建筑消防设施维护保养合同

使 用 单 位 ： 贵州合力超市采购有限公司
花溪分公司

维 保 单 位 ： 贵州消维物联科技有限公司

合同签订日期 ：_____

目　录

一、项目概况 3
二、合同期限 3
三、合同费用及支付 3
四、维护保养质量管理 4
4.1、质量要求 4
4.2、甲方维护保养质量管理 4
4.3、乙方维护保养质量保证措施 4
五、双方权利义务 5
5.1、甲方权利 5
5.2、甲方义务 5
5.3、乙方权利 6
5.4、乙方义务 6
六、项目人员 8
6.1、甲方代表 8
6.2、甲方消防安全管理人员 8
6.3、乙方项目负责人 8
6.4、项目相关维护人员 9
七、维护保养工作 9
7.1、维护保养工作计划 9
7.2、维护保养前检查及完善 9
7.3、维护保养工作实施 10
7.4、建筑消防设施消防安全隐患整改 11
八、材料与设备 12
九、违约 12
9.1、甲方违约 12
9.2、乙方违约 13
十、不可抗力 14
十一、争议解决 15
十二、合同变更、中止、解除和终止 15
十三、签订时间 16
十四、签订地点 16
十五、补充协议 16
十六、合同生效 16

甲方人（全称）： 贵州合力超市采购有限公司花溪分公司

乙方人（全称）： 贵州消维物联科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消防法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，共同达成如下协议：

一、项目概况

1、维护保养的建筑名称： 花溪区将军路建国巷中钰商住楼一期二楼 。

2、维护保养的建筑地址： 花溪区将军路建国巷中钰商住楼一期二楼 。

3、面积： 2800 ㎡；使用性质： 商场 。

4、维护保养项目范围：

☑消防供配电设施 ☑火灾自动报警系统

☑消防给水系统 ☑室内、外消火栓系统

☑自动灭火系统 ☑防排烟系统

☑火灾应急照明和疏散指示系统 ☑消防通讯及应急广播系统

☑消防电梯（消防安全相关功能） ☑防火分隔设施

☑建筑灭火器

其他： 。

5、维护保养工程内容： 详见第 7.2、7.3、7.4 。

二、合同期限

本合同服务期限一年，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。维护保养期限届满前三十日内，如双方协商无争议可续签本合同。

三、合同费用及支付

1、合同价为：人民币（大写）： 壹万叁仟元整 ，（小写：￥13000.00 元）；

2、费用支付方式：

年度支付☐、半年支付☐、季度支付☑，双方约定，合同生效后甲方在 10 个工作日内按照约定的支付方式进行支付，即人民币大写： 叁仟伍佰元 ，（小

写：￥ 3500.00 元)。 余额按照 约定方式按时支付。

3、此合同费用按照月份计算，如发生门店闭店，剩余未服务月份（含闭店当月），乙方需按照相对应月份费用原路退回给甲方公帐户。

4、乙方提供增值税专用发票。

5、其它支付方式：

6、支付账户：甲方应将合同价款支付至合同中约定的乙方账户。

（1）、

帐 户 名： 贵州消维物联科技有限公司

开户银行： 贵州银行股份有限公司贵阳珠江路支行

账 号： 0171001800000049

（2）、

帐 户 名：

开户银行：

账 号：

四、维护保养质量管理

4.1、质量要求

本项目消防设施维护保养质量标准必须符合《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）、《建筑消防设施的维护技术规范》（DB52/T1152-2016）及现行国家有关消防设施系统相关规范和标准的要求。有关项目服务质量的特殊标准或要求由合同当事人另行约定。

4.2、甲方维护保养质量管理

甲方应按照法律规定及合同约定完成项目的消防安全管理有关的各项工作。

4.3、乙方维护保养质量保证措施

乙方按照第七条〔维护保养工作〕约定，按时开展维护保养工作，并

向甲方提交相应的记录文件。对于甲方违反法律规定和合同约定的错误指示，乙方有权拒绝实施。

乙方应对维护人员进行质量教育和技术培训，定期考核维护人员的业务技能，严格执行相关规范和操作规程。

五、双方权利义务

5.1、甲方权利

5.1.1、统筹本单位工作安排，结合工作实际需要，对乙方拟定的年度消防系统维护保养工作计划进行审核批准。并对其执行情况进行检查监督。

5.1.2、对乙方维护保养工作过程中存在的问题提出整改要求。

5.1.3、对乙方维护保养工作人员进行检查考评，有权对不称职的项目负责人、维护保养人员提出更换要求。

5.1.4、乙方不按规定履行维护保养职责，出具虚假维护保养记录文件的，拒不整改或造成甲方损失及不利影响的，甲方有权解除合同，要求乙方赔偿损失并追究乙方违约责任。

5.1.5、有权按合同约定对乙方违约行为追究乙方违约责任。

5.2、甲方义务

5.2.1、遵守有关消防法律、法规、标准规范，明确本单位建筑消防设施的归口管理部门、管理人员，履行相应的消防安全管理职责，建立建筑消防设施维护管理制度，落实值班、日常巡查等工作。

5.2.2、落实消防设施操作规程，明确操作人员。负责消防设施操作的人员应持证上岗，应能熟练操作相关消防设施设备。

5.2.3、应向乙方提供维护保养建筑的消防系统竣工图纸及相关资料，应确保提供图纸准确性，如报警平面图等信息不完整，应按合同有关约定进行完善；使其满足消防安全管理工作及维护保养工作的需要。

5.2.4、发现消防设施存在问题和故障，应及时通知乙方进行维护恢复。

5.2.5、不得擅自关停消防设施，因故障维护等需要暂时停用消防系统

的，需经单位消防安全责任人书面批准，并采用有效的应急防范措施。

5.2.6、按规范要求配备一定数量的消防设施易损件，以保证消防系统能及时维修并恢复良好可用状态。

5.2.7、对乙方开展消防维护保养工作给予配合支持，按合同约定，监督和实施消防隐患的整改。

5.2.8、消防安全管理人员或代表人应按照合同约定，在维护保养记录文件上签字确认。

5.2.9、按照合同约定支付相关维护保养服务费用。

5.3、乙方权利

5.3.1、为更好开展维护保养工作，有权要求甲方提供维护保养建筑的消防设施竣工图纸及相关资料。

5.3.2、有权要求甲方对维护保养工作的实施开展提供必要的配合及支持。

5.3.3、有权要求甲方按照合同约定支付相关费用。

5.3.4、有权要求甲方代表在维护保养记录文件上签字确认。

5.4、乙方义务

5.4.1、认真贯彻执行有关消防法律、法规和技术规范，依法开展建筑消防设施维护保养业务，满足相关标准技术要求。

5.4.2、拟定建筑消防设施维护保养年度计划报甲方审核批准后组织实施。

5.4.3、派遣业务技能符合项目实施需要的技术人员到场开展维护保养工作。维护保养人员应为取得相应职业资格的持证人员。

5.4.4、甲方开展消防安全管理相关的业务活动（含消防验收、职能部门检查），乙方应给予配合。

5.4.5、提供24小时维护保养服务电话，接到甲方故障通知后，应于24小时内派遣服务技术人员到场维护处理。

5.4.6、维护保养期间确需暂时停用消防系统的，必须报请甲方消防安全责任人或甲方代表批准，采用有效的应急防范措施经确认后方可停用，并应及时恢复系统正常运行。

5.4.7、对甲方值班工作、日常巡查工作、设施操作人员业务技能提供技术指导，如需进行培训学习，按照合同约定进行。

5.4.8、开展维护保养工作时应遵守甲方相关管理制度，注意保护施工现场的设施设备及环境卫生。

5.4.9、应落实回访工作，确保服务质量符合要求并与甲方保持良好沟通。

5.4.10、按照合同约定，对甲方值班人员、消防设施操作人员、消防安全管理人员开展消防安全知识和技能培训。

5.4.11、应按照消防管理部门关于建筑消防设施维护保养要求，定期向贵州省消防技术服务信息系统上传现场维护保养影视频资料。

5.4.12、乙方应保证维保期内所有设施设备能正常远程启动并联动，必须每个月进行一次联动测试并有记录。如因维保的设施设备与相关职能部门检查达不到相关检查要求导致的相关处罚，应由乙方承担全部责任。

5.4.13、如因甲方现场管理导致的整改或处罚，乙方应全力配合甲方出面协调处理。

5.4.14、乙方检查完所有设备设施是否正常，并对门店消防管理人进行培训，培训完成有培训记录，门店签字确认。

5.4.15、检查设备设施有问题的，提出整改方案交甲方确认。

5.4.16、设备设施需要整改的，要确定整改完成时间。

5.4.17、维保项目内容必须保证正常使用，有不正常的必须明确整改完成时间，如果没有按照时间完成的，导致该项目被消防处罚的，乙方承担责任。

六、项目人员

6.1、甲方代表

甲方应授权一名消防设施维护保养管理负责人，代表甲方负责处理合同履行过程中与甲方有关的具体事宜。甲方代表在授权范围内的行为由甲方承担法律责任。

甲方代表信息：

姓　　名：张军　　职　　务：_____

联系电话：18286005135　联系邮箱：_____

6.2、甲方消防安全管理人员

甲方应落实本单位消防安全管理人员，应积极配合乙方开展维护保养工作。

6.3、乙方项目负责人

6.3.1、乙方应确定项目负责人，全面负责该项目的维护保养工作。

项目负责人应为合同当事人所确认的人选，并应在项目现场公示其姓名、有效执业证书复印件、联系方式及授权范围等事项。

项目负责人经乙方授权后代表乙方负责履行合同。项目负责人应是乙方正式聘用的员工。

乙方违反上述约定的，应按照合同条款的约定，承担违约责任。

6.3.2、项目负责人无履行相应职责的能力，无权履行职责，甲方有理由认为其不称职的，甲方有权要求更换项目负责人，由此增加的费用由乙方承担，乙方无正当理由拒绝更换项目负责人的，应按照合同约定承担违约责任。

6.3.3、乙方如需更换项目负责人的，应书面通知甲方并取得甲方书面同意方可更换。更换的项目负责人也应具备相应职业资格要求。乙方擅自更换项目经理的，应按照专用合同条款的约定承担违约责任。

6.3.4、项目负责人应按合同约定组织实施项目维护保养工作，月检、

季检、年度检测等重要的维护保养活动应到场，相应的记录文件应经项目负责人签字确定，方可交由甲方存档保管。

乙方项目负责人信息：

姓　　名：饶磊　　职务资格：项目负责人

联系电话：18185086702　联系邮箱：

6.4、项目相关维护人员

6.4.1、乙方根据项目实际工作需要，安排项目维护保护人员，并应在项目现场公示其姓名、有效执业证书复印件、联系方式等事项。

6.4.2、乙方派往维护保养现场的主要管理人员、技术人员应相对稳定。维护保养期间中如有变动，乙方应及时向甲方提交人员变动情况的报告资料。

维护保养作业人员均应持有相应的资格证件，如甲方需要进行检查时，乙方就给予配合。

6.4.3、甲方对于乙方主要维护保养人员的资格或能力有异议的，乙方应提供资料证明被质疑人员有能力完成其岗位工作或不存在甲方所质疑的情形。甲方要求撤换不能按照合同约定履行职责及义务的主要维护保养人员的，乙方应当撤换。乙方无正当理由拒绝撤换的，应按照合同约定承担违约责任。

七、维护保养工作

7.1、维护保养工作计划

乙方应根据项目实际情况，编制维护工作计划，落实维护保养工作。工作计划经甲方审核批准后应严格执行。并作为年度考核的主要依据。

7.2、维护保养前检查及完善

7.2.1、乙方开展维护保养工作前，应对项目进行一次全面检查。检查

中发现问题采用（1）种方式进行完善。

（1）、所需材料、设备由乙方采购，并由乙方负责修缮，费用另外结算,整改费用500元以下由乙方承担，整改费用500元以上由甲方承担。

（2）、所需材料、设备由甲方采购，乙方负责修缮，费用另外结算,整改费用500元以下由乙方承担，整改费用500元以上由甲方承担。

（3）、乙方检查出需要整改项目，在48小时内报价给甲方，由甲方比价确定整改单位。

（4）、甲方负责修缮。

7.2.2、因甲方原因，如采购材料设备不能按时到场影响修缮工作长时间不能开展、相关费用支付影响材料设备不能按期采购、甲方无正当理由不同意修缮工作实施等，导致项目的维护保养工作不能有效开展，或导致项目消防系统故障运行的，责任由甲方承担。经乙方通知、催促仍然不能完善的，乙方有权解除合同并追究甲方违约责任。

7.2.3、因乙方原因，至使系统不能按时恢复，投入有效运行的，乙方应承担相应违约责任，对甲方造成的损失应承担赔偿责任。

7.2.4、维护保养前全面检查工作结束后，甲方无正当理由终止合同的，乙方有权就已经完成的工作按合同约定收取相应费用并追究甲方违约责任。

7.3、维护保养工作实施

7.3.1、按计划开展维护保养工作：

7.3.2、本项目日常巡查和维护保养由甲方负责，甲方在日常巡查和维护保养过程中发现设施设备故障，不能立即处理的，就立即通知乙方进行处理。

7.3.3、本合同的维护保养工作内容包括：

1、维护保养前的全面检查及存在问题的修缮：1次，费用另外结算。

2、对甲方和消防值班人员、消防设施操作人员进行业务技能和安全知识培训：1次/年。

3、按照维护保养工作计划，定期进行维护保养工作，严格按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）、《建筑消防设施的维护技术规范》（DB52/T1152-2016）等规范，发现问题能当场改正的立即改正。发现消防安全隐患的，应按照第7.4条[建筑消防设施消防安全隐患整改]执行。

（1）每年的第1、2、4、5、7、8、10、11月份每月进行一次月检，并填写《建筑消防设施的维护技术规范》（DB52/T1152-2016）附录B2表B.2《建筑消防设施月检维护记录表》，甲方代表及乙方项目负责人签字后各执一份建档管理。

（2）每年的第3、6、9月份每月进行一次季度检查，并填写《建筑消防设施的维护技术规范》（DB52/T1152-2016）附录B3表B.3《建筑消防设施季检维护记录表》，甲方代表及乙方项目负责人签字后各执一份建档管理。

（3）每年12月份进行一次年度检查，并填写《建筑消防设施的维护技术规范》（DB52/T1152-2016）附录B4表B.4《建筑消防设施年检维护记录表》，甲方代表及乙方项目负责人签字后各执一份建档管理。

7.3.4、相关消防设施维护保养细则详见月检、季检、年检记录表。

7.4、建筑消防设施消防安全隐患整改

7.4.1、乙方在维护保养过程中发现建筑消防设施消防安全隐患必须立即提出，乙方未提出但被消防管理部门查出的建筑消防设施消防安全隐患，责任由乙方承担。

7.4.2、乙方有义务将甲方的消防安全管理工作中非建筑消防设施的消防安全隐患事项通知甲方。

7.4.3、现场不能立即改正的建筑消防设施消防安全隐患，应以书面形式提出，并应对隐患进行详细描述，提出整改建议，形成的整改方案，报甲方批准后实施。

7.4.4、本项目中非建筑消防设施相关的消防安全隐患整改工作由甲方负责。与建筑消防设施相关的消防安全隐患整改责任主体按如下（1）方式

确定。

（1）、所需材料、设备由乙方采购，并由乙方负责组织实施整改工作，费用另外结算。

（2）、所需材料、设备由甲方采购，乙方负责组织实施整改工作，费用另外结算。

（3）、甲方负责组织实施整改工作。

7.4.5、因甲方原因，如采购材料设备不能按时到场，影响整改工作长时间不能开展、相关费用支付影响材料设备不能按期采购、甲方无正当理由不同意整改工作实施、甲方不批准乙方整改方案又不能提供解决办法等，导致隐患整改工作不能开展，项目消防系统故障运行的，责任由甲方承担。

7.4.6、因乙方原因，至使整改不能按期完成，消防系统不能有效运行的，责任由乙方承担，并承担因此对甲方造成的损失。

八、材料与设备

8.1、维护保养项目材料与设备由甲方负责采购的，乙方应有义务就设备的技术参数、性能要求等提供技术指导。

8.2、维护保养项目材料与设备由乙方负责采购，乙方应将所需采购的材料设备清单及报价资料等报请甲方批准后方可进行采购，并将所需采购的材料设备清单报甲方建档管理。

8.3、进场设备应进行现场检查并详细记录。禁止使用不合格、不符合国家消防产品要求的材料和设备。

九、违约

9.1、甲方违约

9.1.1、甲方违约的情形

在合同履行过程中发生的下列情形，属于甲方违约：

（1）甲方不履行消防安全管理职责的；

（2）值班人员脱岗或操作不当造成事故的；

（3）甲方不及时反馈设备运转故障情况的；

（4）甲方擅自关闭消防设施的；

（5）因甲方原因未能按合同约定支付合同价款的；

（6）甲方提供不合格材料设备导致系统不能正常运行的；

（7）甲方无正当理由，没有在约定期限组织隐患整改工作，或未给乙方开展隐患整改工作提供必需条件，导致维护保养不能有效开展，或系统不能正常运行的；

（8）甲方无正当理由，拒绝在维护保养记录文件上签字确认的；

（9）甲方未协调建筑主体单位、物业管理单位等所辖范围的消防设施（如：共用消防水泵房、共用消防联动报警主机等）进行有效管理，导致乙方所服务范围内的消防系统无法正常工作的；

（10）甲方明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的；

（11）因甲方违反合同约定造成维护保养工作无法进行的；

（12）甲方未能按照合同约定履行其他义务，造成重大事故的。

9.1.2、甲方违约的责任

甲方发生9.1.1条除第（10）目以外的违约情况时，乙方可向甲方发出通知，要求甲方采取有效措施纠正违约行为。甲方收到乙方通知后 15 天内仍不纠正违约行为的，乙方有权暂停维护保养工作，一切责任由甲方承担，并应承担因其违约给乙方增加的费用和支付乙方签约合同价10%的违约金。此外，合同当事人可另行约定甲方违约责任的承担方式和计算方法。

9.2、乙方违约

9.2.1、乙方违约的情形

在合同履行过程中发生的下列情形，属于乙方违约：

（1）乙方违反合同约定将维护保养工作转包或违法分包的；

（2）乙方违反合同约定采购和使用不合格的材料设备的；

（3）因乙方未按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）、《建筑消防设施的维护技术规范》（DB52/T1152-2016）等法律、规范、标准开

展维护保养工作，导致维护保养质量不符合相关规范要求的；

（4）乙方未能按照维护保养工作计划及时开展维护保养工作的；

（5）由于乙方原因，没有在约定期限完成隐患整改工作的；

（6）乙方不按规定履行职责，在维修保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任，出具虚假维护保养记录文件的；

（7）乙方安排的工作人员职业资格不符合要求或业务技能不能满足工作要求，或拒绝按甲方要求进行更换的；

（8）乙方未按照消防管理部门关于建筑消防设施维护保养要求，定期向贵州省消防技术服务信息系统上传现场维护保养影视频资料，对甲方造成不利影响的。

（9）乙方接到甲方故障通知后，未在约定时间内应派遣服务技术人员到场维护处理；或乙方提供的维护保养电话发生故障无法正常联系。

（10）乙方明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的；

（11）乙方未能按照合同约定履行其他义务，造成重大事故的。

9.2.2、乙方违约的责任

1、乙方违反第（1）至（10）项约定的，甲方有权立即解除合同，乙方按合同总金额的10%向甲方支付违约金，并对因此造成的后果承担全部损失。

2、乙方发生除上述第1条约定的事项以外的其他违约行为时，甲方可向乙方发出整改通知，要求乙方采取有效措施纠正违约行为。乙方收到甲方通知后三日内仍不纠正违约行为并致使维护保养工作不能有效进行，维护保养质量得不到保证的，甲方有权解除合同，乙方应支付甲方签约合同价10%的违约金，并对因此造成的后果承担一切责任。此外，合同当事人可另行约定乙方违约责任的承担方式和计算方法。

十、不可抗力

10.1、不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、

瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等双方约定视为不可抗力事件及其他情形。

10.2、遇有不可抗力事件的一方因此影响合同执行时，应在不可抗力事件发生后立即以书面形式通知对方，并应在不可抗力事件发生后15天内，提供事件详情及合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件。按照事件对履行合同的影响程度，由双方协商解决是否解除合同，或者部分免除履行合同的责任，或者延期履行合同。

10.3 因合同一方拖延履行合同后发生不可抗力的，不能免除拖延履行方的相应责任。

十一、争议解决

双方在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关部门调解。如不愿和解、调解或者和解、调解不成，按照下列第 2 种方式解决：

1、依法向当地人民法院起诉；

2、双方约定向贵阳仲裁委员会申请仲裁。仲裁裁决是终局的，对合同双方均有约束力。

十二、合同变更、中止、解除和终止

12.1、当任何一方提出申请并经双方书面同意后，可对合同进行变更。

12.2、对本合同条款的任何变更、修改，须经双方协商同意后由法定代表人或委托代理人签署书面文件，作为本合同的组成部分。

12.3、经双方协商一致后，可以解除合同。

12.4、当双方认为不可抗力事件导致本合同的履行成为不必要或不可能时，可以解除合同。

12.5、根据合同约定，满足单方解除合同条件时，有权解除合同一方应以书面形式正式通知被解除合同方。

12.6、在本合同期限内，因甲方工作业务的重大调整或不可抗力而致使本合同无法继续履行时，经甲方提出终止合同通知，本合同终止。

12.7、双方履行合同全部义务后，本合同即告终止。

十三、签订时间

本合同于_____年____月____日签订。

十四、签订地点

本合同在 贵阳 签订。

十五、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十六、合同生效

本合同自双方盖章签字后生效。

本合同一式肆份，均具有同等法律效力，甲方执贰份，乙方执贰份。

以下无正文——

以上无正文——

甲　　方：（公章）	乙　　方：（公章）
法定代表人或其委托代理人	法定代表人或其委托代理人
（签字）：_____	（签字）：_____
地　址：_____	地　址：_____
_____	_____
_____	_____
电　话：_____	电　话：_____
邮　箱：_____	邮　箱：_____
日　期：_____	日　期：　　年　月　日