

合同编号:

北京市朝阳区房屋管理局
第十一房屋管理事务所
直管公房服务合同

北京市朝阳区房屋管理局第十一房屋管理事务所制
二〇二五年十二月

甲方：北京市朝阳区房屋管理局第十一房屋管理事务所管理

乙方：北京安适达电梯技术开发有限公司

甲方委托乙方 2026 年度电梯运行维护项目(三里屯地区)进行服务，现为维护甲乙双方的合法权益，根据现行的法律、法规和规章制度，并结合具体情况，特签订如下合同，共同遵守。

一、乙方对甲方委托的以下项目进行服务

- 1、 服务项目名称：2026 年度电梯运行维护项目(三里屯地区)
- 2、 服务范围：北京市朝阳区房屋管理局第十一房屋管理事务所管理的东直门外大街 22 号楼、东直门外大街 24 号楼、东直门外大街 30 号楼、东直门外大街 32 号楼、新东路 5 号楼、工体南路 4 号楼、工体南路 5 号楼，七栋楼房内 14 部电梯。
- 3、 工作内容及要求：负责 14 部电梯的维修保养和检查等日常维护维修及保养性及巡视保洁工作。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。并承担提供部分电梯零部件（单独配件 500 元以下的）。维保人员双人持证作业，维保单位至少指派 2 名维保人员 24 小时驻守现场，同时需熟练掌握国内外品牌电梯维修技能并具有相关工作经验，提供 24 小时紧急故障处理服务；驻守人员须保障电梯正常运行，维保单位需提前制定维保计划，张贴通知后再进行维保工作。维护保养工作必须符合国家对特种设备的规定及要求。维保单位要以国家对电梯的安全标准维护电梯，并符合国家安全标准要求。电梯的维保质量和标准等专业要求须符合《中华人民共和国特种设备安全法》及相关规定要求，接受北京市特种设备检测中心或其指定职能部门监督，并遵守甲方的相关管理

规定。电梯巡视保洁：做到 24 小时不间断接听电话，逢节日及重大活动时，要增派值守人员加强值守。须对 14 部电梯轿厢巡视、保洁。每天巡视检查轿厢照明、厅外、轿内指层、指令及指示灯是否正常。每天检查轿厢和楼层显示是否正常、呼梯是否正常。每天检查轿厢照明、乘梯须知、安全提示标识是否齐全。对轿厢内扶手、摄像头安装固定牢固及轿厢卫生清洁。轿厢每天上下午对电梯轿厢、厅门、层门各做一次保洁，有人投诉需在 2 小时内处置解决。每天对电梯应急对讲进行一次通话检验，发现问题与甲方指定人员报修。遵守甲方管理制度和工作时间安排，确保巡视与保洁工作的连续性和稳定性。

二、甲方的权利与责任

- 1、甲方有权监督乙方按照合同约定履行维护保养义务，发出故障通知或提出建议，如乙方拒绝执行甲方有权解除合同。
- 2、甲方有权要求乙方保障电梯的正常运行。乙方的维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的，甲方有权在维护保养记录上拒绝签字。
- 3、甲方承担维修过程由于老化及损坏需要更换的单独配件 500 元以上的费用。
- 4、服务期间，甲方有权派专人进行现场监管、查看、了解、检查作业情况。
- 5、甲方在监督、检查过程中，如发现非标准操作或有明显过失的，甲方可口头或以书面方式责令乙方限期修正。如限期未整改，甲方有权要求乙方支付不低于 500 元 / 次的违约金，并有权直接从乙方费用中扣除；甲方扣除违约金同时出具书面说明给乙方，同时有权要求乙方调换不适合在甲方工作的服务人员或一经查实造成接诉即办案件涉及服务态度类诉求的相关从业人员。

6、甲方有权在服务期间对乙方驻场工作人员进行包括但不限于安全类、文明服务类培训的各类培训工作，经培训考核不合格者甲方有权要求乙方无条件进行人员更换。

三、乙方权利与责任

1、服务时必须严格执行国家、地方有关安全规程规范和本企业制定的安全操作规程及安全措施。不得使用未成年人和不适应现场安全施工要求的老、弱、病、残人员；对特种作业工作应派经过有关部门安全技术培训合格的持证人员。凡因乙方管理不善不认真执行安全规程、安全措施、本合同条款和甲方有关安全指令引起的安全事故及纠纷，全部责任由乙方承担。

2、施工人员上岗前必须经过安全教育，服务前逐级签订《安全责任书》，明确安全事故责任。

3、乙方需提供服务期间所需的各类自备设施以及相匹配的易损耗材、主辅料。

4、乙方应及时妥善处理好在服务期间因从业人员造成的各类接诉即办案件。

5、应严格按照相关技术标准及规范提供服务。

6、必须接受甲方的安全监督、管理和指导。对甲方管理人员提出的意见必须及时整改。否则，甲方有权责令乙方停止服务，由此造成的一切损失由乙方承担。

7、乙方应熟悉了解提供服务中可能出现的常见问题，能够配合甲方开展检查并发现相关问题。

8、乙方按照设备运行状况及现场实际情况制定设备检测、维护、维修方案。

9、乙方应当具备特种设备安全监督管理部门核发的相关许可。

10、方接到故障通知后，电梯若发生一般故障，必须在 15 分钟之内到达现场，30 分钟之内排除故障；电梯发生关人故障必须在 10 分钟之内到达现场，30 分钟内解救被困人员，超过 2 个小时未完成解救被困人员，造成电梯轿厢滞留人员 2 小时以上或造成事故的，乙方维保单位需承担全部特种设备安全管理相关部门的全部惩罚措施并积极配合特种设备安全管理部门依法依规妥善处理相应事宜；一般故障修复时间不超过 1 小时，超过 1 小时应向甲方报备；主机、主板损坏最长停机时间不超过天。

11、乙方现场作业人员不得少于两人，且应当取得相应的《特种设备作业人员证》。

12、乙方作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。

13、乙方应向甲方提出合理化建议并每月向甲方书面报告所维护保养电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及电梯更换修理需求。

14、乙方对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损。

15、维保单位须承担因工作疏忽或延误，造成设备故障的直接损失和赔偿，并负责处理由此导致的纠纷。

16、乙方负责电梯检验检测机构对电梯的定期检验，并参与电梯安全管理活动。随时接受有关部门的检查和甲方的监督，及时接受改进意见，以保证电梯状况良好。

17、甲方向乙方提供所委托电梯、机房、配电室的钥匙，乙方应专人妥善保管使用，如有损坏、丢失、外借而导致意外事故、乙方负全部责任。

18、委托管理期间，乙方应对电梯及设施安全运行负责，如因维修及管理不当造成设备及人员伤亡事故，包括乘电梯人员伤亡事故，乙方承担全部

责任及法律责任，并承担全部经济损失。

19、由于乙方工作人员失误造成设备损坏，由此造成经济损失（如乘客误工费、乘客拒交房租等）乙方应全部赔偿。

20、合同执行期间，因甲方人员或乘梯人员的人为损坏造成的设备及人员伤亡事故，及因此造成的经济损失与乙方无关。

21、乙方承担维护、维修过程中的单价 500 元以下材料、配件等费用。

四、维保工作计划及内容

1、乙方应当按照《电梯日常维护保养规则》完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录。

2、乙方应当按照《电梯日常维护保养规则》保养项目维保，并做好维护保养记录。

3、实施日常维护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》、《电梯制造与安装安全规范》和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》的相关规定。

4、除上述标准外，乙方对电梯设备及电梯机房每日进行巡视，检查设备运行情况认真填写记录。乙方应做好电梯日常配件的备品备件工作，确保电梯故障时能及时维修。

五、服务标准

1、保证甲方电梯 24 小时运行正常。电梯每周可停梯 4 小时例行保养，但不得两部电梯同时停驶。

2、乙方为甲方建立设备维护档案和维修记录，并严格保守甲方一切的机密。

六、质量保证

1、在合同有效期内，乙方必须保证甲方委托所保养的电梯设备运行正常，

不可抗力和人为操作造成的特殊情况除外。

2、乙方与甲方共同配合使电梯设备能通过有关部门的检查。

3、如因乙方维保、维修原因，造成甲方电梯设备被市民热线投诉的。自接到市民热线投诉之日起至回访满意之日止，甲方有权视为乙方不能提供合格服务。

七、合同金额

合同价款为：388920.00 元

金额大写：叁拾捌万捌仟玖佰贰拾（人民币）

双方约定，本合同价款采用（固定价格☒/浮动价格☐）方式确定。

八、服务期限

服务期限自：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

九、付款方式

支付方式：签订合同后于第一季度支付首付款为合同价款的 60%为 233352 元，（大写：贰拾叁万叁仟叁佰伍拾贰），第二季度支付合同价款的 20% 为 77784 元（大写：柒万柒仟柒佰捌拾肆），第三季度支付合同价款的 17% 为 66116.4 元（大写：陆万陆仟壹佰壹拾陆元肆角）第四季度支付尾款为合同价款的 3%为 11667.6 元（大写：壹万壹仟陆佰陆拾柒元陆角）（剩余尾款以实际结算为准）。

乙方向甲方开具正规发票后，甲方通过（汇款方式☒/支票方式☒）形式向乙方支付合同款项。

十、违约责任

1、甲方未按约定支付合同款，应承担相应违约责任；乙方可向甲方发出通知，要求甲方采取有效措施纠正违约行为。甲方收到乙方通知后的 28 天内

仍不履行合同义务，甲方需承担相应的违约责任。

2、乙方未按本合同约定按时完成服务内容或虽完成服务内容但未达到服务标准的，应承担的违约责任：甲方有权向乙方发出整改通知，要求其在指定的期限内改正。乙方应承担其违约所引起的费用增加和服务期延误的后果。甲方发出整改通知 28 天后，乙方仍不纠正违约行为的，甲方可与乙方解除合同。合同解除后，乙方需赔偿由于解除合同给甲方造成的损失。

3、一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方除承担违约责任外仍应继续履行合同。

4、甲乙双方在履行合同时如发生争议，应积极协商解决，协商不成的，任何一方均有权向服务所在地人民法院提起诉讼。

5、发生争议后，除非出现单方违约导致合同无法履行、双方协议停止服务、法院要求停止服务的情况外，双方都应继续履行合同。

十一、法律适用及争议解决

1、本合同的解释和执行适用中华人民共和国法律。

2、因履行本合同发生纠纷时，双方应当协商解决；协商不成的，向北京市朝阳区人民法院提起诉讼。

十二、合同解除

1、甲乙双方协商一致，可以解除合同。

2、乙方将服务项目全部转包给他人或肢解以后以分包名义转包给他人，甲方有权解除合同。

3、同解除后，乙方应妥善做好相关资料留存以及甲方所需材料的移交工作；按甲方要求将服务项目乙方提供的自备机械、未用材料和驻场服务人员撤出服务场地。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的

损失。

十三、合同终止

- 1、双方履行合同全部义务，乙方向甲方交付相关资料后，本合同即告终止。
- 2、合同权利义务终止后，双方应当遵循诚实信用的原则，履行通知、协助、保密等义务。

十四、其它

结合实际，经甲乙双方协商一致后，可就本合同未尽事宜签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同约定不一致的地方，以补充协议为准。

十五、合同生效

合同订立时间：

合同订立地点：北京市朝阳区三源里街21楼

双方约定本合同自 2026 年 1 月 1 日 生效。

本合同一式 4 份，具有同等效力，甲乙双方各执 2 份。

甲方：(盖章)

乙方：(盖章)

法定代表人或

法定代表人或

单位负责人：

单位负责人：

负责人：

负责人：

经办人：

经办人：

联系电话：64642921

联系电话：010-62117390

2025年/2月31日

2025年/2月31日