



本合同编号: YNJWB-2025103001

本合同十三页 (含封面)

建筑消防设施维修保养合同

(维保工程名称: 江苏大学附属医院消防维保工程)

委托单位名称: 江苏大学附属医院

维保单位名称: 镇江一诺季消防工程技术有限公司

合同签订地点: 江苏大学附属医院

合同签订时间: 2025 年 10 月 30 日

江苏大学附属医院建筑消防设施维修保养合同

(委托单位名称：以下简称“甲方”)：江苏大学附属医院

(维保单位名称：以下简称“乙方”)：镇江一诺季消防工程技术有限公司

乙方住所地：镇江市新区丁卯桥路 168 号江南世家 6 号楼 611 室

联系电话：18952861417

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，在平等自愿的基础上，本着公平、诚实守信和互惠互利的原则，经充分协商签订本协议。

一、维修保养建筑项目名称：江苏大学附属医院建筑消防设施维修保养项目

二、建筑地址：镇江市解放路 438 号

三、维修保养范围：乙方负责下列第 1、2、3、4、5、7、8、9、10、11、12、13、16、17、18、19 项的建筑消防设施的维修保养技术服务。

1、消防供配电设施；2、火灾自动报警系统；3、消防供水设施；4、消火栓（消防炮）灭火系统；5、自动喷水灭火系统；6、泡沫灭火系统；7、气体灭火系统；8、防排烟系统；9、火灾应急照明和疏散指示标志；10、应急广播系统；11、消防专用电话；12、防火分隔设施；13、消防电梯；14、细水雾灭火系统；15、干粉灭火系统；16、电气火灾监控系统；17、可燃气体探测报警系统；18、灭火器；19、其他建筑消防设施；另：第 13 项消防电梯的维保内容为：测试电梯的紧急迫降功能；第 18 项灭火器的维保内容为：定期检查灭火器的有效性。

四、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、根据维修保养设施的具体情况，拟定具体的维修保养方案，明确项目负责人。乙方须指定 1 名持有一级消防工程师资格证书同时兼有中级消防设施操作员（消防设施检测维修保养方向）证书的维保人员 7X24 小时无缝驻点（场）并负责实施维保检查、巡查与处理消防系统中突发的紧急事件。月度维保工作须委派 2 名持证（中级：消防设施检测维修保养方向）人员进行，维修保养时应当认真如实填写维修保养记录，能够当场修复的应当立即修复解决；没有条件（配件等原因）立即修复解决的，应当在 24 小时内组织维修，尽快排除故障并向甲方提供故障原因及调查分析报告。

3、按照《江苏省建筑消防设施维护保养规程》（DB32/T4696-2024）等消防技术标准规定的内容、程序、周期等要求，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。

4、每年对承担维修保养的建筑消防设施至少进行 1 次全面检查测试。年度检查测试报告应当按规定送达甲方。

5、对故障零部件提供临时备件，保障消防设施能够在紧急状态下发挥作用；对故障零部件确需更换的，向甲方提出建议，并出示更换部件报废证明，零部件由甲方提供。

6、凡乙方在检测维修保养工作中造成质量事故、财产损失、人员伤亡等事故的，均有乙方承担全部责任。

7、乙方应保证其检测维修保养的系统符合本合同规定标准，否则由此造成的质量事故、财产损失、人员伤亡等事故的，均有乙方承担全部责任。因乙方原因维保质量达不到合同规定标准的，乙方应在合理期限内无偿返工。

8、乙方做好对甲方相关工作人员专业技术指导，在消防设施、设备维修或更换时，乙方有义务对甲方人员进行现场解释。

9、如建筑使用性质或室内装修改变的，需要增加消防设施时，乙方负责协助甲方拟行消防设施改建方案，并提出指导意见。

10、根据甲方时间安排，提供不少于两次正式培训，内容包括但不限于消防系统工作原理、日常维护操作规范等。

11、协助或完全负责同上级主管部门、消防救援部门的业务，确保不因消防问题而耽误其它工作的正常进行。

12、乙方根据甲方协议设备出现的故障报修通知、招标技术服务要求，在规定时间内 5-10 分钟内到现场维修，乙方上门维修没有次数限制。

13、乙方上门维修不得产生招标技术服务要求规定范围内的额外费用，招标技术服务规定为技术保时，乙方维修只收取配件费，如甲方能够提供维修配件，乙方负责安装调试，不得拒绝；乙方提供的配件并保证价格不高于市场价。

14、乙方为甲方提供的更换部件必须保证为所修设备品牌原装、正品、全新部件，不得在未征得甲方同意前提下使用修复件、代换件，如有特殊情况，乙方需在与甲方协商并得到甲方书面认同后，更换与原部件应用功能与技术指标相近的部件，如果乙方为甲方更换的部件在 1 年 保修期内损坏，乙方需为甲方免费维修、更换。

15、与维保设备相关的密码或软件等，由乙方负责解决。

16、乙方根据甲方招标技术服务要求制定设备维护计划，每年不低于 1 次。所有设备维护维修活动均需甲方工程师现场陪同确认。

17、乙方保证维保设备年度开机率到达 95%以上。开机率不达标按所欠天数 5 倍延长保修时间。前述开机率是指一年中设备能被甲方正常使用且能稳定运行的总天数除以 365 天。

18、乙方需在本合同到期前第 90 日开始，分 3 个月正式通知甲方合同到期事宜，如因乙方未及时通知而导致甲方未能及时开展招标活动，由此产生的所有损失及责任由乙方承担。

五、甲方义务：

1、有权核查乙方维修保养机构资质证书和现场维修保养人员执业资格证书。

2、按规定配备值班和管理人员，落实值班和管理措施。

3、本项目指定负责人：

技术负责人：陈杰 证书号：13221001291（一级注册消防工程师）

项目负责人：杭永照 证书号：15122000609（一级注册消防工程师）

4、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。

5、根据需要通知乙方更换建筑消防设施配件，零配件费用由甲方承担。

6、需提供维修保养时的登高设备。（如：人字梯等）

7、甲方在消防设备出现故障后，及时通知乙方。

8、消防设备发生转移或转让时，甲方应及时通知乙方，本合同对应内容自行终止，双方互不追究违约责任，对于已经发生的费用，由双方按实结算。

9、甲方对乙方的维保服务质量每季度考核一次，考核结果及时通知乙方。

六、结算金额及付款方式

1、维保费共计人民币 285000.00 元（大写：贰拾捌万伍仟元整）。

2、服务期为 2025 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日。

3、共 12 期考核。（1）按季度进行考核，满分 100 分，每扣一分罚款人民币 100 元；（2）每季度扣分达 20 分以上，甲方可无条件终止维保合同，造成损失的须乙方承担；（3）若因乙方失责失误发生各类安全事故，所有损失由乙方承担，发生责任安全生产事故，终止合同，并追究责任。

4、特别强调的是，甲方支付前述款项的前提至少还包括乙方无任何存量的违约行为，且提前向甲方提供对应金额的正式票据。

5、支付方式：合同签订后，甲方使用部门对乙方每季度（3 个月）维保进行考核，考核合格后甲方支付乙方每季度（3 个月）维保费即人民币 23750.00 元（大写：贰万叁仟柒佰伍拾元整），乙方依据每季度消防维保费用开具增值税发票。

七、其他要求

1、乙方服务存在严重问题整改无效，或者存在明显违约且对甲方利益造成影响，或者存在其他违约行为且未能按照甲方要求全部整改完毕，甲方均有权解除本合同。

2、如基于乙方违约而解除合同，则甲方除无需再向乙方支付任何款项之外，还有权根据实际情况，要求乙方立即无条件退回从甲方处收到的上一季度的维保费，并向甲方承担违约金、赔偿损失。

3、乙方因签订和履行本合同而涉及的所有安全义务以及对应的费用，均由乙方自行承担，由此产生的所有法律责任（包括民事\行政\甚至刑事）均由乙方承担。

4、本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自签字盖章（包括骑缝处）之日起生效。

5、本合同签署地为镇江；本合同在履行过程中发生争议，由双方协商解决，协商不成的提交甲方所在地人民法院解决。本合同载明的乙方住所地以及联系方式，既可作为甲方向乙方送达使用，亦可作为法院向乙方送达使用，且据此所作的前述送达均为有效。

6、根据甲方招标要求及乙方中标承诺，服务要求等内容为本合同附件。甲方的相关制度亦对乙方具备对应的约束力，构成乙方在本合同项下的义务来源并应得到乙方的全面遵守。

7、合同附件：

- (1) 每日维护保养巡查记录（附件 1）
- (2) 消防安全月度检查记录（附件 2）
- (3) 消防安全季度检查记录（附件 3）
- (4) 重点部位月度检查记录（附件 4）
- (5) 消防维护保养项目质量考核表（附件 5）

甲方(盖章):
江苏大学附属医院

甲方代表(签字):

2025年10月30日

乙方(盖章):

镇江一诺季消防工程技术有限公司

乙方代表(签字):

2025年10月30日

附件 1 每日维护保养巡查记录

年 月份

共 页 / 第 页

序号	维修内容 (巡查部位)	品牌型号	单位	数量	设备维修 安装地点 (工程地点)	维修、巡查日期
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						

附件 2 消防安全月度检查记录表

消防安全月度检查记录表				
检查人		检查日期		
序号	检查项目	检查内容	正常打“√”， 异常打“×”，	
1	供水管路	对管道进行外观检查，若有腐蚀、机械损伤等，应及时修复		
		检查阀门是否漏水，若漏水，应及时修复		
		检查室内消火栓设备管路上的阀开启状态，是否为常开阀		
		检查管路固定是否牢固，若有松动及时加固		
2	消防水源	检测消防水池、高位水箱等消防水源的水位是否正常		
3	消防水泵	手动启动消防水泵一次，并检查供电电源的情况		
		模拟消防水泵自动控制条件下自动启动消防水泵运转是否正常并记录		
		检查气压水罐的压力和有效容积是否正常		
4	自动喷水灭火系统	分别使用“手动”、“自动”方式启动消防水泵，检查消防水泵及其控制电路是否完好		
		检查消防气压给水设备的气压水位是否正常及保证消防用水不被挪用的技术是否正常		
		检查消防水泵接合器的接口、闷盖等部件有无缺失，管道组件有无腐蚀、损坏、渗漏等现象		
		检查系统过滤器的使用是否正常，对过滤网进行拆洗并重新安装		
		检查对报警阀组进行放水实验，检查各部位功能是否正常		
5	气体灭火系统	检查对气体灭火系统装置全部组件进行外观、铭牌检查，是否完好无损		
		检查手动操作装置的防护罩、铅封和安全标志是否有损坏		
		检查气体灭火系统组件的安装位置是否有其它物件阻挡或妨碍其正常工作		
		检查驱动控制盘面板上的指示灯是否正常，各开关位置是否正确，连线是否有松动现象		
		检查火灾探测器表面是否保持清洁		
		检查气体灭火系统存储容器内的压力、气体驱动装置的气动源压力是否小于设计压力的 90%		

6	防排烟系统	检查手动或自动启动试运转防烟、排烟风机， 检查有无锈蚀、螺丝松动	
		检查手动或自动启动、复位实验挡风垂壁， 有无升降障碍	
		检查手动或自动启动、复位实验排烟窗，有 无开关障碍	
		检查供电线路有无老化，双回路自动切换电 源功能是否正常	
7	消防应急照明和疏 散指示系统	检查应急灯具、应急照明集中电源和应急照 明控制器的状态是否正常	
8	灭火器系统	检查灭火器外观、组件和铭牌是否完好无损	
		检查灭火器是否在有效期内	
		检查灭火器压力表是否在绿色范围内	
		检查灭火器配置场所的使用性质有无发生改 变	
		检查灭火器配置点周围有无遮挡、栓系等影 响灭火器正常使用情况	
备注：			
主管人员：			

附件 3 消防安全季度检查记录表

消防安全季度检查记录表				
检查人		检查日期		
序号	检查项目	检查内容	正常打“√”， 异常打“×”	
1	室内消火栓	检查室内消火栓内是否保持清洁、干燥		
		检查室内消火栓和卷盘供水阀是否漏水，若漏水请及时更换密封圈		
		检查室内消火栓内配件是否完好卷盘转动是否灵活		
		检查起泵按钮指示灯和线路是否正常		
		检查室内消火栓外观是否完好标示标牌是否齐全		
		检查室内消火栓、供水阀门、卷盘等所有转动部位是否定期加注润滑油		
2	消防水源	检测市政给水管网的压力和供水能力是否正常		
3	消防水泵	测试消防水泵的出流量和压力是否正常		
4	室外消火栓的	检查橡胶垫圈等密封件有无损坏、老化、丢失等情况		
		检查栓体外表油漆有无脱落，有无锈蚀，铭牌是否完整		
		入冬前检查栓体防冻设施是否完好		
		检查消火栓周围是否有杂物堆积		
5	自动喷水灭火系统	对自动喷淋灭火系统进行水流指示器报警实验，检测联动控制设备是否完好		
		检查室外阀门井有无积水、堆放垃圾等现象，管网控制阀门有无未完全开启或关闭情况		
6	气体灭火系统	检查可燃物的种类、分布情况有无变化，灭火系统是否仍然使用		
		检查存储装置间的设备、灭火剂输送管道和支、吊架的固定，有无松动		
		检查连接管有无变形、裂纹及老化现象，喷嘴孔口有无堵塞现象		
7	防排烟系统	检查排烟防火阀、防火阀、排烟阀、送风阀和空调系统进行自动和手动启动，看能否正常启动		
		检查防烟排烟系统进行一次联动实验和性能检测，其联动和性能参数是否符合要求		
8	消防应急照明和疏散指示系统	使系统进行自放电，更换应急放电时间是否小于30min		
		检查应急灯具应急工作时间是否正常		
		检查转入应急工作状态的控制功能是否正常		

9	火灾自动报警系统	利用专用仪器分期分批实验探测器的动作及确认灯显示是否正常	
		试验火灾报警器的声光显示是否正常	
		试验水流指示、压力开关等报警功能、信号显示是否正常	
		对消防主机主、备电源进线 1-3 次自动切换，查看主机是否能正常工作	
		检查室内消火栓、自动喷淋、手动报警按钮等灭火系统控制设备是否运行正常	
		巡检电动防火门、防火卷帘门运行是否正常，不少于总数的 25%	
		选层试验消防应急广播设备，并试验公共广播强制转入火灾应急广播的功能是否正常，不少于总数的 25%	
		检验消防电梯的迫降功能是否正常	
备注：			
主管人员：			

附件4 重点部位月检查记录表

重点部位月检查记录表			
检查人		检查日期	
序号	检查部位	检查内容	正常打“√”， 异常打“×”
1	门急诊、候诊大厅	固定消防设施、安全标志是否完好有效	
		疏散通道、安全出口是否畅通	
		使用药物及各类危险品方法和存放是否合理	
		是否存在人员过渡集中和人员流向单一出口	
		是否有标语和视频等提醒人员注意消防安全	
2	手术部	疏散通道、安全出口是否畅通	
		电器接头和气源接头是否连接完好	
		使用药物及各类危险品方法和存放是否合理	
		固定消防设施、安全标志是否完好有效	
3	病房、重症监护室	疏散通道、安全出口是否畅通	
		是否存在使用明火和大功率非医疗电器	
		公共区域内是否张贴在安全疏散指示标志	
		护士站使用药物及各类危险品方法和存放是否合理	
4	药品库房	低温照明灯具使用是否正常	
		堆垛存放的中草药是否有定期翻堆散热防止自然	
		房间是否有明线铺设	
		易燃、易爆危险性药品是否按原则分类存放	
		防雨、防潮、防过载漏电的设施是否齐全	
5	实验室	危险品领取登记和清退制度是否完善	
		使用药物及各类危险品方法和存放是否合理	
		是否有随意接拉电线或擅自增加大功率电器	
		是否有专人对实验室用药、用电定期检查	
		灭火器、和灭火毯是否配备在在位好用	
6	氧气站	是否设有明显的安全标示	
		氧气站周围五米内是否有堆放可燃物和停放机动车	
		有无防止阳光直射、防止气瓶倾倒等措施	
		灭火器数量是否适用和在位	
7	锅炉房	按规定定期检修锅炉	
		每点火前测试锅炉安全阀	
		锅炉周围不应堆放可燃物	
		房间是否有明线铺设	
		应定期检查供气管路和阀门密封情况	

8	消防控制室	人员是否在岗在位	
		值班人员是否熟悉本单位消防系统及联动设备	
		每班人员应认真填写值班纪录	
9	配电房	固定消防设施、安全标志是否完好有效	
		防止动物飞禽撞入措施是否完好	
		定期查看线缆接头等部位接触和温度情况	
		各防火封堵措施是否完整	
		人员是否在岗在位，并做好接班记录	
		室内应保持干净和通风散热	
10	危化品仓库	设置明显标志并有专人负责	
		易燃、易爆危险性药品是否按原则分类存放	
		危险品领取登记和清退制度是否完善	
		定期检查危险品仓库安全情况并记录	
备注：			

附件 5 消防维护保养项目质量考核表

消防维护保养项目质量考核表				
				年第 季度
序号	考核项目	考核标准	考核内容	扣分
1	工作纪律 (8 分)	各安全管理制度、法律法规及劳动纪律	未遵守外来人员施工管理制度 (2 分)	
2			未遵守相关消防法律法规 (2 分)	
3			未遵守消防安全管理制度 (2 分)	
4			未遵守劳动纪律, 存在缺勤、迟到等现象 (2 分)	
5	工作内容 (35 分)	须认真、仔细完成各项内容、履行双方协议, 接受相关单位消防系统检测、考核	未按要求提供国假日值班表、联系方式 (2 分)	
6			未按要求及时完成各项工作计划并上报 (1 分)	
7			未按要求对现场技术人员进行安全培训, 并进行安全作业检查和防护监督工作 (2 分)	
8			未配合制定与消防维保相关的应急预案 (2 分)	
9			未按要求履行消防验审、检查的协调工作 (2 分)	
10			未按要求配合保卫科进行每月消防检查工作 (2 分)	
11			未按要求及时完成周检工作 (2 分)	
12			未按要求及时完成月检工作 (3 分)	
13			未按要求及时完成季检及消防监控室巡检工作 (4 分)	
14			未按要求及时完成年检及消防监控室巡检工作 (8 分)	
15			未按要求及时完成各种设施日常保养、维护工作 (5 分)	
16			未加强信息反馈工作, 及时处理未及时通报 (2 分)	
17	工作效率 (12 分)	及时、高效	发生故障或事故接到通知未及时到场 (5 分)	
18			未及时处理各种故障、事故及安全隐患 (5 分)	
19			未及时进行巡检、提供各项检查报告 (2 分)	
20	工程质量 (40 分)	合格、达标	未保证医院各种消防系统原有功能正常 (3 分)	
21			未及时发现、重要/重点监控区域无信号隐患 (5 分)	
22			导致重要消防相关工作未完成 (15 分)	
23			各类设施维护保养未达标 (3 分)	
24			设配保养不当造成损失 (4 分)	
25			各类监控室环境卫生及设备卫生不达标 (2 分)	
26			未顺利通过相关部门的检查与考核 (8 分)	
27	其他问题 (5 分)	组织、协调能力		
28				
合计扣分:				
备注:				
1、以上项目按季度进行考核, 满分 100 分, 每扣一分罚款人民币 100 元;				
2、每季度扣分达 20 分以上, 可终止维保合同, 造成损失的须维保方承担;				
3、若因维保单位失责失误发生各类安全事故, 所有损失由维保方承担, 发生责任安全生产事故, 终止合同, 并追究责任。				
本公司在履行合同的同时, 依据以上条款加强对维保人员的考核, 积极配合医院相关部门完成各项任务, 确保院内消防系统设施运行正常, 维持正常医疗秩序。				
单位:		日期:		