

# 建筑消防设施维护保养合同

项目名称：建筑消防设施维护保养合同

项目地址：深圳市龙华区民治街道和风轩小区旁

委托单位（甲方）：深圳市龙华区实验幼教集团和风轩幼儿园

检测单位（乙方）：深圳市天安电气消防安全检测有限公司



## 建筑消防设施维护保养合同

**委托方(甲方): 深圳市龙华区实验幼教集团和风轩幼儿园**

统一社会信用代码: 12440309MB2D712266

地址: 深圳市龙华区民治街道梅林关口和风轩小区旁

法定代表人: 刘红喜

联系人: 李老师

联系电话:13728782400

**受托方(乙方): 深圳市天安电气消防安全检测有限公司**

统一社会信用代码: 91440300326309235G

地址: 深圳市龙华区福城街道新和社区观澜大道 116-2 号 811

法定代表人: 朱蔓

联系人: 刘小姐

联系电话:15013517137

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消防法》和《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》等规定,结合具体情况,经协商达成如下协议,共同遵守:

### 一、项目信息:

单位名称: 深圳市龙华区实验幼教集团和风轩幼儿园

统一社会信用代码: 12440309MB2D712266

项目地址: 深圳市龙华区民治街道和风轩小区旁

建筑物基础信息表:

建筑物情况表	
建筑名称	深圳市龙华区实验幼教集团和风轩幼儿园

建筑地址	深圳市龙华区民治街道和风轩小区旁		
建筑类别	单多层民用建筑	自动消防设施	有
占地面积 (m <sup>2</sup> )	1578.92	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	5632.97
楼层数 (层)	4	建筑高度 (m)	12.7
地上层层数	3	地下层层数	1
安全出口 (个)		疏散楼梯数 (个)	4
消防电梯 (个)		避难层位置	一楼操场

## 二、消防设施维护保养内容及方案:

1. 火灾自动报警系统: 检查火灾探测器、手动报警按钮、和集中报警控制器以及火灾事故广播、消防通讯、消防电源、防火卷帘、消防电梯、消防控制室的联动控制装置的维护。

- (1) 每月对火灾报警主机、消防电源及所涉及消防设施巡查。
- (2) 每月对消防通讯系统进行检查。
- (3) 每季度对探测器及手报进行测试和模拟加烟、加温测试。
- (4) 每月进行一次联动测试。
- (5) 及时对消防系统、设施的火警故障进行排查处理。

2. 自动喷水灭火系统: 检查系统组件包括各类阀门、报警阀组、喷头、管道、供水设施等设备外观有无损坏、锈蚀、渗漏, 系统工作是否正常; 检查喷淋泵控制方式, 检查末端试水装置压力是否满足要求。

- (1) 每月对喷头和管网进行外观检查。
- (2) 每月对报警阀检查, 试验启动是否正常。
- (3) 每月对报警阀进行放水试验, 验证系统的供水能力及压力开关, 水力警铃的报警性能。
- (4) 每季度检查喷淋泵的远程及手动控制, 并启泵试运转。
- (5) 每季度利用系统的末端放水装置放水, 试验水流指示器的报警性能。
- (6) 每月进行一次联动测试。

3. 消火栓系统的维护: 检查消防泵房工作环境、消防泵、稳压设施、管网阀门、

储水设施等是否处于正常状态。

- (1) 每月检查室内及室外消火栓、水枪水带的完好性。
- (2) 每月检查大楼最不利水压是否满足消防要求。
- (3) 每季度检查消防水泵的远程及手动控制功能，并启动试运行。
- (4) 每月进行一次联动测试。

4. 防火分隔设施：检查防火门、防火卷帘是否处于正常开启或闭合状态，外观是否完好，及时清除设备附近影响正常关闭或开启的障碍物。

- (1) 每月检查设备附近影响正常关闭或开启的障碍物。
- (2) 每季度对防火分隔设施进行手动、远程、应急启动试验。
- (3) 每月进行一次联动测试。

5. 灭火器：

- (1) 每月检查灭火器数量、种类、设置位置、标志等是否符合。
- (2) 每半年完成对灭火器压力值查看。
- (3) 每年提请甲方委托专业维修单位对所有灭火器进行一次功能性检测并充压张贴标签。

6. 消防应急照明装置及疏散指示标志：

- (1) 每月检查安全出口、疏散通道、重要场所的应急照明或疏散指示标志是否处于正常、完好状态。
- (2) 每月进行手动断电，查看应急照明和疏散指示的启动功能。

7. 其他消防系统联控部分和设施设备的检查。

8. 消防维保过程中紧急情况、消防系统火警、故障及时处理。

9. 消防设施按《建筑消防设施的维护管理》要求进行维护保养，实时上传数据信息至社会消防技术服务平台（消检宝），并出具实时《消防系统维保记录》。

10. 服务范围：深圳市龙华区实验幼教集团和风轩幼儿园固有消防设施，主体楼的火灾报警及消防联动系统；2次消防培训，灭火器点检。

### 三、维修保养期限与续约：

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。维修保养期限届满前，双方如愿意延长维修保养期，应重新签订合同。

#### 四、甲方的权利、义务：

1. 向乙方提供消防设施竣工图及消防验收意见书，由乙方建立保养档案。
2. 制定本单位消防管理条例，按规定配备值班和管理人员，落实值班和管理措施。  
任命 李老師 为本单位消防负责人，联系电话 13728782400。
3. 掌握建筑消防设施的使用、操作规程，发现消防设施存在问题和故障并及时通知乙方修复。
4. 正确放置和使用消防器材，不可改变消防设备的用途或挪作它用。
5. 严禁在消防管、线上乱接驳，确保消防用电为独立线路（在变压器之下总开关之上安装消防总开关）。
6. 在确认消防整改内容和时间后，为乙方工作人员提供便利条件，协助乙方尽快恢复消防设施功能。
7. 根据需要及时组织更换建筑消防设施配件，承担建筑消防设施换件和维修保养费用。
8. 维修保养期限届满前三十日内，甲方应当明确是否继续与乙方签订维保合同。
9. 乙方不按规定履行维修保养职责、出具虚假维修保养报告的，甲方有权解除维修保养合同。

#### 五、乙方的权利、义务：

1. 具备消防设施维修保养的相应资质、资格，依照法律法规、技术标准和执业准则，开展建筑消防设施维修保养技术服务活动，对维修保养质量负责。
2. 根据维修保养对象的具体情况，拟定具体的维修保养方案，任命 郝鹏帆 为本项目技术负责人（注册号：14420000734），任命 唐超 为本项目负责人（注册号：14424000269），现场检测维保工作至少指定 2 名以上执业人员负责实施。执业人员维修保养时应当认真如实填写维修保养记录。
3. 按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201-2010）、深圳市《消防技术服务机构服务规范》（DB4403/T 338-2023）《深圳经济特区消防条例》（2023 年 7 月 27 日第二次修订）等消防技术标准规定的内容、程序、周期等要求，制定建筑消防设施维护保养计划，定期对合同约定范围内的建筑消防设施开展检查、维修、保养、测试等技术服务，并做好测试记录和维修记录，经甲方指定的人员核对签字，检查后应

应当向甲方出具维保报告。在检查过程中发现的问题或故障，应当及时处理、排除。

4. 乙方应确保对承担维修保养的建筑消防设施每年至少进行 1 次全面检查测试，并每月出具建筑消防设施维保报告（不包含建筑消防设施检测报告）。

5. 在巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障，或接到甲方通知要求维修的，能够当场修复的应当立即修复解决；没有条件立即修复解决的，应当在 24 小时内组织维修，尽快排除故障（如有紧急特殊情况以外应在 4 小时内到达现场处理）。

6. 为甲方值班或者管理人员提供有关消防专业技术指导，紧急抢修及每月一次定期的消防设施维护保养，保障消防系统的正常运行。

7. 对正常损坏或故障零部件负责更换，甲方承担材料费，如需乙方购买配件更换的，乙方需提供相关费用清单交由甲方，并向乙方出示更换部件费用报销证明。

8. 在对消防设施交接检查中发现与消防规范有不符合的，应书面通知甲方并限期整改。

9. 乙方在消防系统维护作业中，不得擅自改动原消防系统的电气、电子线路和零部件，若有必要须书面通知甲方，在甲方认可后变动，并向甲方提供技术资料 and 通过消防部门的认可。

10. 因乙方原因在消防维修保养作业中造成人员伤亡，由乙方负责，甲方应积极协助乙方实施救助。

11. 如消防设备在质保有效期内损坏的，乙方应主动和设备厂家协调解决，甲方应协助乙方与原施工单位解决。

12. 乙方在维修保养过程中应尽量保护原设施、设备。造成甲方其它设施、设备损坏的应立即恢复达到完好，否则予以赔偿。

13. 消防部门检查工作时，乙方应主动参加，认真听取消防部门的意见，对消防系统存在的问题按要求进行整改和完善。

14. 乙方不得将甲方消防系统工程分包或者转包给第三者。

15. 消防系统若发生重大故障，必须进行较大的维修或更换部件，乙方应书面上报给甲方，同时出具维修方案及费用清单，甲方确认方案及报价后，由乙方修复（修复期按甲方签字之日计算）。

16. 乙方为甲方消防设备进行检测，应当严格遵守不影响甲方正常营业的原则，

将维护、保养工作尽量安排在甲方营业时间外。

17. 甲方进行场内装修改造或者更换设备时，由乙方负责消防系统图纸设计、方案的制定及预算，涉及向消防部门报批手续时，甲方提供相关资料复印件，乙方负责办理，所产生费用乙方书面上报甲方，甲方确认无误后，乙方负责施工及办理相关法定文书。

18. 在甲方举办大型活动、法定节日（包括但不限于五一、十一和春节等）或应甲方要求，乙方须派专门的技术人员到现场协助（不包含消防控制中心值守及节假日值班），以确保消防安全。

#### **六、维保费用及支付方式、期限：**

1. 维保费用（含税）：大写：壹万元整，小写：¥10000.00元。

2. 付款方式：服务费分两期支付，甲方应于本合同签订之日起九十日内以银行转账方式向乙方支付消防设施设备维护服务费的50%，即5000元（人民币：伍仟元整）；2026年度所有服务完成并经甲方验收合格后支付消防设施设备维护服务费的50%，即5000元（人民币：伍仟元整）。每次付款前，乙方应向甲方开具发票。如因乙方未及时开具发票，导致甲方未在约定时间内付款，甲方不承担责任。因甲方资金需以财政资金拨付，甲方于应付款期日前向财政部门提交付款申请即视为甲方按期付款。因财政拨款导致付款延误的，不视为甲方违约，乙方不得追究甲方的违约责任。

3. 乙方指定收款账户如下：

户 名：**深圳市天安电气消防安全检测有限公司**

开 户 行：**深圳农村商业银行福民支行**

账 号：**000186684245**

4. 甲方应按合同约定如期支付乙方维保费用，服务期限内，产生的消防设备维修费用，需经甲乙双方确认，甲方确认无误后，需按双方约定支付。

#### **七、违约责任：**

1. 甲方未按规定落实值班和管理措施，导致未发现设施问题，或发现问题未及时通知乙方修复，擅自违规操作造成故障的，应当承担相应责任。

2. 乙方不按规定和本合同约定履行职责、义务，甲方有权解除本合同并要求乙方

承担合同总金额 10%的违约金。如违约金不足以弥补乙方给甲方造成损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

3. 本合同订立后，任何一方不得擅自终止或解除本合同，否则违约方应当向守约方支付本合同约定维保费金额 20%的违约金，如果乙方已经进场维保，甲方擅自终止或解除本合同，还应当支付本合同约定的年度全部维保费用给乙方。

4. 甲方逾期支付费用，每逾期一日，应按应付未付总金额的万分之五向乙方支付逾期未付维保费用的违约金。

5. 乙方违反本合同约定，包括但不限于不按时进行月检、季检和年度检查的，或者违反本合同约定不按时到现场维护保养排除消防隐患的，或者给甲方出具不规范的检查报告，或者更换设备、零部件等不及时给甲方造成损失或者更换设备、零部件等存在不匹配或有质量问题导致甲方消防系统无法正常使用等，甲方有权暂停支付或拒付乙方的维护保养费。同时乙方应当向甲方承担合同年度金额的 20%违约责任，给甲方造成损失的，乙方还应当承担甲方的损失。

#### **八、双方协商的其他事项：**

1. 甲方在消防设施设备变更、维修时，应及时书面通知乙方，乙方应派人指导并在完工后检测。若因甲方擅自更改、维修消防设施设备达不到消防规范的要求的，乙方概不负责。

2. 消防系统若人为或其它非正常因素损坏，则甲方需支付维修人工费及材料费给乙方。

3. 因地下水管、消防隐蔽线路施工安装年限不同，难以确定其腐蚀程度，故本部分暂不包括在维修范围之内，但漏水（其他消防隐蔽工程故障点）推测可能发生在区域，乙方应协助甲方查找故障点，所产生查因及维修费用另行协商。

4. 在下次检查前，消防系统若出现故障，甲方应及时书面通知乙方进行维修，因未及时通知乙方维修而造成的损失由甲方负责。乙方收到甲方隐患报修后，属免费维修范围的，乙方应免费及时维修。超出乙方免费维修范围的，应向甲方提出书面报价，甲方也可另行委托第三方维修。

5. 免费维修范围：甲方应按规范要求确保现有消防设施设备的完整性交付乙方，并保证设备移交时故障需处于清 0 状态，后续乙方在日常维护保养中，出现消防设施

设备损坏的，金额未超过壹佰圆内（含材料配件费、人工费）由乙方负责维修更换，合同约定服务期限内累计不超过5次。

### 九、合同纠纷的解决：

本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均有权向甲方所在地具有管辖权的人民法院进行诉讼，由败诉方承担诉讼费、差旅费、担保费、律师费、评估费、鉴定费、调查费等费用。

### 十、合同生效与收执：

本合同自双方法定代表人或授权代表签字盖章之日起生效，一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份。

甲方（盖章）：深圳市龙华区实验幼教集团和风轩幼儿园

法定代表人或授权代表（签名）：

日期：2025.12.29

乙方（盖章）：深圳市天安电气消防安全检测有限公司

法定代表人或授权代表（签名）

日期：2025.12.29

