消防系统维保合同

如皋市机关事务服务中心

2023 年 10 月

发包单位：如皋市机关事务服务中心（以下简称甲方）

维保单位：江苏金发消防工程有限公司（以下简称乙方）

为使如皋市行政中心、政务服务中心、文化广场、档案馆综合楼消防系统处于正常状态，保证行政中心、政务服务中心、文化广场、档案馆综合楼安全运行，依据《中华人民共和国消防法》和《江苏省高层建筑消防安全管理规定》等要求。经双方友好协商，现就消防设施的维护、保养事宜签订本合同。

一、维修保养范围

行政中心、政务服务中心、档案馆综合楼、文化广场火灾自动报警系统及消防联动系统（消火栓系统、自动灭火系统、防排烟系统、安全疏散系统、防火卷帘门系统、应急广播和应急照明系统、气体灭火系统）维修保养。对损坏的消防设备进行维修、更换，常用材料（烟感、温感、手报、声光、消火栓按钮、模块、固定电话）由乙方免费提供。

二、维修保养期限

合同期一年，自2023年10月15日起至2024年10月14日止。

三、维修保养费用

（大写）：贰拾贰万圆整

（小写）：￥220000.00元

四、付款方式

合同签订后，每半年支付110000.00元。

五、维修保养方案

（一）消防控制中心维护方案

1.检修控制器的各项基本功能是否正常，包括：检查报火警和报故障，检查运行记录，检查开机自检，液晶或数码管显示，检查时钟、各功能键、打印和报警声音等；

2.对照图纸检查设备注册点数和设备定义信息是否准确无误；

3.对控制器上所显示的故障信息进行分析、检查，查找原因并排除；

4. 检查火灾报警控制器的联动程序编程是否准确且合乎规范要求；

5. 检查火灾报警控制器的专用电源，备电电压是否正常，试验控制器的主电和备电切换功能；

6. 试验控制中心内的消防电话和紧急广播系统主机设备能否正常工作；

7. 检查外部线路，测量线间电阻和对地电阻的阻值是否在正常范围之内，包括火灾自动报警和消防联动控制系统，消防电话和紧急广播系统。

（二）火灾自动报警与消防联动控制系统现场设备维护方案

1. 检查现场环境，对于无探测器保护的场所合理选型，增加火灾探测器进行保护；

2. 对现场环境进行检查和分析，对于设备选型不合理或使用不当的场所，及时更换火灾探测器；

3. 对被灰尘等污染的探测器进行清洗或更换；

4. 对感烟探测器和感温探测器进行模拟火灾试验；

5. 对手动报警按钮进行模拟火灾试验。

（三）消防电话与紧急广播系统维护方案

1. 启动每个防火分区的紧急广播控制模块，检查音箱声音是否正常；

2. 分别检查电话分机和电话插孔，与控制中心电话主机通话是否正常；

3. 停止空调机组和新风机，检查动作及信号的反馈情况；

4. 关闭防火阀，检查动作及信号的反馈情况。

（四）气体灭火系统

1. 对灭火剂贮存容器、选择阀、液体单向周、高压软管、集流管、阀驱动装置、管网与喷嘴等全部系统组件进行外观检查，系统组件应无碰撞变形及其它机械性损伤，表面应无锈蚀，保护涂层应完好，铭牌应清晰，手动操作装置的防护罩、铅封和安全标志应完整；

2. 高压软管应无变形、裂纹及老化现象，必要时对每根高压软管进行水压强度试验和气压严密性试验，不合格者应及时更换；

3. 对气体灭火系统贮存容器应逐个进行称重检查，灭火剂净重不得小于设计量的百分之九十五，低于规定值的应及时进行维修；

4. 灭火剂输送管道和喷嘴孔口应无堵塞和损伤。如有损伤则应进行维修，并应进行严密性试验；如有堵塞则应进行吹扫。

5. 对每个防护区进行一次模拟自动启动试验，如模拟自动启动实验时有不合格项目，则应对相关防护区进行一次模拟喷气试验。

六、维修保养内容、频率和周期

1. 火灾自动报警系统主要维保内容、频率和周期

序号	检查项目名称	维保频率				
		每月	每季	每半年	每年	每二年
1	所有线路检查维护		★			
2	探测器清洗更换、阀值调整、功能试验					★
3	探测器功能抽检试验	★				
4	控制器维护（清洗）		★			
5	系统功能检查	★				
6	火灾自动报警的自检功能	★				
7	火灾自动报警的消音复位功能	★				
8	火灾自动报警故障报警功能	★				
9	火灾自动报警的火灾优先功能	★				
10	火灾自动报警的报警记忆功能	★				
11	火灾自动报警的主备电源转换功能	★				
12	报警控制器、联动控制器、区域控制器、探测器手报等是否处于正常完好状态	★				

13	消防电话试验	★				
14	消防广播试验	★				
15	分期、分批试验探测器的工作情况，每期/批量数量不少于总数的 50%		★			
16	试验手报检测数量不少于总数的 30%		★			
17	对主机备用电源进行冲放电试验		★			
18	自动或手动试验联动控制设备控制显示功能		★			
19	手报、紧急启动停按钮、模块检查维护		★			
20	声光报警器、紧急启停功能检查维护		★			
21	模拟火警进行联动试验	★				
22	按标准进行全点自检测			★		
23	零星故障的抢修	**7*24 小时响应**				

2. 水喷淋自动灭火系统维护内容、频率和周期

序号	**检查项目名称**	**维保频率**				
		每月	**每季**	**每半年**	**每年**	**每二年**
1	放水试验阀模拟控制进行报警试验	★				
2	检查压力开关信号反馈功能	★				
3	检查水流指示器报警功能			★		

3. 消火栓系统维保内容、频率和周期

序号	**检查项目名称**	**维保频率**				
		每月	**每季**	**每半年**	**每年**	**每二年**

1	室内外消火栓按钮启泵功能试验	★				
2	消火栓泵启动功能试验	★				
3	模拟实际喷水试验			★		

4. 消防广播及通讯系统

序号	检查项目名称	维保频率				
		每月	每季	每半年	每年	每二年
1	检查紧急广播的放音及切换功能	★				
2	通过话筒、磁带等方式放音，检查声音的大小	★				
3	检查消防电话的通话功能。固定电话及电话插孔的检查	★				
4	分区切换功能试验	★				
5	零星故障的抢修	7*24 小时响应				

5. 防排烟及通风空调系统

序号	检查项目名称	维保频率				
		每月	每季	每半年	每年	每二年
1	排烟阀、送风阀、防火阀电动及手动的启动试验		★			
2	排烟机、送风机的启动和停动试验		★			

6. 防火卷帘门

序号	检查项目名称	维保频率				
		每月	每季	每半年	每年	每二年

1	检查卷帘门控制箱是否处于正常完好状态		★			
2	防火卷帘门的启动试验		★			
3	检查卷帘门升降功能是否处于正常完好状态			★		
4	零星故障的抢修	7*24 小时响应				

7. 气体灭火

序号	检查项目名称	维保频率				
		每月	每季	每半年	每年	每二年
1	灭火剂储存容器、选择阀、液流单向阀、高压软管、集流管、启动装置、管网与喷嘴、压力信号器、安全泄压阀及检漏报警装置等系统全部组成部件进行外观检查。	★				
2	对系统的所有组件应无碰撞变形及其他机械损伤，表面应无锈蚀，保护层应完好，铭牌应清晰，手动操作装置的防护罩、铅封和安全标志应完整	★				
3	气体灭火系统组件的安装位置不得有其他物件阻挡或妨碍其正常工作	★				
4	驱动控制盘面板上的指示灯应正常，各开关位置应正确，各连线应无松动现象	★				
5	火灾探测器表面应保持清洁，应无任何会干扰或影响火灾探测器探测性能的擦伤、油渍及油漆	★				
6	气体灭火系统贮存容器内的压力，气动型驱动装置的气动源的压力均不得小于设计压力的 90%	★				
7	储存装置间的设备、灭火剂输送管道和支、吊架的固定，应无松动		★			
8	连接管应无变形、裂纹及老化		★			

9	各喷嘴孔口应无堵塞		★			
10	电控部分的联动试验，应启动正常				★	
11	对每个防护区进行一次模拟自动喷气试验。通过报警联动，检验气体灭火控制盘功能，并进行自动启动方式模拟喷气试验				★	
12	灭火剂输送管道有损伤与堵塞现象时，应按有关规范的规定进行严密性试验和吹扫				★	

说明： 1.以上巡视内容是首次全面检查正常后的巡视安排；

2.巡视维护所达到的质量要求以《江苏省建筑消防设施检验规程》为准，日常维护以《江苏省建筑设施日常检查维护保养要求》为准。

七、甲乙双方职责

（一）甲方职责

1.对乙方服务项目、服务范围、服务质量进行确认，对乙方提交的报告认可后予以签字确认；

2.乙方进行维修保养时，甲方派相关人员予以配合；

3.正确使用消防设施，避免人为损坏。

（二）乙方职责

1.严格按照中华人民共和国建筑消防设施的维护管理国家标准、江苏省消防条例、相关法律法规、技术标准开展建筑消防设施检测技术服务活动，确保消防设施设备正常运行，满足现行消防规范的要求并对检测质量负责。

2.严格按照《建筑消防设施的维护管理》(GB25201)、公安部第106、107号令及GA587-2001《消防设施维护管理》等消防技术标准规定的内容、程序、周期等要求，对约定范围内的消防设施开展检查、测试等技术服务。

3.维修保养必须符合《江苏省建筑消防设施维修保养技术服务管理暂行办法》的要求。

4.通过定期维护和保养，延长消防设施设备的使用寿命，减少静态损耗，

降低设施设备更新维修费用，保证系统开通率及完好率。

5.现场维保人员必须具备维修资格，并提供相应的资格证书，维保人员必须相对固定，以保证维护工作质量，确保系统通过消防检测，取得消防合格报告。

6.每月维保后均应出具检查报告（包括检查项目、维护内容、发现的问题及处理结果等），经甲方审查，双方签字确认并确定近期存在的隐患重点及整改意见，处理完毕后，书面报告甲方备案。乙方每次维保均应向甲方相关科室报告，并由甲方相关负责人在维保记录单上签字，维保记录作为支付维保款的主要依据。

7.提供消防设施的改建、扩建、新建、安装等技术咨询；协助甲方做好消防值班人员的业务培训、操作演示、消防演习等工作。

8.不定期邀请甲方参加消防座谈会，举办讲座、交流经验，及时了解消防技术新动态。

9.遇重大节日（五一、国庆、元旦、春节）根据甲方需要增加检查维护服务。

10.乙方接到报修通知后，3小时内赶到现场服务，24小时内排除故障，如响应或维修时间不符合以上要求，每发生一次扣除维保款1000.00元。

11.及时清洗烟感、温感探测器，确保烟感、温感探测器灵敏度正常。

12.维保期间如因维保工作不到位，发生事故，所造成的事故责任及经济损失由乙方承担，并承担相应的法律责任。在维保操作时，严格执行操作规范，遵守安全、防火、环境保护等操作规程，做好安全防护，确保安全施工，若发生安全事故，全部责任由乙方负责。

13.对损坏的消防设备进行维修、更换，常用材料（烟感、温感、手报、声光、消火栓按钮、模块、固定电话）由乙方免费提供。更换甲方提供的材料，乙方应向甲方提交书面报告，注明故障地点、材料型号、品牌、数量、单价、总价等，经甲方分管领导确认后，方可组织实施，否则，费用自负。

八、技术培训

为保证火灾自动报警系统长期可靠地运行，保证甲方人员能全面掌握系统的操作、维护及扩展技能；以及产品升级换代时业主能得到合理优惠的升级服务。乙方须不定期邀请具有丰富经验的授课人员免费对甲方的消防管理人员与值班人员进行现场培训，培训的主要内容有：

1. 系统的组成、工作原理和性能；

2. 设备的安装方法；

3. 系统各设备的功能作用；

4. 设备之间的连接；

5. 各设备的操作方法及注意事项；

6. 系统的日常维护及值班记录填写方法；

7. 系统常见故障的处理及消防规范等。

九、违约责任

1. 除不可抗力外，甲方未按约定期限支付保养费或乙方未按合同规定履行保养义务，违约方应当每天按照未履行部分总额的千分之五比例向守约方支付逾期违约金，并继续履行合同义务，该违约金最高不超过合同总额的百分之五。

2. 乙方不按照合同约定进行履约，每违约一次，将按合同价的 10%给予处罚，违约次数达 4 次后，甲方有权单方面中止合同，甲方不再支付合同价款，乙方按合同价的 20%赔偿甲方的损失，保证金不予退还。

3. 若在乙方保养有效期内消防设备发生事故、无法正常工作而给甲方带来损失且甲方书面提出赔偿要求的，由权威部门介入并作出鉴定结论。若判定是由乙方的保养责任造成的损失，乙方应当按照鉴定结果及法律规定对甲方作相应赔偿。

4. 任何一方若在合同生效后无故解除合同或以实际行动表示不履行合同的，则需根据有偿服务期内的保养价格对所有实际服务期结清保养费，且违约方应向守约方支付保养合同总价 30%的违约金。

十、其他

1. 服务期内，甲方需要对消防系统进行改建、扩建时，或因国家颁布或修订有关标准而需对消防设施进行改造时，双方应在另行签订《产品改造合同》后实施。

2. 合同签订时，需要对合同条款增加、更改的，或者要求提供本合同约定以外的服务时，双方应在“另行约定事项”中约定，经双方签字、盖章方可生效。

3. 合同生效后，需要对原条款进行变更时，双方应另签“合同修改书”，经双方签字、盖章方可生效。

4. 消防部门的检查或验收所需费用由甲方承担。

5. 维护保养的设备必须是经过消防部门验收合格的产品（附验收书）。

6. 本合同期满后，甲乙双方自动解除合同关系。

7. 本合同未尽事宜由双方协商解决，协商不成，任何一方可依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

8. 本合同双方签字盖章后生效。

9. 本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

甲　方：（盖章）　　乙　方：（盖章）

委托代表：　　法人代表：

2023年10月15日　　年　　月　　日