

电梯标准维修保养合同书

项目名称：黄河社区电梯日常维护保养项目

设备安装地址：长垣市黄河社区服务中心

合同编号：CXDT-2025-12-17

河南创兴电梯有限公司长垣分公司

地址：长垣市南蒲街道办事处驼人医疗器械产业新城智慧城一期9幢2单元2801号



扫描全能王 创建

使用说明

- 1、适用范围：本合同适用于乘客电梯、载货电梯、液压电梯、杂物电梯自动扶梯与自动人行道的日常维护保养和维修。
- 2、维保单位：取得维修许可证，有合法的经营资质并经市特种设备安全监督管理部门验证。
- 3、日常维护保养：对电梯进行的清洁、润滑、调整和检查等日常维护或保养性工作。其中清洁润滑不包括部件的解体，调整只限于不会改变任何安全性能参数的调整。
- 4、维修：合同期间内需要完成的的工作内容已包含在本合同范围内，由乙方完成。维修的告知义务在本合同备案时完成。甲方应妥善保管由乙方提供的相关工作记录。
- 5、重大维修：不包含在本合同范围内。合同期间内需要完成的工作内容和相关费用，乙方在签约前现场勘验报价，经甲方确认后，双方在签约前约定。约定之外的内容，需要时双方另行签订合同。施工前按照规定将施工方案报市特种设备安全监督管理部门备案。
- 6、改造：不包含在本合同范围内。必须由具备改造资质的电梯企业完成，改造前必须报市特种设备安全监督管理部门备案。
- 7、有关电梯的维修、重大维修和改造的具体定义见附件6。





浦东街道电梯标准维修保养合同书

合同三方:

甲方: 长垣市浦东街道办事处

电梯使用单位:

(签章)

(签章)

代表人: 张林

代表人: _____

签字日期: 2025年 12 月 17 日

签字日期: 2025年 12 月 17 日

乙方: 河南创业电梯有限公司长垣分公司

(签章) 代表人: 李林

签字日期: 2025年 12 月 17 日



根据国家特种设备的管理规定《特种设备安全监察条例》(国务院549号令)、《中华人民共和国合同法》、《电梯使用管理与维护保养规则》及其它有关规定,本着确保电梯设备安全正常运行的目的,经甲乙双方友好协商, 一致同意签订本合同。

一、电梯设备资料(附件1)及收费标准:

梯种	电梯品牌	型号	设备地址	设备数量(台)	年保养费(元/台)
乘客电梯	东芝电梯	ELCOSMO-E PLUS	A/B区	204台	
乘客电梯	东芝电梯	ELCOSMO-E PLUS	A2/A4区	22台	
乘客电梯	东芝电梯	ELCOSMO-E PLUS	C/E区	151台	
乘客电梯	东芝电梯	ELCOSMO-E PLUS	D区	89台	
总计: 电梯设备共 <u>466</u> 台;					
贰年维保费金额: 大写 <u>壹佰玖拾捌万贰仟元整</u>					
备注: 乙方协助甲方电梯检验. 限速器效验. 125%试验					

二、合同生效日期:

本合同有效期自2025年 12 月 17 日至2027年 12 月 17 日, 合计 贰 年整。本合同履行期满, 如三方同意续约, 应当于期限届满60日前重新签订合同。

三、保养类型: 标准保养



四、保养标准：

实施保养后的电梯应当符合《电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范》(GB/T18775)、《电梯制造与安装安全规范》(GB 7588)和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》(GB 16899)的相关规定。

五、维保费用及结算方式

六、1、共 466 台电梯，合同贰年维保费总计人民币 1982000 元，大写：壹佰玖拾捌万贰仟元整。

六、自本合同生效之日起，甲方按下列时间向乙方预付上述款项；

每3个月向乙方支付维保费247750元

2025年12月17日--2026年3月17日	247750元
2026年3月17日--2026年6月17日	247750元
2026年6月17日--2026年9月17日	247750元
2026年9月17日--2026年12月17日	247750元
2026年12月17日--2027年3月17日	247750元
2027年3月17日--2027年6月17日	247750元
2027年6月17日--2027年9月17日	247750元
2027年9月17日--2027年12月17日	247750元

乙方账户信息

账户名称	河南创兴电梯有限公司长垣分公司
账户号码	16404101040066258
开户银行	中国农业银行股份有限公司长垣市支行
行号	J9033209764001

1. 电梯的年检及国家、政府规定的其它检验，由乙方派员联系完成，电梯使用单位应予协助。乙方在检验工作完毕后，应及时将取得的《安全检验合格证》等移交至电梯使用单位，相关费用由甲方支付。
2. 甲方同意在人民币 200 元内授权乙方先行将元器件更换，费用由乙方承担；超过人民币200元以上的元器件更换，需先得甲方和电梯使用单位同意后方可进行，费用由甲方承担。



六、付款方式:

(1) 甲方自本合同签订生效日起, 同意每3个月前按合同指定期限向乙方提供的开户行名称和账号支付维修服务费用, 还应与乙方财务部门进行核实。若甲方不能按期付款, 乙方有权暂停对甲方上述设备的维修服务, 并停止承担本合同的任何责任。

(2) 在未经乙方明确授权的情况下, 甲方不得以现金方式向乙方的任何工作人员支付与本合同维修保养项目有关的任何费用, 否则承担由此给乙方造成的全部损失。乙方在收取维修保养费用的同时, 以邮寄或派人送达的方式向甲方提供有效的收费单据, 否则甲方有权拒付相关费用。

乙方在收取维修保养费用的同时, 向甲方提供有效的收费单据, 否则甲方有权拒付相关费用。

七、合同对甲乙双方的约束:

1. 根据国家《特种设备安全监察条例》第二十六条“特种设备使用单位应当建立特种设备安全技术档案”和《电梯使用管理与维护保养规则》第十一条“使用单位应当建立电梯安全技术档案”的规定。甲方应对每台电梯建立完整的安全技术档案并供乙方查询。合同签订前甲方应向乙方提供如下资料或复印件:

- | | | |
|---------------------------------|-----------------|---------------|
| 1) 产品合格证; | 2) 使用维护说明书; | 3) 电气原理图; |
| 4) 电气敷设图; | 5) 安装说明书; | 6) 电梯运行全部记录; |
| 7) 电梯整机、安全部件和主要部件型式试验报告结论副本或结论; | | |
| 8) 故障及事故记录; | 9) 改造、重大维修原始记录; | |
| 10) 特种设备登记证; | 11) 电梯施工自检记录; | 12) 上年度的检验报告。 |

2. 乙方负责对上述电梯按照国家有关规定提供标准保养服务, 即: 至少每15日一次日常保养, 并做好维修保养记录, 确保电梯处于良好的运行状态。(具体维修保养工作项目及内容见附件2)。

3. 根据《电梯使用管理与维护保养规则》第十条第七款、第十一条第六款和第十五条第五款规定, 甲方实施对乙方维保工作的监督, 对乙方的维保记录签字确认, 甲方与乙方各存1份, 甲方保存时间不少于2年, 乙方保存时间不少于4年。

4. 电梯及其各种附属机构均为甲方财物, 机房及电梯设备专用钥匙由甲方派专人管理, 特别是对打开电梯厅门专用的三角钥匙的管理应严格按照本合同附件1《关于加强对电梯三角钥匙的管理要求》的要求加强管理。乙方人员到现场进行维保工作时需向甲方电梯管理人员办理领用和交还手续。

5. 对于人为损坏、错误使用或因管理不善等造成的电梯损坏, 乙方不承担任何责任; 同时对任何非维修保养责任引起的意外, 以及由不可抗力所造成的一切损失(包括: 战争、火灾、水浸、风暴、地震等引起的损失), 乙方均不承担任何责任; 因上述原因造成设备损坏需进行维修时, 双方应另立维修合同。



6. 电梯的年检及国家、政府规定的其它检验，由乙方派员联系完成。甲方应予协助，乙方在检验工作完毕后，应及时将取得的《安全检验合格证》等移交甲方。

7. 乙方在维修保养及检查过程中，发现电梯存在不符合国家相关标准的问题时。应及时以书面形式向甲方提出整改；涉及到费用时。双方应另行订立整改合同；如甲方未受乙方提出的合理的整改意见而导致事故发生，则乙方不承担任何责任。

8. 乙方维修人员必须持有效的电梯维修操作证，甲方有权对其持有的证件进行核查，确保电梯安全正常运行。

9. 乙方在履行合同过程中，应对电梯工作环境进行检查，如发现有影响电梯正常运行因素时（如电源参数、环境湿度、温度、通风状况等）应立即和甲方协商，甲方应参照乙方意见进行改善。

10. 乙方有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

11. 甲方应建立必要的安全管理制度，包括对电梯的日常安全使用制度、电梯管理人员的工作职责、电梯司机的岗位责任制和培训制度、电梯司机安全操作规程、电梯钥匙管理制度等，以及各种非正常情况下的紧急预案的制定与实施。

12. 根据《电梯使用管理与维护保养规则》第九条规定，甲方应在电梯轿厢内明显位置张贴有效的《安全检验合格》标志，有责任和义务将电梯使用的安全注意事项和警示标志置于乘客易于注意的显著位置。

13. 甲方在合同有效期内，出于安全需要，未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与电梯维护保养有关的工作。甲方应阻止非乙方人员，进入井道、机房等电梯非正常使用区域。甲方违反规定允许非乙方人员从事电梯维护保养工作，造成后果的，乙方不承担任何责任。

14. 电梯使用到一定年限，需中修或大修时，由甲乙双方协商，另立合同。

15. 凡电气元器件正常损坏，而不能修复的，甲方确认后需要更换时，乙方只负责提供电气元器件的安装、调试服务，电气元器件费用由甲方承担。

16. 所有合理工程报价，乙方应以书面方式将详细情况向甲方阐明，甲方有责任迅速决定上述工程接受与否；否则，因上述延误而导致的电梯损坏及任何性质索赔，乙方不承担任何责任。

17. 乙方在交通情况许可的情况下，对上述电梯提供24小时全天候的紧急故障处理或意外事故的技术性服务；甲方发现上述电梯有不正常运行现象时，有责任立即通知乙方派维修技术人员处理，乙方接到通知后，维修人员须在30分钟内赶到现场，在紧急情况下须在20分钟内赶到现场，维修人员到达现场后，应由甲方人员签字确认到达时间。（交通拥堵或其它意外情况时知会甲方除外）。合同履行期间出现电梯困人现象的，乙方工作人员必须在到场后30分钟内放出电梯内被困人员，出现大故障的，解决时间不得超过48小时。如果出现特大故障的，需报甲方负责人确定。如出现电梯故障乙方没有能力进行维修的，甲方有权单方解除合同。如需要更换配件的，配件价格不能高于市场价格，合同履行期间出现故障的，必须向甲方告知甲方。



八、其它：

1. 根据国务院第519号令《特种设备安全监察条例》第二十八条规定的要求，电梯《安全检验合格证》在其有效即到期前30天，电梯用户单位必须开始办理，电梯定期检验费1年一次，限速器检验2年一次，125%实验5年一次的申报手续费用有甲方承担. 乙方协助，电梯维保单位予以积极配合。如因甲方原因造成电梯未能按时年检，由此引起的一切后果由甲方承担，且乙方有权终止本合同。

2、甲乙双方应服从监察部门进行安全技术监督，当甲乙双方无法确定各自应负的责任时，应由长垣市市场监督管理局裁决，双方应服从裁决，各自承担应负的责任。

3. 本合同适用中华人民共和国的法律。由于本合同所引起的一切争议，三方应先友好协商，若协商不成，则提交长垣市人民法院诉讼。

4. 附件作为本合同内容其中一部分，具同等法律效力。

5. 本合同一式叁份，甲方，使用单位、乙方各执壹份，签字盖章生效，并具有同等法律效力。

6. 安全技术监督单位：长垣市市场监督管理局。

电梯维修保养24小时服务电话： 17839837123 ，客户投诉电话： 15378755593
 本合同项目维修保养负责人： 谢宁飞 电话： 17839837123

附件1

关于加强对电梯三角钥匙的管理要求

尊敬的用户：

电梯厅门紧急开锁三角钥匙如使用不当，极易造成人员坠落事故，这在近几年的安全事故中占有很高的比例、为了维护乘客及使用单位人员的生命安全，根据河南省特种设备检验技术研



究院《质检[2003]155号通知》的要求，我公司特将电梯三角钥匙的管理办法通知于贵司，请务必请贵司遵照本通知精神加强对电梯三角钥匙的管理。

一、三角钥匙必须由经过培训并取得特种设备操作证的人员使用。其它人员不得使用。

二、所使用的三角钥匙上必须附有安全警示牌，并在三角锁孔的周边贴有警示牌，使用者在使用之前必须了解警示牌上的内容。

三、用户必须指定一名或多名具有一定机电知识的人员作为电梯管理员，负责电梯的日常管理；对电梯数量较多的单位，电梯管理员应取得特种设备操作证。

四、电梯管理员应负责管理所有的电梯钥匙(包括操纵箱钥匙、机房门钥匙、电锁钥匙、厅门开锁三角钥匙)；如果电梯管理员出现变动，则应做好三角钥匙的交接工作，并有书面交接签字手续。

五、用户应有严格电梯日常安全使用管理制度，严禁电梯管理员擅自把三角钥匙交给无关人员使用。

六、三角钥匙的正确使用方法：

- 1、打开厅门前，应先确认轿厢位置；防止轿厢不在本层，造成踏空坠落事故；
- 2、打开厅门口的照明，清除各种杂物，并注意周围不得有其它无关人员；
- 3、把三角钥匙插入开锁孔，确认开锁的方向；
- 4、操作人员应站好，保持重心，然后按开锁方向，缓慢开锁；
- 5、门锁打开后，先把厅门推开一条约100mm宽的缝，取下三角钥匙，观察井道内情况，特别是注意此时厅门不能一下开得太大；
- 6、操作人员在作业中或完成作业后离开厅门时应确认厅门已可靠锁闭。

七、凡由我公司安装、维修、保养的电梯，我司按一把钥匙一个安全警示牌免费配送，请各用户填写好《电梯三角钥匙安全警示牌配送登记表》，及时反馈给我司。



附件2:乘客电梯、载货电梯日常维护保养项目(内容)和要求

表A-1 15日维保项目(内容)和要求

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	机房、滑轮间环境	机房的通道,出入口通畅无障碍物、照明有效;机房门有告示牌,出入口锁紧装置良好,机房内清洁卫生,无堆放非电梯用物品
		机房内温度保持在5℃-10℃,天花板或窗户无漏水,消防器材有效,照明正常
		滑轮间有足够的固定照明、电源插座;滑轮间入口,停止开关动作可靠;滑轮间地面清洁无油污
2	手动紧急操作装置	齐全,标识明确,操作说明清晰详细;制动器松闸板手挂在易于接近的墙上
3	曳引机	表面无积尘及油污,运转时无异常响声及振动,无异常盈升
4	制动器各销轴部位	润滑,动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦
6	编码器	固定可靠,清洁,转动灵活,无异常响声;接线端固定可靠、接触良好
7	限速器各销轴部位	润滑,表面无积尘及油污,各部件固定可靠、转动灵活,电气开关正常
8	轿顶	清洁,防护栏安全可靠;轿顶各装置电气布线整齐;轿顶照明、照开关及防护罩齐全并良好
9	轿顶检修开关、急停开关	中文标识清晰、工作正常
10	导靴上油杯	吸油毛毡齐全,油量适宜,油杯无渗漏
11	对重块及压板	对重块无松动,压板紧固;非金属对重块无剥落危险
12	井道照明	齐全、正常
13	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
14	轿厢检修开关、急停开关	检修开关及上下行按钮、急停开关正常有效且符合标准,中文标识清晰
15	轿内报警装置、对讲系统	标识清晰、工作正常;轿厢内安全检验合格标志及使用安全提示齐全
16	轿内显示、指令按钮	齐全,表面无破损,标识清晰,功能有效
17	轿门安全装置(安全触板,光幕、光电等)	安全保护装置功能有效,动作灵敏,可靠正常
18	轿门门锁电气触点	清洁,触点接触良好,接线可靠
19	轿门运行	开启和关闭工作正常,门滑块齐全,轿门板无严重变形
20	轿厢平层精度	符合标准
21	层站召唤、层楼显示	齐全,表面无破损,标识清晰,功能有效
22	层门地坎	清洁、固定可靠
23	层门自动关门装置	开、关工作正常,门滑块齐全,层门板无严重变形;自动关闭装置功能有效;层门锁钩、锁臂及动作接点动作灵活
24	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后,层门门锁能自动复位
25	层门门锁电气触点	清洁,触点接触良好,接线可靠
26	层门锁紧元件啮合长度	不小于7mm
27	底坑环境	清洁,无渗水、积水,照明正常
28	底坑急停开关	工作正常,功能有效



季度维护保养项目除符合表A-1要求时，还应符合表A-2的要求

表A-2 季度维保项目(内容)和要求

序号	维护保养项目(内容)	维护仪7从本要R
1	减速机润滑油	油量适宜，除蜗杆体出响外均无洩漏
2	制动衬	清洁，磨损量不超过制造单位要求
3	位置脉冲发生器	连接牢固可靠，工作正常
4	选层器动静触点	清洁，无烧蚀
5	曳引轮槽、曳引钢丝绳	清洁，无严重油腻，张力均匀
6	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁，无严重油腻
7	靴衬、滚轮	清洁，磨损量不超过制边单位要求
8	验证轿门关闭的电气安全装置	功能有效，工作正常
9	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶皮	钢丝绳、带、链无断裂，无锈蚀，按制造单位要求进行清洁、调整
10	层门门导靴	固定可靠，磨损量不超过刷造单位要求
11	消防开关	消防迫降和消防员专用各项功能应有效，基站消防开关应有适当防护
12	缓冲器	耗能缓冲器电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
		非线性蓄能型缓冲器表面正常，无影响性能的变化
		弹簧缓冲器无锈蚀
13	限速器张紧轮装置及其电气安全装置	清洁，工作正常

半年度维护保养项目除符合表A-2要求时，还应符合表A-3的要求

表A-3 半年度维保项目(内容)和要求

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	电动机与减速机联轴器螺栓	无松动，连接良好
2	曳引轮、导向轮轴承部	无异常声，无报动，润滑良好
3	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求，无油腻，各绳槽磨损均匀
4	制动器上检测开关	工作正常，制动器动作可靠
5	控制柜内各接线端子	线号齐全清晰，布线整齐，各接线端子紧固，无积尘
6	控制柜各仪表	显示正确
7	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好
8	曳引绳、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
9	曳引绳绳头组合	螺母无松动
10	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
11	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准
12	对重缓冲距	符合标准
13	补偿链(绳)与桥厢、对重接合处	两端固定可靠无松动
14	上下极限开关	工作正常



附件3: 国家251号文中对日常维护保养、维修、重大维修、改造的定义。

维修保养

是一般维修和日常保养的总称。一般维修是指不属于重大维修的其他维修活动的总称。日常维修保养是指在电梯交付使用后, 为保证电梯正常及安全运行, 所进行的清洁、润滑、调整、检查活动的总称。

维修

以相应的新的零部件取代旧的零部件或对旧零部件进行加工、修配的施工活动的总称, 这些施工活动不改变电梯主要参数, 不包括改变电梯控制系统、驱动系统、驱动主机和改变电梯主要受力构件的结构或受力方式。

维修分为重大维修和一般维修。

重大维修

更换和加工、修配电梯主要部件, 改变轿厢质量超过额定载荷的8%, 加装安全装置, 增加电梯停靠层站但电梯主要参数没有改变的施工活动的总称。

改造

改变电梯控制系统、驱动系统、驱动主机、改变电梯主要受力构件的结构或受力方式, 改变电梯主要参数的施工活动的总称。

