



建筑消防设施维护保养

合同书

维保单位：深圳市转安消防有限公司

委托单位：深圳市龙华区大浪幼教集团星曜幼儿园

项目名称：建筑消防设施维护保养服务

项目地点：深圳市龙华区大浪街道华兴路星曜小区内

建筑消防设施维护保养服务合同

甲方（委托单位）： 深圳市龙华区大浪幼教集团星曜幼儿园

统一社会信用代码：12440309MB2D80261B

法定代表人：霍彦军

地址：深圳市龙华区大浪街道华兴路星曜小区内

联系人：陶老师

联系方式：18823708844

乙方（受托单位）：深圳市转安消防有限公司

统一社会信用代码：914403003499734979

法定代表人：黄俊浩

地址：深圳市龙岗区南湾街道下李朗社区布澜路 33 号宝福李朗珠宝文化产业园
一号厂区厂房(一)A、B、C 区 B801、802

联系人：陈淑永

联系方式：18924638119

甲、乙双方经过友好协商，本着互惠互利、诚实信用的原则，在平等自愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，中华人民共和国公安部及广东省公安厅消防救援局关于消防设施保养方面的要求，结合各项目消防设施的具体情况事宜达成一致，为明确双方的权利义务，签订本合同，双方共同遵守执行。

第一部分 商务部分

一、项目概况

项目名称	深圳市龙华区大浪幼教集团星曜幼儿园消防设施维护保养服务				
项目地址	深圳市龙华区大浪街道华兴路星曜小区内				
栋数	1	层数	3	建筑结构	框架结构
使用性质	幼儿园	建筑面积	2403.45 m ²	消防设施运行年限	1 年

二、服务内容（依据甲方服务要求及委托范围勾选）

- ☒1、消防报警主机
- ☒2、火灾自动报警系统
- ☒3、消防给水
- ☒4、消火栓系统
- ☒5、消防喷淋系统
- ☐6、机械防排烟系统
- ☒7、防火分隔设施
- ☒8、燃气报警器系统
- ☒9、应急照明和疏散指示系统
- ☐10、泡沫灭火系统
- ☐11、大空间智能灭火系统
- ☒12、建筑灭火器
- ☐13、高压细水雾灭火系统
- ☒14、消防专用电话
- ☐15、其他：

三、服务期限

本合同自甲、乙方法定代表人或授权代表签字盖章后生效，有效期为1年；（自 2026 年 1 月 1 日 1 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时止），合同期满前一个月，双方商议续约事宜。

四、服务金额

1、本合同项目总价为人民币：¥ 8500.00 元（大写：捌仟伍佰元整，含普票增值税 6%）。

上述合计总金额已包含乙方为履行本合同项下义务产生的全部费用（包括但不限于维修保养费、人工费、税费等），除此之外，甲方无需向乙方支付任何其他费用。

2、本合同执行期间，如因政策规定、甲方需求改变等因素导致乙方技术工作量明显增加，双方需另行商议维护保养服务金额及相关费用。

五、付款方式

1、本合同消防维护保养款的支付方式为：一次性付款方式。乙方提供完毕消防维

护服务并经甲方验收合格后，乙方需开具等额付款发票，甲方收到发票后，按照审批程序上报审批，审批同意且财政资金到位后，向乙方一次性支付维保费：即人民币捌仟伍佰元整(¥8500.00元)。

2、甲方已向上级财政部门申请付款，但因财政审核程序延迟付款的，不视为甲方违约。

3、乙方收款账户信息如下：

开户名称：深圳市转安消防有限公司

开户银行：平安银行深圳红宝支行

银行账号：11014818208009

乙方变更收款信息的，至少于应付款日前10个工作日书面告知甲方，否则甲方按照上述信息付款即视为履行了付款义务，由此造成的全部损失由乙方承担。

第二部分 技术部分

一、技术服务依据

GB 25201-2010《建筑消防设施的维护管理》

二、技术服务内容

甲方与本合同签订后向乙方提供的图纸和资料如下（如有）：

1、图纸

1.1 火灾自动报警系统（自动报警、紧急广播、消防电话及消防联动系统等竣工图）。

1.2 消防给水系统（室内外消火栓及自动喷水灭火系统等竣工图）。

1.3 气体灭火系统竣工图（包括灭火器平面设置图）。

1.4 防排烟系统竣工图。

1.5 防火卷帘门及防火门竣工平面图

2、技术资料

2.1 消防控制设备（含自动报警控制器、联动控制器、广播通讯柜、气体灭火控制器等）的原理图、端子接线图。

2.2 消防控制设备（含消防水泵、防烟/排烟风机、防火卷帘、电梯、非消防电源等）控制柜的原理图、端子接线图。

3、其他文件

3.1 消防设备投入使用后的运转记录。

3.2 消防系统投入使用前的调试报告。

3.3 消防系统编程表及系统编程软件。

3.4 以往三年内的设备运行记录和维保记录。

4、维保目标

通过乙方技术人员按照维保方案定期地对消防设施设备进行有效的维护保养工作。确保火灾自动报警系统处于全面的监视状态，及时准确的探测到早期火警信息，发出警报，联动相关设施设备；自动灭火系统处于准工作状态，接收到启动信号能正常投入灭火，减少减轻火灾损失。

甲方负责对消防设施设备的日常巡查工作，乙方将提供定期的维保工作服务，并提交相应的维保工作报告。

4.1 定期检查测试：

按照《建筑消防设施的维护管理》的要求，对相关消防设施设备的功能性测试及检查，并提交相应的检查报告。确保在合同期内的每月将提供专业的消防设施设备规范化维保服务，以达到及早发现火灾隐患并消除，减少设备故障率，提升设备的使用年限。

4.2 按计划保养：

根据不同类型的消防设施设备的不同保养周期计划性地进行专业的保养服务，尽可能地通过保养以延长消防设施设备的使用年限，保持设施设备的使用可靠。

4.3 维修改善：

消防设施设备在出现故障或损坏的情况下，乙方收到甲方的通知后派遣技术人员及时到达现场进行排除，并向甲方提交《建筑消防设施故障维修记录表》说明情况；属于设备损坏要更换的，乙方负责做维修方案（含报价书）和设备更换，甲方确认后负责采购。

4.4 技术咨询：

(1) 乙方提供消防法规的咨询服务，并协助甲方建立健全的消防档案和制定消防应急疏散预案，配合每年一次的消防演习。

(2) 负责协助配合甲方完成消防器材及设备的统计管理。

4.5 专业培训：

提供半年一次的消防控制室值班人员和消防管理人员的消防报警设备操作培训。

三、双方职责

1、甲方责任

1.1 甲方任命消防安全管理人员 陶老师（联系手机：18823708844） 作为其委托的代理人，代理人必须由具备相关专业知识的人员担任。若甲方代理人易人，须提前七天通过工作函件方式通知乙方代理人，其后任必须全面继续承担前任的责任。

1.2 甲方任命的代理人应对乙方在维护保养过程中提出的问题负责处理和解决，本项工作不能转交其他人代办；并应对维护保养、设施故障维修记录及维保工作报告进行审查和签字确认。甲方代理人签字确认后的文档视为甲方的有效确认。

1.3 甲方应安排专人负责消防系统的日常管理和维护，坚持 24 小时值班制度，并按消防规范要求，对消防系统进行每日检查，做好检查记录。

1.4 甲方应在合同签订后五日内向乙方提供建筑消防设施系统竣工图、原理图、接线图及主要设备的使用说明书。

1.5 乙方派遣人员对消防设备进行检查或维修时，甲方应提供现场工作条件的方便（包括但不限于：提供维护保养所需的水电供应、提供维护保养所需的垂直运输、通知分租客户有关维护保养的工作时间、协助乙方人员进入特殊的设备房或施工场地等）。

1.6 就乙方提出的设备问题及处理方案，甲方必须及时给予工作函件的答复；否则，由于拖延时间所造成的任何损失由甲方负责。

1.7 当消防设施出现严重故障不得不停用时，应会同乙方立即向公安消防行政部门报告，同时进行抢修，尽快恢复系统的运行。

1.8 在维保期间，由于自然损耗、甲方操作不当或发生不可抗力事件的自然灾害导致的损坏，需要更换零配件时产生的费用由甲方承担。

1.9 在维保期间，若甲方或第三方出现装修、整改的，对应区域内的消防设施设备及线路管网自行妥善保管；避免在施工期间产生的作业粉尘等造成探测器误报或其他消防系统设备故障，同时施工方需对作业区域施工的消防线路、设备质量及消防安全负责。施工完毕后，由乙方负责对该项目进行内部验收及编程的，乙方需收取相关费用。如装修区域内出现故障，施工方需及时修复；若由乙方维修，其所发生的一切费用（如交通、人工、材料、系统编程及调试等费用）由甲方承担。施工方需对施工区域或设备承诺不少于 12 个月的质保期，质保期内出现的任何问题均与乙方无关。

1.10 甲方无正当理由未按时支付合同款的，乙方有权暂停维保服务，直至该款项付清为止；由此引起的消防安全责任乙方不予负责，暂停服务期间的维保费用甲方应按合同约定正常支付；在项目欠款付清并恢复维保工作时，停工期间消防系统及设备出现的故障均由甲方负责。

1.11 火灾自动报警系统作为消防系统联动核心部件。在维保期间，为了确保其正常运行，保障维保工作的有效进行，如发生系统编程及调试，未经甲乙双方许可不得由第三方对火灾自动报警主机进行编程、调试；若甲方单方面委派人员修改，应聘请主机授权的厂家工程师并签订责任书，同时需通过工作函件通知乙方，经乙方同意后方可操作；若未征得乙方回函同意操作的，造成火灾自动报警系统出现任何问题，负责不在乙方。

2、乙方责任

2.1 乙方维保联系人是 陈锦谋（联系手机：13414711431），工作函件往来指定邮箱 2632434119@qq.com。乙方应派遣具备消防设施调试维护保养资格和经验的工程技术人员进行维护保养技术服务工作，明确项目负责人：龚晋逸；技术负责人：黄俊浩；联系电话 13500226670，项目负责人和技术负责人均为一级注册消防工程师。

2.2 乙方通过维保工作，确保合同期内各类消防系统处于正常运行的状态。

2.3 乙方的维保人员对消防设施出现的临时故障应及时修复，保证系统正常运行。

2.4 甲方在发现消防设施系统故障并不能自行排除时,应及时通过电话方式通知乙方维保现场负责人,由维保现场负责人在接到电话后 24 小时内必须派维保人员到达现场处理。

2.5 出现紧急情况的,维保现场负责人必须在接到电话后 4 小时内到达现场处理。

2.6 当消防设施出现严重故障不得不停用时,乙方代理人应会同甲方代理人立即向公安消防行政管理部门报备,同时进行抢修,尽快恢复系统的运行。

2.7 乙方应根据国家现行的《建筑消防设施的维护管理》标准对消防设施系统进行月检、季检和年检,并出具月检、季检和年检结果书面报告;检查结果应如实记录,并经甲方代理人签字确认。

2.8 乙方应向甲方提出合理化的建议,并且每月向甲方书面报告维护保养设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及设备更换修理要求。乙方建立维保服务回访制度(包括工作人员的服务态度、维修质量、是否按照要求实施维护保养作业等等),对反馈的意见应存档备查。

2.9 乙方应当妥善保管设备的相关资料,待合同续签或结束前双方进行一次资料核对并办理书面交接手续。

2.10 本合同不得以任何形式分包、转包。

2.11 若遇到以下情况的,乙方不应承担责任:

2.11.1 甲方擅自关闭消防设施系统的;

2.11.2 值班人员不在值班现场的;

2.11.3 消防设施设备出现损坏时,乙方发送需要更换或整改的工作联系函件后,甲方不予理会的。

3、双方共同义务

双方应保护对方的知识产权,保守对方的商业机密,未经对方同意,不得将对方交付的报价单、资料及文件进行修改、复制、转发等有害对方利益的行为,不得泄露已获知对方的商业机密,否则受害方有权追究违约方的法律责任。

四、违约责任

1、如甲方不按合同约定付款,除须支付合同约定的维护保养费外,每天还应比照同期银行贷款利率支付逾期付款利息,违约金总额不超过合同总额的 20%。

2、甲方如未按约定履行合同而影响消防设备运行的，应对因此造成的故障及后果负全部责任。

3、乙方不按合同约定进行维护保养，且在接到甲方管理人员电话或工作函件后24小时内没有回复的，视为乙方违规一次，乙方违规超过三次（含三次）的，甲方有权终止合同，乙方承担合同总额50%的违约金。

4、乙方公司及维护、保养人员应具备相应资质和证书，同时，保证维护、维修符合安全规范和规程；如因乙方原因造成甲方教师、学生及第三人（包括乙方安装人员）人身财产损害的，概由乙方承担全部赔偿责任。

5、乙方公司及维护、保养人员在为甲方提供服务时，应当保证甲方消防设施设备及消防系统的绝对安全，如因乙方原因造成甲方出现消防事故，甲方有权要求乙方承担全部赔偿责任并支付合同全额的违约金。

6、甲乙双方除因不可抗力事件提前终止合同外，出现其他违约的，由违约方向守约方支付合同未付金额的20%作为违约金。

7、本合同执行期间，如因政府各行政部门的新规定导致甲方的服务需求增加，导致乙方维保技术工作量明显增加的，双方应协商新增的维护保养服务费用，在书面确认后合同继续执行；若无法达成一致的，双方均有权利提前终止合同且无需承担一切法律责任和赔偿。

五、安全生产

1、乙方应按照安全生产的有关规定，采取严格、科学的安全防护措施，确保操作者安全和第三者的安全，承担由于自身安全措施不力造成事故的责任和产生的费用。

2、若发生重大伤亡事故，乙方应按有关规定立即报告消防行政管理部门并通知甲方代理人，甲方应为抢救提供必要条件，发生的费用由责任方承担。

3、乙方在动力设备、易燃易爆和贵重的设备房间中进行维护保养时，应向甲方代理人提出安全保护措施。甲方应派人员在现场监督和协助乙方进行作业，若甲方未派人员在现场监督所造成的安全 and 责任事故，由甲方承担。

4、乙方人员在有毒有害环境中作业时，甲方应按有关规定提供相对应的防护措

施，并承担有关的经济支出。

六、材料及设备更换

1、乙方在维护保养中发现需充装的灭火剂、更换材料或设备等，应由乙方通过工作函件方式发给甲方，甲方负责采购。

2、因乙方维护保养过程操作错误，造成零备件损坏和误动作释放灭火剂等，其更换的费用由乙方负责。

七、其他

1、甲乙双方就本维保合同项目设立现场工作对接人，甲方的现场工作对接人为（陶老师 联系手机：18823708844）；乙方现场工作对接人为陈锦谋（联系手机：13414711431）；如甲乙双方变更现场工作对接人时，应及时函件告知对方。

2、本合同执行过程中如有争议，双方应及时协商解决；协商未达成一致意见的，任何一方均可向维保项目所在地的最高人民法院起诉。

3、本合同未尽事宜，双方另行签订补充合同。

4、本合同1式4份，甲方持3份，乙方执1份，具有同等法律效力，自甲、乙双方签字盖章后生效。

（以下无正文）

甲方：深圳市龙华区大浪幼教集团星曜幼儿园

法定代表人（授权代表）：

日期：2025年 12月 31日

乙方：深圳市转安消防有限公司

负责人（授权代表）：

日期：2025年 12月 31日