

# 消防维保合同

项目名称：嘉发大厦

甲方：上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方：上海晋晓实业有限公司

丙方：上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

合同日期：2024年5月1日至2025年4月30日

**委托单位：上海科瑞物业管理发展有限公司（以下简称甲方）**

**承包单位：上海晋晓实业有限公司（以下简称乙方）**

**业主单位：上海市静安区嘉发大厦第五届业委会（以下简称丙方）**

- （1）甲丙方需要并有偿委托乙方对自用的消防系统和设施进行维护/保养。
- （2）乙方参照《消防法》及消防安全行业规范对丙方的消防系统实施有偿维保。

晋晓实业

合同编号：

(3) 国家建筑设计规范。

## 第二条：项目概况

1) 项目名称： 嘉发大厦 消防维护保养

2) 项目地址： 大田路 129 弄 1 号，北京西路 605 弄 57 号

3) 甲方信息：

地 址： 上海市江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号

联系人： 陈国强 电话： 13916327352

消防委托管理人： 电话：

4) 乙方信息： 上海晋晓实业有限公司

地 址： 上海市普陀区真南路 822 弄 129 号 1 号楼 302 室

电 话： 021-33580289

联系人： 毛建明 电话： 13701911729

项目负责人： 王玉强 电话： 13062856786

注册消防工程师注册号： 13121000471

技术负责人： 于明路

注册消防工程师注册号： 13120000137

5) 丙方信息： 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

地 址： 上海市静安区大田路 129 弄 1 号

联系人： 孙剑忠 电话： 13301994562

6) 项目内容： 对下列系统实施技术维修、专业保养、分项检测、达到规范。

A、火灾自动报警系统

- B、自动喷淋灭火系统
- C、消火栓灭火系统
- D、火灾应急照明和疏散指示标志
- E、防排烟系统
- F、消防电梯
- G、消防器材
- H、防火隔离门（检查报告）

7) 项目建筑物范围：一层地下停车场，两栋楼 A 栋 33 层（含地下室），B 栋 33 层（含地下室）

### **第三条：项目三方责任**

#### **（一）甲方责任：**

- 1、甲方应向乙方提供维修保养范围内原有的消防竣工资料，包括从竣工图纸，验收意见书等资料。
- 2、甲方的消防设施管理和操作值勤人员能正确、熟练管理和使用现有的消防设施，并能向乙方实际的提供目前消防系统运作情况和经常出现“故障”、“信号模糊”、“功能迟缓”等实况，以供乙方对该系统实施“快速”“准确”“有效”的检修和保养。
- 3、甲方应配合协助乙方做好维护保养项目，保障乙方顺利工作，发生故障时应及时通知乙方，并同时派相关人员到达现场协助乙方实施排查和检测，提供相关的真实数据和信息。
- 4、甲方对所属建筑范围内的消防系统进行改建、扩建、变更等项目施工前应向乙方出具通知、施工图纸及方案要求，并向乙方提供该项目的技术资

晋晓实业

合同编号：

料，与乙方共同审图和优化施工方案、提供施工用水、电。该项目施工和材料等费用按实结算而不列入本《合同书》乙方的维保款额。

5、甲方根据合同，按时付款和按实结算经三方确认的其他费用。根据实情甲方应对乙方提供的方案和事宜组织人员实施审核并以回复。以利乙方好更有效地实施方案，不得回避和拖延。

6、同时有义务对已经竣工项目的设施、设备、资料，乙方的施工器材、工具予以保护。

## **(二) 乙方责任：**

乙方应以真诚、严肃、科学、规范的态度和技术，实施维修 / 保养项目。乙方应维护甲方的利益，严格控制“高质量、低成本、少消耗、勤保养”的原则，同时应确保甲方达到消防规范和防火安全，若检查发现不规范不规范时应及时告知甲方，并提出整改意见。配合甲方做好各项消防自检自测、专业检查、报验受验、行业年检 / 抽查等。

## **(三) 丙方责任：**

1. 丙方有权监督甲乙双方严格执行消防维保周期和合同，**监督甲乙双方**保持消防设施良好状态，提出合理建议和要求。
2. 丙方有权监督甲方在消防维保中的超权限违章操作和追究乙方合同违约的经济责任。

## **第四条：各系统设备检查方法和保养内容**

### **(一) 火灾自动报警系统**

#### **1.检查与保养**

## 1.1 电源及备用电源

1.1.1 外观：确认有无变形、损伤、明显漏液和腐蚀现象。

1.1.2 电源及备用电池电压：确认电源电压和备用电池电压是否与标记相一致。

1.1.3 每季度对火灾报警主机的总线线路检查一次，确保线路正常运行，发现线路故障应及时处理并上报给甲方。

## 1.2 消防控制主机及分机

1.2.1 环境状况：确认周围有无堆放对主机和分机正常使用和检查造成妨碍的物品。

1.2.2 外形：确认有无变形和损伤等情况。

1.2.3 电压测量：确认各类电压值是否与标记相符。

1.2.4 开关：确认各类开关的位置是否正常。

1.2.5 屏幕显示：主机和分机通电后确认屏幕显示是否正常。

## 1.3 模块箱及模块

1.3.1 外观确认模块安装是否正确，有无因外界原因造成模块变形、损坏等明显现象。

1.3.2 主机正常通电的情况下，模块上指示灯是否正常。

1.3.3 每月检查一次。

## 1.4 探测器

1.4.1 外观：确认有无变形、损伤、脱落以及明显的腐蚀现象。

1.4.2 探测器的设置：确认探测器的设置是否与使用场合相符，是否有房间改变用途后探测器没有重新设置。

1.4.3 探测区域：检查探测器探测区域是否合适，有无盲区存在。

1.4.4 功能障碍：确认探测器周围有无妨碍探测器不正常运行的设备和建筑构件。

1.4.5 进行模拟响应试验和故障报警试验，每季度按总量的 25%抽检，每年进行全部检测。

## 1.5 手动报警器

1.5.1 环境状况：检查手动报警器周围有无堆放对检查、操作、使用造成妨碍的物品。

1.5.2 外观：检查手动报警器有无脱落、变形、明显腐蚀的现象，手动报警器的玻璃有无破裂现象。

1.5.3 进行模拟火灾响应试验和故障报警试验，每季度按总量 25%抽检，每年全部检测。

## 1.6 声光报警器

1.6.1 外观：检查声光报警器外形有无明显变形、破碎、脱落等现象。

1.6.2 设备安装是否有妨碍声光报警效果的情况。

1.6.3 进行模拟火灾响应试验。每季度按总量 25%抽检，每年全部检测。

## 2.功能检查

电源及备用电池：

切换功能：确认交流电源段电后主机供电能是否自动切换至备用蓄电池，当交流电源恢复后，主机供电必须从备用蓄电池切换到交流电源。

充电装置：检查备用蓄电池充电装置工作是否正常。消防控制主机及分机，检查主机及分机通电后面板显示是否正常。确认主机及分机操作面板上的

功能键是否有效。

确认主机及分机输出电源是否正常。

主机和分机通电后确认各控制其的独立工作功能是否正常。模拟检查系统的报警器以及系统的联动功能。

模块箱及模块

在模块内的所有模块其数据通讯线上的电源和直流电源电压是否正常。模块上指示灯是否正常。

模块输入端模拟输入试验，此时观察模块上指示灯是否正常，检查分机盒主机的 Led 屏幕上是否有相应的报警指示。

烟感探测器：

确认探测器的指示灯是否正常。

对烟感探测器加烟测试，直到探测器报警，观察烟感探测器指示灯是否正常，检查分机盒

主机的屏幕是否有相应的报警指示，并检查联动功能。

温感探测器：

确认温感探测器的指示灯是否正常。

对温感探测器加温测试，直到探测器报警，观察温感探测器指示灯是否闪亮，检查分机和主机的屏幕是否有相应的报警提示，并检查联动功能。

手动报警器：

确认手动报警器玻璃有无破碎现象，观察指示灯是否正常。

插入手动报警器加测试工具，是破碎玻璃跌落，观察指示灯是否有正常，检查分机和主机的屏幕是否有相应的报警提示，并检查联动功能。

（注：联动功能检查是根据建筑物设计时提示的有关各专业设备，如水等。在火灾发生时的工作相应动作要求，并检查声光报警和楼层显示器的相应动作，确认其报警部位的地址与楼层显示器，主机和分机上屏幕显示的地址具有一一对应关系。）

## （二）自动喷水灭火系统

### 1.水箱、水池检查与维护

1.1 检查消防水箱的水量能否满足要求：气压水罐设备上的安全阀、压力表、池水管、水位指示其能否正常工作，自动控制系统能否正常工作。

### 2.消防水泵检查与维护

2.1 检查消防水泵能否正常运转，流量和压力能否保证；消防水泵的动力是否可靠，电力上有无保证不间断供电设施，其性能是否良好。

2.2 检查水泵接合器是否正常，附近的室外消火栓使用是否便利。

2.3 水泵：主泵、备用泵启停运行是否正常，系统失压时水泵能否正常启动，同时实验主备泵的自动切换功能，每月测试一次。

### 3.喷淋头的检查及维护

外观检查：检查喷头有无损坏、锈蚀、漏税现象，如有应及时维修更换。

抽样检查：使用年限较长的系统，应经常对喷头进行检查，对不符合产品质量要求的喷头要更换。

维护：在工业区生产场所，往往存在大量尘埃，喷头上积滞尘埃，起隔热作用，从而影响喷头的效能。对轻尘埃可用空气吹除或软布擦净。每季度按总量的 25%抽检，每年进行全部检测。

### 4.管路系统的检查与维护

外观检查：检查管道有无机械损伤、油漆脱漏、锈蚀等，管道固定是否牢固，发现问题应及时处理。

清楚堵塞：自动喷水灭火系统管路中，可能因施工疏忽残留有沙、石、木或水源带来的垃圾、铁锈等，这样会造成喷头堵塞、报警阀关闭不严、水力警铃输出管堵塞等，从而影响灭火效果。如发现管路有沉积物，应进行冲洗，冲洗可采用以下两种方法：1)顺洗：将末端喷头拆下，或将末端水管的冲洗口与排水连通，然后将报警阀打开放水，将沉积物排出。2)逆洗：由末端喷头后末端配水管冲洗口引入压力或压缩空气，使水逆行，由报警阀处的防水阀排出。

#### 5.报警阀、水流指示器的检查及维护

开阀试验：对报警阀进行开发试验，观察报警阀动作性能和密封性能，以及水力警铃、延迟器等性能。此试验可通过末端实验装置进行。如发现阀门开启不畅或密封不严，如发现问题可拆开阀门检查，视情况调换阀门密封件和排出故障。

对安装的压力表进行检查。检查报警阀前、后压力表是否正常。如发现问题，及时更换。

打开水力警铃阀检测压力开关、水力指示器是否正常，电气信号反馈是否正常。每月测试一次。

#### 6.系统功能检查与维护

按照贵单位各类系统的设计规定，通过其末端试验装置进行喷水实验，对系统功能进行逐项检查。即检查各种组件在火灾状态时能否按设计要求动作。如发现系统有不正常的部件时应及时进行维修，直到系统全部功能正

常。

联动控制：通过消防联动控制柜启、停水泵，检查反馈信号是否正确，每月测试一次。水泵：主泵、备用泵启停运行是否正常，系统失压时水泵能够正常启动，同时实验主备泵的自动切换功能，每月测试一次。

### **（三）室内消火栓系统的检查方法及保养内容**

室内消火栓系统，每季度（或按当地消防监管部门的规定）要检查稳压泵自动启、停是否正常，主泵、备用泵启停运行是否正常，系统失压时水泵能否正常启动，同时试验主备泵的自动切换功能。

- 1.室内消火栓及其出水口闸阀、水枪、水带、消防水喉是否齐全完好，有无生锈、漏水、接口垫圈是否完整无缺。
- 2.消防水泵在火警后能否正常供水。
- 3.报警按钮、指示灯及报警控制线路功能是否正常工作，无故障。
- 4.检查消火栓箱及箱内配装的消防部件的外观有无损坏，涂层是否脱落，箱门玻璃是否完好无缺。对室内消火栓给水系统的维护，应做到使各组成设备保持清洁、干燥、防止锈蚀或损坏。设备如有损坏，应及时修复或更换。
- 5.消火栓：进行常规检查，测试最不利（层顶消火栓）水压，检查管网压力和水质，并进行末端放水实验，每季测试一次。
- 6.水泵：主泵、备用泵启停运行是否正常，系统失压时水泵能否正常启动，同时实验主备泵的自动切换功能，每月测试一次。
- 7.联动控制：通过消防联动控制柜启、停水泵，检查反馈信号是否正确，每月测试一次。

### **（四）消防应急照明和疏散指示标志系统、应急广播及机械防排**

**烟系统因跟消防报警系统联动，故检查及保养内容合并消防报警系统里实施。**

**(五) 相关责任：**

1.乙方根据甲方提供的原始资料，结合维修保养的实施情况和消防系统设备的实况、整改和变更后的情况，进行汇总、确认，并在合同实施期内及时向甲方提供合理、准确、完整、有效的消防系统图和消防平面布置图以及相关技术资料。

2.乙方应对责任范围内的维修保养质量负责，全力配合甲方并承担起行业部门的各项检查、测试程序的实施并及时落实整改和变动的措施。

**3.维修保养程序：**

①正常情况下，一年内进行两次检修和模拟测试，一般安排在每年六月和十二月前完成。常规维保每月一次。

②每年的7月和12月按系运转状况各进行一次测试并检查，并作出检查情况的书面资料报甲方，就具体实际情况和检测结果、乙方意见，于检查测试工作结束后壹周内报甲方确认并会签。

③乙方维保部派维修组和技术员每月进行检修和自查。出现系统故障或接到甲方报修电话，乙方维修组必须在6小时内到达现场。如接到甲方保修紧急电话，乙方维修组在2小时内到达现场。

④每次单项的检修保养或故障排除后，均按有关内容填写检修保养登记表，甲、乙双方代表确认签字后，双方各执壹份备案。

⑤乙方向甲方提供真实有效地企业资质证明材料作为合同附件一并生效。

**第五条：维保项目实施有效期限**

本维保项目实施有效期限为 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日，自盖章之日起生效。三方如需延续维保合同另行商定，重新办理合同延续手续。

## 第六条：合同价款

（以下所涉及到价格方面的均按人民币计算）

- (1)本合同确定的消防系统维修保养项目价款每年为 45000 元（大写人民币：肆万伍仟元整）
- (2)项目价款为甲方支付乙方的人工（技术服务）款。
- (3)如甲方需要消防设施年检测的，费用另行商定；或甲方自行联系。

## 第七条：项目款支付程序

- (1)本项目分 2 次付款，每半年支付一次，自本合同签定 1 月内，收到发票。甲方应支付乙方维保款 50 %，计： 22500 元；第 7 月内，收到发票。甲方应支付乙方维保款 50 %，计： 22500 元（全部金额大写：肆万伍仟元整）。

## 第八条：项目设备

- (1)在维修保养期间按消防规范或防火监督部门要求，或者甲方根据需要认为必须增加项目设备，由甲方自购或委托乙方代购（必须为上海市消防局和质检部门认可的设备）。
- (2)经甲乙双方确认需要更换、增扩、变更的专业设备和材料由甲方自购或委托乙方代购，价格按市场价格实算。具体增扩、变更原系统的项目施工安装和调试由乙方实施，甲方予以配合。
- (3)如需增改设备，设备数量由甲乙双方现场共同确定，价格参照乙方提供

的合同附件中的设备单价表。

(4)现场单次维修总费用 200 元以下，由乙方承担。超过 200 元的，乙方提出申请，报告给甲方，乙方在甲方确认后再实施施工，费用由甲方支付。

## **第九条：维保质量和约定**

(1)甲乙双方参照上海市消防安全管理的有关规定，确保本合同的维保项目和系统设备质量标准达到消防规范。

(2)本项目的消防系统合同期内属于乙方全责维护保养。水泵、闸阀、主控制、分控制箱、柜等专利产品的设备检修由甲方或生产商实施，乙方全力配合而不得推脱回避，否则甲方有权追究责任。

(3)遇有下列因素不属乙方责任和追究范围：

A、非人力抗拒的自然灾害原因造成系统设备损坏的。

B、人为损坏：指没有通报乙方确认，其他人员擅自拆卸和碰撞造成损坏的。

C、因旁类施工作业和其他因素造成设备、系统受到损坏的。

D、经甲乙双方已经确认应该报修的设备因乙方以外的原因没有及时报修而造成无法修复的。

E、对于上述情况经甲乙双方严格确认后，必须甲乙双方确认解决方案，乙方予以检修并不得推脱和回避，否则承担相关责任。

F、经确认，乙方损坏甲方设备的，应承担相应责任。

## **第十条：甲乙双方义务和责任**

(1)系统设备如遇故障，甲方应及时通知乙方，并提供相关事实与实际数据并派相关人员现场协调。乙方维修员应及时查验故障原因，技术维修部应

晋晓实业

合同编号：

在 1~3 小时内到位查实排障。检修结束后甲乙双方签字并确认。如果任何一方没有履行己责，承担相关责任。

(2)维保期间内乙方施工作业需要使用建筑内水、电以及其他设施的提前通报甲方并同意后方可实施，以及不得擅自出入未经甲方同意的区域内和擅动物品，如造成损失，乙方负责。涉及违法，依法办事。

(3)涉及对消防系统设备接受主管行业检查时，乙方必须维护甲方利益并配合甲方完成被检查项目。涉及被整改，乙方必须参照消防规范出具技术方案并配合甲方实施整改项目直到符合规范为止，乙方不得推脱。

(4)所查明的故障，甲方应及时验证并会签乙方出具的维保技术方案和实际数据，乙方必须实施技术维修和专业保养。双方不准以任何借口推诿和隐瞒。如违约需承担相关责任。

(5)乙方必须严格履行维修保养义务和责任范围，甲方有责任保护消防设施。发生险情，甲方应按消防规范操作消防设施并采取应急措施，不得违反规范程序。如出现消防系统故障而使甲方应急措施受阻的，必须经专业部门严格查明的确认事实。上述所列的相关责任均由当事方直接承担。

甲方：

法定代表人或委托人：

地址：

电话：

乙方：上海晋晓实业有限公司

法定代表人或委托人：

地址：

电话：

晋晓实业

合同编号：

丙方：上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

法定代表人或委托人：

地址：

电话：

日期：2024年4月15日

(2)维保期间内乙方施工作业需要使用建筑内水、电以及其他设施的提前通知甲方并同意后方可实施，以及不得擅自出入未经甲方同意的区域内和擅动物品，如造成损失，乙方负责。涉及违法，依法办事。

(3)涉及对消防系统设备接受主管行业检查时，乙方必须维护甲方利益并配合甲方完成被检查项目。涉及被整改，乙方必须参照消防规范出具技术方案并配合甲方实施整改项目直到符合规范为止，乙方不得推脱。

(4)所查明的故障，甲方应及时验证并会签乙方出具的维保技术方案和实际数据，乙方必须实施技术维修和专业保养。双方不准以任何借口推诿和隐瞒。如违约需承担相关责任。

(5)乙方必须严格履行维修保养义务和责任范围，甲方有责任保护消防系统设施。发生险情，甲方应按消防规范操作消防设施并采取应急措施，不得违反规范程序。如出现消防系统故障而使甲方应急措施受阻的，必须经专业部门严格查明的确认事实。上述所列的相关责任均由当事方直接承担。

甲方:

法定代表人或委托人:

地址:

电话: 13701911729

乙方: 上海晋晓实业有限公司

法定代表人或委托人:

地址:

2024. 4/24

电话:

