

电梯维修保养合同

甲方（委托方）：

法定代表人：

乙方（受托方）：

法定代表人：

双方按照国务院 373 号令《特种设备安全监察条例的》规定，遵循公平、诚实和信用的原则，共同确定以下由乙方向甲方提供的产品保养服务内容条款。

第一条 本合同经双方签署后生效。

第二条 服务对象

甲方委托乙方对于_____年_____月_____日安装的、
地址位

于_____的_____

商业广场内的共计_____台电梯设备提供保养服务。（电梯设备的具体规格、位置详见表一、表二）

第三条 服务期限

自_____年_____月_____日起

至_____年_____月_____日止。

第四条 服务时间

- 1、本合同提供的服务，确定在甲方的正常营业时间以外进行。
- 2、本合同所保养的电梯设备，若发生故障需要应急处理时不受上述时间限制，发生故障后 30 分钟到达现场维修。

3、对本合同提供设备维护人员要求在每日(含国家法定假日)8.30—17.30 进行现场巡检,并在夜间发生故障后 30 分钟到达现场维修。

第五条 乙方的服务内容及标准

甲方根据需要,确认并要求乙方以全包方式提供服务,具体服务内容详见“附件一(全包方式)”

乙方服务质量标准必须符合国家、地方及行业有关规范、标准进行电梯保养报务。

第六条 乙方的责任

- 1、在提供服务时,当甲方保证提供实施服务条件的前提下,应严格遵守甲方有关的规章制度。
- 2、严格按照附件一(半包方式)规定的内容提供服务,并根据乙方所提供的产品保养年度作业计划表所列的项目进行清洁、润滑、调整 and 检查等保养工作。
- 3、电梯保养每满三个月,乙方要在第四个月前三日内提供电梯保养情况报告,详细列出所更换的部件、位置、损坏原因。
- 4、按照本合同所约定的保养方式,提供确保整机正常和安全的运行所需的备品配件。
- 5、配合政府主管部门对有效服务期内的电梯设备实施年检并确保通过,对政府主管部门提出的保养环节、部位的整改内容、项目及时提供免费整改。
- 6、在乙方按合同规定提供有效期内,对存在的非保养责任故障,应及时书面通知甲方整改;当存在的故障可能严重影响电梯设备安全运行时,应及时通知甲方暂时停止使用该电梯设备。

7、在乙方维护保养工作中，乙方不能擅自改动原有的配置方案，如需要改动时应通知甲方，经甲方认可后方可改动，并向甲方提供相关技术资料。

第七条 甲方的责任

1、负责按照政府主管部门对电梯设备日常管理的法规、规定和要求进行全面管理，对乙方的服务项目、服务内容和服务质量进行确认。

2、在乙方提供保养服务期间，负责给予乙方合理和充分的停梯时间并协助乙方设置现场安全警示标志。

3、在有效期内，甲方若需对本合同电梯设备实施改造、修理、装饰、更换的，必须严格按国家有关法规、规章、规定实施，并与乙方进行沟通，以免影响电梯的使用性能和安全性能。

4、属甲方管理、使用不当、人为破坏、不可抗力或非保养范围内的原因，而导致电梯设备需要修理、更换的，应由甲方负责。在甲方与乙方协商一致后，由乙方实施修理、更换。

第八条 电梯设备规格及服务费用

根据服务形式和服务内容，保养费为：人民币（大写）_____（¥_____元）

表一：

所在位 置	买卖合同 号	梯 号	型 号	速度 (m/s)	层站	月价	数量 (台)	服务期 (月)	小计 (元)
----------	-----------	--------	--------	-------------	----	----	-----------	------------	-----------

					(站/门)	(元/台)			
合计：(大写)人民币									
					元整		(小写)		
¥									
					元整				

表二：

所在位置	买卖合同号	梯号	型号	提升高度(m)	长度(m)	扶手带间距(mm)	月价(元/台)	数量(台)	服务期(月)	小计(元)
合计：(大写)人民币										
					元整		(小写)			
¥										
					元整					

上述总计：人民币（大

写）_____（¥_____元）

整

第九条 支付方式

1、支付时间

序号	支付期限	金额(元)	序号	支付期限	金额(元)

1	年 月 日 前	5	年 月 日 前
2	年 月 日 前	6	年 月 日 前
3	年 月 日 前	7	年 月 日 前
4	年 月 日 前	8	年 月 日 前

乙方服务达到合同要求后，甲方于次月 5 日前甲方支付上月维保费用。

2、支付方式

(1) 甲方按上述约定期限将保养费以_____方
式支付。

(2) 甲方若未按规定时间支付费用的，按未付款部分的每天万分之四比例向乙
方支付逾期付款违约金。

(3) 甲方需购置的零部件，费用应在更换后以同一方式一次性付给乙方。

第十条 本合同不承担项目

1、非乙方原因导致的土建工程中电梯井道壁、井道工字钢、井道灯、井道防
水、井道隔离网、机房电源等附属设施的改造、修理、装饰、更换、清理和维
修等工作。

2、本合同及合同附件所述内容之外的其他项目。

第十一条 其他

1、合同签订时，需要对合同条款增加和更改的，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、盖章后生效。

2、合同生效后，需要对原条款进行变更的，双方应另签“合同修改书”，经双方签字、盖章后生效。

3、“产品保养方式”、“产品保养年度作业计划表”、“易损部件清单”、“另行约定事项”和“合同修改书”等其他与本合同有关协议、文件为本合同之附件，属本合同不可分割部分，具有同等效力。本合同及上述的协议、文件一经签署和确定，均取代之前的口头或其他书面的约定。

4、若在保养过程中发生安全事故，应由政府主管部门介入并做出事故鉴定结论，或在政府主管部门不介入之时由双方共同委托有能力的第三方权威检测机构作鉴定。双方的安全责任及法律责任根据鉴定结论进行划分。

5、在保养有效期内，对电梯设备发生的事故、或停运、或不正常运行，而造成人身伤害或该电梯损坏的，经政府主管部门鉴定为乙方的保养责任所致，乙方应当按照法律规定进行赔偿。

6、因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向_____所在地有管辖权的人民法院起诉。

7、本协议一式二份，协议各方各执一份。各份协议文本具有同等法律效力。

8、本协议经各方签署后生效。

签署时间： 年 月 日

甲方（盖章）：

联系人：

联系方式：

地址：

乙方（盖章）：

联系人：

联系方式：

地址：

附件一

产品保养方式（全包方式）

1、每月二次根据国家有关的技术规范和乙方的工艺要求，对电梯设备进行保养，具体内容有：

(1) 机房内电梯主要减速机、曳引机、曳引轮、导向轮、编码器、控制柜内的印板及各种电器元件、限速器、变压器、紧急停靠屏等的检查、调整、润滑和清洁。

(2) 井道内支架、导轨、层门装置及预报灯、缓冲器、井道内开关、随行电缆和限速器张紧装置等部件的检查、调整、润滑和清洁。

(3) 电梯轿厢操纵厢及其内部印板、按钮及各种元件、整个轿门装置、轿厢和对重的导靴及油杯、平层感应装置、轿顶操纵厢及其内部元件等部件的检查、调整、润滑和清洁。

(4) 电梯曳引钢丝绳、补偿钢丝绳、补偿链、限速器钢丝绳的清洁、张力和长度调整，并根据年度检测结果免费调换。

(5) 自动扶梯上下部机房、主导轨、扶手带驱动装置、梯级及梯级主副轮、主驱动链、安全装置、减速器、电动机、自动加油装置和电磁制动器等部件的检查、调整润滑和清洁。

(6) 电梯平层精度的检查和调整。

2、免费提供维护保养所需的非电梯的部品即清洗液、光亮剂并实行送货上门服务。

3、除土建工程中的电梯井道壁、井道工字钢、井道灯、井道防水、井道隔离网、机房电源等附属设施外，按照《特种设备安全监察条例》的规定，免费提供所有不符合国家标准的零部件，并予以调换。

4、配合政府主管部门实施年检并确保通过。

5、每年进行一次综合性的运行安全和运行质量的检查，并在检测结束时向甲方提交检测报告。

电梯定期保养项目表			
1、机房内检查及保养事项			
序号	保养项目	保养内容及要求	保养周期
1.1	机房的通道, 出入口门	通道应通畅无障碍物、通道应有适当的照明设施且有效	15天
		机房门应有告示牌、出入口锁紧装置要良好	

		·机房内应清洁卫生，不得堆放非电梯用物品	
1.2	机房设施	·机房内温度要维持 5℃~40℃、天花板或窗户不应漏水	15天
		·消防器材有效	
1.3	手动盘车装置	·手动盘车装置齐全，标识明确，操作说明清晰详细	1个月
		·制动器松闸扳手应挂在制动器附近容易接近的墙上	
1.4	配电盘,控制柜(屏)	·各开关装置及保险标识明确、工作可靠无异常	15天
		·接触器、继电器等电器元件固定良好、工作可靠无异常	
		·电子板插件固定要良好，表面无积尘，无异味	
		·门锁及安全回路无短接线	
		·设置有故障检测功能的微机电梯，需检查故障记录并做相应处理	1个月
		·布线整齐，线槽盖板齐全、严密，接地良好	
		·各接线端子标志和编号清晰、并紧固，无氧化及接触不良	
		·清洁卫生良好	
		·各电气部件的工作状态及检测点的工作参数符合产品要求	3个月

			·断错相保护功能正常	12
			·动力和控制回路的电气绝缘符合标准要求	个月
1.5	减速箱		·表面无积尘及油污，油漆无剥落；箱体密封可靠，漏油无异常	15 天
			·运转时应无异常响声及振动	
			·传动部件啮合状态良好，无异常温升	
			·油位正常，无杂质，按厂家要求定期更换	1个 月
1.6	曳引机 曳引轮		·曳引轮绳槽无严重油垢，磨损无异常	1个 月
			·正常运行时曳引轮与钢丝绳之间无严重滑移现象	
			·曳引轮线槽磨损严重时，需满足曳引条件要求，并确认更换或监控使用	
			·所设置的防止机械伤害的安全装置固定可靠，警告标识清晰	
			·所设置的防止钢丝绳脱离装置应稳固	
			·曳引轮在各负荷状态下的垂直度偏差不大于2mm	12 个月
1.7	轴承		·应无异常发热、无异常声音	15 天
			·按润滑要求定期加注	6个 月

1.8	制动器	·制动器动作灵活、各部件齐全并可靠固定、所设置的电气触点接触良好	15天
		·制动轮光洁、无异常划痕，运行时无异响	
		·制动器线圈表面无异常发热、电气接线可靠	
		·制动器机械机构各相关尺寸按产品标准要求调整正确	
		·制动器闸瓦工作可靠、磨损无异常，接近使用期限时应更换	
		·制动器解体清理、各运动部件选用规定润滑剂。	12个月
·解体清理装配完毕的制动器性能应满足相关制动要求			
1.9	导向轮/复绕轮	·旋转顺畅、无异常声响；绳槽无严重油垢，磨损无异常	1个月
		·所设置的防止机械伤害的安全装置固定可靠，警告标识清晰	
1.10	电机	·工作无异常发热和异常声响、表面清洁卫生	15天
		·定子线圈应清洁、无积尘	3个月

		·电机的接线端子固定可靠、接触良好，无明显氧化及锈蚀	3个月
1.11	编码器/测速电机	·固定可靠、清洁卫生、转动灵活，无异常声响	15天
		·接线端固定可靠、接触良好	3个月
1.12	选层器	·所设置的传动钢带受力均匀无扭曲，无裂痕或破损现象	15天
		·固定/运动各触点位置固定可靠、表面清洁、磨损值在允许范围内	1个月
		·电气接线标志清晰、接触良好、无明显氧化	
1.13	限速器和安全钳	·各运动部件转动灵活、无异常声响，铅封或漆封标记齐全，无移动痕迹	15天
		·钢丝绳及绳槽无严重油垢，磨损无异常	1个月
		·所设置的电气开关及触点工作可靠，接线良好	
		·限速器、安全钳联动试验可靠；限速器可靠固定、垂直度偏差不大于0.5mm	12个月
		·定期现场检测限速器各动作速度符合铭牌及标准要求	24个月
1.14	曳引机减震装置	·限位挡块及缓冲橡胶齐全并固定可靠；橡胶表面无裂痕、老化现象	6个月

1.15	停电自动救援装置	·所使用的蓄电池接线端子无明显的氧化腐蚀	1个月
		·定期检查其功能正常。如需停电检修，应采取 措施，防止误动作	15天
2、轿厢和对重检查及保养事项			
2.1	轿内标示牌	·轿内应有标明额定载重量、人数和制造单位的 铭牌	15天
		·电梯使用守则、紧急情况时联络电话	
		·电梯注册登记标志	
2.2	轿厢壁、天花板及地板	·轿内应清洁	15天
		·不应存在严重的变形、磨损、生锈、腐蚀	
		·如轿厢重新装修，不应使用易燃材料，需检查 及调整平衡系数	
2.3	轿内操纵箱及显示器	·按钮、开关无明显的老化、损伤，标记清晰、 功能正常	15天
		·所设置的轿内检修盒面板锁有效；检修盒内各 开关功能正常	
		·显示器表面无破损，显示状态正确无误	
2.4	轿厢照明和通风装置	·轿厢内照明和通风装置工作应正常，轿内地板 的照明度要在 50Lx 以上	15天

		·应定期检查及清洁轿厢风扇，风扇的轴承应定期注油润滑	3个月
2.5	轿厢门、地坎、护脚板	·不应存在严重的变形、磨损、生锈、腐蚀	15天
		·轿厢地坎及上坎清洁无积尘	
		·轿门门滑块齐全，无脱落	
		·护脚板符合标准要求并固定可靠	1个月
		·阻止关门所需的力不应大于 150N	
		·门扇与门扇，门扇与门框、地坎之间的间隙符合标准要求	
		·轿门门滑块、轿门门挂轮、门挂板偏心轮检查磨损及间隙调整	
·不应出现因轿门滑块磨损而产生噪音			
2.6	轿门开关	·开关安装应紧固、无松动	15天
		·开关动作位置应适当，开关动作时电梯不能启动或停止运行	
		·如两扇轿门不是直接连接，副门锁也应正常工作	
2.7	门机系统	·各部件固定可靠、运动机构传动灵活、润滑良好	1个月
		·开关门顺畅，无异响及卡阻	

		·开、关门装置的传动链、带不应松驰和过度磨损	
		·所设置的光电安全触板清洁无积尘，发射接收准确无误动作	
		·接线端子标记清晰、固定可靠、接触良好，无明显氧化及锈蚀	
		·机械安全触板相关尺寸调整符合产品要求	3 个
		·安全装置动作应迅速可靠；安全装置动作时轿门应反向开门，运转应平稳	月
		·开关门位置、速度传感装置工作正常	
		·不能超越规定尺寸 150mm	12 个月
2.8	轿厢地坎、轿门边缘与井道壁之间的距离	·轿厢地坎与厅门地坎间隙、轿厢地坎与厅门门锁轮间隙检查符合标准	3 个月
		·如装有井道壁防护网或防护板，防护网（板）不应松脱或损坏	3 个月
2.9	紧急出口（安全窗、安全门、检修门、活板门）	·出口门（窗）开、关顺畅，锁紧装置可靠有效并符合标准要求	
		·出口门（窗）应附带开关，打开出口时电梯停止	15 天
		·出口门（窗）强度足够，不应破损	

2.10	轿门机械锁装置	·应符合相关的动作条件，动作应灵活、可靠	1 个月
		·如依靠电磁装置动作，电磁装置动作正常，温升不应过高	
2.11	应急照明、警铃和电话	·停电后应急照明装置应正常，并保证应急照明至少能持续 1 小时	15 天
		·报警装置、通话装置的按钮标记清晰、功能正常	
		·外部的警铃及电话等设置在管理员常驻的消防中心或值班室	
		·为方便紧急救援、检修，机房与轿厢间应设置电话联络装置	
		·设置在轿内的紧急联络装置要使用方便，停电时应能通话 1 小时以上。	
2.12	轿顶检修装置	·轿顶检修装置应优先于其他一切检修装置	15 天
		·检修开关动作应灵活可靠	
2.13	轿顶停止开关	·停止开关的动作要良好	15 天
2.14	停层、平层装置	·各平层感应器表面清洁无积尘；感应器与感应片的各相关尺寸符合要求	1 个月
		·确认轿厢运行时产生的位移不会导致感应器与感应片碰撞	

		·电气连线固定可靠，接触良好	
2.15	轿顶照明及开关	·轿顶照明、照明开关及防护罩应齐全并良好，有备用灯泡	15天
2.16	轿顶面、防护栏	·轿顶面清洁无油污，防护栏应有足够强度和合适的尺寸	3个月
		·轿顶面各装置电气布线整齐	
2.17	轿顶反绳轮	·钢丝绳槽无严重油污，不应有过度磨损，绳轮转动灵活；轴承润滑良好，无异响	3个月
		·绳轮应有防护罩和挡绳装置，挡绳装置的位置合适	
2.18	导靴（滚轮）	·运行时无异响，接触部（转动部）的磨损不应太大、润滑良好	1个月
		·导靴（滚轮）安装尺寸符合产品要求	
		·轿顶、对重上油杯内油量充足且油杯不漏油不破损	
2.19	机械选层器	·机械选层器的钢带应张紧，接头固定良好	15天
		·断带安全保护开关位置正确，功能正常	
2.20	称重装置	·称重装置的安装位置正确，动作状态应良好	1个月
		·满载、超载信号所对应的电梯控制功能及相关声光信号正常	

		·对于连续检测载重量变化的称重装置，应定期通过电脑数据检查是否正确	
		·应定期调整称重装置的初始状态	12个月
2.21	对重	·对重架的连接螺栓不应松动和生锈腐蚀	1个月
		·对重如有反绳轮，其绳槽磨损不应太大，轴承润滑良好，无异常噪音	
		·绳轮应有防护罩和挡绳装置，挡绳装置的位置合适	
		·对重块应固定可靠，运行无异响	
		·绳头连接装置应固定可靠；绳头如用螺杆连接，应至少用两个并紧螺母，并使用开口销锁紧	
3、井道、层门和候梯厅检查及保养事项			
3.1	井道照明	·井道照明应齐全	1个月
3.2	限速器钢丝绳	·钢丝绳槽磨损在规定值以内	3个月
		·钢丝绳不应有断股现象，不应有过量的断丝和磨损	
		·与安全钳拉杆的连接部位材料不应有过量的的磨损、生锈	

		·端接部组装应良好，应使用三个绳夹夹紧，夹绳方向应正确	
3.3	主钢丝绳	·钢丝绳的张力应均等，与平均值偏差不超过 5%	3 个月
		·钢丝绳不应有过多油污；钢丝绳不应有断股现象，断丝数不超过标准，不应有过量磨损	
		·绳头连接装置各部件齐全、固定可靠，紧固件无松动 ·钢丝绳探伤检测	12 个月
3.4	导轨及支架	·限速器、安全钳联动试验后，应将安全钳动作痕迹打磨平整	6 个月
		·导轨及支架表面清洁，无严重油污及锈蚀，	
		·导轨撑架、压板的紧固件不应松动	
3.5	强迫换速、限位、极限开关	·开关坚固可靠，开关动作部位不应生锈，滚轮无严重磨损	3 个月
		·开关动作位置要适当，符合产品要求	
		·电气触点接触良好，各开关相应功能应正常	
		·轿厢或对重接触缓冲器前极限开关应动作	
3.6	厅门	·门头清洁，无垃圾杂物，厅门不应严重变形、磨损、生锈、腐蚀。	15 天
		·门开关动作应顺畅良好，无卡阻、异响	
		·厅门关门到位的电气保护装置功能正常	

		·门扇采用间接机械联动时，被动门电气连锁保护装置功能可靠	1 个月
		·在层门最不利位置，施加外力，门扇之间的间隙不超过 30mm，且无停梯现象	
		·厅门三角锁动作、复位灵活，开锁钥匙应经授权使用	1 个月
		·厅门验证锁紧的电气保护装置功能正常，锁紧元件的最小啮合尺寸为 7mm	
		·门扇与门扇、门扇与门框、地坎之间的间隙符合标准要求	
		·门锁滚轮的间隙及与开门刀的配合尺寸符合产品要求	
		·门偏心轮检查及调整、门挂轮磨损检查	
		·闭门器功能在各层工作正常	
3.7 厅门地坎		·厅门门脚胶齐全、无脱离	15 天
		·厅门护脚板可靠固定，运行时不得与轿厢部件相摩擦	1 个月
		·不应出现因厅门门脚胶磨损而发生的噪音或门脚胶脱离地坎槽的现象	
		·轿厢开门刀与厅门地坎间隙应在 5-10mm	

		·厅门地坎和轿厢地坎之间的间隙应符合产品及标准要求	6个月
3.8	随行电缆及附件	·随行电缆两端应可靠固定，不应有打结及波浪扭曲现象	6个月
		·运行时随行电缆不应触及其他部件而导致磨损或损坏	
		·轿厢完全压缩缓冲器后，电缆不得与底坑地面及其他部件接触	
		·轿厢监控线与随行电缆同步捆绑时，必须确保不产生大的晃动和表面破损	
3.9	大厅按钮及显示器	·按钮、开关功能正常，且不应有显著的老化、损坏、卡阻现象	15天
		·显示器的显示应正确、没有缺划、错划的现象	
		·候梯厅应有足够照明（须与业主明确责任）	
3.10	消防功能	·消防迫降和消防员专用各项功能应正常，基站消防开关应有适当防护	1个月
4、底坑检查			
4.1	底坑停止装置	·不应有显著的生锈、腐蚀现象，开关动作应正常可靠	15天
4.2	底坑爬梯	·底坑爬梯固定可靠并方便人员安全进出	12个月

4.3	缓冲器	·液压缓冲器被压缩后应能自动复位，完全复位后开关才能恢复正常	15天
		·液压缓冲器的电气保护开关动作灵活，功能可靠	
		·液压式缓冲器的液量应正确	3个月
		·缓冲器顶面至轿厢、对重的距离应符合标准要求	
		·缓冲器固定可靠，无生锈、腐蚀现象	6个月
4.4	安全钳	·安全钳及联动机构各部件齐全，无过量磨损及损坏	1个月
		·安全钳各楔块与导轨间隙均匀并符合产品要求，夹紧位置正确	
		·安全钳各部件无过多油污，应定期清洁	
4.5	限速器钢丝绳张紧轮、坠陀及保护开关	·限速器钢丝绳张紧轮坠陀不应离地过低	15天
		·钢丝绳断裂或松弛时应确保能使保护开关正确动作	
		·电梯运行中不应存在显著的振动、噪音现象	
4.6	底坑地面	·应保持有良好的清洁状态，底坑防水良好、无渗水漏水现象或消防水倒灌现象	15天

4.7	补偿链或补偿绳	·补偿绳的张紧轮装置及行程限制开关固定，位置正确，开关功能可靠	15天
		·补偿链或补偿绳无破损及断裂，无生锈和腐蚀现象	
		·补偿绳张紧力要充分、均匀；电梯运行时补偿链或补偿绳不应离地过低	3个月
		·补偿绳的张紧轮不应离地过低，也不应脱出导向轨道	
		·补偿链或补偿绳两端固定可靠，补偿链的二次保护装置正确可靠	3个月
5、整机功能检查			
5.1	年度整机检查	·整机安全运行和运行质量检测	12个月
		·舒适感运行曲线检测	
		·标准要求的检测项目	
		·厂家要求的检测项目	

备注：

1、该电梯定期保养项目表适用于额定速度不大于 1.75m/s 的曳引垂直升降电梯。

2、额定速度大于 1.75m/s 的曳引垂直升降电梯、其它类型电梯的维修保养，就按生产厂家的相关技术要求制定相应的保养项目表。

警告：作业时必须采取必要安全措施，遵守相关安全操作规程，确保人员和设备的安全