



嘉发大厦第五届业委会文件会签单

日期	2024-5-30			文件流水号	
事项:	电梯保养合同				
说明:	20240501-20250430 总费用3万元				
文件原文页数:	6页				
主送单位:					
抄送单位:					
会签:	孙剑忠 陈经济 宋军 张志刚				
预算费用				支出账户	
第一次付款	发票号		金额	经办人	主任
	收款方		支付日期	财务负责人	出纳
第二次付款	发票号		金额	经办人	主任
	收款方		支付日期	财务负责人	出纳
备注:					



电梯保养合同

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方: 上海交大电梯与控制设备有限公司

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

甲方地址: 上海市江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号

乙方地址: 上海市吴中东路 513 号 8 楼

邮政编码: 200437

邮政编码: 200235

电 话: 52360055

电 话: 64641668

传 真:

传 真:

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》平等互利, 协调一致, 等价有偿原则签订合同条款如下:

一、服务梯种

电梯类型	型 号	层/站/门	数量(台)	月 (元/台)	合计 (元) 年
客 梯	GPS-III	28/28/28	3	500	18000
客梯	GPS-III	27/27/27	2	500	12000
合 计			5		30000

二、保养内容

- 乙方负责对上述电梯按《电梯维保周期表》内容进行维保, 定期性检查、调校、注油、清理等工作, 其中包括:
 - 机房内的曳引机、电动机、控制柜、限速器、传感器、减速箱等。
 - 轿厢顶上一切安全开关、自动门机构、风扇、平层感应器、导向轮等。
 - 轿厢内及各层厅门门锁、按钮、指示灯、对讲机及有关电子装置。
 - 井道内轨道、对重、缓冲器、保险装置、极限开关及钢丝绳等。
- 电梯发生突发生故障, 乙方必须在接到报修电话 15 分钟内派出维修人员, 并在 24 小时内完成修复工作, 大件损坏 48 小时。若未在规定时间内及时修复 (同一时间发生 3 台电梯故障除外), 甲方有权扣除当月本台电梯 30% 的保养费; 情节严重的, 甲方有权终止本合同。
- 遇到电梯困人, 乙方在接到电话后 30 分钟内将人救出, 同一台电梯一个月内关人次数不得超过二次否则, 甲方有权对乙方进行处罚并扣除当月本台电梯 30% 的保养费作为经济补偿; 情节严重的, 甲方有权终止本合同。



4. 甲方保留按照《上海市电梯维护安全技术规范》的要求, 进行修改的权利。一旦修改, 甲乙双方遵照执行。

三、合同有效期

自 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止, 本合同到期双方无异议, 本合同顺延 一 年。

四、电梯保养费

5 台电梯年保养费计人民币 30, 000.00 元 (叁万元整),

五、工程条款的支付及结算

保养费季度结算一次, 在 2024 年的 8 月 1 日、11 月 1 日、2025 年的 2 月 1 日、5 月 1 日乙方将保养费发票 (电子版) 转交甲方, 甲方应于当月底之前支付乙方季度保养费 7500.00 元。结算银行将应付款项划入乙方开户银行账号内或者通过支票支付保养费。

六、甲方责任

1. 甲方按电梯有关使用管理规定, 负责电梯的正确使用和管理。
2. 一旦发生故障, 应立即停用。保持现状, 通知乙方检修, 严禁强行使用。
3. 制止非乙方指定的保养人员私自摆弄电梯。
4. 修理过程中的土建工作由甲方完成。
5. 甲方向乙方提供被保养电梯的有关资料, 包括电梯安装时的随机文件和图纸, 保持电梯原有设备的完整性。
6. 甲方负责电梯轿内和各层门周围清洁, 但电梯轿顶、地坑等保洁由乙方负责。

七、乙方责任

1. 按照国家有关标准和企业保养规程定期检查保养上述电梯, 保持电梯良好状态。
2. 乙方维保人员应统一着装, 保持良好的仪容仪表。文明施工、礼貌待人, 密切与甲方保持联系。
3. 乙方现场人员必须严格遵守甲方的有关制度, 甲方有权在合同期内对乙方的维保工作进行监督。
4. 电梯维修时, 乙方放置好安全警示标识, 同时派出人员协同甲方共同做好业主沟通工作。
5. 当电梯有零件损坏时, 需经甲方书面确认后, 由乙方及时提供更换, 该费用由甲方承担。
6. 乙方提供电梯保驾服务。凡遇甲方有重大外事活动或大客户迁移、入住、装修清运垃圾及与电梯相关的工程项目时, 甲方及时通知乙方, 乙方派电梯维保人员在现场进行保驾, 并积极配合甲方管理人员做好各项安全工作。
7. 乙方自备保养及急修所需的仪器、仪表、工具及交通设施。
8. 积极配合甲方质检人员进行维保质量检查。
9. 乙方应无偿提供甲方需要电梯保养、应急等方面的技术指导咨询。



10. 乙方保养工作失误或保养不到位而引发的一切责任事故，均由乙方承担。

11. 本合同工程不得转包。

12. 乙方在正常维保范围以外的修理，除明码标价之外，所采购的材料应有明确的保质期，因质量问题或安装调试不当所产生的一切责任由乙方承担。

八、丙方责任

1. 丙方有权监督甲乙双方严格执行电梯维保周期和合同，保持电梯良好状态，提出合理建议和要求。

2. 丙方有义务按合同规定支付维保款项，也有权监督甲方在电梯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。

九、验收标准和方式

1. 乙方每年对电梯进行一次自检，自检标准为《上海市电梯维护保养安全规范》，自检结果由乙方向甲方备案。

2. 每年进行一次年检，年检由市（区）技监局特种设备检测部门实施，乙方负责年检前的设备准备工作并负责通过年检，甲方完成申报工作并支付年检费用。由于乙方原因而造成电梯复验，费用由乙方支付。两年（15年及以上的电梯为每年一次）一次限速器校验，由乙方实施校验，并出具校验报告，甲方支付校验费（每台300.00元/台），乙方负责市（区）技监局特种设备检测部门年检合格。

3. 乙方按照政府电梯智慧小程序《电梯维保周期》要求，对电梯进行维保，保养完成后，乙方的服务质量和过程必须由甲方电梯管理员在维保智慧小程序纪录表上签字确认。

4. 本合同签订之日起，甲方按照政府电梯智慧小程序《电梯维保周期》要求进行检查，若发现乙方未按标准进行保养，甲方有权向乙方开具整改单并确定整改期限。整改完毕后，甲方派员工现场验证。如在期限内未做整改或整改未达标的，甲方有权扣除未整改或整改未达标的电梯当月维保费用；情节严重的，甲方有权终止本合同。

十、其他

1. 乙方应以书面形式向甲方提供年度电梯中、大修计划及改造方案，经甲方、业主大会等审核同意后，由乙方按计划分步实施，工程竣工后，经甲方、业主大会等有关人员验收合格后支付费用。2. 当发生火警、水淹或其他危及电梯运行情况的，甲方应立即停驶并将电梯停放到（上一层以上）尽量安全的地点，然后由乙方对电梯进行全面安全检查合格后，方能使用。

3. 乙方应提供电梯常用的备品备件（详见附件一）作为应急维修所必备的材料，确保电梯应急维修及时率达到要求。

4. 乙方应确保电梯能正常运行，发现问题应以书面形式及时上报甲方并做好书面确认。由于乙方原



因未将电梯维保中出现的问题及时上报甲方而引发电梯故障的，造成小区设备设施完好率未达标的，则甲方有权扣除当月该台电梯 10%的维保费；情节严重的，甲方有权终止本合同。

5. 甲方如无故逾期支付保养费或不能履行合同义务，乙方有权终止合同。乙方如不能履行合同义务，甲方也有权终止本合同。终止合同应提前一个月以书面形式通知对方。

6. 电梯如有人为损坏或不可抗拒因素损坏，乙方应尽快修复，修理费用另算。

7. 电梯设备遇有配件正常磨损（如：钢丝绳、曳引轮、门脚等）、自然损坏、配件材料达不到电梯正常运行状态要求（已处于临界状态）及电梯新规要求需加装或更新部件，乙方须先出具报价函，经甲、丙方确认，乙方实施完成，三方确认后，甲方支付费用。

8. 现场维修人员：王振兴（T:13918143256） 徐修龙：（T:13818449687）

9. 本合同未尽事宜，甲乙双方协商解决。

10. 本合同经双方签字并加盖公章后生效。合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

十、工程事宜联系

甲方联系人： 电话：

手机：

乙方联系人： 徐子春 电话： 021-64641668

手机： 15021394339

甲方法定代表或授权代表签字：

乙方法定代表或授权代表签字：

丙方法定代表或授权代表签字：

甲方：上海科瑞物业管理发展有限公司
盖合同章或公章

乙方：上海交大电梯与控制设备有限公司
盖合同章或公章

丙方：上海市嘉发大厦业主大会
盖合同章或公章

2024年_4_月_15_日

附件一

三菱电梯常用配件报价单

序号	名称	单位	单价
1	三菱曳引机	台	52000.00



2	三菱曳引轮	只	2800.00
3	三菱主板	块	9800.00
4	三菱蜗轮蜗杆	套	21000.00
5	三菱编码器	只	2300.00
6	三菱限速器	台	1800.00
7	三菱井道开关 1370	只	65.00
8	三菱外呼板	块	1300.00
9	三菱内呼板	块	1650.00
10	三菱轿内信号板	块	110.00
11	三菱门机板	只	8500.00
12	三菱光幕	套	1600.00
13	三菱平层感应器	只	530.00
14	三菱限速器钢丝绳	米	8.50
15	油杯	只	32.00
16	限速器	只	1870.00
17	应急照明装置	套	120.00
18	主机油封	套	680.00
19	运行接触器	只	850.00
20	抱闸接触器	只	480.00
21	门脚	只	14.00
22	按钮板(轿内)	块	2200.00
23	双排按钮	套	130.00
24	门挂板	套	480.00
25	门机编码器	只	1260.00
26	60芯扁电缆线(带钢带、阻燃)	米	115.00
27	齿轮油 KL220(18升/桶)	桶	860.00
28	导轨油 KLHG68(18升/桶)	桶	460.00
29	电解电容 5600uF/400V	只	320.00
30	轴流式风扇 FB-9	台	216.00
31	门机编码器	只	930.00
32	P1板 P203745B000	块	8600
33	Z1板 P203714B000	块	4850
34	RL板 P203723B000G01	块	2800
35	印刷电路板 P208701B000	块	2900
36	印刷线路板 P231703C000G01	块	3900
37	操纵箱基板 P235711B000G01	块	2600
38	按钮增设板 P235705C000G01	块	1150
39	显示基板 P235710B000G02	块	860
40	开关线路板 P235706C000G01	块	1120
41	变频器驱动板	块	3800
42	变频器触发板	块	5600
43	IPM模块	块	1120
44	门机	台	2200



45	称量印板 KCR-990B	块	380
46	电源 X59LX-26	台	930
47	继电器 X62MY-05 MY4DC48V	只	220
48	电磁继电器 SRD-N8 48V	只	530
49	停电灯 Y302583GS14	只	115
50	Φ64 门挂轮 YA006C621G01	只	48
51	对重侧导靴靴衬 YA029C826G01	只	58
52	位置开关 YA043D166-04	只	350
53	导靴靴衬 YA047C168-02	只	56
54	层门三角锁芯 YA051C142G01	把	35
55	Φ48 门挂轮 YA052C703G01	只	32
56	SD-N 接触器 SD-N21 DC125V	只	280
57	SD-N 接触器 SD-N35 DC125V	只	580
58	同步带 YA209C301-01	根	210
59	锁 YE602D180-01	只	120
60	底坑开关 YP205C505G01	只	85

注：以上常用材料更换均不含人工费、运输费、管理费（10%）、税费（6%）。



因未将电梯维保中出现的问题及时上报甲方而引发电梯故障的,造成小区设备设施完好率未达标的,则甲方有权扣除当月该台电梯10%的维保费;情节严重的,甲方有权终止本合同。

- 5. 甲方如无故逾期支付保养费或不能履行合同义务,乙方有权终止合同。乙方如不能履行合同义务,甲方也有权终止本合同。终止合同应提前一个月以书面形式通知对方。
- 6. 电梯如有人为损坏或不可抗拒因素损坏,乙方应尽快修复,修理费用另算。
- 7. 电梯设备遇有配件正常磨损(如:钢丝绳、曳引轮、门脚等)、自然损坏、配件材料达不到电梯正常运行状态要求(已处于临界状态)及电梯新规要求需加装或更新部件,乙方须先出具报价函,经甲、丙方确认,乙方实施完成,三方确认后,甲方支付费用。
- 8. 现场维修人员:王振兴(T:13918143256) 徐修龙:(T:13818449687)
- 9. 本合同未尽事宜,甲乙双方协商解决。
- 10. 本合同经双方签字并加盖公章后生效。合同一式肆份,甲乙双方各执贰份。

十、工程事宜联系

甲方联系人:

电话:

手机:

乙方联系人: 徐子春

电话: 021-64641668

手机: 15021394339

甲方法定代表或授权代表签字:

乙方法定代表或授权代表签字:

丙方法定代表或授权代表签字:

Handwritten signatures and date: 2024/4/15

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方: 上海交大电梯与控制设备有限公司

盖合同章或公章

盖合同章或公章



丙方: 上海市嘉发大厦业主大会

盖合同章或公章



2024年_4_月_15_日

附件一

三菱电梯常用配件报价单

序号	名称	单位	单价
1	三菱曳引机	台	52000.00