

开封市机关事务中心
八大街办公区消防及监控维保

承
包
合
同

2025 年

甲方：开封市机关事务中心

乙方：河南豫海消防工程有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照开封市公共资源交易中心提供的招标结果（项目名称：开封市机关事务中心八大街办公区保安、保洁、消防及监控维保项目第三标段，项目编号：汴财招标采购-2025-6）。甲方将该项目委托给乙方承包，由其提供专业化、高质量的消防维保服务。经甲、乙双方协商一致，本着自愿、平等、互利原则，签订本合同，由双方共同执行。

第一项 合同期限

1、本项目招标有效期 18 个月，有效期自 2025 年 03 月 30 日起到 2026 年 9 月 30 日止。

2、本项目有效期随八大街办公区房屋租赁合同的中止而中止。

3、服务期内，甲方定期开展综合评价考核，经甲方综合评价考核未达到甲方要求或招、投标文件要求的，甲方随时无责终止合同，并要求乙方承担民事赔偿责任。

4、乙方与甲方签订本合同之日起，需在 7 个工作日内向甲方出具金额为中标价 5%即 20749.50 元（人民币贰万柒佰肆拾玖元伍角）的银行履约保函，保函有效期等同于合同有效期，乙方如有违反本合同条款，造成甲方损失的，甲方可以直接罚没银行履约保证金。乙方未按合同约定提供符合国家规定及甲方要求的银行履约保函的，甲方有权单方面解除本合同，并要求

乙方承担违约损失。乙方违约行为造成甲方损失的，甲方有权在银行履约保函金额中直接罚没。

第二项 服务费用及支付方式

1、本项目中标金额为¥414,990.00元（人民币肆拾壹万肆仟玖佰玖拾元整）。

2、按月支付，每月消防及监控维保服务费为¥ 23,055.00元（人民币贰万叁仟零伍拾伍元整），每月12号前由甲方向乙方结算上月费用。服务期限为18个月，乙方承担服务期内有关价格变化的风险。

3、甲方每月支付给乙方的消防及监控维保服务费，包括乙方员工的工资、管理费、物料费、税金等费用。涉及上述员工的养老、医疗、工伤、失业等法定社会保险费用，以及国家法定节假日、休息日应支付的加班费用，均由乙方自行承担，上述员工与甲方没有劳动关系。

4、乙方须提供给甲方国家税务部门认可的发票，甲方财务部门通过银行转帐结算费用。乙方未提供发票或者提供发票不符合国家法律规定或甲方要求的，甲方可以暂不付款，并不承担违约责任。

5、为方便工作甲方为乙方人员提供午餐，由乙方个人承担1元。

乙方开户银行名称、地址和账号为：

公司名称：河南豫海消防工程有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司郑州东风路支行

银行账号：41050167280700000343

上述账户信息如有变动，乙方应提前3日书面通知甲方。

第三项 乙方进行技术服务的内容、要求和方式

1. 服务内容：详见附件1
2. 服务要求：详见附件1
3. 服务方式：详见附件1

第四项 甲乙双方权利义务

甲方的权利和义务：

1. 甲方向乙方提供一套消防系统竣工资料，其中包括消防水、电系统平面图，主要产品合格检测报告、证书、设计说明等资料。在维保过程中，乙方如需原设计、施工单位提供有关资料，甲方应牵头作好协调配合工作，如果不一致，乙方也应按照实际施工情况履行维保义务。

2. 消防设施系统如有故障，甲方第一时间通知乙方值班人员或指定人员进行维修。乙方及时做好维保记录，交由甲方验收。

3. 甲方如进行工程改造或二次装修时，乙方必须配合甲方进行相关的消防施工设计变更。

4. 甲方依据系统维护内容及实施方案，监督检查乙方的维护工作。

5. 甲方有权向乙方索要维护记录。监督、检查乙方维保工作的实施及制度的执行情况，对维保工作共用设施和工作场地使用情况享有知情权和监督权。

6. 协助乙方并提供必要的帮助和配合，双方共同做好维修保养服务工作。

7. 甲方每月对乙方履约情况进行考核，考核达到90分以上为合格，90分（不含90）以下为不合格；连续三个月考核不合格，则甲方有权单方终止合同。

乙方的权利和义务：

1. 乙方设置专业维保团队，提供5人（含）以上专业维保团队，团队人员由项目负责人1人、中级技能（四级）及以上消防设施操作员4人（含）以上及其他人员（若有）组成，实行消控室24小时双人值班制度，每日夜间对办公区进行巡查与值班值守，相关人员均需取得相应资质。

2. 乙方对甲方在合同中约定的消防设施系统进行全面的运行检测，如有检测不合格项目，应配合甲方制订整改方案，并加以整改完善后，进入正常维保阶段。

3. 乙方负责整理、完善、规范甲方关于建筑消防设施管理的相关制度，建立维护保养资料档案。

4. 乙方进场维保人员应遵守甲方的管理制度，在不违背国家现行消防技术规范的基础上，充分尊重甲方的意见，与甲方密切协调配合，确保维护保养质量和施工安全，维护人员工作期间按照要求佩戴证件并穿戴必要的防护用品。（劳保用品由乙方单位自行解决，应确保达到国家规定的使用标准）。

5. 乙方在对隐蔽工程进行维护保养时，应尽量保护原设施，若不可避免要对原设施进行改动，由甲方双方共同协商解决，未经甲方书面同意，乙方不得私自改动原设施。

6. 乙方应严格执行正常维护保养制度，定期对甲方的消防

设施进行巡查和维护保养，对故障及时排除并做好复检工作。每次维护保养后，乙方应向甲方提供一份由乙方技术人员签名认可的维护保养记录，并由甲方指定相应代表人签字认可，维护保养记录存入档案。

7. 消防设施在使用过程中，因严重损坏至无法修复需要更换部件时，乙方需向甲方主管部门提出申请，经甲方同意后，乙方再行更换。

8. 乙方应向甲方提供 24 小时电话服务，并保证在接到甲方电话后技术人员于 30 分钟内到达现场。

9. 乙方需制定各班次人员及时间安排，具有完善的日常规章制度及应对消防等各类突发事件的工作预案和处理机制。上述事项制定完备以后报甲方主管部门明确后张贴在乙方工作人员工作场地。

10. 乙方对服务范围内所有手握式干粉灭火器，按相关规范要求由乙方进行每年更换干粉一次。

第五项 保密协议及违约责任

1、乙方因履行对办公区范围内的消防及监控维保合同，将可能涉及到部分保密事项。乙方对甲方因履行本合同而提供的信息资料及涉密操作人员（含消防监控室值班人员等）必须采取保密措施，并且乙方应采取必要的手段，建立健全保密制度来避免保密信息的披露，乙方人员在履行工作过程中，接触到的涉密信息，除法律法规另有规定外，不经甲方书面同意，不得向第三方泄露。一经甲方发现乙方违反本条约定的，甲方有

权要求乙方赔偿违约金 10000 元，情节严重的，甲方有权解除本合同，并追究相关法律责任。本条款为持续性条款，不因本合同的终止而失效。

2、违约责任：如乙方未尽到相应的权利义务，致使甲方遭遇重大损失，甲方有权要求乙方在 7 日内解决，逾期为解决的，甲方有权解除本合同并要求乙方给予相对应的经济补偿。

3、本合同终止后，在新的消防及监控维保服务企业接管本物业项目之前，乙方应当按甲方的要求暂时（一般不超过一个月）继续为甲方提供正常交接及消防、监控维保服务，甲方也应继续付给相关的维保服务费用，费用参照原物业费标准，以实际发生天数据实结算。本合同终止时，甲、乙双方商定不再续签合同并就撤管达成一致意见后，乙方应将维保管理用房、维保管理相关资料等属于甲方所有的财物两日内完整地移交给甲方。

第六项 合同终止及解除

1、本合同到期后如双方就续约问题未达成一致，期满后本合同自动终止，合同期满终止或解除后，乙方仍应继续本合同维修工作，直至甲方安排接手人员到岗为止，乙方应做好交接工作（包括但不限于资料交接、维修故障情况总结、未完成故障维修等情况）。甲方也应继续付给相关的服务费用，费用参照本合同约定，以实际发生天数据实结算。

2、乙方存在下列行为的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方赔偿违约金：

(1) 乙方擅自将本合同义务转让或分包给第三方的；

(2) 乙方安排维修人员未取得相应资质（包括但不限于特种行业操作证等）被安排上岗的；

(3) 乙方在维修工作中未按合同约定履行自身职责、未按合同约定履行日常维修等职责，或连续三次紧急维修情况不及时的；

(4) 乙方在维修工作中未遵守相关安全规定，发生重大事故的；

(5) 乙方其他违约情况；

第七项 附则

1、甲方的招标文件和有关补充资料、乙方的招标响应文件（投标书）及有关资料和报价、甲乙双方其他有效约定均视为本合同条款的有效组成部分。

2、其他未尽事宜，甲乙双方协商解决，并作书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

3、双方中的一方因关闭、停产、破产等原因致使合同无法履行时，可以解除或变更。

4、如履行本合同时发生争议，双方协商解决。协商不成，由甲方所在地的人民法院管辖。

5、如遇到自然灾害、战争、暴乱、政府行为、疫情或其他不能预见、不能避免的不可抗力因素，乙方需立即向甲方报告，并在三日内提供书面材料（包括相关证据）。由甲乙双方协商解决，乙方不履行上述告知义务的，不能免除其违约责任。

本合同一式肆份，盖章签字生效，甲乙双方各执两份，具有同等效力。

甲方 (盖章) 
甲方法定代表人 (签字) 
或委托代理人 (签字) 
2015年4月26日

乙方 (盖章) 
乙方法定代表人 (签字) 
或委托代理人 (签字) 
2015年4月26日

附件 1

一、消防维保服务范围

对甲方指定范围内所有消防设施器材按相关规范要求
进行日常维护保养及消防设施正常检测，主要内容包括但不限于：

- (1) 火灾自动报警及联动控制系统的维护保养；
- (2) 消火栓系统及其成套装置的维护保养；
- (3) 自动喷淋系统及其成套装置的维护保养；
- (4) 排烟、消防泵房及其成套装置的维护保养；
- (5) 档案室、高低压配电室等气体灭火系统及其成套装置的维护保养；
- (6) 消防广播系统及其成套装置的维护保养；
- (7) 消防电梯迫降及其成套装置的维护保养；
- (8) 防电源切断及其成套装置的维护保养；
- (9) 防火门系统及其成套装置的维护保养；
- (10) 消防水炮系统及其成员装置的维护保养；
- (11) 防火卷帘系统及其成套装置的维护保养；
- (12) 其他消防规范要求的所有服务范围。

二、技术标准和规范

- (1) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014
- (2) 《自动喷水系统设计规范》 GB50084-2017
- (3) 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》 GB50261-2017
- (4) 《气体灭火系统设计规范》 GB50370-2005
- (5) 《气体灭火系统施工及验收规范》 GB 50263-2007
- (6) 《火灾自动报警系统设计规范》 GB50116-2013

- (7) 《火灾自动报警系统施工及验收规范》 GB50166-2007
- (8) 《火灾报警控制器通用技术条件》 GB4711-2005
- (9) 《防火卷帘》 GB14102-2005
- (10) 《建筑灭火器配置设计规范》 GB50140-2005
- (11) 《建筑灭火器配置验收及检查规范》 GB50444-2008
- (12) 《建筑消防设施检测技术规程》 (GA503-2004)
- (13) 《消防监督技术装备配备》 (GA502-2004)
- (14) 《建筑消防设施的维护管理》 (GB25201-2010)
- (15) 《消防设施维护检查细则》
- (16) 《中华人民共和国消防法》
- (17) 《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》 (公安部令第 61 号)

三、消防维保服务内容

1、消防维保团队

乙方设置专业维保团队，提供 5 人（含）以上专业维保团队，团队人员由项目负责人 1 人、中级技能（四级）及以上消防设施操作员 4 人（含）以上及其他人员（若有）组成，每月负责对各类消防设施进行检修，对消防设备进行日常的监测、定期进行维护保养，保证消防设备正常运转，每天有不少于 2 名维修技术人员驻场负责，并按期向上级消防部门报告消防维保情况。

2、紧急故障排除

在使用过程中发现消防系统出现故障时，维保单位专职驻馆消防维修技术人员须在 30 分钟内赶到现场紧急排故。对影响

整个系统的大故障，要求维修人员加班加点，立即排除故障，恢复系统正常运行。特殊情况（如无备件、特殊元件一时无法解决），不能及时修复时，应出具书面材料通知甲方，在甲方同意后方可推迟修复，一般不影响整个系统正常运行的局部故障必须在 1 天内修复。为便于管理，维修人员在排除故障恢复系统正常运行后，应填写相关记录，并由甲方有关人员签字认可。

3、消防设施设备定期检查维护保养

(1)火灾自动报警系统：定期检查各种火灾探测器、报警按钮、报警控制器以及火灾事故广播、消防通讯 消防电源、消防控制室的联动装置并维护保养。

①每月对火灾报警主机、消防电源的各项功能进行检测维护保养，检查其报警及联动性能，做到无误报，确保报警主机功能正常。

②每月对消防广播、通讯系统进行检查维护，每季度对扬声器功能测试一次 确保功能正常。

③每月随机对部分烟感、温感探测器进行吹烟模拟火灾测试，所反馈的探测器报警点位准确，现场确认指示灯及消防控制室声光显示无误。其抽检数量不低于总数的 30%。

④每月对消防联动系统进行抽测。

⑤每半年对消防报警联动系统全面检测 1 次。

(2)自动喷水灭火系统

①每月检查喷淋泵的远距离启泵功能、试验启泵按钮功能，并启泵试运转。

- ②每月对喷头进行一次外观检查。
- ③每月对报警阀检查一次，试验启动是否正常。
- ④每月利用末端放水装置放水，试验核对水流指示器的反馈信号。
- ⑤每月对消防气压给水设备检查，检测气压。
- ⑥每月对消防蓄水池、高位水箱的储水量进行检查。
- ⑦每月对各种阀门的开闭及铅封进行检查。
- ⑧每季度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。

(3) 消防栓系统

- ①每月检查消防水泵远距离启泵功能、试验启泵按钮功能，并启动试运转。
- ②每月检查室内及室外消火栓、水枪头、水带、消火栓报警按钮、手动报警按钮的完好性。
- ③每月检查建筑最不利点水压是否满足消防要求，每季度对建筑底层、顶层消火栓进行试射，检查是否满足充实水柱的要求。
- ④每月对室外阀门、井内控制阀门检查，确保阀门处于全开启状况。
- ⑤每月对各种阀门的开闭及铅封进行检查。
- ⑥每季度对消火栓栓头进行清洁除尘、除锈涂抹机油维护保养。
- ⑦每月试验消防水泵启泵和主备切换功能检查。
- ⑧每月试验稳（增）压泵及气压罐启泵、停泵时的压力情

况。

(4) 防排烟系统

①每月检查风机的远距离启控功能、试验启动按钮功能，并启动试运转。

②每月对风机控制柜、风机、正压送风口设备、防排烟设备进行检查维护保养。

③每月核对送风口风速、试验排烟阀、电动排烟窗联动启动排烟阀、电动排烟窗、核对排烟口风速。

(5) 防火卷帘门

每月对卷帘门进行远距离启控功能、启动按钮功能测试和维护保养。

(6) 消防应急照明及疏散指示标志每月对消防应急照明及疏散指示标志进行放电检查、试验应急照明、疏散指示、切断正常供电。

(7) 其它

①必须保证消防控制室对各个单体建筑消防联动系统设备的运行正常。

②每月针对现场灭火装置位置进行安放合理性检查，器材（灭火器、消火栓、消防水带、水枪头）是否完好，有无液体或气体泄漏。

③每月对消防设施标识牌、消防通道、防火门、安全出口、疏散通道进行检查。

(8) 每季度进行下列检查除月检内容外增加下列内容：

①用专用检测工具分期分批试验探测器的动作灵敏度及确

认灯显示。

②试验报警按钮的动作灵敏度及确认灯显示。

③试验火灾警报装置的声光显示。

④对备用电源进行 1—2 次充放电试验, 1—3 次主电源和备用电源试验。

⑤对手动报警按钮、火警电话的抽检率不低于 30%。

⑥对报警系统控制柜和水泵控制柜进行清洁除尘。

(9) 每年进行一次全面检查维护除月、季检内容外, 并做好以下工作:

①在月检、季检的基础上, 每年对消防系统进行一次综合试验(可配合甲方的消防演习同时进行), 及时维修, 保证年度检测合格。

②同时由乙方委托第三方检测机构出具年度消防设备维护保养年检合格报告. 所产生的检测费用由乙方承担。

③紧急故障排除、定期巡检及维护保养都要作好详细的记录, 经甲方有关人员签字认可后双方各执壹份。

④及时维修检查其他未列出的消防器材设备设施, 保证各场馆消防安全。

⑤每个季度, 乙方必须安排消防专业技术人员对场馆开展一次消防安全理论知识培训及实操演练。

四、消防维保服务要求

(1) 严格按照招标文件的技术要求和投标文件的维保方案与内容要求执行。

(2) 合同签定后一周内派出技术人员会同甲方人员, 对整个

消防系统设施进行一次全面检测，对有故障的设备进行维修和更换。并根据设备运行状况及现场实际情况制定出设备维护保养方案供甲方审核。

(3) 维修保养工作必须符合合同要求，应保证采用最先进的维护管理方式，选派合格的消防及监控驻场值班人员，熟悉本系统的消防设施的基本原理、功能，能处理各种突发事件。确保消防系统正常运行，并符合消防规范的要求。维保期间，若因消防设施故障乙方没有及时进行维修导致消防设施没有发挥其功能或因处置不当，给甲方造成损失的，责任由乙方承担。

(4) 提供系统维护保养服务的人员名单及工作职责安排。保证维护人员持证上岗。为保证服务的及时和服务的质量，维保单位派驻现场维护技术人员 1 人负责 24 小时保持电话畅通，每天保证巡查一遍，确保能够及时处置突发情况。

(5) 维保单位相关人员严格遵守甲方的有关规章制度，维护人员工作期间按照要求佩戴证件并穿戴必要的防护用品（劳保用品维保单位自行解决）

(6) 乙方在正常的维保工作中，必须实施规定的安全防护措施，确保工作人员的工作及人身安全，由此造成的一切损失、人员伤害均由乙方承担。

(7) 故障响应时间及排障时间如下（以下时间不区分是否工作时间）：

A、响应：接到通知后，驻场维护人员 5 分钟内到达现场。

B、故障修复时间：

一般故障不更换配件立即修复；更换配件、系统重装 24 小

时内修复；确因无配件供应，应及时向甲方汇报，并提出应急方案。

(8) 对合同范围内的设备维修后应呈报甲方验收签字认可，并且符合消防技术规范。

(9) 要有详细的值班记录、月检、季检、年检记录提供给甲方备案。每年委托第三方完成本年度的消防检测，并出具检测合格报告(合格证)。

(10) 全力保障消防系统通过消防年度检查和其他临时性检查。

(11) 维保期间，甲方将对维保质量进行多项评价，根据评价结果，对应奖罚标准后支付维保费用。

(12) 维保方案应响应并满足本规范书的要求。

(13) 每月、每季度、每年要向甲方提供工作总结，并按照上级消防部门要求及时将资料上报、归档。

(14) 维保检测、抢修过程单独设备、零部件故障需更换火灾探测器(烟感、温感)、声光报警器、手报按钮等易损单件(不累加计算)每月更换维修单项在1000元及以下的部件和外送修理费由维保单位免费提供，并详细列出损坏部件的品牌型号与价格。

(15) 每月维修更新单项超过1000元的主要配件如消控主机主板、湿式报警阀、止回阀、消火栓等器材需向甲方详细列出品牌型号与价格，设备价格依据信息价或市场调研，经双方确认后，由甲方负责出资购买后，乙方进行免费更换安装。



