（1）若履约评价得分≥95分为优秀，按100%比例支付维保费用。

（2）若95分＞履约评价得分≥90为及格，按95%比例支付维保费用。

（3）若履约评价得分<90分为不及格，按90%比例支付维保费用，乙方同时还应向甲方提交书面改进方案，经甲方认可后做出改进。

（4）若如连续三个季度考核分数低于90分，则甲方有权单方面取消维保单位维保资格。

7.3 乙方应在甲方支付合同款项前向甲方提供等额有效税务发票，否则甲方有权顺延支付而无须承担任何责任。乙方指定收款账号信息如下：

开户名称：

开户银行：

账 号：

乙方应保证该收款账户能够正常使用，因该收款账户异常导致合同费用支付异常或支付不成功的，乙方自行承担相应的责任。

**第八条 争议、违约处理**

8.1 履行合同过程中发生争议，首先本着友好态度协商解决，若经协商仍不能解决，双方同意选择 c 种方式解决：

a、向深圳市公安消防救援局申请调解；

b、向深圳市仲裁委员会申请仲裁；

c、向甲方所在地人民法院起诉。

8.2 违约的处理：合同双方任一方不能全面履行合同约定，均属于违约，除须承担违约给对方造成经济损失外，违约方还应向对方支付维修保养费（¥ ）的20%作为违约金。

**第九条 安全工作**

9.1 乙方应按安全工作有关规定，采取严格、科学的安全措施，确保操作者安全。

9.2 若发生重大伤亡事故，乙方应按有关规定，立即通知甲方代表，甲方报告深圳市公安局，甲方为拯救提供必要条件。

**第十条 保险**

10.1 甲方办理甲方现场人员及第三方人员生命财产的保险，并支付相应费用。

10.2 乙方办理乙方现场人员生命财产的保险，并支付相应费用。

**第十一条 维修保养实施方案**

11.1 本方案涉及消防设施必须经过消防部门验收合格后的消防设施。

11.2 凡是在消防验收标准范围内（现存在的消防系统）需要维修的由甲方负责维修保养，经过全面检查，系统达到消防验收标准，并能正常运行后移交给乙方开始对该系统按本维修保养方案进行维修保养，甲方应积极配合乙方工作并及时做好填表、记录、签字确认等手续。

11.3 本保养期限内，乙方严格按照本方案规定的制度及程序计划执行，除甲方进行值班检查项目外，其他项目的检查与实验，均应由乙方会同甲方共同进行，甲方应协助检查并提供必要的方便，对检查维护保养结果，甲方有关负责人应及时签字认同。

11.4 保养过程中，乙方把 本项目 内所存在的消防设备故障及消防隐患告知甲方后，若甲方不予及时解决，使系统不能恢复正常运行，乙方不承担责任。

11.5 每月检查维护保养后，由乙方整理出检查维修保养及故障处理意见，呈现甲方及有关单位，甲方应及时签收认可，不得无故拖延。属于甲方解决的问题，甲方应及时处理。

11.6 定期检查制度，依据消防设施验收规范及消防部门对维护保养的有关规定，保养制度分月、季、年保养，具体规定见下表。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **检查方式** | **检查单位** | **检查时间** | **备注** |
| 月检 | 维保单位 | 每月 | 按每月计划实行 |
| 年检 | 维保单位 | 每年 | 按每年计划实行 |
| 应急抢修 | 维保单位 | 2—4小时到达事故现场 | 随时受理故障通知 |

**第十二条 突发故障及应急维修**

12.1 当维修保养合同范围内的消防设施在运行中出现突发故障时，应由甲方指定的专业消防设施管理人员及时通知乙方指定的维护部负责人，必须立即处理的故障乙方立即派专业维修人员到现场抢修；一般故障4小时内到达现场维护，紧急情况需1.5小时内赶到现场抢修。如乙方未在约定期间内派人维修的，甲方可委托其他人员维修，其维修费用由承包人承担，且按合同约定承担相应违约责任。

12.2 维护中因设备主材的损坏而必须更换时，新置设备、主材费用由甲方负责。

**第十三条 合同生效与终止**

合同自甲、乙双方法定代表人或其委托代理人签名并加盖公章生效；在维修保养有效期到期前一个月，甲、乙双方商定合同的延续或终止。

**第十四条 合同的份数**

本合同正本一式 肆 份，由甲方执 叁 份，乙方执 壹 份，经甲方双方法定代表人或其委托代理人签名并加盖公章后立即生效，均具有同等法律效力。合同附件作为合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

附件1：维保履约情况评价表

附件2：深圳市龙华市场运营有限公司消防设施维修保养内容

委托方：（盖章） 受托方：（盖章）

法定代表人 法定代表人

或其委托代理人（签名）： 或其委托代理人（签名）：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

附件1

**维保履约情况评价表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 服务商 |  |
| 评价形式 | □定期履约评价 口最终履约评价 |
| 履约时间 |  | 合同金额 |  |
| 总得分 |  | 评价等级 | □优秀 □合格 口不合格 |
| 序号 | 分项内容 | 满分分值 | 评 价 标 准 | 得分 |
| 一 | **人员配备** | 30 |  |  |
| 1 | 专业配置要求 | 15 | 优秀15分：人员的专业能力与数量满足合同要求且各专业人员服务周期内未变动稳定；合格8分：人员的专业能力与数量基本满足合同要求且各专业人员基本稳定；不合格0分：人员的专业不满足合同要求或各专业人员发生变动时未及时通知甲方。 |  |
| 2 | 项目负责人要求 | 15 | 优秀15分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、专业的业务水平；合格8分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、基本专业的业务水平；不合格0分：配备的项目负责人不固定或该负责人不具有高度责任心、专业的业务水平。 |  |
| 二 | **履约质量** | 70 |  |  |
| 3 | 消火栓给水系统的维护保养 | 10 | 优秀10分：全面、系统、准确、认真；合格6分：基本全面、系统、准确、认真；不合格0分：明显不全面、不系统、不准确、不认真。 |  |
| 4 | 自动喷淋系统的维护保养 | 10 | 优秀10分：全面、系统、准确、认真；合格6分：基本全面、系统、准确、认真；不合格0分：明显不全面、不系统、不准确、不认真。 |  |
| 5 | 消防水泵房的维护保养 | 10 | 优秀10分：全面、系统、准确、认真；合格6分：基本全面、系统、准确、认真；不合格0分：明显不全面、不系统、不准确、不认真。 |  |
| 6 | 消防控制联动系统 | 10 | 优秀10分：全面、系统、准确、认真；合格6分：基本全面、系统、准确、认真；不合格0分：明显不全面、不系统、不准确、不认真。 |  |
| 7 | 消火拴、防排烟及其他系统 | 10 | 优秀10分：全面、系统、准确、认真；合格6分：基本全面、系统、准确、认真；不合格0分：明显不全面、不系统、不准确、不认真。 |  |
| 8 | 月度、季度检查书面报告 | 10 | 优秀10分：书面报告能全面且明确的消防设施运作情况、提出消防设施正常运行的建议；合格6分：书面报告基本比较全面且明确的消防设施运作情况、提出消防设施正常运行的建议；不合格0分：书面报告不全面且明确的消防设施运作情况、不提出消防设施正常运行的建议。 |  |
| 9 | 更换材料设备的供应 | 10 | 合格10分：设施需要更换材料时能及时、专业的给出书面报告，并进行协助；合格6分：设施需要更换材料时基本能及时、专业的给出书面报告，并进行协助；不合格 0分：设施需要更换材料时不能及时、专业的给出书面报告，并进行协助。 |  |
| 10 | 应急抢修 | 10 | 优秀10分：维保服务人员2小时内到达项目开展应急抢修；合格6分：维保服务人员4小时内到达项目开展应急抢修；不合格0分：维保服务人员12小时内到达项目开展应急抢修。 |  |
| 11 | 诚信情况 | 10 | 优秀10分：无串通其他单位弄虚作假的现象； 不合格0分：有串通其他单位弄虚作假的现象。 |  |
|  | 合 计 | 100 |  |  |

评价小组成员签字：

评价日期：

注：1.评价小组成员不少于3人，由与服务商接触较多的部门负责人组成；

2.（1）若履约评价得分≥95分为优秀，按100%比例支付维保费用；

（2）若95分＞履约评价得分≥90为及格，按95%比例支付维保费用；

（3）若履约评价得分<90分为不及格，按90%比例支付维保费用，乙方同时还应向甲方提交书面改进方案，经甲方认可后做出改进；

（4）若如连续三个季度考核分数低于90分，则甲方有权单方面取消维保单位维保资格。

附件2

**消防设施维修保养内容**

**乙方承担甲方本项所有消防设施维修保养工作，主要维修保养内容包括但不限于以下：**

**一、消火栓给水系统的维修保养**

1. 检查消火栓箱体是否完好，箱体是否存在损坏现象并及时维修；

2. 检查消火栓栓头是否漏水。消防水枪与水带是否配备齐全完好；

3. 检查消火栓各个闸阀和止回阀的功能是否正常和压力表是否正常并及时维修；

4. 检查消防管道是否有漏水、压力不足现象并及时维修；

5. 检查屋顶试验消火栓和最不利位置消火栓进行试水试验，检测水压是否正常。

**二、自动喷淋系统的维修保养**

1. 重点对湿式报警阀进行放水开阀试验，检测阀组是否正常，观察阀门的开启性能和密封性能，以及水力警铃、延迟器和性能是否正常，并及时维修；

2. 检查水流指示器的报警功能是否正常并及时维修；

3. 检查末端试水装置是否正常，压力表读数是否前后保持一致，是否存在漏水现象并及时维修，检查水质是否良好；

4. 检查管道有机械损伤和锈蚀，管道是否牢固，管内有无堵塞；

5. 检查喷头完好状况，清除异物。

**三、消防水泵房的维修保养**

1. 检查消防水池的水位是否保持消防用水量、水位标尺是否正常工作以及各种阀门是否处于正常状态；

2. 检查水泵控制箱、电源接线点是否正常，显示屏是否正常，线路图及说明是否齐全，电压及电源表的指针是否在规定的范围内，继电器是否脱落松动，接点是否烧损，转换开关应处于自动状态；

3. 检查水泵运行情况，手动与自动控制是否灵活，水泵有无异常响声；

4. 水位计压表是否正常，压力表读数是否正常；

5. 检查消防水泵动力是否可靠，水泵能否正常运转，流量和压力能否保障；消防水泵模拟自动控制的条件启动运转1-3次；

6. 手动与自动控制水泵1-3次，检查信号有否反馈，水压是否上升，电机转动是否正常，有无变形、发热等状况，轴与电机连接部件是否有松动、锈蚀、变形，是否要加油，并及时维修；

7. 主副泵能否自动切换，启动水泵时，打开试验阀，利用流量检查压力流量与启动前各阀门的启闭状态；

8. 检查水泵各零件是否松动、锈蚀现象并及时维修；

9. 对设备加油和清尘以保证运行时无超出设备本身的噪声。