

青竹苑社区电梯维修保养

合 同 书

甲方：常州市天宁区青龙街道社区服务中心

乙方：江苏安恒电梯工程有限公司

委 托 方（以下简称甲方）：常州市天宁区青龙街道社区服务中心(青竹苑社区)

法定代表人：_____ 陆霖熙 _____

住 所：_____

电 话：_____

传 真：_____

合同经办人：_____

手 机：_____

受 托 方：（以下简称乙方）：江苏安恒电梯工程有限公司

法定代表人：_____ 李东平 _____

住 所：江苏省常州市天宁区兰陵街道江南经典花苑商务楼 716 室

电 话：0519-88872830

传 真：0519-88875970

E -- M A I L：_____

责任联系人：_____ 夏小洪 _____

手 机：13901501511

第一条 合同目的

甲方委托乙方维保青竹苑社区 电梯，为明确双方权利、义务，经甲、乙双方协商，达成本合同。

第二条 合同主体

2.1 委托方：常州市天宁区青龙街道社区服务中心。

2.2 受托方：江苏安恒电梯工程有限公司。

第三条 合同范围

3.1 维保对象：

序号	电梯型号	层站	梯速	品牌	数量（台）	单价（元）	小计（元）
1	XJE9000-K0817/F	18\18\18	1.75m/min	西继迅达	18	5500	99000
2	XJE8000-K0615/F	10\10\10	1.5m/min	西继迅达	9	5500	49500
3	9000-KT-08-15-2-F	11\11\11	1.5m/min	西继迅达	6	5500	33000
4	9000-KT-08-17-2-F	18\18\18	1.75m/min	西继迅达	3	5500	16500
5	9000-KT-08-17-2-F	19\19\19	1.75m/min	西继迅达	3	5500	16500
6	9000-KT-08-10-2-F	9\9\9	1.0m/min	西继迅达	7	5500	38500
7	9000-KT-08-15-2-F	11\10\10	1.5m/min	西继迅达	8	5500	44000

8	9000-KT-08-15-2-F	15\14\14	1.5m/min	西继迅达	8	5500	44000
合计（一年维保费用）：							341000
三年维保费用合计(每年维保费用*3)：							1023000

3.2 服务期限暂定三年,合同一年一签,本合同期自2023年03月09日起至2024年03月08日止。

3.3 补充约定：_____

第四条 双方权利义务

4.1 甲方权利义务

4.1.1 为乙方维修人员提供有关维修保养的各种方便，以便尽快恢复电梯正常运行。

4.1.2 在合同有效期限内，根据双方约定，及时支付电梯保养费。

4.1.3 各种因国家或所属地政府的命令要求而修改的设备，或增加新标准附件的工程，不在本合同范围内。

4.1.4 因不可抗拒因素造成的电梯设备损坏，不在本合同范围内。

4.1.5 因甲方不确定因素引起的配件损坏由双方协商解决。

4.1.6 电梯的改造、重大维修不在本合同范围内，改造、重大维修的定义见国家质量监督检验检疫总局发布的《机电类特种设备安装改造维修许可规则》之《电梯施工类别划分表》。

4.1.7 按要求对合同范围内保养的电梯进行检查，并按检查标准（参照《电梯维修规范》）进行评分，甲方有权按评分标准要求乙方支付违约金，该笔费用甲方从保养款中扣除。

4.1.8 补充约定：_____

4.2 乙方权利义务

4.2.1 每月二次（具体保养时间根据甲方要求进行，遇法定节假日、双休日顺延）派专业技术人员（持特种设备操作人员上岗证）对合同内的电梯进行保养、清洁、加油润滑，每月25日前须向甲方提交下月保养计划，保养计划时间的调整，应征求甲方同意，严禁减少按国家规范要求每月的维保次数。

4.2.2 严格按相关规范负责本合同内的电梯维修保养工作（**维保项目内容和要求详见附件**），对每台电梯的机房环境、通风降温装置（机房空调、排风扇配件费用由甲方承担）、机房设备、控制系统、曳引机、轿顶、轿厢、井道、底坑、各类照明、应急报警装置（报警装置中自监控室至电梯机房或井道间的线路由甲方负责）进行保养，每次保养内容由甲方指定的负责人签字认可并确认当次保养的部位及时间。

4.2.3 每次维修保养时，乙方应在施工现场（大厦、单元）一楼侯梯厅醒目位置放置警示标识牌，告知使用者电梯正在维修保养中。单次维修或每次保养结束后，应按甲方要求，填写相关表单，表示该项工作结束并由甲方确认并签字。

4.2.4 负责合同内电梯的正常运行，提供 24 小时维修及抢修处理服务。紧急故障、电梯困人事故 30 分钟内到达现场。

4.2.5 定期会同甲方相关部门和专业人员组织的评审小组进行维保现场质量评定，尊重甲方专业人员提出的意见并及时整改。

4.2.6 每月对电梯的机械及电气元件全面检查不少于二次，将存在的问题，所需更换的配件做好记录并由甲方指定的设备专业人员签字认可并设定合理的质保期限。

4.2.7 遇突发事件引起电梯故障，乙方须立即响应甲方提出的要求，无条件恢复电梯运行。

4.2.8 保证合同期内的电梯顺利通过质量技术监督部门的年检。年检整改项目属于乙方原因的由乙方免费负责整改，属于乙方原因产生的年检复检费用由乙方承担。

4.2.9 乙方供应的电梯配件因质量问题引起的各类安全事故或影响设备的正常运行所带来的损失，由乙方承担。

4.2.10 必须履行合同期内电梯维修保养操作流程及标准。维修保养过程中，出现的各类安全事故，由乙方承担全部责任。电梯运行过程中出现困人事故，乙方未在规定的时间内将被困人员解救出来，发生的各类道歉及赔偿由乙方承担。

4.2.11 安排专人对合同范围内的电梯维修保养进行总协调，同时全程配合甲方组织的月度检查工作。

4.2.12 乙方维保质量达不到甲方的月度检查要求，甲方有权按电梯维修保养综合检查评分标准、细则内容扣除维保款，并视实际情况更换维保单位。

4.2.13 乙方承担所有因使用不当、自然磨损及超过使用寿命等情况而需要修理和更换配件的费用，特殊情况除外（例如暴雨、消防管爆裂漏水及自然灾害等不可抗力因素）。

4.2.14 乙方严禁将合同期内的电梯以总包单位的名义转包或分包，一经发现，甲方有权终止本合同。

4.2.15 在电梯轿厢醒目位置张贴电梯乘客使用须知，加强对电梯运行的检查与管理，避免出现人为损坏，使电梯更加有效可靠地运行。

4.2.16 建立电梯机房管理制度、电梯日常巡检等台帐。

4.2.17 补充约定：_____

第五条 合同价款及支付方式

5.1 合同价款

5.1.1 合同单价及总价：单价及每年价格详见合同第三条 3.1。

此合同采用全包方式，包括但不限于所有维修耗材费、更新材料费（含正常损坏及因使用不当、自然磨损及超过使用寿命等情况而需要修理和更换配件的费用）、检查维修人工费、管理费、保险、期望利润、税金等。

5.1.2 其他费用：_____

5.1.3 补充约定：_____

5.2 支付方式

5.2.1 按合同金额分三年平均支付，合同签订后 30 日内支付当年服务费的 30%。每年余款在全年维保期满，经特种设备检验机构定期检验合格后，并根据甲方对乙方的年度考核结果，一周内向乙方支付电梯维保费用。

5.2.2 乙方根据最终双方确认的金额向甲方提供合法有效发票，如遇特殊情况，甲方应及时告知乙方。

第六条 保密条款

6.1 乙方对履行本合同而获知的甲方商业机密负有保密义务，不得向有关第三方泄露，但现行法律法规另有规定的或经另一方书面同意的除外。

6.2 双方应对合同的价格保密，包括单价和总价。

6.3 补充约定：_____

第七条 送达

7.1 双方承诺合同中所提供的联系地址、电话等真实有效，且所列联系地址系有效送达地址；如果变动须三日内书面通知对方；若因一方提供地址有误、变更后未及时通知或未及时拿取信函，引起合同履行停滞或不履行，须由其承担责任。

7.2 一方送达的任何文件、回复、指令等均须用书面形式或书面形式的电子化，且采用挂号邮寄、EMS 或 E-mail 的方式送达。挂号邮寄的(以寄出的邮戳为准)投邮后第 5 日(自然日)视为送达；EMS 的(以寄出的日期为准)投邮后第 3 日(自然日)视为送达；发送 E-mail 的，发出后即视为送达。

第八条 履约保证金

乙方必须在合同签订前向甲方提供金额为合同总价格___/___的履约保证金，并缴纳至甲方指定帐户。

第九条 其他约定

9.1 双方应协同合作，保证电梯正常运行。

9.2 甲方在联系抢修事宜时，应尽量说明故障情况，以便乙方抢修人员做好准备，尽快恢复电梯正常运行。

9.3 乙方在维保现场要确保文明施工，统一着装(乙方指定工作服)，佩戴工作牌(卡)，服从甲方统一管理，遵守甲方的相关设备机房钥匙管理制度。

9.4 本协议到期后自动终止，如有需要，甲乙双方可另行协商延续合同期限。

9.5 甲、乙双方若发生单位名称变更，应书面通知双方，并附上工商行政管理局的证明文件。

9.6 本合同经甲乙双方盖章后生效。本合同一式伍份，甲方执肆份，乙方执壹份。

9.7 本合同附件与合同正文同为合同之组成部分，与合同正文具有同等法律效力，并自合同签订之日起一并生效。

9.8 补充约定：_____

第十条 争议解决方式

10.1 本合同履行过程中发生争议，首先由双方协商解决，协商不成向甲方所在地人民法院提起诉讼。

10.2 补充约定：_____

在签署本合同时，各当事人对合同的所有条款已经阅悉，均无异议，并对当事人之间的法律关系、有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

附件：廉政协议书

甲方：常州市天宁区青龙街道社区服务中心
(青枫苑社区)

住所：

邮政编码：

法定代表人或其授权

的代理人：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

乙方：江苏安恒电梯工程有限公司

住所：江苏省常州市天宁区兰陵街道江南
经典花园商务楼 716 室

邮政编码：

法定代表人或其授权

的代理人：

开户银行：中国银行常州同济花园支行

账号：510558201023

电话：0519-88872830

传真：0519-88875970

电子邮箱：

见证单位：

单位名称（章）：常州青枫招标有限公司

单位地址：常州市钟楼区运河路 198 号博济新博智汇谷 9 栋 207 室

经办人：

附件:

(一) 维保要求

半月维保项目(内容)和要求

序号	维保项目(内容)	维保基本要求
1	机房、滑轮间环境	清洁, 门窗完好、照明正常
2	手动紧急操作装置	齐全, 在指定位置
3	驱动主机	运行时无异常振动和异常声响
4	制动器各销轴部位	润滑, 动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统时的自监测	制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求; 制动力自监测系统有记录
7	编码器	清洁, 安装牢固
8	限速器各销轴部位	润滑, 转动灵活; 电气开关正常
9	层门和轿门旁路装置	工作正常
10	紧急电动运行	工作正常
11	轿顶	清洁, 防护栏安全可靠
12	轿顶检修开关、急停开关	工作正常
13	导靴上油杯	吸油毛毡齐全, 油量适宜, 油杯无泄漏
14	对重块及其压板	对重块无松动, 压板紧固
15	井道照明	齐全、正常
16	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
17	轿厢检修开关、急停开关	工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统	工作正常
19	轿内显示、指令按钮	齐全、有效
20	轿门安全装置(安全触板, 光幕、光电等)	功能有效
21	轿门门锁电气触点	清洁, 触点接触良好, 接线可靠
22	轿门运行	开启和关闭工作正常
23	轿厢平层精度	符合标准
24	层站召唤、层楼显示	齐全、有效
25	层门地坎	清洁
26	层门自动关门装置	正常
27	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后, 层门门锁能自动复位
28	层门门锁电气触点	清洁, 触点接触良好, 接线可靠
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于 7mm (杂物梯不小于 5mm)

30	底坑环境	清洁，无渗水、积水，照明正常
31	底坑急停开关	工作正常

季度维保项目(内容)和要求

序号	维保项目(内容)	维保基本要求
1	机房、滑轮间环境	清洁，门窗完好、照明正常
2	手动紧急操作装置	齐全，在指定位置
3	驱动主机	运行时无异常振动和异常声响
4	制动器各销轴部位	润滑，动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测	制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求；制动力自监测系统有记录
7	编码器	清洁，安装牢固
8	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
9	层门和轿门旁路装置	工作正常
10	紧急电动运行	工作正常
11	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
12	轿顶检修开关、急停开关	工作正常
13	导靴上油杯	吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏
14	对重块及其压板	对重块无松动，压板紧固
15	井道照明	齐全、正常
16	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
17	轿厢检修开关、急停开关	工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统	工作正常
19	轿内显示、指令按钮	齐全、有效
20	轿门安全装置(安全触板，光幕、光电等)	功能有效
21	轿门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
22	轿门运行	开启和关闭工作正常
23	轿厢平层精度	符合标准
24	层站召唤、层楼显示	齐全、有效
25	层门地坎	清洁
26	层门自动关门装置	正常
27	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位
28	层门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于 7mm（杂物梯不小于 5mm）
30	底坑环境	清洁，无渗水、积水，照明正常

31	底坑急停开关	工作正常
32	减速机润滑油	油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
33	制动衬	清洁，磨损量不超过制造单位要求
34	编码器	工作正常
35	选层器动静触点	清洁，无烧蚀
36	曳引轮槽、悬挂装置	清洁，钢丝绳无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求
37	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁，无严重油腻
38	靴衬、滚轮	清洁，磨损量不超过制造单位要求
39	验证轿门关闭的电气安全装置	工作正常
40	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带	按照制造单位要求进行清洁、调整
41	层门门导靴	磨损量不超过制造单位要求
42	消防开关	工作正常，功能有效
43	耗能缓冲器	电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
44	限速器张紧轮装置和电气安全装置	工作正常

半年维保项目(内容)和要求

序号	维保项目(内容)	维保基本要求
1	机房、滑轮间环境	清洁，门窗完好、照明正常
2	手动紧急操作装置	齐全，在指定位置
3	驱动主机	运行时无异常振动和异常声响
4	制动器各销轴部位	润滑，动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统时的自监测	制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求；制动力自监测系统有记录
7	编码器	清洁，安装牢固
8	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
9	层门和轿门旁路装置	工作正常
10	紧急电动运行	工作正常
11	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
12	轿顶检修开关、急停开关	工作正常
13	导靴上油杯	吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏
14	对重块及其压板	对重块无松动，压板紧固
15	井道照明	齐全、正常
16	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常

17	轿厢检修开关、急停开关	工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统	工作正常
19	轿内显示、指令按钮	齐全、有效
20	轿门安全装置(安全触板,光幕、光电等)	功能有效
21	轿门门锁电气触点	清洁,触点接触良好,接线可靠
22	轿门运行	开启和关闭工作正常
23	轿厢平层精度	符合标准
24	层站召唤、层楼显示	齐全、有效
25	层门地坎	清洁
26	层门自动关门装置	正常
27	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后,层门门锁能自动复位
28	层门门锁电气触点	清洁,触点接触良好,接线可靠
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于7mm(杂物梯不小于5mm)
30	底坑环境	清洁,无渗水、积水,照明正常
31	底坑急停开关	工作正常
32	减速机润滑油	油量适宜,除蜗杆伸出端外均无渗漏
33	制动衬	清洁,磨损量不超过制造单位要求
34	编码器	工作正常
35	选层器动静触点	清洁,无烧蚀
36	曳引轮槽、悬挂装置	清洁,钢丝绳无严重油腻,张力均匀,符合制造单位要求
37	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁,无严重油腻
38	靴衬、滚轮	清洁,磨损量不超过制造单位要求
39	验证轿门关闭的电气安全装置	工作正常
40	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带	按照制造单位要求进行清洁、调整
41	层门门导靴	磨损量不超过制造单位要求
42	消防开关	工作正常,功能有效
43	耗能缓冲器	电气安全装置功能有效,油量适宜,柱塞无锈蚀
44	限速器张紧轮装置和电气安全装置	工作正常
45	电动机与减速机联轴器	连接无松动,弹性元件外观良好,无老化等现象
46	曳引轮、导向轮轴承部	无异常声,无振动,润滑良好

47	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
48	制动器动作状态监测装置	工作正常，制动器动作可靠
49	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐，线号齐全清晰
50	控制柜各仪表	显示正常
51	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好
52	悬挂装置、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
53	绳头组合	螺母无松动
54	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
55	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准
56	轿门开门限制装置	工作正常
57	对重缓冲距	符合标准
58	补偿链(绳)与轿厢、对重接合处	固定、无松动
59	上下极限开关	工作正常

年度维保项目(内容)和要求

序号	维保项目(内容)	维保基本要求
1	机房、滑轮间环境	清洁，门窗完好、照明正常
2	手动紧急操作装置	齐全，在指定位置
3	驱动主机	运行时无异常振动和异常声响
4	制动器各销轴部位	润滑，动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统时的自监测	制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求；制动力自监测系统有记录
7	编码器	清洁，安装牢固
8	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
9	层门和轿门旁路装置	工作正常
10	紧急电动运行	工作正常
11	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
12	轿顶检修开关、急停开关	工作正常
13	导轨上油杯	吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏
14	对重块及其压板	对重块无松动，压板紧固
15	井道照明	齐全、正常
16	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
17	轿厢检修开关、急停开关	工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统	工作正常
19	轿内显示、指令按钮	齐全、有效
20	轿门安全装置(安全触板，光幕、	功能有效

	光电等)	
21	轿门门锁电气触点	清洁, 触点接触良好, 接线可靠
22	轿门运行	开启和关闭工作正常
23	轿厢平层精度	符合标准
24	层站召唤、层楼显示	齐全、有效
25	层门地坎	清洁
26	层门自动关门装置	正常
27	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后, 层门门锁能自动复位
28	层门门锁电气触点	清洁, 触点接触良好, 接线可靠
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于 7mm (杂物梯不小于 5mm)
30	底坑环境	清洁, 无渗水、积水, 照明正常
31	底坑急停开关	工作正常
32	减速机润滑油	油量适宜, 除蜗杆伸出端外均无渗漏
33	制动衬	清洁, 磨损量不超过制造单位要求
34	编码器	工作正常
35	选层器动静触点	清洁, 无烧蚀
36	曳引轮槽、悬挂装置	清洁, 钢丝绳无严重油腻, 张力均匀, 符合制造单位要求
37	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁, 无严重油腻
38	靴衬、滚轮	清洁, 磨损量不超过制造单位要求
39	验证轿门关闭的电气安全装置	工作正常
40	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带	按照制造单位要求进行清洁、调整
41	层门门导靴	磨损量不超过制造单位要求
42	消防开关	工作正常, 功能有效
43	耗能缓冲器	电气安全装置功能有效, 油量适宜, 柱塞无锈蚀
44	限速器张紧轮装置和电气安全装置	工作正常
45	电动机与减速机联轴器	连接无松动, 弹性元件外观良好, 无老化等现象
46	曳引轮、导向轮轴承部	无异常声, 无振动, 润滑良好
47	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
48	制动器动作状态监测装置	工作正常, 制动器动作可靠
49	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐, 线号齐全清晰
50	控制柜各仪表	显示正常

51	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好
52	悬挂装置、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
53	绳头组合	螺母无松动
54	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
55	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准
56	轿门开门限制装置	工作正常
57	对重缓冲距	符合标准
58	补偿链(绳)与轿厢、对重接合处	固定、无松动
59	上下极限开关	工作正常
60	减速机润滑油	按照制造单位要求适时更换，保证油质符合要求
61	控制柜接触器，继电器触点	接触良好
62	制动器制动能力	符合制造单位要求，保持有足够的制动力，必要时进行轿厢装载 125%额定载重量的制动试验
63	导电回路绝缘性能测试	符合标准
64	限速器安全钳联动试验(对于使用年限不超过 15 年的限速器，每 2 年进行一次限速器动作速度校验；对于使用年限超过 15 年的限速器，每年进行一次限速器动作速度校验)	工作正常
65	上行超速保护装置动作试验	工作正常
66	轿厢意外移动保护装置动作试验	工作正常
67	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓	紧固
68	轿厢和对重/平衡重的导轨支架	固定，无松动
69	轿厢和对重/平衡重的导轨	清洁，压板牢固
70	随行电缆	无损伤
71	层门装置和地坎	无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固
72	轿厢称重装置	准确有效
73	安全钳钳座	固定，无松动
74	轿底各安装螺栓	紧固
75	缓冲器	固定，无松动

(二) 服务要求

1. 保证每台电梯安全运行。

2. 在保证电梯安全运行的前提下满足正常维护保养的需要，降低电梯维保成本。
 - * 电梯振动，噪音以及舒适感符合最新国标有关规定。
 - * 厅门的机电联锁可靠有效。
 - * 开门机操作稳定，没有摩擦和异常噪音。轿门保护系统运行敏锐，可靠。
 - * 任何电梯的安全回路的工作有效可靠。控屏无短接线（保养及修理时除外）。
 - * 定期检查所有主要安全部件（限速器，安全钳，钢丝绳和制动装置），并在需要时提出建议并调换。
 - * 每次维保时检查并调试平层的精确性。
 - * 所有运动部件，如电机，曳引机和导轨等，按有关规定应保持润滑。
 - * 保持机房清洁，所有必需文件和记录摆放整齐，做到及时更新并容易取得。
 - * 轿顶，底坑和井道及时清洁，保证电梯的高效运行。
 - * 操作按钮，灯光照明和楼层显示器工作正常，保持安全清洁。
 - * 保养的电梯各功能完好，工作正常。
 - * 根据需要，做好电梯技术参数的升级更新，保证电梯良好的运行状态。
3. 须提供 24 小时的应急响应服务，且能在接到故障或事故报警后，白天 25 分钟内到达现场、夜间维修 30 分钟内到达现场，并能提供正常连续的服务直至故障或事故排除。
4. 电梯自检过程中如存在不合格项，乙方应书面通知甲方，如由乙方原因导致电梯复检的费用由乙方承担。
5. 乙方应根据甲方现状提出合理、完整的系统维保方案。
6. 乙方在投标文件中须提供设备正常运行中所需的详细的易损备品备件清单。
7. 乙方须保障甲方在使用该设备或其任何一部分时不受到第三方关于侵犯专利权、商标权或工业设计权的指控。如果任何第三方提出侵权指控，响应单位须与第三方交涉，并承担由此而产生的索赔、损失、损害、支出等一切费用（含律师费）。如甲方因此而遭致损失的，乙方应赔偿该损失。
8. 安装及调试有关要求：
 - * 乙方应与甲方签订保密协议，遵守现场的一切规章制度，应自行负责施工现场的安全管理，安全、文明安装和调试；
 - * 乙方负责保管、看护进场的设备及附件；
 - * 乙方应对设备、安装设备（工具）等提供适当的保护、包装或覆盖等处理，以免受损；
 - * 乙方承担安装调试期间安装场所的安全以及设备和安装调试人员的安全责任；

9. 维保方严禁将合同期内的电梯以总包单位的名义转包或分包，一经发现，甲方有权终止本合同。

10. 服务期间乙方承担所有因使用不当、自然磨损及超过使用寿命等情况而需要修理和更换配件的费用，特殊情况除外（例如暴雨、消防管爆裂漏水及自然灾害等不可抗力因素）。

（三）人员要求

乙方需为本项目配备一名项目负责人，专业技术人员及其他人员需具有扎实的工作经验，具备所从事本服务项目的专业素质。

（四）其他要求

1. 乙方应响应磋商文件全部内容，并严格按照签定的合同全部内容提供优质而高效的服务。

2. 乙方须对投标的信息合法性、真实性和有效性负责。

3. 乙方应自觉遵守国家和省、市有关法律法规和规定，接受行政监督部门、主管部门、服务库使用单位的监督，并严格遵守相关管理制度、办法并接受甲方的监督管理。

4. 乙方不得索取、收受委托合同以外的酬金或其他财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当的利益。

5. 乙方不得与他人串通，损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

6. 乙方不得背离职业道德，无原则附和项目单位违法违规的要求和行为。

7. 乙方不得在执行业务过程中，故意向他人泄露保密资料，收受贿赂，索取回扣或其它不正当利益。

8. 乙方不得出现法律、法规禁止的其他行为。