**合同编号**

**大新新美工业园（宿舍楼）改造项目**

**电梯设备供货合同**

工程地点：

发 包 人：

承 包 人（电梯供货单位）：

签订日期： 年 月 日

**一、合同协议书**

发包人： （全称）

承包人： （全称）

依照《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规的规定，遵循平等、自愿和诚实信用的原则，由发包人与承包人协商一致，订立本合同。签订本合同即意味双方对本合同所有条款均已清楚了解，知晓所有对各自的权利限制的条款及内容。双方达成如下协议：

**1、合同文件**

本合同协议书和所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1.1组成本合同的文件包括：

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关本合同的约谈记录、变更、补充等书面协议
2. 本合同协议书
3. 中标通知书
4. 电梯设备供货合同条款
5. 招标文件的第七章技术要求
6. 合同附件
7. **发包人书面确认的图纸**
8. **招标文件及招标文件补遗**
9. **承包人的投标文件**

10) 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料

1.2构成合同的所有文件，在无修改的情况下，按合同协议中的顺序排列，互相解释和互补，如有不一致时，以排列顺序在先者为准。

1.3构成合同的所有文件，在有修改的情况下，如有不一致时，按时间判定，以签字和发布的时间在后者为准。

1.4对于同一类标准、规范，**以其最严的要求为准。**

1.5双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

1.6除非另有约定，在合同的订立和履行过程中，双方签署、签发、签收的与本合同订立和履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等亦构成合同文件的组成部分。

**2、合同范围**

2.1提供货物及相关服务：

包括全部电梯与扶梯、轿厢内信息显示系统、备品备件及专用工具等的设计、供应、进口报批、运输至发包人指定地点及卸货、保管、安装调试及检测（包括国家及地方法定检测部门的检测、合同规定的其他检测等）、报装报验、申领并保证获发检验结论为合格的《电梯监督检验报告》（办理电梯安全检验合格证（含费用））、及办理《特种设备使用登记证》、相关培训、成品安全保护直至正式移交给发包人使用、保修期服务、技术文件交付等。

以上均于承包人在投标报价时综合考虑，结算时不予调整费用。

2.2所有电梯标注制造厂家名称和电梯品牌等标识时，必须得到发包人的批准。

**3、合同标的物具体要求**

3.1 发包人应于合同生效之日起三日内向承包人提供电梯土建图纸1 份。承包人收到图纸之日起拾日内向发包人提交其制作的全套深化设计资料（包括：深化设计图、深化设计书及更改对照表）供发包人审批，待发包人书面确认图纸后承包人方可生产，深化设计费用已包含在合同总价中。发包人确认无误后的电梯土建条件图纸作为合同附件。承包人向发包人提交其制作的全套设计资料，必须满足招标文件规定的所有土建条件和电梯要求达到的技术参数，非经发包人同意不允许更改。

3.2 承包人收到发包人确认后的电梯土建图纸后，一周内须对总承包单位进行图纸技术交底。在总承包施工井道及机房期间，接到发包人或总承包单位通知后，承包人须到场对总承包单位进行施工指导，并对已完成施工部分进行核查。

3.3 供货：合同签订后，根据施工进度情况采取分批供货、分批安装的模式，具体以发包人或监理单位供货指令为准。承包人按供货指令要求的时间将货物运至发包人指定地点。

3.4 供货工期仅供参考，各项目的具体供货、安装要求以发包人实际要求为准。发包人保留根据现场施工进度安排调整供货安装进度的权利，承包人须无条件接受。

1. **质量标准**

4.1 质量标准：承包人提供的货物必须符合国家、行业、地方现行有效的有关质量标准。如企业标准全部条款或仅部分条款高于前述标准的，以企业的较高标准为质量标准。

4.2 验收标准：电梯设备质量符合设备技术要求及国家规范要求；电梯安装工程质量合格，达到国家及深圳市相关规范、规定的质量验收标准和设计图纸要求，并通过深圳市特种设备检验部门的专项验收合格。本工程质量严格执行GB7588-2003《电梯制造与安装安全规范》及其第1号修改单；《电梯技术条件》GB10058-2011、《电梯工程施工验收规范》GB50310-2002、《特种设备安全法》以及现行的相关标准及制造企业相关标准。

4.3 质量要求：符合上述标准，并符合招标文件《技术要求》中的全部要求。

**5、合同价款及付款方式**

5.1、本合同为固定单价合同，单价不因人工、物价、费率、汇率、通货膨胀或供货及安装工期等因素变化而调整。**暂定含税总价为人民币（**大写） ； （小写） 元。

**暂定不含税总价为人民币(大写)： ；**（小写） 元；

税率： 。(若国家政策导致增值税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按变化后的税率执行。)

5.2付款方式：

详见电梯设备供货合同条款。

**6、合同生效及其它**

6.1合同订立时间： 年 月；

6.2合同订立地点： 深圳 。

6.3本合同双方约定在发包人、承包人双方法定代表人或其授权代表签字并盖章后生效。

6.4本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

6.5本合同一式 陆份，具有同等法律效力，其中：发包人 肆份，承包人 贰 份。

（以下无正文）

发包人：

地址：

邮编：

传真：

电话：

开户银行：

开户帐号：

法定代表人（或其授权代理人）：

承包人：

地址：

传真：

电话：

开户银行：

开户帐号：

法定代表人（或其授权代理人）：

时间： 年 月 日

**电梯设备供货合同条款**

**1、定义**

下列词语除在本合同中另有特殊约定外，应具有本条所赋予的定义：

* 1. 发包人：指本合同的电梯设备采购单位，即 。
  2. 承包人：指根据本合同向发包人出售电梯设备的电梯生产厂商，即 。
  3. 监理人：指本合同监理单位，即 。
  4. 电梯设备：指承包人根据本合同向发包人出售的电梯及相配套的设施、工具等；有关电梯设备的详细组成参见本合同附件招标文件《技术要求》的相关内容。电梯设备在本合同正文中或称为“货物”。
  5. 投标总价：承包人参与本项目投标的投标报价，包含设备费、安装服务费等为完成本项目所需的一切费用。
  6. 交货期：指承包人根据本合同约定从收到发包人电梯排产通知书至电梯设备运抵交货地点的时间（日历天）。
  7. 交货地点：指承包人根据本合同将电梯设备交付到发包人指定地点。
  8. 增减合同价款：指在合同履行中发生需要增加或减少合同价款的情况，经发包人和承包人确认后按计算合同价款的方法增加或减少的合同价款。
  9. 初验合格证明书：指本合同项下的电梯设备安装调试完毕后，在向有关政府部门申请法定的检测和检查手续之前，在发包人、监理人及发包人委托的其它技术顾问（如有）的参与下，由承包人自备合格的相关仪器及工具并按照国家标准、电梯设备制造商的企业标准及本合同中规定的技术要求对所有电梯设备进行初步检验后，共同签字认可的初步检验合格证明文件。
  10. 书面形式：指合同书、信件和数据电文（包括电报、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。
  11. 不可抗力：指在缔结本合同时所不能预见的，且对其发生及其后果是不能避免和不能克服的客观情况，例如战争、严重火灾、水灾、台风和地震等。
  12. 小时：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）。
  13. 日历天：指公历日（包括一切节假日和休息日），在本合同中或称天/日。

**2、技术要求**

2.1发包人对本合同项下电梯设备的功能及详细的技术规格详见本合同附件招标文件《技术要求》；

2.2对于《技术要求》中规定由发包人在本合同签署后通知或指定的事项，承包人均应无条件接受，属于本合同中承包人应承担的事项范畴，承包人不得以此作为变更而不履行合同或向发包人提出任何价款或交货期限的索赔，合同中另有约定的除外；

2.3对于《技术要求》中规定由承包人报发包人审批、核准或同意的有关文件或图纸，承包人均应在本合同签署后20个日历天内提交发包人（若因政府或发包人原因，不能按时提供图纸的情况除外）。如发包人对上述事项以书面方式向承包人提出任何调整或修改意见的，承包人均应在收到发包人有关书面文件之日起7个日历天内向发包人提交调整或修改完毕后的文件或图纸；

2.4对于《技术要求》中涉及电梯设备或其某一组成部分的运行/使用时间、速率、频率等的要求，即使有关政府部门在电梯设备投入使用前对其进行的法定检测过程中并未进行检查，承包人仍应遵守。如在电梯设备使用过程中出现未达到上述要求的情形，则视为电梯设备存在缺陷，承包人应按照本合同相关条款承担相应责任。

**3、语言文字和使用法律、标准及规范**

3.1语言文字：本合同文件使用中文书写、解释和说明。

3.2适用标准、规范双方在协议书内约定适用国家标准、规范的名称；没有国家标准、规范，但有行业标准、规范的，约定适用行业标准、规范的名称；没有国家和行业标准、规范的，约定适用工程所在地地方标准、规范的名称。

**4、设备数量、价格**

4.1设备供货清单及报价：详见附件投标报价表

4.2**本合同为固定单价合同，在合同有效期内，发包人不承担因各种因素所导致的电梯的制造、运输、销售等成本上升而产生的价格上涨风险。**

4.3设备合同总价为人民币含税价。设备合同总价包含但不限于设备安装现场交货价、硬件、软件和备用零配件、电缆线路及安装辅材费、牛腿，供井道分隔用工字钢等材料费用、运至发包人指定地点的运输费（包括海外运输、内陆运输、工地场地内运输等）、采购保管费（包括延时安装的情况）、装卸费、指定地点吊装落地及设备就位、相关进场管理费、包装费、保险费、税费（关税、增值税等）等。

4.4发包人不承担因各种因素（不可抗力除外）所导致的电梯的制造、运输、销售等成本上升而产生的价格上涨风险。若国家政策导致增值税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按变化后的税率执行。

4.5承包人在投标报价时已充分考虑了因工期提前或延后、工程现场条件变化、材料市场价格变化、政策原因及质量标准改变等因素引起的风险和费用。投标报价经评标确定后，在合同实施过程中（除设计变更及签证外）承包人不得以任何理由要求发包人调整清单单价，也不得要求发包人支付合同价款以外的其他费用，质保期以外若因承包人设计、设备制造引起的维修应由承包人负责。

4.6承包人在本合同中的报价中如有错漏，视为承包人已将这些项目费用包含在合同清单其他的单价和合价之中，构成合同价款项目的单价不作调整；本工程竣工验收后，除合同文件另有约定外，本项目按合同单价和验收合格并经监理单位及发包人确认的工程量进行结算。

4.7变更价款的确定：

4.7.1合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款。

4.7.2合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款。

4.7.3合同中没有适用或类似于变更工程的价格，承包人在收到资料后5-7个工作日内（（50万元以下，5个工作日；50万元以上，7个工作日）对变更内容进行估价，形成报价文件报送发包人，发包人完成审核后，双方应在15天内核对达成一致，并书面确认。如15天内未确认，以发包人审核结果为准。

4.7.4承包人一旦收到发包人变更指令，应当按要求执行，不得因变更价款的争议而迟延交付货物或交付不符合本合同质量及技术要求约定的货物。

4.8因电梯选型造成井道及基坑改造增加的费用已含在合同价中，结算不予以调整。

4.9最终结算价以发包人审定价格为准。

**5、交货期**

5.1 货期起算时间：合同生效、且发包人按照付款方式支付预付款（或定金）、双方确认所有技术规格(含图纸确认)后开始计算货期。总供货期自发包人发出第一个供货指令之日起，承包人应当在总供货期间内向发包人交付全部货物。承包人应按发包人供货时间要求合理安排生产，保证按发包人要求供货。

5.2全部货品于发包人发出供货指令之日起 90 日内向发包人交付全部货物（产品的附件及专用工具、技术文件和资料等应随产品一同交付）。

若发包人要求分批供货的，承包人应严格按指令要求分期交付，自发包人发出供货指令之日起要求60天内完成生产并供货至现场。

5.3 承包人应采用安全合理的运输方式，保证货物安全准时到达，并负责将货物卸货至发包人指定地点。由于不适当运输而造成设备在运输过程中有任何损失由承包人负责；运输费用由承包人承担。

5.4 承包人在签订本合同一周内向发包人提交详细的初步工作计划，承包人的计划内应列明包括但不限于以下工作：

5.4.1提交日期

5.4.2施工图纸、设计、样品和设备的提交批准

5.4.3设备的制造周期

5.4.4设备和材料的现场交货日期（分批次）

5.4.5建筑（如井道、机房等）的预设完成日期及查验、移交日期

5.4.6要求的临时的和永久的用电日期

5.4.7设备的安装（按土建进度，分批次），指明方法、顺序和每项工作的期限

5.4.8送交政府和有关当局的日期

5.4.9获得电梯使用许可证的日期

5.4.10政府当局及公用事业公司的检查日期

5.4.11全负荷进行的测试和试运行

5.4.12移交

**6、交货地点及交货方式**

6.1交货地点：

深圳市光明区公明田园路及薯田埔路交汇处西北侧。

承包人送货至发包人指定交货地点，并安全放置在发包人现场指定的位置。

6.2电梯设备的运输、保险、装载、卸载等事项及费用均由承包人办理并承担，承包人应当自行承担安装完成、验收通过前的一切费用和风险。

6.3承包人应在交货前 7 日，以书面形式发送《发货确认函》给发包人，通知准确的发货日期、到货时间、电梯设备型号规格、数量以及场地的要求，发包人在收到确认函明确具体的交货地点，经发包人确认同意后承包人方可发货。

6.4承包人应按发包人指定的交货地点卸货。承包人的电梯设备运入交货地点的运输过程以及卸货工序，均须遵守发包人书面通知的有关注意事项（如有），否则因此而导致的任何责任均由承包人承担。

**7、电梯设备的交货验收及保管方式**

7.1交货时，包装必须完好无缺,产品包装要求包括规格型号、产品种类、数量等。承包人应向发包人提交产品合格证、出厂检验报告和记录、执行标准等相关单证和资料，否则，发包人有权拒绝清点电梯设备，由此造成的工期延期等一切问题由承包人承担。发包人只对货物包装上所标注的合同货物数量和规格型号进行核对，核对后货物仍由承包人保管，当承包人交付的货物安装完毕并经项目所在地政府主管部门验收合格后，双方交货手续才正式完成。电梯设备在安装完成验收通过前的丢失、损坏的风险由承包人承担。

7.2电梯设备有丢失或损坏，或者电梯设备的包装、品种、型号、规格等不符合合同约定的，发包人有权要求承包人退回更换或补齐货物。承包人因此未能在发包人指定时间完成交货的视为逾期交货，按逾期交货的违约条款承担相应违约责任。承包人实际交货时间以最终补齐货物时间为准。监理单位、电梯安装单位以及承包人在货物清单上共同签字。此签单仅作为承包人交货的凭证，电梯安装单位接收凭证，不作为承包人货物是否合格的最终依据。若承包人的产品经送检不符合本合同约定或安装后因产品质量问题未能通过验收的，承包人仍应当向发包人承担违约责任。

7.3承包人在生产时，如遇电梯设备部分零配件停产或其他情况无法按投标时约定的包装、品种、型号、规格等约定提供相应零配件的，应通知发包人并提供至少三种同等条件的产品供发包人选择确认。

7.4交货检验完毕后，承包人根据本合同的保管义务为其在本合同项下不可推卸的义务，并不因电梯设备所有权的转移而消灭。

7.5 电梯设备运抵交货地点后至安装完成前的保管工作（包含自交货地点至存放地点，以及自存放地点至安装工程实施地点的运输）由承包人负责，其费用包含在设备价中。在保管期间内，任何电梯设备发生毁损、灭失的风险均由承包人承担，由承包人在本合同约定的交货期内予以更换，所需费用均由承包人承担。如因未按时补齐而导致电梯设备无法按照规定时间进行安装工程的，承包人应赔偿发包人因此而产生的全部损失（包括需向第三方承担的任何责任）。

7.6 如本项目场地空间有限，不具备提供存放场地的条件，承包人应自行解决电梯设备的存放场地，在电梯设备初步验收完毕后，承包人应根据发包人的具体要求将全部电梯设备进行妥善安置，并自行进行保管。

7.7承包人若在施工现场内搭设存放仓库（包括为保管电梯设备所需的一切必要遮盖、围挡、安全措施和警示标志以及必要的结构楼层的加固），须取得发包人同意，并负责仓库自身的维护及安全消防保卫工作。承包人应在全部电梯设备自仓库中提走并用于安装工程后负责拆除仓库并清理场地，承包人在搭建和拆除上述仓库的过程中，必须遵守本工程的施工管理规定和施工组织方案，并服从发包人的现场指挥。

7.8 承包人应自行承担因仓库的搭建、维护及拆除过程中可能发生的全部相关费用（包括但不限于材料费、水费、电费、清理费、人工费用等），以及因电梯设备的保管工作（包含自交货地点至存放地点，以及自存放地点至安装工程实施地点的运输）而发生的其它相关费用。

7.10 承包人应为材料、物品、设备提供必要的覆盖和保护措施，以避免恶劣天气（如冬季、雨季、大风天气施工）等情况对设备的任何影响和减少可能的损失；保护措施包括但不限于临时供暖、加热、保温、覆盖、加固、抽水、排水以及额外的临时仓库等；因保护措施不当所带来的任何损失或损害和工期的延误有承包人自己负责。

7.11 承包人须对招标范围内的一切工作承担全部责任。在竣工验收合格交付发包人或发包人指定单位使用前，承包人承担电梯设备毁损、灭失以及电梯设备安装不当造成的一切风险；竣工验收合格交付用户使用后，承包人承担质保期内全部工作以及电梯设备质量或安装不当造成的一切风险。

**8、包装和运送**

8．1除非本合同另有规定，提供的全部电梯设备须采用相应标准的保护措施进行包装。这种包装应适于长途海运或空运和内陆运输，并有良好的防潮、防震、防锈和防野蛮装卸等保护措施，以确保电梯设备安全运抵现场。承包人还应在每件包装表面上，用不褪色油墨清楚地标刷件号、尺码、毛重、净重、以及“此端向上”、“小心轻放”、“切勿受潮”、“吊装点”等字样。同时，该包装材料需采用环保材料。在可行情况下，在使用前用包装箱装载或用保护外层盖好，并尽可能保留原装包装。所有包装用料均不会退回供应商。一切此等设备均须有足够及安全牢固的包装，为设备运送途中及抵达现场可能受到的不同天气影响作好安全运送措施。任何上述项目在运送期间或送至工地现场时受到损坏以及因其包装防护措施不妥引起电梯设备锈蚀、损坏等，承包人应负责在本合同约定的交货期内予以更换并负担由此产生的一切费用和损失，工期不予顺延。电梯设备运输等相关保险均由承包人负责，费用包含在设备款中。

8.2每件包装应附有详细装箱单和质量证书各两套,一套在包装箱里，一套在包装箱外。

8.3除非本合同另有规定，承包人提供的全部电梯设备必须采用适合商品特性、符合中华人民共和国法律规定、且应便于各环节有关人员操作、以确保发包人能够按时及顺利地接收电梯设备的包装，承包人应承担由于违反上述规定而引起的一切责任和费用。

8.4承包人人员及工人应遵守当地政府、发包人以及总承包人有关现场的通道、保安、通行证的发放以及同类项目的一切法例及规定。

8.5承包人应遵守可能由当地政府颁布有关物料运送现场的时限及通道的限制规定。

8.6承包人不得以不清楚工地现场的情况或当地政府运输时限及通道的限制规定为借口而作出额外索赔或要求延长竣工期限。

**9、保函**

承包人所开具的所有履约保函必须为经发包人认可的银行出具的不可撤销的保函，且不得在工程担保有效期内解除担保。一旦发包人就保函项下事宜提出索赔，则银行应无条件支付。执行保函所发生的费用由承包人承担。

保函有效期均为所有电梯取得相关技术监督部门签发的设备安装验收合格证书并完成交梯手续后60天。履约保函按双方约定在保函内的有效期满自动解除，如验收时间超过保函有效期限，承包人应无条件延长保函有效期。

9.1 合同履约保函

为了确保承包人能按合同履约，合同签订后 10 日内，承包人需向发包人支付设备合同总价的 20％（四舍五入后）即人民币 元整（￥ 元）的履约保函。

9.2 提货款保函

经双方确认具备发货条件后，承包人需提供履约保函，金额为该批次设备合同价的50%。

**10、货款支付方式**

**10.1预付款：**

本合同签署生效后，承包人向发包人提交履约保函后，并需配合发包人和设计单位完成修改施工图纸并书面确认图纸后，发包人将设备合同价的10％作为预付款付给承包人。发包人收到与合同约定相符的如下单据后在二十个工作日内向承包人支付：

（1）提供等额预付款保函。

（2）提供发包人批准的付款资料。

（3）足额有效的增值税专用发票。

**10.2分批供货、分批支付**

对于供货周期长、批次多的，可按照发包人的供货通知分批供货、分批支付。质量、交货期、工期达不到合同要求的，在处理完成之前，承包人无权要求支付任何款项。

进度款支付方式如下：

发包人书面通知排产后，承包人于排产前5个工作日提供相应货物排产周期计划表、经发包人确认的排产通知和付款申请等资料，发包人支付该批次设备合同价的10％作为定金。

10.2.1提货款：在设备发货前30天，经双方确认具备发货条件后，按实际发货的数量，发包人凭以下单据支付该批次设备价的50％。

（1）提交发包人批准的《支付申请书》。

（2）符合发包人要求的《发货通知单》。

（3）满足发包人要求的出厂《检验证书》副本一份（正本装箱到货后查验）。

（4）该批次设备的履约保函。

（5）足额有效的增值税专用发票。

**10.3竣工验收后设备付款**

经市质量技术监督局验收合格、颁发《电梯安全运行许可证》后，经发包人及现场监理共同核查各项功能指标均满足正常使用要求，再移交发包人或发包人指定单位后，支付至设备合同总价（如有违约金，为扣除违约金后）的85%。发包人收到与合同约定相符的如下单据后向承包人支付：

（1）电梯合同竣工验收通过证书正本及副本。

（2）提交发包人批准的付款资料。

（3）备品备件和专用工具等到货开箱、检查、移交单。

（4）进口件的对应资料（见招标文件第七章技术文件要求）。

（5）足额有效的增值税专用发票。

**10.4结算后付款**

竣工验收合格后且经双方结算并经发包人审定后，且承包人移交完所有资料，支付至审定结算价的97%。发包人收到与合同约定相符的如下单据后向承包人支付款项。

（1）提交发包人批准的付款资料。

（2）开具所有剩余未支付金额的有效的增值税专用发票。

剩余审定结算价的3%作为质量保修金，质保期届满后支付剩余款项，质量保修金不计利息。

**10.5开具增值税发票**

承包人确认其具备增值税一般纳税人资格。每次付款前，承包人应向发包人提供足额有效的增值税专用发票，否则承包人无权要求支付。电梯采购合同增值税专用发票税率为13%，不按要求开具13%的增值税专用发票导致发包人增加的税负由承包人等额补偿给发包人，发包人有权从应付给承包人的协议款项中扣除。此外，如承包人提供虚假增值税专用发票的，发包人可以拒绝付款，承包人须向发包人支付该增值税专用发票额的20%作为违约金，违约金不足以赔偿发包人损失（包括而不限于税务损失等）的，应继续赔偿。

**10.6最终结算与支付款**

如根据本合同规定承包人需支付违约金或其他赔偿时，发包人在通知承包人后，发包人有权从上述付款中扣除该款项。

最终结算价以发包人的审定价为准。

**10.7 财政支付制度及程序：**承包人在签署本合同时已明确知晓发包人的财政支付制度及程序，如因承包人财政支付审核批准流程、或承包人提供的完税发票及其他请款资料不符合发包人要求、或承包人提供的银行账号信息有误等致使发包人未能按照上述约定如期支付合同价款的，均不视为发包人违约，承包人亦不得以此为由要求发包人承担任何责任。

**11、质量保证**

11.1承包人保证全部电梯设备在正确安装、正常使用和维修的情况下，在质量保修期内运转良好。在质量保修期之内，承包人应对由于设计、工艺或材料的缺陷以及安装过程中的任何缺陷而发生的任何不足或故障负责。

11.2根据深圳市有关政府部门按有关检验标准检验的结果，发现设备在质量保修期内的数量、质量或规格与本合同不符，或证实货物是有缺陷的（包括内在缺陷或用料不妥等），发包人有权立即以书面形式通知承包人，提出索赔。

11.3质量保修期：整体项目取得竣工验收备案证明之日起满三年或者自电梯出厂之日起满五年，时间以最晚届满的为准。在质量保修期内，承包人应负责免费修理或更换所有存在缺陷的零部件或损坏的零部件（因最终用户自身使用不当和不可抗力除外）。对于隐蔽性的、通过合理的检查和试验都不能发觉的缺陷，如属于电梯设备本身的设计缺陷、制造缺陷、安装缺陷，即使质量保修期已过，仍由承包人免费负责修复。

**11.4维修保养服务：承包人应在质保期内，为其根据本合同出售的电梯设备，提供免费的维修保养服务。上述维修保养服务内容包括但不限于：**

11.4.1承包人至少每两周为每台电梯提供一次定期保养。

11.4.2承包人提供的保养工作须在发包人指定的电梯设备非繁忙时间进行。

11.4.3承包人自备所有用于维修保养的工具、仪器、材料。

11.4.4提供一年365天、每天24小时的应急服务，并不收取法定工作日和例常工作时间以外的附加费用。

11.4.5清洁：承包人应随时将所有多余材料、设备和垃圾清理和移出其负责的工作场所，保持所有设备区域的清洁整齐，满足发包人的要求，包括定期清洁所有桁架内侧（每年）、包装、电梯井道内壁、电梯井道内设备、轿厢设备、轿厢顶部、入口、控制室和设备等等。承包人同意保证其活动不污染和损坏邻近工作区域的所有建筑物装修、底板和设备。承包人负责清洁所有工作区域并修复由于其工作造成的损坏。承包人也应每季度负责提供所有与电梯设备有关的清洁服务。

11.4.6承包人须选派经验丰富的维修人员提供维修保养服务,且须得到发包人或发包人委托的物业管理单位认可,当发包人或发包人委托的物业管理单位提出更换人员要求时,承包人或承包人委托的保养单位须无条件响应。

1. 维修保养人员应有国家规定的相关上岗作业资质。
2. 维修保养人员应有3年以上的维修保养经历。
3. 维修保养人员应有维修保养过与本合同同类设备（速度、载重量、驱动控制方式等相同）的经历。
4. 承包人须提供相关维修保养人员的名单以及过去的工作经历介绍，发包人有权核实其真实性。

11.4.7承包人须保证设备始终能安全运行，并且要保证设备达到合同约定的各种性能指标参数。当发生电梯困人等紧急事件时须在30分钟内到达现场，困人事故到现场后10分钟内解决；一般故障在接到召修指令后60分钟到达现场，2小时以内完成。每次确保故障保修解决后，承包人需一式两份报告提交发包人，包括故障原因、解决措施及完成恢复正常运行日期、时间。

11.4.8负责质量保修期内电梯设备的法定年检并承担相关费用。

11.4.9承包人在对电梯作维修保养时维修人员发生人身伤亡事故由承包人自己承担；当承包人或承包人委托的保养单位在质保期内未按承诺提供服务的,发包人可按以下标准处以违约金:

1. 电梯发生困人等紧急事件时在30分钟内未到达现场的处以2000元/次违约金;
2. 每台电梯每月保养次数少于2次的,处以500元/次违约金;
3. 每台电梯非人为故障起制动60000次大于5次的,每超过1次处以1000元违约金;
4. 承包人若未选派经验丰富的维修人员提供维修保养服务,或无法得到发包人或发包人委托的物业管理单位认可，按2万元/人/年的标准处以违约金。

11.4.10由于承包人维修保养问题造成的乘客人身伤亡等事故其它所有损失都由承包人承担。

11.4.11由于承包人维修保养问题给发包人或物业管理公司造成的所有损失都由承包人承担。

11.4.12免费提供电梯设备所有损坏的部件，同时包括与电梯设备相关的所有报警/内部通信系统、监控系统和电梯管理系统。因发包人使用不当、或不可抗力原因除外。

11.4.13承包人在服务时，更换的部件必须采用全新的与原部件相同的部件，并且使用设备整机制造商提供或推荐的润滑剂。如果得到发包人的书面批准，也可以采用同等的部件、润滑剂或者更换设备。未提前得到发包人的批准，不得将设备的任何部件拆除带出。

11.4.14由于承包人提供的材料或者部件侵权、使用侵犯了专利权、版权、设计权、商标或者知识产权等导致的索赔，承包人将全额赔偿发包人所有的债务、损失，成本和费用 (包括律师费用)。

11.5承包人委托提供本合同项下电梯设备安装及维修保养服务的单位： （按中标人在投标时提供的安装及维修保养单位填写）。

11.6如果承包人未按照本合同有关规定的时间更换零部件、弥补缺陷或提供有关维修保养服务的，发包人可采取必要的补救措施，因此而发生的费用均由承包人承担，同时发包人根据本合同规定有权对承包人行使的其他权利（包括主张违约责任的权利）不受影响。

11.7 质保期满后如发包人要求承包人进行有偿保养、零配件更换、备品备件更换等，费用按照承包人投标所报的常用备品备件的价格表（价格含税金、安装、调试、试运行、验收试验、验收配合、现场培训等技术服务）按实结算。

**12、附随服务**

12.1为本合同项下电梯设备供货及安装、调试、维修的顺利完成，承包人还应向发包人提供的如下附随服务：

12.1.1在发包人合理指定时间内对所供设备实施运行或监督或维护或修理，但前提条件是该服务并不能免除承包人在质量保证期内所承担的义务；

12.1.2在本合同项下的电梯设备投入使用后2年内，承包人应对电梯的控制系统给予动态的、最新的升级服务。同时，如果业主或发包人对控制系统提出合理的改进意见，承包人应尽快予以改进。

12.2承包人因提供本合同第12.1.1至12.1.2条项下全部附随服务而发生的费用均包括在设备采购总价中，发包人无需就此另行支付。

**13、检验和索赔**

13.1发包人有权检验、测试电梯设备，以确认是否符合合同规格的要求，并且不承担额外的费用。发包人将及时以书面形式通知承包人对电梯设备进行检验、测试人员的身份。

13.2在承包人根据规定的期限和规定的地点将电梯设备运抵现场后，发包人、监理单位及承包人共同对电梯设备的质量、规格、数量和重量等进行交货检查。如在上述交货检查过程中发现承包人提供的任何电梯设备的规格或数量与本合同的规定有不符之处或任何电梯设备的外观存在破损，发包人有权向承包人提出索赔。在对电梯设备的规格、数量和外观完好程度进行检查并证明完全符合本合同约定后，发包人、承包人双方共同签署交货检查报告。上述交货检查及之后签署的交货检查报告并不代表发包人对承包人提供的任何电梯设备质量的认可。交货检查过程中，由承包人负责电梯设备的装卸、开箱、搬运及保管等工作，并承担相关费用。

13.3在本合同规定的质量保修期内，若发现承包人提供的任何电梯设备与本合同规定不符、存在质量问题或存在缺陷（包括内在缺陷或用料不妥），发包人有权安排有关检测机构进行检验，并有权凭有关检测机构出具的检验证书向承包人提出索赔，承包人不得持有异议。如有关检测机构检验合格，则相关检验费由发包人负担；若检验不合格，检验费将由承包人负担。

13.4如承包人拟对其所提供的电梯设备进行机械运转试验和性能试验，则应在试验之日前至少15个日历天之前书面通知发包人。发包人有权参与上述机械运转试验和性能试验并获取试验结果；同时，上述试验不得对本工程的正常施工造成任何影响。

13.5 承包人同时应保证合同项下所提供的服务，包括联络与审查、检验与验收、设计配合、培训、安装、现场调试及配合等按合同规定方式或发包人确认的良好方式进行，并保证不存在因承包人人员的过失、错误或疏忽而产生服务问题。

13.6 承包人负责的培训任务应达到合同要求。如发包人有充分理由证明承包人的培训服务未达到合同的规定，则由发包人提出罚款建议和补救意见后执行。

13.7 因承包人原因提供资料错误而导致的工程损失的直接费用应依据合同或实际情况计算出合理的费用，经发包人确认后由承包人负责赔偿。

13.8 承包人及承包人所委托安装单位服务的违约导致系统验收（安装、预验收、最终验收）时间的延迟，则承包人应向发包人赔偿相应损失。

13.9 如果在发包人发出索赔通知后三十天内，承包人未作答复，上述索赔应视为已被承包人接受。如承包人未能在发包人发出索赔通知后三十天内或发包人同意的延长期限内，按照发包人同意的索赔解决方法解决索赔事宜，发包人有权从未付货款或从承包人开具的履约保证金中扣回索赔金额，不足部分，承包人须另外支付。

13.10 承包人的索赔

承包人根据合同约定向发包人提出索赔的，须在索赔事件发生之日起7日内，向发包人书面提交索赔资料，应包括：索赔的合同依据、索赔意向与金额及相关证明文件，提出索赔时间以发包人签收时间为准。

13.11 承包人逾期提出索赔的，视为承包人放弃索赔。

13.12 承包人不得以索赔未达成协议为理由，拒绝履行本合同约定之义务。

**14、索赔解决办法**

在发包人按照本合同相关条款的约定向承包人提出索赔后，承包人应按下列方式中的一种向发包人进行理赔，但必须经发包人认可：

14.1按照有关电梯设备的疵劣程度、损坏的范围和发包人所遭受的损失，将电梯设备贬值，设备采购总价亦相应降低。

14.2免费调换全部存在瑕疵的电梯设备零部件。承包人应自收到发包人的有关书面指示之日起30个日历天内全部更换完毕。所更换的零部件仍应符合本合同中的全部相关规定（包括但不限于关于规格、数量、质量、性能、交货地点、包装方式、质量保修期等的要求）。

**15、不可抗力**

15.1如果因属于不可抗力事件致使本合同履行受阻时，相关的履行期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力事件所影响的时间。

15.2遇有不可抗力事件的一方应在不可抗力事件发生后2个日历天内通知对方，并应在事件发生后14个日历天内，将有关部门出具的证明文件用挂号信寄给另一方核查和确认。因不可抗力事件不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，全部或部分免除责任，但法律另有规定的除外。任何一方迟延履行本合同后发生不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

不可抗力的自然灾害具体内容为：

(1)平均风力8级以上的大风（一般为8级）（幕墙施工为四级）；

(2)3个小时内降雨量为50mm以上的暴雨（一般为50mm）；

(3)37摄氏度以上的高温天气（一般为37摄氏度）；

(4)其它：对工程有较大影响的重大灾害、重大疫情、政策性调整及六级以上地震、战争、动乱、罢工。

（5）发包人与承包人约定的其他不可抗力。

**16、违约责任**

16.1本合同任何一方未依本合同约定适当履行其合同义务的，即构成违约。

16.2发包人违约责任：/

16.3承包人违约责任

除本合同已经在相应条款中列明的违约责任外，承包人违约应承担的违约责任按如下规定执行，且发包人还可执行违约追究措施。

16.3.1延期交货违约金：由于承包人原因未能在发包人指定交货时间交付货物的，承包人应向发包人支付合同价的2000元/台/天违约金。该项违约金经发包人确认后有权在支付给承包人的合同款中扣除并书面知会承包人。违约金不足以弥补发包人损失的，承包人应另行补偿。逾期超过60个日历天的，发包人有权单方解除本合同。

16.3.2如承包人出现以下任何一项违约行为的，则承包人应自构成违约之日起，每个日历天按设备合同总价的0.02％向发包人支付违约金。逾期超过10个日历天的，发包人有权单方解除本合同。

1. 未依照本合同中的各项要求，在本合同规定的相关期限内实施、参与或监督任何有关交货、安装、调试及相应的验收、检查工作的。
2. 未依照本合同中的各项要求，在本合同规定的相关期限内向发包人提交任何技术资料或其它文件的。

16.3.3经双方认定,非发包人原因的，承包人提供的设备技术指标、参数或服务存在以下违约行为，则按照以下方法向发包人支付违约金：

1. 修复时间：相对合同规定值（参照合同11.4.7条）每超时8小时的，处以3000元/次违约金。
2. 故障停机时间：每超过36小时的，处以5000元/次违约金。
3. 噪声：每超过合同规定值1dB(A)，则承包人需要向发包人支付偏离部分设备合同价0.5%的违约金。

16.3.4除本合同其他条款特别约定的承包人违约责任外，承包人不按本合同履行义务的，还应赔偿因其违约给发包人造成的直接损失，包括但不限于发包人对本工程的重建费用、需向第三方承担违约或侵权责任的费用。

16.3.5若承包人根据本合同的约定须向发包人支付任何违约金或承担任何赔偿责任时，发包人均有权在其应付的合同价款中予以直接扣除。

16.3.6本合同任何条款中明确约定违约一方向另一方支付的违约金不足以弥补实际损失的，违约一方应按实际损失赔偿另一方。

16.4任何一方违约后，另一方要求违约方继续履行本合同时，违约方承担上述违约责任的同时仍应继续履行本合同。

16.5由于政府（政府部门）政策、决定、通知或海绵城市等原因，发包人需要延迟项目进度或者停工的，承包人必须无条件执行，发包人不承担由此产生的任何费用；因上述原因，发包人需要终止或者解除合同的，终止或解除通知送达承包人时本合同自动终止或解除，发包人除按合同条款根据承包人实际完成的工作量进行结算外，无须向承包人支付任何补偿、赔偿或承担其他法律责任。

16.6承包人后续未按招标约定以及合同提供组织保证方面服务，影响履行职责的，发包人有权要求承包人履行职责，或给予批评、警告、并有权要求承包人撤换相关人员，承包人拒不撤换的，发包人有权解除与承包人的合同关系。

16.7承包人未按招标约定以及合同履行约定义务，发包人有权要求承包人继续履行或发包人有权扣除相应项目的费用，承包人需承担违约金并负责赔偿由此给发包人造成的一切损失。

16.8提交产品或服务质量达不到招标约定以及合同要求的，必须自行修改、完善，发包人有权视质量情况给予书面警告、通报批评、罚款，情节严重发包人有权解除合同关系。

**16.9本合同所约定的违约金总额不超过合同总价的30%，罚金、责任赔偿按实际发生计算。**

**17、争议解决**

17.1发包人、承包人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，双方可以约定以下第 ⑵ 种方式解决争议：

⑴ 双方达成仲裁协议，向约定的仲裁委员会申请仲裁；

⑵ 向发包人所在地有管辖权的人民法院起诉。

17.2发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持施工连续，保护好已完工程：

⑴ 单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；

⑵ 调解要求停止施工，且为双方接受；

⑶ 仲裁机构要求停止施工；

1. 法院要求停止施工。

17.3违约方应承担守约方为解决本争议支付的所有合理费用，包括但不限于律师费，调查取证费，鉴定费，评估费，交通费等。

**18、合同解除及终止**

18.1出现本条下列情形的，发包人有权以书面通知承包人的方式解除本合同并进行退货（在已交货的前提下，退货发生的所有费用由承包人承担且承包人负责将全部已交货的电梯设备自存放处自行提回），且无须为行使本条约定的解除权向承包人承担任何违约责任：

18.1.1因不可抗力事件导致本合同无法履行的持续时间超过90个日历天。

18.2承包人出现下列违法或违约情形时，发包人有权立即以书面通知承包人的方式解除本合同：

18.2.1违反中国法律、法规、规章有关禁止性规定的；

18.2.2承包人存在本合同第16.3.1条规定的任何违约行为，且逾期超过60个日历天仍未完全改正并消除违约影响的；

18.3如承包人未按照本合同的约定以及由于承包人责任造成发包人解除本合同的，则承包人同时承担以下违约责任：

18.3.1承包人应立即退回发包人已经支付的所有货款；

**18.3.2承包人按设备采购总价的20%向发包人一次性支付违约金；**

18.4如承包人在本合同签署后出现破产、被责令停业、被吊销企业法人营业执照或承包人履行本合同所必须的任何证照/许可或批准或其它无清偿能力的情形时，发包人可在任何时候以书面通知承包人的方式单方解除本合同。本合同的解除将不损害或影响发包人已经采取或将要采取的补救措施的权利。

18.5发包人未按照本合同约定支付合同价款的，逾期付款超过60个日历天的，承包人可书面要求发包人予以解释。若发包人在10个日历天内未能根据本合同给予合理的答复或解释，承包人应再次发出书面通知。在承包人发出再次书面通知后，发包人继续迟延付款超过30个日历天后，承包人有权以书面通知发包人的方式解除合同。发包人、承包人双方在此确认，非经上述程序承包人不得解除本合同。

18.6由于发包人责任造成解除合同时，发包人应赔偿承包人的直接损失。

18.7本合同解除后，不影响任何一方追究另一方违约责任的权利。

**19、转让和分包**

未经发包人事先书面同意，承包人不得部分转让、全部转让或分包其在本合同项下承担的任何义务。

**20、变更指示**

20.1在本合同签署后，发包人有权向承包人发出书面指示，对如下一点或几点提出变更：

20.1.1本合同项下货物的图纸、设计或规格；

20.1.2装运方式和包装方式；

20.1.3交货时间；

20.1.4交货地点；

20.1.5承包人须提供合同之外的服务。

20.2若上述变更导致了承包人履行本合同项下任何义务的费用或所需时间的增减，则发包人、承包人双方可对合同价格及交货期进行合理的调整。变更合同价款按下列方法进行处理：

20.2.1合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款。

20.2.2合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款。

20.2.3合同中没有适用或类似于变更工程的价格，承包人在收到资料后5-7个工作日内（（50万元以下，5个工作日；50万元以上，7个工作日）对变更内容进行估价，形成报价文件报送发包人，发包人完成审核后，双方应在15天内核对达成一致，并书面确认。如15天内未确认，以发包人审核结果为准。

20.3订货数量的变更按照以下约定执行：双方在设备计划加工制造前，对加工制造数量进行确认，以确认的数量为依据进行加工。如果增加订货数量，则按照本合同中相同规格的货物单价进行计算。如果没有相同规格的货物单价，则双方协商。

20.4交货时间变更按照以下约定执行：如果发包人在合同规定的装运期限之前提出延期交货，承包人应该在7日内予以确认同意，并不收取任何附加费用。

20.5交货地点变更：如果变更后的交货地点与本合同中原约定的地点在同一城市，则发包人不需要向承包人支付变更费用。

20.6如果发包人在电梯设备的安装调试完毕后要求增加功能及其它要求，承包人应积极以优于中国市场的价格并在发包人另行书面要求的合理期限内提供产品及服务。

1. **技术资料**

21.1电梯使用场地的基础技术资料（包括建筑图纸、土建参数等）由发包人提供，承包人有义务到现场核实；本合同标的物设计所需的技术资料由承包人提供并经发包人确认盖章后有效。

21.2承包人因履行本合同而获得或产生的与本项目有关的专有或特殊信息（该信息包括发包人或第三方的知识产权成果）、图纸、资料、数据，只能为本合同目的而使用，并仅能向为履行本合同而必须了解的工作人员进行披露。未经发包人事先书面同意，承包人不得直接或间接地以任何方式将前述任何内容提供或披露给任何第三方（含承包人非必须了解该等内容的工作人员）。

21.3本合同无论因何种原因被解除或终止，承包人均应立即向发包人交还其持有的所有与本工程有关的资料、图纸、数据、电子文档、电脑程序或设备控制程序及密码，并保证在此后的任何时间均不使用、利用、告知第三方任何与本工程有关的资料、图纸、数据、电子文档、电脑程序或设备控制程序及密码。

21.4本第21.2，21.3条约定在本合同解除或终止后仍永久有效。

21.5若承包人违反第21.2，21.3条约定，承包人承担违约责任，同时发包人有权向承包人要求赔偿所造成的直接和间接损失。

21.6本合同项下与电梯设备有关的技术资料应以下列方式交付：

21.6.1发货日后30个日历天内，承包人应向发包人提供有关其在本合同项下提供的全部货物的中文或英文（需附有中文翻译件）的完整技术资料四套，包括但不限于货物的目录索引、样本、技术说明书、操作手册、维修指南和/或服务手册和示意图等；具体内容参见招标文件。

21.6.2如果发包人确认承包人按照本合同提供的技术资料不完整或在运输过程中发生丢失，则发包人有权以书面通知的方式要求承包人补齐有关技术资料；承包人应在收到上述发包人的书面通知后10个日历天内，将发包人在其书面通知中要求补齐的资料全部免费提供给发包人。

**22、知识产权**

承包人保证全部电梯设备中所涉及的任何知识产权均归承包人所有或可使发包人对其有合法授权使用。承包人应保证发包人在使用任何电梯设备或其任何一部分时不受第三方提出的任何侵犯专利权、商标权、工业设计权或其他任何知识产权的指控。如果任何第三方提出上述侵权指控，承包人须与第三方交涉并承担发生（含发包人因此发生）的一切法律责任和费用及损失。

承包人若需要将本项目作为其客户考察参观案例项目，须经发包人同意后，在发包人确认的时间及区域组织参观考察，且承包人及其带领的参观人员的一切安全、风险等由承包人自行承担。

**23、适用法律**

本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国内地法律。

**24、合同修改**

对本合同未尽事宜的进一步约定及对本合同条款的任何修改，均须由发包人、承包人双方协商一致并按照约定的方式签署书面补充协议方为有效。如上述补充协议中的约定与本合同中约定存在不一致时，应以补充协议中的约定为准。

**25、计量单位及合同语言**

除本合同附件招标文件《技术要求》中另有特殊规定外，本合同中所涉计量单位均使用中国国家法定计量单位。

本合同发包人、承包人双方有关本合同的所有来往函电及与本合同有关的文件均应以中文书写。

**26、通知**

除本合同另有特殊约定外，本合同所涉通知、咨询、询问、答复及其他往来文件均应以书面方式做出，发包人、承包人双方接受通知的通讯信息现列明如下：

发包人：

通讯地址：

邮编：

联系人：

传真：

电话：

承包人：

通讯地址：

邮编：

联系人：

传真：

电话：

**27、不正当行为的禁止**

承包人不得因本合同或本工程而自发包人之外的任何第三方收取任何费用或接受任何利益。

承包人不得因本合同或本工程而向发包人、发包人的任何工作人员或其他与本工程有关的当事方提供任何形式的不正当利益。

若发生上述不正当行为，发包人有权采取相关法律行动，包括解除本合同。

附件：

1、投标报价表

2、工程质量保修书

**附件1**

**投标报价表**

**附件2**

**工程质量保修书**

**甲方：**

**乙方：**

为保证本工程在合理使用期限内出现的问题能及时、高效、高质量的得到处理，全面提升业主满意度，使甲方、乙方双方达到双赢的局面，双方经协商一致签订本工程保修约定。乙方按照国家《建设工程质量管理条例》及双方约定承担工程质量缺陷保修责任。本保修书中所指的业主，是指甲方及或购买、租用及使用本项目房屋的客户。本保修期内，甲方有权将甲方享有的本《工程质量保修书》中的全部或部分权利另行授权给 物业管理公司进行行使，乙方不得提出异议。

**1. 保修期限：**

1.1 甲乙双方约定本工程保修期限计算起始时间为以下第A 种：

A自整体项目取得竣工验收备案证明之日起或者自电梯出厂之日起计算；

B自本项目入伙之日起计算；

C自乙方分包工程竣工验收合格之日起计算（若协议书中约定以取得相关合格证或备案证明为竣工的，以取得相关合格证、备案证明之日起计）；

D自乙方分包工程竣工验收并经相关检测部门 检测合格之日起计算；

E全部电梯取得当地相关政府职能部门（质量技术监督局）签发的验收合格证书之日（以最后一部取得之日为准）

1.2 甲乙双方约定本工程保修期限为以下第K种：

A地基基础工程、主体结构工程、钢结构工程为设计文件规定的合理使用年限；

B防水工程（包括但不限于屋面防水工程、有防水要求的卫生间/房间和外墙面的防渗漏工程、装修工程中涉及的防水工程等）5年（最低5年）；

C电气管线工程、给排水管道工程、设备安装工程为3年；

D供热和供冷系统工程为2个(最低为2个)采暖期、供冷期；

E吊顶（含骨架等所有构件）工程2年（最低2年）；

F墙面、顶棚抹灰工程2年（最低2年）；

G墙面、厨房、卫生间地面工程2（最低2年）

H卫生洁具工程2年（最低2年）。

I光源半年（最低半年）

J易碎品半年（最低半年）

K本工程其他项目保修期约定：自整体项目取得竣工验收备案证明之日起满三年或者自电梯出厂之日起满五年，时间以最晚届满的为准。

1.3 如前款约定的保修期少于国家或工程所在地有关工程质量管理方面的法律法规或规章规定的保修时间，以国家或工程所在地有关工程质量管理方面的法律法规或规章规定的较长的保修时间为准。若乙方购买的第三方供应的材料，供应商承诺的保修期高于前述约定，则相关材料的保修期以供应商承诺的保修期为准。若乙方承诺的保修期长于前述约定的保修期，应适用较长的保修期。

1.4 乙方应在项目所在地建立常驻维保基地，提供所需维保服务，向甲方及甲方指定的物业公司定期汇报维保工作，并服从管理和监督。

**2. 保修范围：**

2.1 本合同所包含的所有工程项目、设计变更、现场签证、合同条件约谈记录以及双方会议纪要、补充协议约定等全部内容，由于乙方原因造成的工程质量缺陷或材料设备质量缺陷问题，均属保修范围；

2.2 本工程及各分部分项工程质量，即使经竣工验收符合合同要求，若甲方抽捡到分项工程中允许偏差项目中超出允许偏差范围的、基本项目中未达到约定要求的或不符合观感要求的观感项目，仍属乙方保修范围，乙方应按照甲方要求进行返修。

2.3 由于乙方原因造成的工程质量缺陷或材料设备质量缺陷问题，造成甲方和业主的全部直接和间接损失，由乙方无条件承担。所有费用从甲方支付乙方的任何款项中直接扣除，无需乙方认可。

2.4 由于乙方原因造成的工程质量缺陷或材料设备质量缺陷问题导致业主投诉及索赔时，乙方授权甲方全权代表乙方与业主进行索赔谈判并确定赔偿金额，谈判结果经甲方和业主签字后立即生效，甲方将乙方须承担的费用总额从甲方支付乙方的任何款项中直接扣除，无需乙方书面认可。

2.5 保修期间的电梯年审费包含在安装总价中，乙方不得另行收取。

2.6 乙方应按甲方要求在入伙后为业主提供 3 次以上使用说明和保养讲座，具体时间以甲方通知。

2.7 乙方需安排每天三班（24小时轮换）、每班至少1名全职技术员驻守工地。如果厂家安排的人员不能满足现场的维保需要，甲方有权要求厂家增派人员至满足实际维保需要为止。

2.8 乙方负责质保期内的全部维修保养服务和电梯年审费用及服务。

**3. 保修管理及保修款支付：**

3.1 保修管理：甲方指定部门作为本工程保修期内保修工作的统一协调管理，乙方就工程质量保修向甲方指定部门及责任人负责。同时甲方保留根据相关法律法规就有关工程质量问题追究乙方责任的权利。

3.2 保修款支付：

3.2.1 所有保修款在结算时均不计利息。

3.2.2 甲方即使按本保修书约定支付清所有保修款项，但对于保修期未满的项目，乙方仍应按本保修书约定承担保修责任。

3.2.3 若本合同未预留保修款或甲方垫付维修费用，以及乙方应支付的赔偿款、违约金等已超出保修款总额，超出部分仍由乙方支付；乙方应在甲方向乙方发出书面通知之日起15日内向甲方支付。乙方逾期支付的，除支付未付本金之外，每日还须按未支付总额的万分之五向甲方支付违约金。乙方不愿自动履行的，甲方有权通过法律手段追索。

**4. 保修实施要求：**

维修质量及工作，包括但不限于如下内容：

4.1 维修人员管理：乙方维修人员必须服从甲方的管理：

4.1.1 乙方所提供的人员必须提前在甲方备案：

(1) 乙方提供的人员必须经过甲方严格的面试和甄选；

(2) 若因为甲方委托维修的任务量剧增，乙方备案人员无法满足维修要求时，乙方可以临时调用其他维修人员，但必须得到甲方书面认可，否则完成的维修工作甲方不予认可。

4.1.2 已确定的维修人员乙方不应变动，若确实需要变动，乙方需提前15日向甲方提出书面申请，经过甲方同意后方能更换。

4.1.3 乙方需以书面形式向甲方指定保修负责人，包括如下内容：

乙方保修负责人： 是否需常驻现场：是

通讯地址： 电话/手机（不得停机）： ； 传真：

以上内容若有变动需及时书面知会甲方，否则无法联系时，视为乙方已收到甲方传达之信息。

4.1.4 乙方保修负责人代表乙方全面负责保修期内各项保修事务的对接及实施工作。

4.1.5 乙方的要求、通知，需以书面形式由乙方负责人签字后递交甲方代表。

4.1.6 乙方维修人员现场管理规定：

(1) 乙方现场维修人员须凭身份证上门维修。

(2) 乙方维修人员必须在规定或预约的时间内到现场进行相关维修工作，不得从事与维修无关的事项。

(3) 乙方维修人员进入办公区域或业主家中进行维修时，应征得同意，不得擅自进入。

(4) 乙方维修人员不得随意进入非维修施工作业的区域；维修过程中，须做好施工作业区内及周边的成品保护，因未做好保护措施而致设施、设备等财产损坏或污染的，由乙方承担赔偿责任。

(5) 维修完毕后乙方维修人员必须将施工现场清理干净，不得有任何遗留物（包括灰尘），若在维修区域随地大小便，乙方向甲方支付每人次2000-5000元违约金。

(6) 因为维修需要而临时搬离（或拆除）设施设备等维修完毕后，应按原样复原。

(7) 乙方维修人员在维修时，不得使用不文明、不礼貌的语言，严禁与他人争执。

(8) 若维修事项有争议时，需及时反馈现场维修负责人或甲方现场管理人员，不得擅自向第三方讲有损甲方的利益及形象的任何言语。

(9) 乙方维修人员如从甲方保修办公室或物业管理处领用钥匙（应由保修办内的工作人员借钥匙），必须按规定时间归还；否则由此造成的一切后果由乙方承担。

(10) 未经甲方维保人员允许，乙方维修人员不得以任何名义利用维修之便承揽装修、改造或提供建筑材料、搬运垃圾等一切有偿服务。

(11) 因保修事宜甲方召开工作会议时，通知乙方参加的，乙方相关人员须准时参加，不得迟到或无故缺席。

(12) 乙方人员必须服从甲方和物业管理处的其它各项管理规定。

4.1.7 乙方维修人员考勤管理规定：

(1) 如本保修书中约定乙方应派驻维修人员常驻现场的，则除工作日外，乙方维修负责人还须按照甲方要求统筹安排现场维修人员节、假日的值班工作，以满足维修要求，必须保证乙方维修人员联系电话畅通。

(2) 如不需要乙方派驻维修人员常驻现场的，则除工作日外，乙方亦应统筹安排维修人员节、假日的值班工作，以满足甲方维修要求，必须保证乙方维修人员联系电话畅通。

4.1.8 除特别约定外，乙方违反以上规定应向甲方支付违约金每人次500元，相关违约金总额直接从甲方支付给乙方的任何款项中扣除，无须征得乙方同意。

4.2 维修及时性要求：

4.2.1 发生须紧急抢修事故如渗漏水、给排水、供电设施及线路故障、门窗不能正常开启、设备无法正常运行等影响正常工作生活的情况，乙方接到甲方通知后（包括电话、口头通知）须60分钟到达现场，2小时以内完成（当甲方另有指定完成时间的，乙方需按甲方指定时间完成维修）。

4.2.2 发生紧急抢修事故，乙方在接到事故通知后，应立即达到事故现场进行抢修。如结构安全、燃气泄露等。

4.2.3 对于同一单元（层或户），无论维修项目多少，全部维修人员均应一次到位，维修量增加时，乙方应根据甲方指令的任务量随时增派维修人员，并按照甲方指定的时间实施并完成维修

4.2.4 日常常规维修任务，乙方接到甲方的派单后，及时安排维修人员，按本协议进行维修，并按甲方指定完成时间完成维修工作：

(1) 甲方或业主有时间要求的，应按甲方或业主要求的时间安排维修；不能按照要求实施的，应与甲方或业主主动沟通，达成一致，确定具体时间，并按约定时间上门维修；

(2) 甲方或业主无时间要求的（或有模糊要求的），当日上午的任务，不迟于下午下班前必须完成电话预约；当日下午的任务，不迟于第二日上午下班前必须完成电话预约。

(3) 乙方承诺：无论出现任何质量问题，不论责任属于乙方、其他施工单位、甲方或业主（或使用人），在接到甲方通知后，均遵守上述时间性要求不问理由地进行维修，并在维修过程中与甲方、原施工单位及业主共同取证，以判断责任原因，不属乙方责任的，由责任方向乙方支付相关费用。

4.2.5 乙方违反以上4.2.1、4.2.2、4.2.3、4.2.4规定乙方需向甲方支付违约金每单500元，同时甲方有权采取本条4.3款维修质量保证措施中的相关措施。

4.3 维修质量保证措施：

4.3.1 乙方维修人员应对每一个维修任务认真履行保修职责：工作内容包括：上门查看、沟通、确定方案、过程实施、结果检验、签单确认等，工作标准符合甲方要求。

4.3.2 每个项目维修完成后需经业主和甲方（或甲方指定的物业单位）验收签字方视为该维修项目本次维修完成，所维修项目的保修期限自维修合格之日起重新计算，保修款的支付相应延期。

4.3.3 乙方应保证所维修项目在六个月内不再出现类似问题，否则，除保修期限重新计算外，乙方每次还需向甲方支付违约金1000元。

4.3.4 若有下列情况之一发生，甲方有权另行聘请施工单位进行维修，由此引起的一切费用和责任由乙方承担：

(1) 接到维修通知（口头或书面）拒不到现场处理问题；

(2) 超过规定的到场时间后4小时仍未赶到现场；

(3) 超过规定的时间仍未完成有关工程维修任务，且不主动向保修办报告；

(4) 对同一位置经过一次维修仍未解决问题的；

(5) 因维修人员服务行为造成客户强烈投诉；

(6) 维修实施中，乙方工作标准达不到规范及甲方要求。

4.3.5 因4.3.4产生的费用总额由甲方直接从甲方支付给乙方的任何费用中扣除，无须征得乙方同意。

4.3.6 对于涉及结构安全的质量事故，应当按照《建设工程质量管理条理》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或具有相应资质登记的设计单位提出保修方案，乙方实施保修。

4.4 工作评估和奖惩措施：

4.4.1 保修工作实施中，甲方严格按照本约定相关条款开展工作，若乙方出现任何违反约定或规定的，甲方即时向乙方索赔，并将乙方须承担的违约金总额从甲方支付乙方的任何款项中直接扣除，无需乙方认可。

4.5 双方关于保修的其它约定：/

**5. 其 他**

5.1 乙方承诺在保修期满后至工程有效使用年限内，如甲方要求，则应继续提供优质维修服务，并按最优惠价收取费用。

5.2 本保修约定：作为施工合同附件，由施工合同双方共同签署，在工程有效寿命内一直生效。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（公章）： | 乙方（公章）： |
|  |  |
|  |  |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 授权代表： | 授权代表： |
| 本保修书于： 年 月 日签署 | |

**质量保修书附件 客梯和服务电梯维护程序表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 附录1 客梯和服务电梯维护程序表 | | |
| 程序编号 | 工作内容 | 频率 |
| 1 | (a) 打开，清洗和检查限制开关，方向开关。检查固定的接线夹和感应器板。 | 每月 |
| (b)确保弹性缓冲系统可靠。清洁储油区并加满。检查是否有漏油。 | 每月 |
| (c) 检查楼梯平台和轿厢底框的保护金属板情况，并检查轿厢的清洁情况。检查锁喙，门的滚子和门机轴的磨损情路或连接链条的磨损情况和承受的张力是否适当。况。检查门内部连接线路或连接链条的磨损情况和承受的张力是否适当。 | 每月 |
| (d) 确保轿厢框架的螺栓可靠。检查导靴的最小移动。确保厢体结构安全可靠。检查安全传动装置的导承间隙和自由运动状况。检查安全绳的张力。检查门操作机构的磨损情况，并确保装置的链齿轮，按键和紧固螺栓安全可靠。确保轿厢和厅门有效对准。(见注释5) | 每月 |
| (e) 运行，清洁并检查轿厢控制器，楼层开关，门开关。检查紧急信道和活动地板的动作。检查轿厢内照明设备。 | 每月 |
| (f) 检查移动电缆和它们的固定支座。 | 每月 |
| (g) 运行，清洁并检查着陆按钮盒，确保它们合指示器盒固定可靠。 | 每月 |
| 2 | (a) 开启，清洁并检查厅门的门锁。(见注释6) | 每月 |
| (b) 进行一个小时的紧急照明设备和蓄电池充电器的电力负载测试。 | 每三个月 |
| 3 | (a) 更新钢索。 (见注释4) |  |
| (b)测试空载时的安全传动装置。 | (i)大修之后 (ii)每年 |
| (c)测试满载时的超速管理器和安全传动装置。 | (i)大修之后 (ii)每年 |

注释：

所有人都应重视签订的电梯维修服务条例，所有的安全规则，规章和法令需求都需要严格遵守。所有被移交，保存的设备在维修期间必须确保其安全性。 防护罩和其它的安全装置应耐磨损。所有设备，无扶手步梯，阶梯和其它装置的故障要立刻被报告，且未完成维修前不得使用这些设备。应使用由制造商推荐品牌和等级的润滑剂，或者是被认可的等同物品。确保适量的润滑油，但是避免过量。溢出的润滑油应立即擦去，拭油布以及废弃物应丢弃处理。

下列各项是电梯安装正确维修的一般指导。这些专案并非无遗漏的。 维修人员应根据所有的使用说明和相关制造商推荐的方法进行维修。

1) 制动闸操作电磁铁应被调整至最短行程，以使制动闸的区域等同于最小间隙，与制动闸鼓轮的自由运转一致。

2) 在轿厢门或厅门处于打开状态时，电梯应无法运行；且仅当电梯停于某一层时，才允许厅门和轿厢门打开。

3) (a) 滑轮的绳索凹槽的磨损不应导致绳索的滑动。

(b) 所有的凹槽一定是等同的，也就是所有的绳索应被放至相同的长度。滑轮凹槽应经常被重新切削修磨，以满足上述要求。

4) 当下述情况中任何一种发生时，钢索应该被更新:

(a) 在任何八个直径的长度里面，看得到的有损坏的钢丝数目超过绳索中钢丝总数的10%。

(b) 由于过负荷，产生拉伸变形。

(c) 有腐蚀/锈。

(d) 钢丝绞合度松弛，产生鸟笼式空间。

(e) 绳索被损坏。

(f) 绳索使用超过六年。

在制造期间，钢索应被润滑，并且具有一定容量的润滑油油箱。 如果在钢丝之间的空隙中出现了没有润滑剂的状况，使用绳索制造商推荐的敷料或者是经核准的等同物作一层很薄的外层，也就是一种防酸度例如凡士林油。

5) 当有动力处理装置及闸操作机构联合使用时，动力处理装置应在门被阻隔时，自动清理阻隔物，清理得最大能力不超过150N力。

6) 门锁每六个月至少应检查一次。(除非配有透明罩，工作部件可被观察且没有明显的故障)这种开放的和内部检查应顺次执行且在一段时期内均匀分布。

**合同编号**

**大新新美工业园（宿舍楼）改造项目**

**电梯安装及技术服务合同**

工程地点：

发包人：

承包人（电梯安装单位）：

签订日期： 年 月 日

**协 议 书**

建设单位(以下简称发包人)：[发包人]

施工单位(以下简称承包人)：

为进一步明确责任，保障发包人、承包人的合法利益，保证工程顺利进行，经双方友好协商，在双方平等自愿且发包人、承包人完全清楚、理解本合同条款的基础上，按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律法规，根据本工程的具体情况，双方签订本合同。

1. **工程概况**
   1. 工程名称：大新新美工业园（宿舍楼）改造项目电梯安装工程
   2. 工程地点：
   3. 工程规模及特征：本次改造范围为大新新美工业园宿舍部分，宿舍部分占地面积约11408.58平方米，建筑面积19612.94平方米。
2. **承包范围**

本项目招标范围包括但不限于：电梯安装（含安装用脚手架的搭设、设备吊装就位、电梯井土建工程、与土建工程连接安装支架、机房基础槽钢、后置埋件（含钢制牛腿、钢板等）、底坑爬梯、交接井道的垂直度等尺寸的检查复核、井道改造、底坑制作及底坑防水施工、安装完毕正式使用前的轿厢保护、投标人须自备保障调试所必要的电源电缆等）、井道照明及井道插座（含管线敷设）、灭火器材、施工用水电、安全文明施工、施工期间电梯为防止损坏应采取的保护措施及费用、配合电梯二次装修施工及调试（如有）、配合电梯机房内或轿厢内智能化工程安装及调试、提前使用电梯及维保费、电梯调试、接口管理、成品保护、深圳市政府有关部门开工备案（含费用）、质保期质量保证、维保服务、报验取证、竣工验收、软件、技术文件（含技术资料）、技术培训、进口部件的报关、仓储保管费、措施费、工程风险、合同文本的印刷费、保险费、各类税费等。

1. **工期**

3.1. 开工日期：暂定 年 月 日（具体以发包人下发的开工指令中的进场日期为准）。

3.2. 完工日期：暂定 年 月 日

承包人完成合同承包范围内全部工作，本工程通过发包人、政府相关部门深圳市质量技术监督部门验收合格并取得安全检验合格证之日。

3.3. 安装工期总日历天数120日历天，开工日期至竣工日期。

3.4. 承包人除了确保工期外，还必须采取一切措施，确保关键工序按时间节点要求完成（详细见专用条款6.电梯供货、安装及验收时间节点计划要求）。

**备注：以上安装工期仅供参考，各项目的具体安装要求以招标人实际要求为准。招标人保留根据现场施工进度安排调整安装进度的权利，投标人须无条件接受。**

1. **本工程质量标准**

**合格。**除本协议书、补充条款、专用条款有特别约定外，承包人施工质量及技术要求等以招标文件中相关的“技术要求”中约定为准。

1. **合同价款**

本合同为固定单价合同，安装合同**暂定含税总价为人民币**（大写）： 元（人民币）￥： 元；

安装**暂定不含税总价为人民币(大写)：** （小写） 元；

税率: 。（若国家政策导致增值税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按变化后的税率执行。本批次合同金额不因电梯数量变化而变化。）

1. **合同文件组成及解释次序**

构成本合同的文件应能相互解释，互为说明。除本合同条款另有约定外，本合同文件组成及优先解释次序如下：

* 1. 本合同签订后发包人和承包人共同签署的有关本工程的补充协议或变更协议；
  2. 本合同的协议书；
  3. 本合同的专用条款；
  4. 本合同的通用条款；
  5. 本合同的附件；
  6. **招标文件及招标文件补遗；**
  7. **承包人的投标文件**；
  8. 中标通知书；
  9. 本合同的承包范围及边界、质量及技术要求；
  10. 发包人书面确认的图纸；
  11. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；

上述合同文件相互补充，如果上述合同文件之间出现矛盾，以次序在先的文件为准；对于同一类合同文件，按时间顺序以最后确认的文件为准。本协议书中有关词语含义与本合同《通用条款》中定义相同。

1. **发包人承诺**

发包人向投标人承诺按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，履行本合同所约定的全部义务。

1. **承包人承诺**

承包人向发包人承诺按照本合同的约定进行施工、竣工，在质量保修期内承担工程质量保修责任,履行本合同所约定的全部义务。

1. **合同生效**
   1. 本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表亲笔签字并加盖公章之日起生效。（本合同所有组成部分均应加盖公章或骑缝章）。
   2. 本合同涂改或手写部分应有各方加盖公章确认，否则无效。
   3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

**（本页以下空白）**

（此页为签字页，无正文）

发包人：（公章）

法定代表人：

授权代表：

传真：

签约日期：

承包人：（公章）

法定代表人：

授权代表：

传 真：

开户银行：

开户帐号：

签约日期：

**二、通用条款**

1. **词语定义及解释**
   1. 下列词语除专用条款另有约定外，具有本条所赋予的含义)词语定义
      1. 通用条款：指根据法律、法规和规章的规定及建设工程施工的需要订立，通用于建设工程施工的条款。
      2. 专用条款：指发包人、承包人根据法律、法规和规章的规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修订。
      3. 承包范围及边界：指承包人完成本分包工程具体的承包范围以及与其它承包人的工程边界划分。是对协议书及通用条款中承包人责任范围的具体化、补充或修订。
      4. 质量及技术要求：指承包人完成本分包工程需满足的质量标准、要求，以及施工工艺要求等，是对通用条款中有关质量及技术要求的具体化、补充或修订。
      5. 发包人：指本合同指明的执行本工程投资计划的当事人,或其他指定的负责管理本工程的当事人，以及取得该当事人资格的合法承继人，但不指其任何受让人 (除经承包人书面同意外)。
      6. 承包人：指承建该合同工程的、具有相应工程施工资质的当事人，以及取得该当事人资格的合法承继人，但不指其任何受让人(除经发包人书面同意外)。
      7. 总承包人：指本合同中指明承建本工程主体工程或装修总工程的（按协议书中约定确定）、具有相应工程施工资质的当事人,以及取得该当事人资格的合法承继人，但不指其任何受让人(除经发包人书面同意外)。
      8. 监理：指专用条款中约定的监理单位的总监理工程师。
      9. 工程：指本合同中约定的工程承包范围内的工程，包括永久工程和临时工程。
      10. 永久工程：指根据本合同约定应实施的永久性工程，包括预定构成或构成永久工程一部分的机械、仪器、装置。
      11. 临时工程：指实施和完成本工程及其缺陷的修复过程中所需的各种临时性工程，但不包括承包人所有(或租赁)的，为实施和完成本工程及其缺陷修复所需的机械、器具或物品。
      12. 合同价款：指在中标通知书中写明的或发包人、承包人议定的，承包人按合同约定实施和完成本工程及其缺陷的修复应得到的价款。
      13. 费用：指不包含在合同价款之内的应当由各方独自承担的经济支出。
      14. 工期：指本合同中约定的，按总日历天数(包括法定节假日)计算的从开工日期至竣工日期的天数，已充分考虑可能出现的下雨、台风、高温天气、停水、停电、节假日、工地及周边环境等影响因素。
      15. 书面形式：指合同书、信件和数据文件（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。除合同另有约定外，在合同履行过程中当事各方发出或发布的任何通知、指令，均应是书面的，收件方应在回执上签署姓名和收到时间，不应无理扣压或拖延。
      16. 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合合同约定所应承担的责任。
      17. 索赔：指在合同履行过程中，对于并非己方过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失或工期延误，向对方提出经济补偿或顺延工期的要求。
      18. 小时或日：本合同中约定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算(不扣除休息时间)；约定按日计算时间的，开始当日不计入，从次日开始计算。时限的最后一日是法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一日，但竣工日期除外。时限的最后一日的截止时间为当日24时。
      19. 合同文件：指构成合同的全部文件(详见本合同第一章协议书)。
      20. 现场签证：发包人、承包人对其在合同履行过程中涉及的相关责任事件所作的签认证明。
      21. 图纸：指由发包人按本合同约定向承包人提供的全部设计图纸、计算书和性质类似的技术资料（包括配套说明和发包人设计部门签发的变更），或由承包人提交并经发包人批准的所有图纸、计算书和其他性质类似的技术资料。
      22. 标准、规范：指合同中约定的适用于本工程的技术标准、规范及其修改或补充，包括国家、地方及行业相关标准、规范。
      23. 法定节假日：指星期六、星期日及国家法定的节假日。
   2. **语言文字和适用法律、法规**
      1. 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。
      2. 本合同适用中华人民共和国法律、法规和规章。需要明示的法律、法规和规章，在专用条款中约定。
      3. 承包人依本合同约定提交的各种文件、图纸等均应采用中文。
   3. **适用标准、规范**
      1. 本工程的材料、设备、施工等必须符合所有有效的现行国家、行业及工程所在地的标准、规范的要求。存在国家、行业或地方等多个标准的，应同时符合所有标准。若不同标准之间有矛盾的，执行较严格标准。
      2. 国内没有相应标准、规范的，由发包人在合同签订后10日内向承包人提出施工技术要求，承包人在收到发包人提出的要求之日起10日内按发包人要求提出施工工艺，经发包人书面认可后执行；发包人要求使用国外标准、规范的，应在专用条款中明示国外标准、规范名称，并负责提供中文译本。
   4. **图纸、样板**
      1. 发包人应按专用条款约定的套数和日期，向承包人提供图纸。承包人需要增加图纸套数的，发包人应代为复制，复制费用由承包人承担。承包人应在施工现场保留一套完整的图纸，供发包人代表及有关人员进行工程检查时使用。未经发包人书面同意，承包人不得将图纸提供给与本工程施工无关的第三方。
      2. 发包人（含发包人委托的设计公司）提供的所有图纸以及承包人深化设计的图纸知识产权归发包人所有。
      3. 发包人对本工程有保密要求，保密期为本工程实施期间及工程竣工验收合格之日起五年。承包人必须履行图纸保密义务，未经发包人书面同意，不得翻印、外传所有有关工程的资料包括文件、图纸、样板、规范等，不得将本工程图纸及发包人提供的样板外传给第三人。除承包人存档使用外，其余图纸应在工程竣工验收之日起3日内退还发包人，保密措施费由发包人承担，已包含在合同总价中。
      4. 工程竣工验收前，承包人应向发包人各提交一式两份完整的竣工资料和竣工图纸，用以验收和存档，所有涉及本合同的竣工资料和竣工图纸的知识产权归发包人所有。
      5. 承包人应在交货时准备一套完整图纸，供监理单位及发包人有关人员进行交货检查时使用。
      6. 发包人提供图纸和资料不完整的，承包人应于收到图纸之日起15日内，向发包人提交补充图纸及资料所需时间表，列明在不影响工程进度的条件下，发包人应向承包人提供之补充图纸及资料的种类及最后期限。且承包人也必须以书面形式及时向发包人进行提示，若因承包人未能及时提出以上要求而致使工程延误的，延误所引起的损失概由承包人负责。
      7. 发包人之所以不能按约定提供图纸，是因为承包人未能提交合同约定应由其提交的图纸或提交的图纸有误所致，承包人无权要求发包人赔偿损失、顺延工期。
      8. 在签订本合同的同时，承包人应将确定的设备/材料样板放置于发包人指定的地点，监理单位将按照此样品检查承包人施工时实际使用的材料是否合乎发包人的要求，样品的费用已包含在合同价款中。承包人按发包人提供样板加工生产的，承包人未经过发包人书面同意，不得将上述设备/材料样板转给其他人，且应在交货时退还样板。
      9. 当发包人代表或监理认为需要时，承包人应提交临时工程的设计图纸2份，供发包人代表及监理批准或备查。
      10. 发包人或监理有权随时向承包人发出为满足本工程的正确实施和完成及其缺陷修复所需的补充图纸和技术资料，承包人应予执行。
   5. **通知与送达**
      1. 根据合同条款由一方或一方代表、监理发给本合同其它一方的一切证书、通知或指令均应直接送达给一方代表或监理，受送达人应予以签收。
      2. 如一方拒绝签收另一方通知等文件，或按1.5.1条约定送达不到或不便送达等情况出现时，另一方应以特快专递方式将通知等文件邮寄至一方在专用条款中指定的地址或其它一方为此指定的其它地址。文件寄出之日起第三日即视为送达。无论该文件是否被签收或拒签或代签或未接收到或被退回，只要另一方按专用条款约定的地址或其它一方为此指定的其它地址寄出邮件的，寄出之日起第三日均视为送达，实际签收之日并不影响前述约定送达的效力。

1.5.3. 合同任何一方变更联系方式（如联系人、联系地址、联系电话等），均须在变更之日起3日内以书面形式通知另两方。未及时书面通知变更联系方式或提供联系方式错误的一方，应承担由此产生的后果和责任。

1. **合同各方代表**
   1. 发包人代表及监理
      1. 本工程发包人代表受发包人委派，代表发包人行使合同约定的权利，履行合同约定的职责。发包人代表的姓名及联系方式在专用条款中明确。
      2. 除专用条款另有约定外，发包人代表、监理均无权修改合同，亦无权减轻合同中约定的承包人的责任或义务。涉及本工程结算、涉及经济条款或工程造价的谈判、签约时，必须经发包人另行授权，授权委托书应明确约定委托事项，并加盖发包人公章。与承包人达成的任何协议必须加盖发包人公章后才生效。否则，对发包人不发生法律约束力。
      3. 监理在履行下述职责时未经发包人另行书面授权的，行为无效：

(1) 发布开工令、停工令、复工令；

(2) 向设计人或承包人提出建议且提出的建议可能会提高工程造价或延误工期；

(3) 对本工程任何形式、数量、质量、价款和内容上的变动；

(4) 对合同约定的承包人职责和义务进行变更；

(5) 提出或批准索赔；

(6) 签发工程款支付证书；

(7) 对主要建材使用的审批；

(8) 承包人代表等主要项目管理人员的更换；

(9) 现场签证、工期变更签证；

(10) 对承包人的处罚和奖励；

(11) 合同条款中明确约定应取得发包人批准的其他权力；

(12) 专用条款中明确的其他需经发包人批准的权力。

发包人有权单方修改或调整监理的权利，并书面通知承包人，修改或调整后的监理授权自通知承包人之日起生效。

* + 1. 必要时，发包人可直接向承包人发出任何书面通知、指示、同意、批准、证书、决定及其它通讯联络，但应同时抄送一份副本给监理，承包人应予以执行。发包人（或发包人代表）与监理各自的任何书面通知、指示、同意、批准、证书、决定及其它通讯联络之间出现冲突、矛盾或不一致时，发包人的决定是最终的、权威的和具有约束力的。
    2. 发包人代表应及时向承包人提供所需的指令。除合同另有约定外，发包人代表及监理的指令由其本人签字后以书面形式送达承包人代表时即生效，承包人代表应在回执上签署姓名和收到时间。承包人代表拒签的，不影响指令的效力，指令按通用条款约定的方式通知后即生效。
    3. 必要时，发包人代表及监理可以发出口头指令，并在48小时内给予书面确认。对发包人代表及监理的口头指令，承包人应予以执行。如承包人在发包人代表或监理发出的口头指令48小时之后，未收到发包人代表及监理的书面确认，应在发包人代表或监理发出口头指令之日起2日内提出书面确认要求，发包人代表及监理应在承包人提出书面确认要求后48小时内给予答复。承包人认为发包人代表或监理的指令不合理，应在收到指令后24小时内向发包人代表及监理报告，发包人代表及监理应在收到承包人报告后24小时内作出修改指令或继续执行原指令的决定，并书面通知承包人。
    4. 发包人代表、监理更换，发包人应提前7日书面通知承包人。
    5. 发包人代表、监理在履行和行使其职权时，其任何行为或遗漏，不免除承包人履行合同约定的任何职责和义务。
  1. 承包人代表
     1. 本工程承包人代表受承包人委派，代表承包人行使合同约定的权利，履行合同约定的职责。承包人代表应是取得相关资质的承包人的在编人员，承包人代表的姓名及联系方式在专用条款中明确。
     2. 承包人的要求、请求和通知等文件，应以书面形式由承包人代表签字后，方视为承包人的有效文件。
     3. 承包人代表应按合同约定、发包人及监理批准的施工组织设计(施工方案)、工程进度计划和发包人代表发出的指令合理组织生产、交货及施工。在发生危及人身、财产安全和立即影响工程安危的紧急情况且无法与发包人代表取得联系时，承包人代表应采取保证人身和工*程*、财产安全的紧急措施，并在采取措施后48小时内向发包人代表送交报告。
     4. 承包人代表、施工负责人、技术负责人、机电负责人与投标文件中承诺的不一致的，或未及时到位的，或合同履行过程中未经发包人书面同意更换的，承包人应向发包人支付每日人民币5000元违约金直至与招标文件中要求的人员能力、资质一致。无法更换的，发包人有权选择要求承包人提供令发包人满意的人员，在提供人员未获发包人满意前，承包人应按每天5000元的标准向发包人支付违约金。其它管理人员与招标文件不符或未经发包人书面同意变更的，承包人应按每人每次人民币5000元的标准向发包人支付违约金。

1. **发包人责任**
   1. 发包人负责提前7日向承包人发出进场通知。
   2. 发包人负责现场的协调工作。协调承包人与其它施工单位的成品相互保护关系。以谁污染谁清洁，谁损坏谁赔偿为原则进行处理，如承包人成品被污染或破坏，承包人及时提供充分证据，经责任方确认后，办理赔偿手续。
   3. 有权组织由发包人、承包人、设计单位、监理单位以及各承包单位参加的图纸会审。
   4. 监督检查工程质量、进度，负责办理或审核图纸设计问题的处理结果、设计变更、工程指令的签证、违约金、索赔、工程款项的支付、办理竣工结算等。
   5. 及时组织竣工验收，办理竣工、移交等手续。
   6. 根据实际需要，对施工现场布置进行调整、对设计图纸进行变更、对工期进行合理调整。
2. **承包人责任**
   1. **施工组织设计**
      1. 承包人收到本工程或专用条款约定的工程图纸之日起30日内按本合同约定向发包人及监理提交详细的施工组织设计文件。经监理及发包人审批书面同意后组织施工。
      2. 施工组织设计文件应包括但不完全限于以下各项：

(1) 人员组织架构及通讯录。

(2) 主要制作和施工工艺及方法。

(3) 确保制作和安装质量的施工技术措施。

(4) 成品保护措施。

(5) 确保安全文明生产的施工措施。

(6) 确保工期及与其它施工方配合的技术组织措施。

(7) 符合发包人总进度计划的施工进度计划、材料设备进场计划、资金需求计划。

(8) 维修及售后服务措施。

承包人编制的进度计划应有合理、有效、清晰的关键路径和关键时间节点，满足项目的整体竣工时间要求。并需列明进度计划的实现条件、不确定因素、对应的解决措施。承包人如需变更人员安排、机械设备、施工方案等，必须提前15日书面上报发包人并经发包人书面同意方可执行。承包人在开工前应向发包人、监理提供有关人员上岗证、有关设备合格证年审证等证件，并需保证现场施工劳动力、机械设备能满足本工程进度要求。

* 1. **现场人员管理**
     1. 承包人以下人员，经发包人提出后，必须在24小时内调离本工程范围，同时，承包人应在3日内用发包人批准的合格的人员代替上述调离的任何人员。否则每人次承包人支付发包人违约金人民币5000元；

(1) 发包人确认无法胜任工作者，包括：对分部分项工程施工进度及施工质量达不到合同要求负有责任的施工人员、不熟悉本专业工作的施工人员等；

(2) 不能配合监理、发包人正常工作者；

(3) 违反工地现场管理规定者；

(4) 无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证）；

(5) 与本合同规定名册不符且未经发包人、监理认可者；

* + 1. 未经发包人许可，本工程禁止任何与本工程无关人员（发包人、发包人授权人员除外，发包人及发包人授权人员均配带工作牌）以任何名义进入承包人施工现场。承包人如出于需要安排有关人员参观本工程，必须经过发包人书面认可，否则视为承包人违约。并支付发包人人民币500元/人次违约金。
    2. 在本项目施工作业区内，不允许人员住宿（除现场看守人员外）。
  1. **现场管理**
     1. 承包人及现场工作人员应服从发包人对现场安全和文明施工的统一管理。
     2. 遵守国家法律法规，执行发包人代表及监理指令，按照施工图纸、设计变更单、图纸会审纪要、施工及验收规范等进行施工。按合同约定的质量、技术及工期要求完成全部承建内容。合同约定由承包人完成或提供配合的工作（包括合同、会议纪要等的约定以及设计变更中涉及的工程指令执行、安全文明施工、成品保护等），凡承包人原因未能完成或未能按质按期完成的，发包人在通知承包人后，即有权另择施工单位完成，所发生的费用由承包人承担，同时承包人应按照人民币2万元/日的标准向发包人支付违约金。发包人选择的施工单位施工时间计入承包人工期，导致本合同工期延长的，承包人承担违约责任。如果在发包人选择其他施工单位完成剩余工程的，则承包人必须按照发包人发出的书面通知的要求完成交接（含工程现场交接以及资料交接等）以及按时撤离施工现场，否则，每逾期一日，应当按照人民币2万元的标准支付违约金。
     3. 在施工中严格按样板施工。承包人进场之日起20日内提供施工样板计划并报监理及发包人审批，经监理及发包人书面同意后方可实施。大面积施工前，承包人必须进行样板施工，样板经监理、发包人书面确认后方可大面积开展。如质量或效果未能达发包人要求的，由此发生的返工费用及工期延误的所有责任由承包人承担。
     4. 承包人须做好施工日志、施工记录，隐蔽工程记录，包括摄影资料；按发包人或监理单位要求，开放上述资料供查阅。工程施工过程中，承包人应注意收集有关经验，工程竣工验收合格之日起30日内，承包人应向发包人提交完整的施工总结报告。
     5. 在本工程施工前，承包人须全面检查在工地上已由其它施工单位完成而又会影响本工程的标高、定位、尺寸、质量等等，核查后方可施工。
     6. 承包人应从发包人指定的水电接驳点接驳施工用水用电，并有义务采取措施避免工程施工对红线周围地下管线、临近建筑物及市政设施造成破坏，由此产生的全部费用均由承包人负责。
     7. 施工过程中，承包人不能阻碍通道及他人的施工场地，不能滥用或破坏发包人提供的设施。
     8. 承包人代表、技术负责人必须按时参加每周工程例会及发包人及监理要求参加的会议，因故不能参加的，应提前12小时提出书面申请并须获得发包人书面批准方可缺席。
     9. 工地实行周报制度，承包人应在每周例会前一日将周报须报送发包人及监理，周报包括本周计划和上周完成工作、未完成情况说明（包括拟采取措施、最终完成时间等）。
     10. 承包人应于每月25日前向监理和发包人书面报送《下月施工计划》和《本月完成工程月报》，下月施工计划必须具体、详细，包括人力安排、增加人力的来源、工程量等。如不按时、按要求报送，发包人有权不予支付本期进度款或顺延支付时间。
     11. 施工期间，严禁污染其他方产品。因承包人施工或承包人材料造成污染的清洁及返工费用由承包人承担。
     12. 负责承包人的成品、半成品保护，应采取有效防护措施,并派专人巡视。如保护期间发生损坏，承包人自费负责修复。同时不得破坏其它施工单位的成品、半成品，如因承包人原因造成损坏，经核实后由承包人照价赔偿。
     13. 施工期间，若承包人发现设计错误或严重不合理的，应及时以书面形式通知发包人。发包人应在收到通知与设计单位商定后提出修改或变更设计。承包人收到发包人的施工指令后即可继续施工。
     14. 施工期间，在与本工程有关的上、下道工序施工时承包人应派专人值班，处理工序之间的干扰和矛盾，保证施工正常进行。上、下道工序必须办理工作面验收手续，提出书面整改意见。接受工作面后，涉及工作面交接的索赔，发包人一律不予签证，工程质量由接收方负责。
     15. 施工期间，发现因发包人原因发生潜在的工程损失时，须及时采取措施预防损失发生，发包人承担合理的止损措施费。如承包人任由损失发生而不采取合理措施解决的，则承包人应对发包人扩大的损失承担赔偿责任。
     16. **临建要求：发包人不提供临建场地，项目红线内不得搭建任何生活临建；施工过程中，地下室及地上建筑物内严禁住人；承包人自行解决现场办公、生活场地，由此发生的租房、交通等一切费用由承包人自行承担。**
     17. 承包人不得在施工现场制作安装广告，由此引发的一切责任均由承包人承担。
  2. **安全文明施工**
     1. 发包人不得要求承包人违反安全文明管理的规定进行施工。
     2. 安全文明施工押金：承包人在施工过程中有违反现场安全文明施工的行为，并经发包人审核确实，施工总承包可对承包人进行处罚，罚款从保证金中扣除。承包人退场后，施工总承包单位应于7日内办理退还保证金。如发包人发现施工总承包无故扣除承包人现场安全文明施工保证金，一经证实，将对施工总承包处以三倍于该保证金的违约金。施工总承包收取安全文明保证金及扣除、退还时均需发包人见证并签字。
     3. 承包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，采取必要的安全防护措施（如在危险场所搭设安全措施、相关照明、维修等），消除事故隐患，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查。如达不到安全文明工地标准，发包人即可勒令承包人停工整改，由此造成的损失由承包人负责。如承包人未履行上述义务而造成工程、财产损失和人身伤害，由承包人承担责任及相关费用。
     4. 承包人应当设立安全生产管理机构，按要求配备专职安全生产管理人员。
     5. 承包人所有机械、电气作业人员均须持证上岗。施工期间，设专职安全员进行现场管理，如施工期间在红线内发生安全事故，责任由承包人承担。如在施工期间发生因承包人安全措施设置未达到要求或工人违章操作而导致的伤亡事故，承包人应向发包人支付人民币10万元/次的违约金并承担相应赔偿责任。
     6. 承包人在动力设备、输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段以及临街交通要道附近施工时，施工开始前应向监理提出安全防护措施，经监理和相关管理单位认可后方能实施。
     7. 实施爆破作业，在放射、毒害性环境中施工(含储存、运输、使用)及使用毒害性、腐蚀性物品施工时，承包人应在施工前完成政府有关部门的报批手续，并提前14日书面通知监理，并提出相应的安全防护措施，经监理认可后实施。
     8. 承包人应严格遵守国家及地方政府颁发的文明施工等规范、条例，遵守发包人的安全文明施工管理规定。承包人在施工过程中应事先预防由于施工可能对周边居民和企事业单位产生的各种影响，因承包人未采取有效措施而导致的各种矛盾和纠纷，由承包人承担有关费用及责任。
     9. 施工期间，承包人应及时整理和安排所有机械、工具、材料、建筑垃圾等，做到工完场清；以上物品在不需要时应按发包人要求清理出工地。如承包人未按时完成以上工作，发包人有权另行委托他人进行拆除清运，相关费用由承包人承担，同时承包人应按费用总额的20%向发包人支付违约金。
     10. 发生重大伤亡及其他安全事故，承包人应按有关规定立即上报有关部门并通知监理，同时按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担发生的费用。 发包人、承包人对事故责任有争议时，应按政府有关部门的认定处理。
  3. **图纸审查**
     1. 承包人开工前应对施工图纸认真核查，若有异议，应在双方约定期限内以书面形式向发包人提出，否则发包人即可认为承包人对发包人提供的技术资料完全认可并承担全部责任。
     2. 承包人应积极参与发包人或监理组织的施工图纸交底及会审工作，在承包人拿到施工图之日起15日内应完成与各专业、总包施工图之间的错、漏、碰、缺、预留孔洞及预埋件的图纸核对工作，并指出图纸上有悖国家强制性规范、施工质量与安全之处，并做好各系统管线的综合平衡工作。承包人应以书面形式列出图纸存在的矛盾与问题，并提交监理单位和设计单位，经图纸会审解决。
     3. 承包人负责整理图纸会审纪要并按相关要求向发包人及监理单位提供相关文字资料。
     4. 会审完成后，由于图纸错误或专业之间图纸不一致，而承包人只按其中一套图纸施工，造成返工费用增加及工期延误由承包人负责。
     5. 如图纸由承包人进行设计，因设计质量问题引起的责任由承包人承担。
  4. **销售配合（如有）**
     1. 承包人必须配合发包人的销售需要，且承包人须负责电梯使用期间定期维保和故障处理，并对发包人指定的操作人员进行技术培训。
     2. 承包人配合销售用梯的相关费用已包含在本合同价款中。因承包人原因延误销售开发或其他活动的，每延期1日，承包人向发包人支付违约金人民币1万元。如承包人拒绝施工，发包人按通用条款有关约定处理。
  5. **培训**

承包人应在竣工验收、工程移交后，向发包人或发包人指定的物业管理人员或其它单位人员进行相关培训（培训费用已经包含在合同价款中），以保证发包人或物业管理人员或其它单位人员能安全正确操作设备，以及在设备出现故障或出现安全事故时能采取有效的应急措施等。承包人提供在维保期内每年不少于5次的培训，培训内容包括但不限于：

（1）设备工作原理、基本结构；

（2）部件的分解及修理；

（3）设备的操作、保养、故障判断及排除；

（4）紧急、突发情况发生时的应急措施等。

* 1. **其他约定**
     1. 承包人负责办妥政府相关部门规定的与本工程有关的全部手续（规定由发包人办理的，发包人亦委托承包人办理），并由承包人承担相关费用（已经包含在合同价款中）。包括但不限于本工程开工、验收或施工过程中，需办理的政府相关部门手续，或需相关部门出具的相关合格证或备案文件等。
     2. 承包人必须保证具备承担本工程所必要的资质，否则应承担相应的责任及经济损失。
     3. 严格遵守国家、地方政府关于劳务用工的法律法规、未成年人与女工保护条例、职业健康与安全培训等相关规定。及时足额支付劳务用工的劳动报酬，按法律规定为劳务工购买社会保险及其它应购买的保险。对发包人支付的工程款，承包人须优先用于支付所属工人的劳动报酬。承包人有拖欠、克扣工人劳动报酬行为的，发包人有权在承包人工程款中扣除相应款项，并直接支付给承包人所属工人。
     4. 按规定及时向政府缴纳由承包人支付的相关费用，并使发包人免于承担因此产生的任何责任。
     5. 本工程为整体项目发展中的一环，在各方面均须与其他工程有所配合和协调。承包人须清楚明了与发包人及其他有关承包人之间的配合，并保证会在发包人的指示下全面安排好与有关单位配合和协调。
     6. 遵守政府主管部门对施工场地交通、施工噪音以及和《中华人民共和国安全生产法》有关的管理规定，按规定办理有关手续，严格遵守有关环境保护法律、法规，并按照环境检查审核要求，加强施工现场的环境管理，在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施，费用由承包人承担。由于承包人责任造成的政府部门罚款或损害赔偿等均由承包人承担。
     7. 承包人须与发包人签订《廉洁合作协议》，并严格遵守，《廉洁合作协议》见附件。

1. **施工质量管理**
   1. 工程质量
      1. **承包人承包范围内的各分部分项工程，应严格按合同约定、设计图纸、设计变更、规范规程、验收标准、地方的有关规定、发包人要求等进行施工和验收。如未达到标准，承包人应按发包人和监理的要求，在发包人指定的工期内进行整改，修补、拆除或重新施工，直到符合合同约定的质量标准。如在指定时间内整改仍达不到要求，发包人有权委托第三方完成上述工作内容，发生的所有费用由承包人承担。发包人选择的施工单位施工时间计入承包人工期，导致本合同工期延长的，承包人承担违约责任**。
      2. 承包人应严格按照发包人、监理依据合同发出的指令施工，随时接受发包人、监理的检查检验，为检查检验提供便利条件。
   2. 隐蔽工程和中间验收
      1. 工程具备隐蔽条件或达到本合同约定的中间验收部位，承包人进行自检，并在隐蔽或中间验收前36小时以书面形式通知监理和发包人验收。通知包括隐蔽和中间验收的内容、验收时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，监理在验收记录上签字后，承包人可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人应在监理限定的时间内修改后重新申请验收。
      2. 监理不能按时进行验收，应在验收前24小时以书面形式向承包人提出延期要求，延期不能超过48小时。监理未能按以上时间提出延期要求，又不进行验收的，承包人可自行组织验收，监理应承认验收记录和验收结果。
      3. 为维修方便，承包人应在工程隐蔽之前，向监理、发包人提交隐蔽工程大样详图，如有管线则需详细标注各种管线的具体位置和详细尺寸，并在实体结构上标注。
      4. 为保证施工质量，施工难点以及容易发生质量通病的地方，承包人应先报施工方案经发包人书面确认，发包人可根据实际情况要求承包人做施工样板，样板经监理、发包人验收合格后，承包人方可按样板进行大面积施工。
      5. 当发包人代表和监理提出对已隐蔽工程重新检验要求时，承包人应按要求进行剥露，并在检验后重新进行覆盖或修复。检验合格，发包人承担由此发生的经济支出，赔偿承包人损失并相应顺延工期。检验不合格，承包人承担发生的费用，工期不予顺延。
   3. 设备调试
      1. 双方约定需要设备调试的，设备调试内容应与承包人承包的安装范围相一致。
      2. 设备安装工程具备单机无负荷调试条件，承包人组织设备调试，并在设备调试前48小时以书面形式通知监理、发包人。通知包括调试内容、时间、地点。承包人负责设备调试记录，根据发包人要求为设备调试提供必要条件。设备调试合格，监理及发包人在设备调试记录上签字确认。
      3. 监理及发包人不能按时参加设备调试，须在开始设备调试前24小时以书面形式向承包人提出延期要求，承包人应在不影响工程整体进度的情况下，应按要求延期。发包人、监理不参加设备调试，也不申请延期的，应承认设备调试记录。承包人应在设备调试合格后24小时内将调试记录通知未参加调试各方，未参加调试各方应在接到通知后24小时内在调试记录上签字确认，逾期未签的，视为已经认可设备调试记录，承包人可继续施工。
      4. 设备安装工程具备无负荷联动设备调试条件，发包人组织设备联动调试，并就设备调试内容、时间、地点向承包人提出要求，承包人按要求做好准备工作。设备联动调试合格，各方在设备调试记录上签字确认。
      5. 各方责任

(1) 由承包人承担设计或提出修改设计造成设备调试达不到验收要求，不管该设计是否经过发包人、监理批准，由承包人承担修改设计、拆除及重新安装的全部费用，工期不顺延。如承包人不承担设计，因设计原因造成设备调试达不到验收要求，发包人应要求设计单位修改设计，承包人按修改后的设计重新安装。发包人承担修改设计、拆除及重新安装的全部费用。

(2) 由于设备制造原因，设备调试达不到验收要求，不管该设备是否经过发包人、监理批准，由承包人负责重新购置或修理，承包人负责拆除和重新安装。

(3) 由于承包人施工原因造成设备调试达不到验收要求，承包人按发包人、监理要求重新安装和设备调试，并承担重新安装和设备调试的费用，工期不予顺延。

(4) 设备调试费用除发包人、承包人另有约定外，均由承包人承担。

(5) 承包人在调试前应充分了解供水、排水、供电等是否正常；否则，因此造成的损失全部由承包人承担。

1. **工期管理**
   1. 进度计划
      1. 承包人应于合同签订之日起15日内向监理和发包人提交详细的进度计划。

(1) 进度计划应符合专用条款及招标文件要求，经发包人及监理审批书面确认后作为施工总进度控制的依据。

(2) 发包人及监理应在收到进度计划之日起15日内予以书面确认或提出修改意见，承包人应在收到修改意见之日起7日内，按发包人及监理意见进行修改，并将修改后的进度计划再次提交给发包人及监理审批，直至书面确认。

* + 1. 进度计划应反映出各施工区段或各工序之间的搭接关系、施工期限和开、竣工日期，并应包括每月预计完成的工作量和形象进度。
    2. 承包人须按发包人、监理书面确认的进度计划组织施工，满足发包人进度要求，不能影响其它施工单位的工程进度，同时接受发包人、监理的检查、监督。

(1) 如发包人或监理认为工程实际进度与计划进度不相符时，有权要求承包人进行改进。承包人应按监理、发包人的要求提出改进措施，经发包人及监理书面确认后执行。

(2) 批准修改后的进度计划并不解除承包人根据合同约定应负的任何责任或义务。

(3) 因承包人的原因导致实际进度与进度计划不符，承包人无权就改进措施提出追加合同价款。

* 1. 开工及延期开工
     1. 承包人应当按照发包人书面通知的开工日期开工。承包人不能按时开工，应当不迟于发包人通知的开工日期前10日，以书面形式向发包人代表提出延期开工的理由和要求。发包人书面同意开工延期，开工延期并相应顺延工期；发包人不同意开工延期或逾期未予答复或承包人未在约定时限内提出开工延期申请的，开工不予延期并工期不予顺延。
     2. 因发包人原因不能按照发包人指定的开工日期开工，发包人应以书面形式通知承包人，推迟开工日期，工期相应顺延。
  2. **暂停施工**
     1. 发包人认为确有必要暂停施工时应当以书面形式要求承包人暂停施工，承包人应当按发包人要求停止施工，并妥善保护已完工程。
     2. 下述原因造成的暂停施工所涉及的费用增加和(或)工期延误，发包人不予补偿：

(1) 因承包人失误或违约造成的，或应由承包人负责的必要停工；

(2) 承包人为了本工程的合理施工调整部署，或为了工程及其任何部分的安全而采取必要的技术措施所需要的停工；

(3) 因现场气候条件(不可抗力情况除外)导致的必要停工。

* 1. **工期延误**
     1. 当原定的本工程或合同承建范围内部分工程完工日期或分项工程完工日期因承包人延误而变得无法实现时，发包人有权要求承包人优先完成本工程的一个或多个部分或加班赶工。承包人无偿遵从指令，但并不免除承包人延误工期的违约责任。
     2. 因以下原因在施工关键线路(按承包人提交，并经发包人、监理书面确认的施工网络图中关键线路)造成工期延误，经承包人书面申请，发包人、监理书面确认，工期相应顺延，工期的延长并不附带任何费用，承包人不得向发包人要求支付补偿。

(1) 不可抗力。

(2) 设计变更或修改导致增加的工程量一次增加超过工程总价的5%。

(3) 发包人未能按本合同的约定时间提供图纸及开工条件，导致承包人停工或无法开工。

(4) 非因承包人原因，发包人或当地政府部门通知暂缓施工、间断施工或停工。

(5) 发包人要求承包人对任何已隐蔽的工程执行挖开检查或对任何材料设备执行试验(包括查验后的修补)，查验结果合格的。

* + 1. 承包人必须按照本合同约定的竣工日期或发包人书面同意顺延的工期竣工。否则每拖延一日，按本合同约定向发包人支付违约金。
  1. **竣工**

除专用条款另有约定、以及通用条款第6.4.2条列明的可顺延的工期情形外，承包人不得以任何理由申请顺延工期，必须严格按照本合同约定的竣工日期或发包人书面同意顺延的工期竣工。

1. **材料和设备**

电梯设备的交货验收及保管方式，按发包人技术要求执行。

1. **工程变更**
   1. 合同履行期间，发包人有权根据需要对合同工程或其任何部分的形式、质量或数量等做出变更，包括增减施工图中的工程内容及增加施工图以外需要承包人完成的工程量，承包人不得拒收相关文件，同时承包人应按照发包人发出的变更指令和要求，及时进行工程变更，有关之费用按专用条款约定执行。除专用条款及通用条款另有约定外，承包人不得因此而提出价款及工期之索赔。
   2. 在施工过程中，出现以下情况，视为工程变更：

(1) 合同包括的任何工作内容的数量的改变；

(2) 合同包括的任何工作内容的质量或其他特征的改变；

(3) 本工程任何部分的标高、线形、位置和尺寸的改变；

(4) 本工程任何部分施工的约定顺序或时间安排的改变；

(5) 为进行工程变更需要的任何附加工作、材料或设备。

* 1. 工程变更应按以下程序办理，并由发包人代表提前14日向承包人发出变更指令。

(1)发包人提出变更建议，必要时应经设计人书面同意并提交相应变更设计；

(2)设计人提出变更建议，应提交相应变更设计，经发包人代表审核并报发包人同意；

(3)承包人提出变更建议，必要时应经设计人书面同意并提交相应变更设计，经发包人代表审核并报发包人同意；

以上变更建议涉及到结构、外墙等影响本工程及公众安全的，必须经设计人书面同意并提交相应变更设计。以上变更超过原设计标准或批准的建设规模需要有关部门审批时，发包人应报规划管理部门和其他有关部门重新审查批准，并提供由设计人出具的相应变更设计图纸和说明。

* 1. 如发包人代表在发出变更指令前要求承包人提出一份有关该项变更的建议书，承包人应在收到发包人通知之日起7日内(尽快)做出响应并提出书面建议书，说明该项变更可能对本工程造成的影响以及可能发生的费用增减情况。
  2. 变更指令须经发包人代表或授权人员签字并盖章后以书面形式下发方为有效。未按上述要求发出的变更与指令，承包人可拒绝实施。
  3. 发包人提出的对已完成的分项工程进行变更，承包人应在施工前将施工方案报发包人书面确认；对于有可能重复利用的材料设备，承包人应小心保护，属承包人拆除时未采取保护措施或拆除后保护不当造成损失的，由承包人负责。
  4. 对变更工程指令涉及到的隐蔽工程与拆除工程量，承包人应在隐蔽前及拆除后24小时内请监理和发包人现场查验并填报《签证单》，超过时限发包人有权拒绝确认。
  5. 承包人发现设计变更与工程指令有违反国家规定、影响工程质量或存在明显不合理浪费之处，应及时通知发包人和设计单位。
  6. 如发出本工程变更指令是因为承包人原因造成的，如承包人施工质量有问题或施工安排不当，或擅自变更设计等违反合同的行为等，则由此引起的任何额外费用由承包人承担，且工期不顺延。

1. **合同价款**
   1. 承包人在签订本合同前对本工程的全部招标图纸、施工或装修标准、技术说明、招标文件、合同条件、本工程所在周围环境、交通道路、现场地质资料、周围地下管网、现场条件等情况均已详细研究并充分理解，并已考虑施工技术措施、安全维护、文明工地施工措施等因素，并根据政府税费、工地现场条件、企业自身水平、施工组织设计等进行投标报价并经发包人书面确认。发包人、承包人双方协商确认的合同总价已按招标文件和合同条款中的承包范围、质量标准、工期等要求充分考虑了人工、材料、机械、包装运输、施工技术、施工措施、管理、利润、税金等各项因素并计算了全部费用，准确无误，如有错漏，概由承包人负责。
   2. 按国家及地方政府规定由承包人缴纳的各种税收及其他费用已包含在本工程造价内，由承包人向税务等部门缴纳。
   3. 承包人应按专用条款约定的条件及时间向监理及发包人代表递交工程款支付申请书及相关资料，如因承包人延迟递交工程款支付申请书及相关资料的，发包人有权延期付款，因此造成款项延期支付的，由承包人承担责任，承包人不得以此为由影响任何工程进展。
   4. 进度款与质量、安全挂钩，若申报工作的质量、安全达不到验收规范要求，发包人有权暂缓支付该部分工程款，直至合格为止。
   5. 承包人提供的发票必须符合国家税务规定，不得使用假发票、套开发票。否则承包人应无条件更换发票，并承担票面金额10%的违约金；若造成发包人损失的，承包人应予以赔偿，同时承包人应以发包人支付的损失赔偿额为标准向发包人支付违约金。同时，发包人将承包人列为不合格供方，并保留追究其法律责任的权利。
2. **竣工结算**
   1. 结算编制
      1. 承包人应按照约定的合同价款和合同价款调整内容以及索赔事项编制竣工结算书及相应电子文件，并汇总竣工结算资料。结算资料应包含但不限于以下各项：
3. 工程竣工验收及移交证明。
4. 结算汇总表及明细表，结算汇总表须加盖公章。
5. 工程签证单原件及相应结算资料(含工程指令单、设计变更单原件)。
6. 本合同相关条款、合同计价清单复印件。
7. 结算对帐单。
8. 水电费结清证明。
9. 合同结算需要提供的票据。
10. 经相关人员签字确认的结算用竣工图纸。
11. 违约索赔资料。
12. 经双方签字并加盖公章确认的涉及经济条款或工程造价事项的约谈记录。

发包人签收承包人递交的结算资料的行为仅表示收到相关资料，而不表示对资料所载内容的确认。

* + 1. 承包人应在提交完整的竣工验收报告之日起14日内，向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料。承包人如未在约定时间内提供完整的工程竣工结算报告及结算资料，经发包人催促后14日内仍未提供的，发包人有权根据已有资料进行审查。因此造成本工程竣工结算延迟或工程款不能按时支付的责任由承包人承担，由此给发包人及第三方造成的经济损失由承包人承担（包括但不限于因本工程未完成竣工结算而不能通过政府的竣工验收备案、或导致不能按期入伙、或不能按期办理房产证等责任），发包人均可向承包人追偿，并有权直接从应付工程款中予以扣除。

承包人应确保其提交的全套竣工结算资料的真实性、合法性及完整性，否则一切责任由承包人承担。若遗漏的资料涉及造价增加的，将视为承包人放弃增加造价；若遗漏的资料涉及造价减少的，将视为承包人故意隐瞒，发包人在结算中有权按实际应扣减的造价予以扣减。

* + 1. 发包人在收到承包人递交的完整竣工结算资料之日起90日内进行资料核实，给予书面确认或者提出异议；但逾期仍未提出异议的，并不视为确认。发包人审定后，双方签订竣工结算协议。最终的结算以发包人审定为准，任何形式的默认或视同均不作为最终结算依据。
    2. 承包人应安排足够数量的工程造价人员，保证签证与合同结算核对所需的时间。

1. **竣工验收**
   1. 工程验收：
      1. 工程具备竣工验收条件之日起21日内，承包人按工程竣工验收有关规定，向发包人及监理提供完整竣工资料(如代表任命通知书、施工组织设计方案、施工质量技术交底、施工日志、各种验收记录表和检测报告、工程变更资料、工程质量事故处理报告、竣工图纸等)、竣工验收报告。发包人及监理认为符合验收条件后，组织相关单位初步验收。初步验收不合格，由监理下发整改通知单，承包人必须整改（包括修改、返工等）至合格标准。
      2. 发包人及监理初验合格后，承包人协助发包人与有关部门联系，确定验收日期，由发包人组织设计单位、监理公司、政府有关部门、承包人参加竣工验收。承包人根据政府验收意见在规定的日期内完成整改（如无规定日期，则以发包人要求的日期为准）。
      3. 如本工程竣工验收质量未达到合同约定的标准，承包人应按通用条款5.1.1条有关约定进行整改。无论工程是否经过监理或发包人验收，均不免除承包人对其承包工程的质量所负的责任。
   2. 承包人应在本工程验收合格、取得相关政府部门备案回执或合格证（如需要）之日起10日内完成如下工作：
      1. 进行全面的现场清理工作，包括清洁本工程的所有部位，除去一切无关标志、污斑、指印和其他的油污和污物，清洁和整理所有油漆及磨光工程，做到工完场清。
      2. 拆除全部临建、撤出施工人员、机械设备和剩余材料（除收尾工程所需的以外）、垃圾等。并将所有承包范围内的工程清理干净，并填写工程移交书，经发包人及物业公司代表签字并加盖公章后，视为工程移交完毕；承包人逾期未向发包人移交工程的，承包人按工期延误支付违约金。
      3. 如承包人不能及时完成前述清理、拆除、撤出等工作，发包人有权采取如下措施，所有费用概由承包人承担，同时承包人还应每日向发包人支付人民币10000元违约金直至清理、拆除、撤出等工作完成：

(1)委托他人将承包人装备、剩余材料及承包人的其他财产觅地存放；

(2)委托他人进行清理、拆除、运走垃圾、废料。

(3)发包人认为其它的合理措施。

* 1. 工程移交
     1. 承包人应在工程竣工验收合格，取得相关政府主管部门颁发的**特种设备使用登记证和电梯使用标志《合格证》，**并在完成通用条款第11.2条约定的内容之日起3日内，向发包人及监理书面申请工程交接。经发包人、监理认定符合交接条件后，承包人应在7日内向发包人指定的物业管理公司进行工程交接。
     2. 发包人接收工程后，应向承包人签发交接证书。交接证书上应写明本工程的实际竣工日期(即竣工验收合格之日)。承包人逾期未向发包人移交工程的，承包人按工期延误的违约金标准向发包人支付违约金。
     3. 承包人不应以任何理由对本工程行使留置权，承包人违反约定拒不交接工程，视为承包人未按合同约定完成工程，按工期延误的违约金标准向发包人支付违约金。
     4. **工程在未移交之前，承包人应负责已完工程的成品保护工作，保护期间发生损坏、失窃，承包人自费予以修复。如发包人提前使用，因使用损坏发生的修理费用由责任方承担。**
  2. 承包人应在竣工验收合格之日起30日内完成如下工作：
     1. 向发包人移交完整的竣工资料及竣工图纸四套及相应的电子磁盘资料（竣工资料及竣工图纸必须准确真实的反映实际施工情况，并符合城建档案馆对资料的要求），费用由承包人承担。如承包人迟延向发包人移交，每延误1日，承包人应向发包人支付合同总价1‰的违约金。
     2. 承包人应在竣工验收合格之日起30日内将本工程需向城建档案馆移交的所有资料移交给发包人，并协助发包人进行移交。因承包人资料不符合档案馆要求而造成发包人损失的，由承包人承担全部赔偿责任。
     3. 因特殊原因，部分单位工程甩项竣工时，由发包人、承包人协商订立甩项竣工协议，明确各方责任。

1. **不可抗力**
   1. 不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人、承包人责任造成的爆炸、火灾，以及专用条款约定的大风、暴雨、高温等自然灾害。
   2. 不可抗力事件发生后，承包人应立即通知发包人与监理公司，在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失。不可抗力事件结束后48小时内承包人应向发包人及监理书面通报损失情况及预计清理和修复的费用。不可抗力事件持续发生时，承包人应每隔1日向监理报告一次损失情况。不可抗力事件结束之日起7日内，承包人向监理及发包人提交清理和修复费用的正式报告及有关资料。如不及时报送，视同承包人放弃以上费用的索赔。
   3. 本工程的有关各方均应始终尽所有合理的努力，使不可抗力对本工程及履行本合同造成的损失减至最小。因不可抗力事件导致的费用由各方按以下方法分别承担：
      1. 工程本身（承包人施工质量未达标准除外）的损害、因工程损害导致第三方人员伤亡和财产损失以及运至施工场地用于施工的材料和待安装的设备的损害、清理、修复费用，由发包人承担；
      2. 发包人、承包人人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；
      3. 发包人、承包人机械设备损坏及停工损失，由发包人、承包人各自承担；
      4. 停工期间，承包人应监理要求留在施工场地的必要的管理人员及保卫人员的费用由承包人承担；
      5. 因不可抗力事件导致的工期延误由发包人承担，工期相应顺延。
      6. 因合同一方迟延履行合同后发生不可抗力的，迟延履行方的应承担违约责任。
2. **保险和担保**
   1. 工程保险
      1. 承包人应投保建筑安装工程一切险，由于不可抗力造成承包人工程出险时，承包人应及时提交索赔资料，配合保险公司的调查，如工程出现损失、损害或损坏、承包人须立即负责修复、补救及更换或维修任何受破坏或损坏之物料，清理及弃置任何残骸。
      2. 承包人应按国家相关规定负责办理承包人施工现场人员的生命财产、现场各种施工用设施、设备、材料的保险，并支付相应的费用，费用已含在合同价款中。因承包人原因造成的任何事故(包括第三者人员在内)所发生的依法应该支付的损失、赔偿费、补偿费用等责任由承包人承担。承包人应向发包人提供按本合同要求其投保的各项保险已经生效的证明。
      3. 当工程施工的性质、规模或计划发生变更时，被保险人应及时通知保险公司，并在整个期间按本合同条款保证足够的保险额。在发生上述通知前，发包人、承包人中一方如需对各项保险做任何变动时，应事先与另一方协商并达成一致。
      4. 因承包人原因而延长保险期所需增加的保险费由承包人承担。
      5. 如果承包人或发包人未能遵守根据本合同生效的保险单规定的条件，未能遵守保险单条件的一方应保障另一方不受因此造成的全部损失和索赔。
      6. 承包人应保障并持续保障发包人不承担一切因工程事故遭致的索赔、诉讼（仲裁）、损害赔偿、诉讼费及其它费用。对于因工作或在受雇期间死亡或受伤的工人，以及因本工程而遭到人身及财产损害的第三人，承包人应及时报险，并积极整理理赔资料，配合保险机构快速理赔。对保险理赔不足的部分，应由承包人补足。
   2. 工程担保
      1. 招标文件或专用条款中约定应提交履约担保或质保担保的，应按约定提交。
      2. 履约担保具体金额、有效期和其他事项由发包人和承包人在专用条款中约定。
      3. 发包人、承包人应在担保有效期后14天内将担保文件退还给担保人。
      4. 如提供担保一方在履行本合同中，由于资金、技术、质量或非不可抗力等原因给对方造成损失时，在履约担保的有效期内，受损失一方应及时向担保人提出索赔文件，担保人应无条件在担保金额额度内向受损失一方支付索赔款项，无须征得提供担保一方的同意。
3. **工程保修**

按双方签署的合同附件《工程质量保修书》执行。

1. **争议、违约及索赔**
   1. 争议
      1. 发包人、承包人在履行合同过程中发生争议，可以协商解决、或者请第三方调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，双方应按专用条款约定提起诉讼或申请仲裁。
      2. 发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持施工连续，保护好已完工程：

(1) 任何一方单方违约导致合同确已无法履行，非违约方要求停止施工；

(2）各方协议停止施工；

(3) 经有关部门调解要求停止施工，且为各方接受；

(4) 法院（或仲裁机构）要求停止施工。

* 1. 违约
     1. 任何一方未能履行合同相关条款，均属违约行为。违约行为所造成的损失概由违约方承担。除非双方协商终止本合同，守约方要求违约方继续履行合同的，违约方承担违约责任后仍必须继续履行合同。
     2. 承包人未按合同约定完成相关工作，除合同中另有约定以及符合通用条款第15.2. 3条处理的情形外，承包人应对其违约行为按以下约定向发包人承担违约责任。

(1) 工期延误违约金：由于承包人原因造成任何工期延误，发包人有权要求承包人按合同总价的1‰/日支付违约金且工期不顺延。

(2) 未按合同约定或发包人代表、监理要求参加会议，承包人应按每人每次按人民币2000元的标准向发包人支付违约金。

(3) 违反通用条款第5条施工质量管理的相关约定，每次支付人民币1000元违约金。

(4) 分部分项工程不符合质量约定，每次视情况支付人民币1000元违约金。

(5) 违反通用条款有关现场管理及安全文明施工的，按安全文明施工处罚细则处罚。

(6) 在工程施工过程中以及保修期内，由于承包人责任出现质量问题、安全事故、劳资纠纷，或者因其他原因，受到报纸、电视等媒体的曝光或政府有关主管部门的通报批评的，均会给本工程及发包人的形象和声誉造成损失，每次由承包人向发包人支付人民币10万元违约金。同时承包人必须立即无条件的采取补救措施，并承担相应费用，如发包人认为承包人不能及时有效地解决事端、或不能立即消除负面影响，发包人有权直接介入，所有相关费用由承包人承担，同时承包人应向发包人支付该相关费用的50%的违约金，以上费用发包人均有权从承包人工程款中扣除，并无需得到承包人同意。

(7) 因承包人原因导致承包人员工或员工纠集的其它人员到发包人办公室、售楼处、政府相关部门等示威、游行、静坐等，承包人每次向发包人支付违约金人民币2万元。

(8) 因承包人未购买保险而产生的纠纷、赔偿、起诉、仲裁等，全部由承包人承担所有责任。因此导致发包人损失的，发包人有权索赔相当于当事人索赔金额2倍的违约金。

(9) 拒不执行发包人指令的，发包人有权将相关工作交由第三方完成，费用由承包人承担，同时，承包人应按第三方完成工作合同总额的20%向发包人支付违约金。

(10) 承包人未按约定履行合同的其它事项，发包人有权要求承包人支付10000元违约金。

* + 1. 承包人有如下行为之一，发包人有权解除合同，收回工程，要求承包人按合同价款20%向发包人支付违约金，定金或违约金不足以弥补发包人经济损失的，承包人还应予以赔偿。发包人有权在支付承包人的任何款项中扣除承包人应支付的违约金、赔偿款及发包人垫付的任何款项。

(1)如承包人对合同敷衍执行，或忽视履行合同约定的实质性义务，或违反正常施工程序、施工工艺进行野蛮施工，或施工质量、安全、环保等达不到有关要求，或施工用材料设备不符合规定，承包人必须按发包人要求整改。从发包人或监理书面要求其整改之日起5日内仍无实质性改进的；

(2) 承包人未按合同约定的工期及各时间节点完成工作的，逾期超过30日的；

(3) 因承包人原因发生重大人工伤亡或其他安全事故或重大质量事故；

(4) 承包人无正当理由延期开工超过7日或无正当理由全面停工超过7日；

(5) 承包人假借他人名义或他方假借承包人名义承接本工程；

(6) 承包人将其承包的全部工程转包给他人或者肢解以后以承包人的名义分别转包给他人。

(7) 因承包人原因导致工程出现不可弥补的质量缺陷或对发包人造成媒体曝光等不良社会影响的，或本工程完工后经两次验收仍不合格的；

(8) 施工设备(数量、型号等)未能按合同约定按时到位的，经发包人或发包人代表、监理书面要求补足之日起5日内仍未到位的。

(9) 承包人拒绝或持续忽视遵守发包人要求拆除有缺陷的工作、运走不合格材料设备的书面通知达5日的，而该等拒绝或忽视对工程有实质影响的。

(10) 承包人破产，无继续履行合同能力的。

(11) 承包人擅自更换合同约定的代表或技术负责人或施工负责人、机电负责人，经发包人要求改正之日起10日内仍未改正的。

(12) 本合同约定或法律规定的发包人有权解除合同的其它情形。

* + 1. 发包人解除合同后，有权决定是否接收承包人在现场的一切设施、设备、材料用于本工程。
    2. 无论何种原因造成合同终止或解除，承包人均应在接到发包人离场通知之日起5日内，无条件撤离现场，拆除全部临建、撤出施工人员、机械设备和剩余材料（除收尾工程所需的以外）、垃圾等，否则，发包人有权采取通用条款第11.2.3条措施以及其他合法措施，并要求承包人按通用条款第11.2.3条等有关约定支付违约金。
    3. 承包人违约或承包人任何其他原因造成发包人损失及/或发包人被追索的及/或承担责任的，或发包人代为支付或垫付款项的，发包人均有权拒付全部或部分工程款，并有权直接从发包人应支付给承包人的任何款项中直接扣除承包人应支付的违约金、赔偿金、垫付款、其它扣款等。
    4. 若承包人因与其供应商履行合同或与建筑工人因劳动关系而引发纠纷，承包人必须保证不能影响工程进度，如因此类原因导致本工程或主体工程停工、窝工，并影响整个工程进度的，发包人有权书面通知承包人在五个工作日内解决，无法解决的，发包人有权从应付承包人的工程款中直接扣除及支付相应权利人主张的相应款项，承包人无权提出异议，且发包人对扣除及支付行为不承担任何责任。同时，引发工期延误的，承包人还应按合同约定承担相应违约责任。
  1. 承包人的索赔
     1. 承包人根据合同约定向发包人提出索赔的，须在索赔事件发生之日起7日内，向发包人书面提交索赔资料，应包括：索赔的合同依据、索赔意向与金额及相关证明文件，提出索赔时间以发包人签收时间为准。
     2. 承包人逾期提出索赔的，视为承包人放弃索赔。
     3. 承包人不得以索赔未达成协议为理由，拒绝履行本合同约定之义务。

1. **合同解除与终止**
   1. 合同终止
      1. 除正常质量保修外，发包人、承包人履行合同文件的全部义务，承包人向发包人交付工程，竣工结算款支付完毕，本合同即告终止。
      2. 合同的权利义务终止后，双方应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。
   2. 合同解除
      1. 经发包人、承包人协商同意，可解除本合同。
      2. 因不可抗力导致合同无法继续履行，发包人、承包人经协商一致可解除本合同。
      3. 属于以下情形之一的，发包人有权解除合同：

(1) 承包人出现通用条款第15.2.3条约定情形

(2) 发包人根据市场需要，工程停建或工程设计修改后相应承包工程项目不存在时。

* + 1. 一方根据合同文件要求解除合同的，以书面形式向对方发出解除合同的通知，通知到达对方时合同解除。合同解除后，不影响各方在合同中约定的结算、保密和清理条款的效力。
    2. 合同解除后，承包人应妥善做好已完工程的保护和移交工作，按通用条款第15.2.5条约定离场；发包人为承包人撤出提供必要条件，已完工程价款在承包人根据发包人要求完全撤出施工场地且办理结算手续后支付。已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同，因未及时退货造成的损失由责任方承担。不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用，由责任方承担，但是因不可抗力造成合同解除的由双方各承担一半。除此之外，责任方应赔偿因合同解除给对方造成的损失。
    3. 承包人未完成移交手续擅自撤场的，须赔偿由此给发包人造成的一切损失。
    4. 若承包人违约次数比较多，按照合同的约定，累计支付罚款或违约金超过合同总价的20%的，发包人在收取违约金及罚款的前提下，有权单方面解除合同，并追究承包人给发包人造成的其他损失。

**三、专用条款**

1. **发包人、承包人**
   1. 发包人通讯地址： ，邮编：

发包人代表： ，联系电话：

* 1. 承包人通讯地址： ，邮编：

承包人代表： 联系电话：

1. **图纸和标准、规范**
   1. 供货方向承包人提供图纸1套，该图纸经发包人确认后承包人负责编制竣工图8套及相关竣工资料。
   2. 图纸深化：承包人需在合同签订之日起10日内完成本工程施工图设计及与工程配套设计深化设计，经设计院、监理及发包人书面确认后使用。因承包人深化图纸问题导致工程不合格或返工的，则承包人承担责任，工期不顺延。
   3. 发包人要求采用的标准、规范：现行有效的适用本工程的所有标准、规范，并以较高者为准。
2. **施工准备工作**
   1. 发包人提供给承包人的工地范围、时间及次序约定：按现场情况
   2. 安全文明施工押金

水电押金：接到发包人签发的入场通知后15天内向施工总承包单位交纳；1万元。

安全文明施工押金：接到发包人签发的入场通知后15天内向施工总承包交纳电梯安装工程合同价的1%

* 1. 红线外临时占地租用费用承担约定：承包人负责并承担相应费用。
  2. 现场办公、生活场地：发包人不提供现场场地，由承包人自行解决并承担一切费用。

1. **合同价款及支付**
   1. **合同范围**

本合同包括大新新美工业园（宿舍楼）改造项目所有垂直电梯和自动扶梯的安装及技术服务（电梯数量、型号、功能配置见招标文件技术要求及参数要求）。

本合同约定工程范围包括但不限于电梯安装（含安装用脚手架的搭设、设备吊装就位、与土建工程连接安装支架、机房基础槽钢、后置埋件（含钢制牛腿、钢板等）、底坑爬梯、交接井道的垂直度等尺寸的检查复核、井道改造、安装完毕正式使用前的轿厢保护、投标人须自备保障调试及验收所必要的电源电缆等）、二次开孔及修复、预留预埋孔洞、井道照明及井道插座（含管线敷设）、底坑爬梯、灭火器材、施工用水电、安全文明施工、施工期间电梯为防止损坏应采取的保护措施及费用、配合电梯二次装修施工及调试（如有）、配合电梯机房内或轿厢内智能化工程安装及调试、提前使用电梯及维保费、电梯调试、调试阶段临时用电费、接口管理、成品保护、质保期质量保证、维保服务、报验取证、初次验收、竣工验收、软件、技术文件（含技术资料）、技术培训、进口部件的报关、仓储保管费、措施费、工程风险、合同文本的印刷费、保险费、相关进场管理费、各类税费等。

承包人如认为按招标文件规定的土建条件（如井道偏大，或底坑偏深），不能达到承包人的安装要求，承包人应自行整改。

* 1. **合同价款**
     1. 电梯设备供货安装清单

设备供货安装清单汇总表：详见附件投标报价表

* + 1. 本合同为固定单价合同，在合同有效期内，发包人不承担因各种因素所导致的电梯的安装成本上升而产生的价格上涨风险；若国家政策导致增值税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按变化后的税率执行。
    2. 承包人已将投标至设备安装期间的价格浮动因素考虑在安装服务合同总价之中，任何承包人在投标时未报价项目招标人均视为已包含在安装服务合同价款之内，除设计变更及签证外，安装服务合同单价包干，结算以实际工作量结算。
    3. 承包人在投标报价时已充分考虑了因工期提前或延后、工程现场条件变化、材料市场价格变化、政策原因及质量标准改变等因素引起的风险和费用。投标报价经评标确定后，在合同实施过程中（除设计变更及签证外施工图范围内）承包人不得以任何理由要求发包人调整清单单价，也不得要求发包人支付合同价款以外的其他费用。
    4. 招标文件第七章《技术要求》中的计划生产排期，实际以发包人书面通知为准，因计划调整而产生的费用不予增加。
    5. 因电梯选型造成井道改造增加的费用已含在投标报价中，结算不予以调整。
  1. **合同款支付**
     1. 本工程的工程预付款比例为签约合同价的10%。
     2. 进度款支付：质量、交货期、工期达不到合同要求的，在处理完成之前，承包人无权要求支付任何款项。
        1. 本项目分批次安装调试。当批设备安装调试完成后，由发包人组织相关单位进行初验，达到标准后，由初验各方签署初验合格证后，根据承包人提出的进度款支付申请，发包人支付当批设备土建及安装费的40%。发包人收到与合同约定相符的如下单据向承包人支付：

（1）提交发包人批准的付款资料。

（2）提交初步验收证书。

（3）足额有效的增值税专用发票。

* + - 1. 当批电梯设备经竣工验收合格，取得政府主管部门发放的合格证书，发包人支付土建及安装费部分合同价的15%。发包人收到与合同约定相符的如下单据后内向承包人支付：

（1）竣工验收合格证明文件，取得政府主管部门发放的合格证书。

（2）提交发包人批准的付款资料。

（3）足额有效的增值税专用发票。

* + - 1. 所有电梯设备经发包人或其委托的物管公司确认，经竣工验收合格，取得政府主管部门发放的合格证书，完成移交手续的办理，发包人支付土建及安装费部分合同价的15%。发包人收到与合同约定相符的如下单据后内向承包人支付：

（1）完成移交手续，出具移交完成的证明材料。

（2）提交发包人批准的付款资料。

（3）足额有效的增值税专用发票。

* + 1. 工程结算

双方完成结算并经发包人审定后，且承包人移交完所有资料，支付至审定结算价的97%。发包人收到与合同约定相符的如下单据后向承包人支付：

（1）提交请款申请函，开具所有剩余未支付金额的有效的增值税专用发票。

（2）发包人要求的付款资料。

剩余审定结算价的 3 %作为质量保修金，质保期届满后支付剩余款项，质量保修金不计利息。

* + 1. 开具增值税发票

承包人确认其具备增值税一般纳税人资格。每次付款前，承包人应向发包人提供与足额有效的增值税专用发票，否则承包人无权要求支付。电梯安装合同增值税专用发票税率为9%，不按要求开具9%的增值税专用发票导致发包人增加的税负由承包人等额补偿给发包人，发包人有权从应付给承包人的协议款项中扣除。此外，如承包人提供虚假增值税专用发票的，发包人可以拒绝付款，承包人须向发包人支付该增值税专用发票额的20%作为违约金，违约金不足以赔偿发包人损失（包括而不限于税务损失等）的，应继续赔偿。

* + 1. 最终结算与支付款

如根据本合同规定承包人需支付违约金或其他赔偿时，发包人在通知承包人后，发包人有权从上述付款中扣除该款项。

最终结算价以以发包人的审定价为准。

1. **工程变更及价款确定**
   1. 因工程变更发生的合同价款的增加或减少，承包人须按照发包人程序办理设计变更和现场签证相关手续后方可作为结算的依据。
      1. 如发生增加合同价款的工程变更，承包人应在施工完成之日起7日内向发包人提交工程变更申请，并按发包人要求提供相关资料，如承包人逾期未报工程变更及提供相关材料，视为承包人放弃申请工程变更增加合同价款的权利，发包人不予任何补偿。
      2. 如发生核减合同价款的工程变更，承包人应在收到相关文件之日起7日内按发包人要求提交相关资料，如未能按期提交的，发包人有权在下月进度款中按发包人单方确定的计算规则据实扣减，且视为承包人对此没有任何异议。
      3. 承包人提交的工程变更申请经监理及发包人审核书面确认后按月办理，承包人须先办理完毕上月之工程变更价款审核手续后方能申报当月进度款。如承包人申报当月进度款后，再提出办理以前月份工程变更价款审核要求的，视为承包人已放弃申请工程变更增加合同价款的权利，此后不得再要求发包人给予任何付款。
   2. 工程变更的工程量确定
      1. 变更工程量计算规则，依据政府相关部门相关规定执行。
      2. 如需现场计量，承包人应为计量提供便利条件并派人参加，承包人应准备好该工程的记录和相关图纸，并提交给与发包人。发包人、承包人按照合同约定的时间共同审查和确认有关记录和图纸。意见一致时，双方分别在上述记录和图纸上签字确认，并据此进行计量。如果承包人不对上述图纸和记录审查确认，则视为发包人核实后的记录和图纸的计量是正确无误的。
      3. 对承包人超出设计图纸范围擅自施工和因承包人原因造成返工的工程量，不予计量。
   3. 变更价款按下列方法确定
      1. 合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款；
      2. 合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；
      3. 合同中没有适用或类似于变更工程的价格，承包人在收到资料后5-7个工作日内（（50万元以下，5个工作日；50万元以上，7个工作日）对变更内容进行估价，形成报价文件报送发包人，发包人完成审核后，双方应在15天内核对达成一致，并书面确认。如15天内未确认，以发包人审核结果为准。
      4. 承包人一旦收到工程变更指令，应当按要求执行，不得因变更价款的争议而影响工程进度和质量。
2. **电梯供货、安装及验收时间节点计划要求**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 楼栋 | 梯号 | 预计土建完工节点 | 要求最晚到货时间 | 要求安装完成时间 | 要求完成验收时间 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |

注：每台电梯井道移交后，承包人在2个月内完成安装，3个月内完成政府验收。

承包人接到发包人通知后，承包人负责在15日内将电梯移交给物业单位。

1. **承包范围及界面**

详见附件《电梯工程界面划分》

1. **不可抗力的自然灾害具体内容**

发包人与承包人约定的其他不可抗力：

(1)平均风力8级以上的大风（一般为8级）（幕墙施工为四级）；

(2)3个小时内降雨量为50mm以上的暴雨（一般为50mm）；

(3)37摄氏度以上的高温天气（一般为37摄氏度）；

(4)其它：对工程有较大影响的重大灾害、重大疫情、政策性调整及六级以上地震、战争、动乱、罢工。

1. **争议**

发包人、承包人约定，在履行合同过程中产生争议时，采用下列第（2）种方式解决：

(1)向仲裁委员会提请仲裁

(2)向发包人所在地人民法院提起诉讼。

1. **保险和担保**
   1. 工程保险
      1. 承包人投保内容： 建筑工程一切险以及第三者责任险（费用已包含在合同价款中）。
      2. 其它险： /
   2. 工程担保
      1. 履约保函

承包人需于合同签订后 10 日内，提供经发包人认可的银行出具的不可撤销的保函，履约保函金额为安装服务合同金额的10%，有效期至项目电梯全部验收合格（取得电梯使用许可证），并完成电梯移交手续后的六十日。执行本款所发生的费用由承包人承担。

1. **考核管理**

发包人每月对承包人进行月度考核，评分80分为及格，未达到将从当期工程进度款中扣除1万元/次，评分表格详见附件《承包商月度考核表》；发包人每月组织由发包人、监理单位、承包人三方参与的安全文明生产检查，评分75分为及格，未达到将从当期工程进度款中扣除1万元/次，评分表格详见附件《安全检查评分表》。质量及安全处罚规定见附件。

1. **其它约定**

承包人若需要将本项目作为其客户考察参观案例项目，须经发包人同意后，在发包人确认的时间及区域组织参观考察，且承包人及其带领的参观人员的一切安全、风险等由承包人自行承担。

附件：

1、投标报价表

2、承包商月度考核表

3、工程质量及安全处罚规定

4、电梯工程界面划分

5、廉洁从业共建协议

6、安全检查评分表

7、质量保修书

**附件1**

**投标报价表**

附件2

承包商月度考核表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | |  | | | | |
| **评价单位** | |  | | | | |
| **时间** | |  | | **得分** |  | |
| **经办人** | |  | | **项目负责人** |  | |
| 序号 | 项目 | 考核内容 | 分值 | 扣分标准 | 得分 | 备注 |
| 1 | 考勤 10分 | 人员到岗履职 | 10 | 主要管理人员每月在本项目现场工作不得少于22天，低于标准每少一天扣1分；不请假擅自离开项目现场超过半天，一次扣3分；项目管理人员无故不参加项目例会，扣2分/人次，更换项目经理扣5分，随意更换其他管理人员扣2分；缺岗扣5分/人,可累计扣总分。 |  |  |
| 2 | 进度管理25分 | 总进度控制 | 15 | 无总进度计划扣5分；计划编制不合理扣1-5分；无合理原因，每滞后一个月扣5分，不足一个月折算读取；发生偏差无纠偏措施扣5分；纠偏措施不合理扣1-5分； |  |  |
| 月进度控制 | 10 | 无月进度计划扣5分；计划编制不合理扣1-5分；无合理原因，关键线路每滞后10%扣5分；发生偏差无纠偏措施扣5分；纠偏措施不合理扣1-5分； |  |  |
| 销项工作进度控制 | 10 | 无合理原因，月度销项工作未完成，每项扣2分。 |  |  |
| 3 | 质量管理30分 | 工序自检 | 10 | 工序完成后未进行自检每次扣1分；监理验收超过两次不合格，每增加一次扣1分。 |  |  |
| 材料进场 | 10 | 原材料、半成品、构配件、成品等质量证明文件不齐全，未按规定送检，扣2分/次。进场未报验，擅自使用，扣5分，累计可扣总分。 |  |  |
| 技术资料 | 5 | 技术资料不全，扣1分/项；不及时上报技术资料，扣2分/次。 |  |  |
| 质量事故 | 5 | 发生一般质量事故扣5分/次，可累计扣总分。 |  |  |
| 4 | 安全文明施工管理20分 | 安全文明检查 | 10 | 项目经理、安全主管无故不参加项目安全文明检查，扣2分/次；对项目及其他单位检查提出的问题不整改不回复，扣5分/次；整改回复不符合要求，扣3分/次；整改回复不及时，扣2分/次； |  |  |
| 安全方案与交底、教育 | 5 | 无安全专项方案，扣5分/次；方案不齐，扣2分/项；方案未交底，扣2分/次；工人进场未按规定进行安全教育，扣2分/人次。 |  |  |
| 现场安全文明施工 | 5 | 现场不按安全方案执行，违规作业，扣5分/次；现场出现险情，但未造成人员伤亡及财产损失，扣3分/次；现场安全文明措施不到位，经指出后，仍不整改，扣2分/项，累计可扣总分。 |  |  |
| 5 | 商务管理5分 | 商务文件办理 | 5 | 商务文件超时限办理扣2分/次。进度款虚报产值，扣2分/次；签证虚报工程程量，扣2分/次，虚报价格，高估冒算，扣3分/次。 |  |  |
| 6 | 否决条件 | 月考核期内，出现下列情况之一者，当期考核按不合格处理 |  | 因质量问题被上级质量监督部门责令返（停）工或发生等级质量事故；2、施工现场发生等级安全责任事故；3、受到上级主管部门通报批评。4、被新闻媒体曝光，造成不良影响。5、发生农民工、地方群众围攻闹事等群体事件或因恶意拖欠农民工工资被起诉且经查实。6、建设单位、监理单位印发的相关管理办法、文件、指令执行不力，情节恶劣的。 |  |  |
| 说明：1、“可累计扣总分”指当本项分值扣完后可从本月总分中扣分。 | | | | | | |
| 2、本月没发生的考核项为满分，不减分。 | | | | | | |
| 3、如发生否决条件的情况，本月考核直接为不合格。 | | | | | | |
| 4、本表评分分项可根据不同施工阶段具体情况进行调整。 | | | | | | |
| 5、解释权规委托人所有。 | | | | | | |

附件3

**工程质量及安全处罚规定**

| **项次** | | **事 项** | **罚款（即违约金）金额人民币** | **频次** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项** | **次** |
| 一 |  | 项目部质量管理 |  |  |
|  | 1 | 凡未依合约及图说施工者偷工或减料或造成重修影响工期 | 10000元 | 每次 |
|  | 2 | 连续未于限期内改善缺失者 | 5000元 | 每次 |
|  | 3 | 未于限期内改善缺失者 | 1000元 | 每次 |
|  | 4 | 施工时破坏其它成品后未告知工程师 | 1000元 | 每次 |
|  | 5 | 分部工程承包商无质量管理职责人员 | 500元 | 每次 |
|  | 6 | 分部工程承包商质检员不按约定配置到位或兼职 | 500元 | 每次 |
|  | 7 | 分部工程未经自检、互检、交接检就报验 | 500元 | 每次 |
|  | 8 | 分部工程报验后监理检查存在明显质量问题或缺陷的 | 500元 | 每次 |
|  | 9 | 分部工程报验无质量管理职责或未经相关人员签字确认的 | 500元 | 每次 |
|  | 10 | 发生重大质量事故，处理不得当，给发包人造成重大影响的 | 20000元 | 每次 |
|  | 11 | 发生较大质量事故，处理得当，未给发包人造成重大影响的 | 10000元 | 每次 |
|  | 12 | 项目部项目经理、技术负责人、施工员、质量员配备不齐全或岗位证书不到位的； | 2000元 | 每次 |
|  | 13 | 未及时编制施工组织设计及施工专项方案的；施工组织设计及施工专项方案未及时审批就擅自施工的 | 2000元 | 每次 |
|  | 14 | 对质量巡查中提出的质量问题整改不力的 | 1000元 | 每次 |
|  | 15 | 对专业分包单位审查不严、资质不符的 | 1000元 | 每次 |
|  | 17 | 海砂未经淡化用于工程的 | 1000元 | 每次 |
|  | 18 | 进场的水泥、防水材料等合格证、复试报告不齐全，擅自使用的 | 1000元 | 每次 |
|  | 19 | 检验批、分项及分部工程施工验收未按施工程序进行 | 500-1000元 | 每次 |
|  | 20 | 项目经理、项目技术负责人、专职质量管理人员配备不符合合同要求的 | 违约金为10000元/人 | 人/次 |
|  | 21 | 项目经理、项目技术负责人不在岗 |  | 人/次 |
|  | 22 | 发生安全事故，造成轻伤3人(含)以上或重伤、死亡1人(含)以上 |  | 每次 |
|  | 23 | 发生安全事故隐瞒不报 |  | 每次 |

附件4

**电梯工程界面划分**

**总承包单位负责：**

1. 总承包单位按设计院及电梯专业单位确认的电梯土建图纸完成井道、底坑的施工，完成电梯机房的土建工作，包括按图纸完成吊钩预留、砌筑（含圈梁、过梁、构造柱等）、门窗（含塞缝）、装饰装修及空调、排气扇安装等工作；负责底坑排水系统安装、底坑缓冲器基础座砼施工等（总承包单位负责完成电梯井道偏差的整改工作）；完成电梯机房基础座砼的施工。
2. 总承包单位完成:厅门洞的预留，呼叫按钮、楼层显示、机房内主机、线槽、限速器、钢丝绳等的预留洞（具体尺寸以电梯专业单位提供的为准）以及安装完成后电梯门、预留洞口、工字钢梁边的塞缝、修补抹灰。
3. 电梯施工现场安装时使用的施工电源由总承包负责提供分电箱电源开关下端口接驳点，接驳点需提供至电梯机房；电梯井道底坑及电梯机房预留防雷保护接地极引入接地板，接地极由总承包单位负责预留。
4. 总承包单位在每台电/扶梯、每层厅门口划线提供地面、墙面装修完成面的标高、厚度并以书面形式确认和移交；总承包单位完成电梯井道口的安全防护，该防护栏杆要求是活动但又不能随意移动的，在电梯专业单位进场安装时，移交电梯专业单位保管；总承包单位负责提供电梯货物的堆放场地，电梯专业单位负责保管工作。
5. 总承包单位按施工图纸要求完成至电梯机房内的配电箱（包括配电箱供货、安装、接线等）、灯具、开关、插座、预留接地等。
6. 总承包单位按图纸要求将电梯线缆敷设到机房配电箱（有机房电梯）或电梯控制箱（无机房电梯），机房配电箱或电梯控制箱之后的所有电梯专用线路由电梯专业单位负责，电梯井道照明及井道开关、插座由电梯专业单位负责。
7. 负责电梯调试用临时电缆供货及敷设。
8. 总承包单位负责电梯井道内水平安全防护、门洞施工期间的安全防护、防止施工用水进入井道的措施，如因泡水损坏由总承包单位承担。
9. 负责电梯安装施工期间电梯井道洞口的安全责任、安全防护措施、现场文明施工及施工场地的管理与维护。如电梯需提前投入使用（销售、施工人员垂直交通、施工材料上楼等用途）或施工电梯拆除后，总承包单位负责电梯内临时保护措施（如夹板包装），每台电梯运行期间必须委派专人开电梯并管理。电梯使用须经发包人及监理同意，并与承包人、发包人签订责任书，并负责承担临时使用电梯的电费及电梯的保护工作，并承担因操作不当引起电梯设备故障和损坏维修、赔偿责任。

**本合同安装单位负责：**

1. 从收到中标通知书之日起10日内，必须向发包人提供电梯井道施工相关的技术要求与技术参数；井道施工前，必须及时向监理及总包单位进行技术交底；井道施工过程中，按发包人及监理要求定期进行电梯井道的测量和确认，确保电梯井道和机房符合安装要求。井道施工完工后，根据经电梯安装单位、发包人共同确认的电梯土建施工图按监理要求验收电梯井道、机房及梯厅，并办理交接手续；因电梯安装单位或电梯供货厂家提供的电梯土建条件图纸错误产生的不合格，其修复费用由电梯安装单位承担。
2. 电梯主机、轿厢、导轨、随行电缆、对重、控制柜等全套电梯设备的安装和调试。
3. 配合完成电梯轿厢内摄像头、背景音乐扬声器、信息发布、梯控、五方对讲等智能化设备的安装；配合移动运营公司完成井道内施工。
4. 井道内电梯安装所需脚手架或施工排架。
5. 电梯井道内电梯安装所需的承托导轨的钢梁、机房内曳引机的支持钢梁、钢牛腿、底坑钢爬梯、扶梯底坑固定钢板的制作和安装。
6. 电梯机房内双电源总配电箱电源引入点断路器下端到承包人电梯控制箱（或配电箱）的电缆（含导管、线槽）供货和安装。
7. 电梯井道照明（含井道内管线敷设）。
8. 负责检修门、井道安全门、检修活板门机电联锁装置安装及线缆敷设。
9. 提供电梯外召样品给装修单位并配合后续安装。
10. 负责除电梯土建施工图中总包方、发包人承担的电梯井道（含厅门及地坎塞缝）、机房、设备基础、缓冲器混凝土座以及其他土建及相关施工单位需配合事项（另行约定）之外所有电梯相关的安装、调试、验收（包括但不限于招标文件、本合同和电梯参数表中的相关内容）。
11. 负责向项目所在地的技术监督局办理安装进场前的施工报装有关手续。
12. 负责办妥全部电梯准用手续并取得电梯使用许可证件；保证电梯通过项目所在地技术监督局验收，确保通过消防部门的验收。
13. 自第一台电梯投入使用之日起，至本工程整体竣工验收、入伙前，承包人需在现场常驻维保人员，免费对提前投入使用的电梯进行日常维护、保养工作。
14. 电梯提前使用的维护、保养：电梯取得合格证但正式移交发包人（或发包人指定的管理机构）前，部分电梯（每栋至少两台，实际以发包人通知为准）需要提前投入供项目施工垂直运输使用。在此期间，电梯安装单位应按发包人及监理的要求，提供临时呼梯按钮，并派专人负责电梯的故障处理、维修、保养（每周一次），并负责对发包人指定操作人员进行技术培训。因总包方操作不当引起电梯设备故障和损坏，由电梯安装单位负责修复，涉及的费用由总包方负担。
15. 在机房及井道内提供脚手架，临时棚架和平台以供安装电梯设备。
16. 于电梯底槽提供钢丝网屏障用作对重装置的保护，另须于电梯底槽提供坚固的钢丝网隔壁 (最少2.5m高) 用作分隔每个电梯竖井。
17. 在移交给发包人之前，提供对电梯轿厢及电梯厅之完成工作（召唤按钮和楼层显示等）的保护。
18. 提供五方对讲系统（机房、井道底坑、轿厢顶、轿厢内、监控中心）之相关的设备、线槽、线管、线缆的供应和安装调试。其中，机房至监控中心线缆敷设除外。
19. 当地政府部门及规范要求的所有有关电梯之永久告示置于机房、轿厢、电梯厅及扶梯等地方。
20. 复核并确保电梯井道内表面与轿厢地坎的水平距离、轿门与闭合后门槛的水平距离符合国标要求，如果不能达到国标要求，由承包人负责采取整改措施直至符合要求为止（包括但不限于提供防护网进行防护）。
21. 负责监控中心内的中央电梯监控/管理计算机平台的安装和调试，并需向其它分包开放电梯监控系统的接口要求及协议和接入技术支持，配合内容包括但不限于：
22. 提供通信协议文本；
23. 提供电梯监控数据点表（含寄存器地址）；
24. 提出连接线缆技术要求，配合智能化IBMS接入调试，并提供技术支持。
25. 电梯安装单位负责2年免费质保期内的全部维修保养服务和电梯年审，相关费用已包含在合同总价中。免费质保期以质量保修合同规定的时间起计。
26. 电梯安装单位负责办理电梯施工许可证，包括所涉及的所有相关手续和费用已包含在合同总价。
27. 消防梯具备消防员操作功能；其余电梯具备消防迫降功能，当遇火警讯号及停电时,电梯自动前往主回归层,若火警讯号发生在主回归层时,电梯则往次回归层,另当有地震讯号时,电梯往最近层停层。
28. 在机房控制柜提供消防联动迫降通讯接口，并提出消防迫降线路的技术要求；配合总包单位（消防分包）完成机房控制柜内的接线和调试，保证系统动作的可靠性、准确性和灵敏性。
29. 总包单位（消防分包）须按防火分区分布提供每个防火分区的消防警报讯号。电梯承包商须确保发生火灾的防火分区内所有有关的电梯按预先设定的次序逐一回降。其它没有发生火灾的防火分区内的电梯将不受影响。
30. 保证消防验收时对电梯工程的验收，并做好验收时的用梯需求配合。
31. 电梯安装单位须于指定的电梯轿厢顶部或吊顶预留开孔，配合监控摄像头、背景音乐、信息发布显示屏的安装。
32. 负责提供由电梯机房至电梯轿厢的带CCTV视频电缆、背景音频电缆和信息发布信号线的随行电缆；在机房控制柜提供相应接口，并配合智能化分包单位完成接线和调试。
33. 配合移动运营商完成井道、轿厢内手机信号覆盖天线及线缆敷设。
34. 电梯轿顶电源预留220V交流电源接口，供后期装饰灯具、摄像机、信息发布液晶显示屏供电。
35. 负责完成电梯五方通话中除机房至园区或小区监控中心线缆敷设外的全部工作内容。
36. 负责监控中心内的中央电梯监控/管理计算机平台的安装和调试，并需向智能化分包单位开放与智能化IBMS系统对接的TCP/IP数据库接口及协议和接入技术支持；配合内容包括但不限于：
37. 提供通信协议文本；
38. 提供园区电梯监控数据点表（含寄存器地址）；
39. 提出连接线缆技术要求，配合智能化IBMS接入调试，并提供技术支持。
40. 提供电梯外召样品给装修单位并配合后续安装。
41. 配合装饰单位完成电梯厅的装修（如有）。
42. 轿厢装修（如有）完成后，承包人须调整并保证轿厢整体的配重平衡。
43. 须与总包单位（智能化分包单位）协调电梯内监控摄象机、背景音乐扬声器、信息发布显示屏等装饰事项。
44. 提供电梯坑底易泡水元器件、配件等报价清单（遵循市场实际维保价的原则），未报价的配件因泡水损坏更换由电梯单位自行承担。
45. 如若临时电梯的使用产生其他费用，由临时电梯使用单位与安装单位协商承担。

**附件5**

**廉洁从业共建协议**

**发包人：**

**承包人：**

为规范甲乙双方的商业行为，维护公平竞争，建立健全防治商业贿赂的长效机制，深入推进反腐倡廉工作，根据国家有关法律法规的规定，经甲、承包人双方协商，签订本协议。

**第一条甲乙双方共同责任**

（一）严格遵守国家有关法律法规以及廉洁从业的有关规定。

（二）严格遵守商业道德和市场规则，共同营造公平公正的合作环境。

（三）加强有关人员的管理和廉洁从业教育，自觉抵制不廉洁行为。在合作过程中发现对方存在违规违纪违法行为，应及时向对方有关部门举报。

**第二条发包人的责任和义务：**

（一）按照国家相关规定及发包人的招（议）标程序确定供应商，确保公正、公平对待所有合作方；

（二）不得索要或接受承包人及其相关单位和人员提供的回扣、礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品等。

（三）不得在承包人及其相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

（四）不得违反规定在承包人及其相关单位投资入股，不得向承包人单位及人员借款或委托买卖股票、债券等。

（五）不得要求、暗示和接受承包人及其相关单位和个人为其购买或装修住房、婚丧嫁娶、配偶和子女的上学或工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（六）不得参加承包人及其相关单位安排的可能影响公正执行公务的宴请及健身、娱乐等活动。

（七）不得接受承包人及其相关单位购置或提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品（除合同约定外）。

（八）不得利用职权通过承包人及其相关单位为其配偶、子女及他人谋取不正当利益。

（九）不得违反规定在承包人或承包人相关单位兼职和领取兼职工资及报酬；不得利用发包人的商业秘密、业务渠道等谋取个人私利，或将其提供泄漏给承包人及其它企业和个人。

（十）不得利用职权和工作之便向承包人提出其它与工作业务无关的事项或要求。

**第三条承包人的责任和义务：**

（一）根据自己的实力参与发包人的招（议）标，遵守发包人的管理制度。

（二）不得向发包人及其人员提供回扣、礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品等。

（三）不得为发包人及其人员报销应由发包人或个人支付的费用。

（四）不得为发包人人员投资入股、个人借款或买卖股票、债券等提供方便。

（五）不得为发包人人员购买或装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女上学或工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（六）不得为发包人人员安排有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

（七）不得为发包人及其人员购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品（除合同约定外）。

（八）不得为发包人人员的配偶、子女及其他亲属谋取不正当利益提供方便。

（九）不得违反规定安排发包人人员在承包人或承包人相关企业兼职和领取兼职工资及报酬；不得利用非法手段向发包人人员打探有关涉及发包人的商业秘密、业务渠道等。

（十）发包人对涉嫌不廉洁的商业行为进行调查时，承包人有配合发包人提供证据、作证的义务。

（十一）未经发包人书面同意，承包人不得向任何新闻媒体、第三人述及有关发包人人员廉洁从业方面的评价、信息。

**第四条甲乙双方违约责任**

（一）发包人及其人员有违反本协议第一条、第二条规定的，由发包人按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予有关人员纪律处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

（二）承包人及其人员有违反本责任书第一条、第三条规定的，由承包人按照管理权限，依据国家法律法规和有关规定给予纪律处分或组织处理；根据具体情节和造成的后果，发包人有权要求承包人赔偿由此造成的发包人损失；涉嫌犯罪的，建议司法机关追究刑事责任。

（三）双方认可发包人建立不诚信合作方黑名单制度，如发生承包人发生向发包人员工行贿行为、承包人和发包人员工勾结虚增结算款项等违反廉洁从业有关规定的行为，发包人有权将承包人纳入不诚信合作方黑名单。

（四）如承包人或其工作人员对发包人人员行贿，一律按行贿金额的 5 倍扣减承包人应结算款项。

（五）如承包人或其工作人员和发包人员工勾结虚增结算款，则按照虚增款项的 3 倍扣减承包人应结算的款项。

（六）如承包人或其工作人员通过行贿达到虚增结算款项目的的，依据分别计算、合并处理的原则，按照本协议第四条第四款和第五款规定，扣减承包人应结算款项。

**第五条协议附则**

（一）甲乙双方通过招投标或其他方式签订合同的，本协议作为合同附件，与合同具有同等法律效力；如双方未签订合同的，本协议独立有效。

（二）本协议经双方签署后生效。

发包人: (签字、盖章) 承包人:(签字、盖章)

日期： 日期：

**附件6**

**安全检查评分表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | |  | | | | |
| **评价单位** | |  | | | | |
| **时间** | |  | | **得分** |  | |
| **经办人** | |  | | **项目负责人** |  | |
| 序号 | 项目 | 考核内容 | 分值 | 要求及扣分标准 | 得分 | 备注 |
| 1 | 资质 | 人员资质 | 10 | 特种作业人员未持证上岗或证件过期，扣1分/人，并禁止该工人继续施工 |  |  |
| 2 | 安全管理 | 方案管理 | 5 | 施工前必须制定施工方案经审核批准后方可施工，无施工方案扣5分，未经审核批准直接施工扣3分 |  |  |
| 安全技术交底 | 4 | 施工前必须对工人进行安全技术交底，未交底扣4分，无交底记录扣2分 |  |  |
| 三级安全教育 | 4 | 工人进场必须进行三级安全教育，未进行三级安全教育扣4分，无记录扣2分 |  |  |
| 到岗履职 | 5 | 项目经理每月在本项目现场工作不得少于22天，低于标准每少一天扣1分；不请假擅自离开项目现场超过半天，一次扣3分；现场无安全员，一次扣3分；检查时安全员不在岗，一次扣2分 |  |  |
| 购买保险 | 4 | 安装单位必须为工人购买意外伤害保险，未购买意外伤害保险扣4分 |  |  |
| 3 | 安全防护 | 个人防护 | 10 | 未佩戴安全帽、五点式安全带、穿安全鞋，扣1分/人；2焊接时未使用焊工服具和面罩扣1分/人 |  |  |
| 施工防护 | 15 | 未设置护栏或门扣2分/处；脚手架不符合规定、搭设不牢固扣2分；水平方向未设置头顶防护及安全网扣3分；底坑积水扣3分；井道照明不符合要求，灯具未设防护罩扣2分 |  |  |
| 4 | 安全操作 | 操作规范 | 15 | 动火作业无审批扣3分；上下立体交叉作业扣3分；井道、机房、工具房内抽烟扣2分/人；酒后作业扣5分/人；吊装时未拉警戒线扣3分；易燃物未加盖存放、未远离明火扣3分 |  |  |
| 5 | 设备与工具 | 设备及工具管理 | 10 | 设备机具损坏扣2分；吊重工具无铭牌扣2分；安全销、钢丝绳各吊索使用前未检查扣2分；电动工具设备绝缘不良，电线插头不符合标准扣2分；通电工具无人看管扣3分； |  |  |
| 6 | 机房与库房 | 机、库房管理 | 10 | 现场杂乱扣2分；货架上无标识扣2分；无急救箱和药品扣3分；无灭火器扣3分、灭火器过期扣2分；无警示标志扣3分；预留洞口无防护扣3分。 |  |  |
| 7 | 电气安全 | 安全用电管理 | 8 | 漏电保护失效扣2分；临时用电电线未架空、未一机一闸扣2分；电线破损老化、接头祼露扣2分； |  |  |

**附件7**

**工程质量保修书**

**甲方：**

**乙方：**

为保证本工程在合理使用期限内出现的问题能及时、高效、高质量的得到处理，全面提升业主满意度，使甲方、乙方双方达到双赢的局面，双方经协商一致签订本工程保修约定。乙方按照国家《建设工程质量管理条例》及双方约定承担工程质量缺陷保修责任。本保修书中所指的业主，是指甲方及或购买、租用及使用本项目房屋的客户。本保修期内，甲方有权将甲方享有的本《工程质量保修书》中的全部或部分权利另行授权给 物业管理公司进行行使，乙方不得提出异议。

**1. 保修期限：**

1.1 甲乙双方约定本工程保修期限计算起始时间为以下第A 种：

A自整体项目取得竣工验收备案证明之日起或者自电梯出厂之日起计算；

B自本项目入伙之日起计算；

C自乙方分包工程竣工验收合格之日起计算（若协议书中约定以取得相关合格证或备案证明为竣工的，以取得相关合格证、备案证明之日起计）；

D自乙方分包工程竣工验收并经相关检测部门 检测合格之日起计算；

E全部电梯取得当地相关政府职能部门（质量技术监督局）签发的验收合格证书之日（以最后一部取得之日为准）

1.2 甲乙双方约定本工程保修期限为以下第K种：

A地基基础工程、主体结构工程、钢结构工程为设计文件规定的合理使用年限；

B防水工程（包括但不限于屋面防水工程、有防水要求的卫生间/房间和外墙面的防渗漏工程、装修工程中涉及的防水工程等）5年（最低5年）；

C电气管线工程、给排水管道工程、设备安装工程为3年；

D供热和供冷系统工程为2个(最低为2个)采暖期、供冷期；

E吊顶（含骨架等所有构件）工程2年（最低2年）；

F墙面、顶棚抹灰工程2年（最低2年）；

G墙面、厨房、卫生间地面工程2（最低2年）

H卫生洁具工程2年（最低2年）。

I光源半年（最低半年）

J易碎品半年（最低半年）

K本工程其他项目保修期约定：自整体项目取得竣工验收备案证明之日起满三年或者自电梯出厂之日起满五年，时间以最晚届满的为准。

1.3 如前款约定的保修期少于国家或工程所在地有关工程质量管理方面的法律法规或规章规定的保修时间，以国家或工程所在地有关工程质量管理方面的法律法规或规章规定的较长的保修时间为准。若乙方购买的第三方供应的材料，供应商承诺的保修期高于前述约定，则相关材料的保修期以供应商承诺的保修期为准。若乙方承诺的保修期长于前述约定的保修期，应适用较长的保修期。

1.4 乙方应在项目所在地建立常驻维保基地，提供所需维保服务，向甲方及甲方指定的物业公司定期汇报维保工作，并服从管理和监督。乙方质保期内提供7天×24小时服务专线和免费技术支持。

**2. 保修范围：**

2.1 本合同所包含的所有工程项目、设计变更、现场签证、合同条件约谈记录以及双方会议纪要、补充协议约定等全部内容，由于乙方原因造成的工程质量缺陷或材料设备质量缺陷问题，均属保修范围；

2.2 本工程及各分部分项工程质量，即使经竣工验收符合合同要求，若甲方抽捡到分项工程中允许偏差项目中超出允许偏差范围的、基本项目中未达到约定要求的或不符合观感要求的观感项目，仍属乙方保修范围，乙方应按照甲方要求进行返修。

2.3 由于乙方原因造成的工程质量缺陷或材料设备质量缺陷问题，造成甲方和业主的全部直接和间接损失，由乙方无条件承担。所有费用从甲方支付乙方的任何款项中直接扣除，无需乙方认可。

2.4 由于乙方原因造成的工程质量缺陷或材料设备质量缺陷问题导致业主投诉及索赔时，乙方授权甲方全权代表乙方与业主进行索赔谈判并确定赔偿金额，谈判结果经甲方和业主签字后立即生效，甲方将乙方须承担的费用总额从甲方支付乙方的任何款项中直接扣除，无需乙方书面认可。

2.5 保修期间的电梯年审费包含在安装总价中，乙方不得另行收取。

2.6 乙方应按甲方要求在入伙后为业主提供 3 次以上使用说明和保养讲座，具体时间以甲方通知。

2.7 乙方需安排每天三班（24小时轮换）、每班至少1名全职技术员驻守工地。如果厂家安排的人员不能满足现场的维保需要，甲方有权要求厂家增派人员至满足实际维保需要为止。

2.8 乙方负责质保期内的全部维修保养服务和电梯年审费用及服务。

**3. 保修管理及保修款支付：**

3.1 保修管理：甲方指定部门作为本工程保修期内保修工作的统一协调管理，乙方就工程质量保修向甲方指定部门及责任人负责。同时甲方保留根据相关法律法规就有关工程质量问题追究乙方责任的权利。

3.2 保修款支付：

3.2.1 所有保修款在结算时均不计利息。

3.2.2 甲方即使按本保修书约定支付清所有保修款项，但对于保修期未满的项目，乙方仍应按本保修书约定承担保修责任。

3.2.3 若本合同未预留保修款或甲方垫付维修费用，以及乙方应支付的赔偿款、违约金等已超出保修款总额，超出部分仍由乙方支付；乙方应在甲方向乙方发出书面通知之日起15日内向甲方支付。乙方逾期支付的，除支付未付本金之外，每日还须按未支付总额的万分之五向甲方支付违约金。乙方不愿自动履行的，甲方有权通过法律手段追索。

**4. 保修实施要求：**

维修质量及工作，包括但不限于如下内容：

4.1 维修人员管理：乙方维修人员必须服从甲方的管理：

4.1.1 乙方所提供的人员必须提前在甲方备案：

(1) 乙方提供的人员必须经过甲方严格的面试和甄选；

(2) 若因为甲方委托维修的任务量剧增，乙方备案人员无法满足维修要求时，乙方可以临时调用其他维修人员，但必须得到甲方书面认可，否则完成的维修工作甲方不予认可。

4.1.2 已确定的维修人员乙方不应变动，若确实需要变动，乙方需提前15日向甲方提出书面申请，经过甲方同意后方能更换。

4.1.3 乙方需以书面形式向甲方指定保修负责人，包括如下内容：

乙方保修负责人： 是否需常驻现场：是

通讯地址： 电话/手机（不得停机）： ； 传真：

以上内容若有变动需及时书面知会甲方，否则无法联系时，视为乙方已收到甲方传达之信息。

4.1.4 乙方保修负责人代表乙方全面负责保修期内各项保修事务的对接及实施工作。

4.1.5 乙方的要求、通知，需以书面形式由乙方负责人签字后递交甲方代表。

4.1.6 乙方维修人员现场管理规定：

(1) 乙方现场维修人员须凭身份证上门维修。

(2) 乙方维修人员必须在规定或预约的时间内到现场进行相关维修工作，不得从事与维修无关的事项。

(3) 乙方维修人员进入办公区域或业主家中进行维修时，应征得同意，不得擅自进入。

(4) 乙方维修人员不得随意进入非维修施工作业的区域；维修过程中，须做好施工作业区内及周边的成品保护，因未做好保护措施而致设施、设备等财产损坏或污染的，由乙方承担赔偿责任。

(5) 维修完毕后乙方维修人员必须将施工现场清理干净，不得有任何遗留物（包括灰尘），若在维修区域随地大小便，乙方向甲方支付每人次2000-5000元违约金。

(6) 因为维修需要而临时搬离（或拆除）设施设备等维修完毕后，应按原样复原。

(7) 乙方维修人员在维修时，不得使用不文明、不礼貌的语言，严禁与他人争执。

(8) 若维修事项有争议时，需及时反馈现场维修负责人或甲方现场管理人员，不得擅自向第三方讲有损甲方的利益及形象的任何言语。

(9) 乙方维修人员如从甲方保修办公室或物业管理处领用钥匙（应由保修办内的工作人员借钥匙），必须按规定时间归还；否则由此造成的一切后果由乙方承担。

(10) 未经甲方维保人员允许，乙方维修人员不得以任何名义利用维修之便承揽装修、改造或提供建筑材料、搬运垃圾等一切有偿服务。

(11) 因保修事宜甲方召开工作会议时，通知乙方参加的，乙方相关人员须准时参加，不得迟到或无故缺席。

(12) 乙方人员必须服从甲方和物业管理处的其它各项管理规定。

4.1.7 乙方维修人员考勤管理规定：

(1) 如本保修书中约定乙方应派驻维修人员常驻现场的，则除工作日外，乙方维修负责人还须按照甲方要求统筹安排现场维修人员节、假日的值班工作，以满足维修要求，必须保证乙方维修人员联系电话畅通。

(2) 如不需要乙方派驻维修人员常驻现场的，则除工作日外，乙方亦应统筹安排维修人员节、假日的值班工作，以满足甲方维修要求，必须保证乙方维修人员联系电话畅通。

4.1.8 除特别约定外，乙方违反以上规定应向甲方支付违约金每人次500元，相关违约金总额直接从甲方支付给乙方的任何款项中扣除，无须征得乙方同意。

4.2 维修及时性要求：

4.2.1 发生须紧急抢修事故如渗漏水、给排水、供电设施及线路故障、门窗不能正常开启、设备无法正常运行等影响正常工作生活的情况，乙方接到甲方通知后（包括电话、口头通知）须60分钟到达现场，2小时以内完成（当甲方另有指定完成时间的，乙方需按甲方指定时间完成维修）。

4.2.2 发生紧急抢修事故，乙方在接到事故通知后，应立即达到事故现场进行抢修。如结构安全、燃气泄露等。

4.2.3 对于同一单元（层或户），无论维修项目多少，全部维修人员均应一次到位，维修量增加时，乙方应根据甲方指令的任务量随时增派维修人员，并按照甲方指定的时间实施并完成维修

4.2.4 日常常规维修任务，乙方接到甲方的派单后，及时安排维修人员，按本协议进行维修，并按甲方指定完成时间完成维修工作：

(1) 甲方或业主有时间要求的，应按甲方或业主要求的时间安排维修；不能按照要求实施的，应与甲方或业主主动沟通，达成一致，确定具体时间，并按约定时间上门维修；

(2) 甲方或业主无时间要求的（或有模糊要求的），当日上午的任务，不迟于下午下班前必须完成电话预约；当日下午的任务，不迟于第二日上午下班前必须完成电话预约。

(3) 乙方承诺：无论出现任何质量问题，不论责任属于乙方、其他施工单位、甲方或业主（或使用人），在接到甲方通知后，均遵守上述时间性要求不问理由地进行维修，并在维修过程中与甲方、原施工单位及业主共同取证，以判断责任原因，不属乙方责任的，由责任方向乙方支付相关费用。

4.2.5 乙方违反以上4.2.1、4.2.2、4.2.3、4.2.4规定乙方需向甲方支付违约金每单500元，同时甲方有权采取本条4.3款维修质量保证措施中的相关措施。

4.3 维修质量保证措施：

4.3.1 乙方维修人员应对每一个维修任务认真履行保修职责：工作内容包括：上门查看、沟通、确定方案、过程实施、结果检验、签单确认等，工作标准符合甲方要求。

4.3.2 每个项目维修完成后需经业主和甲方（或甲方指定的物业单位）验收签字方视为该维修项目本次维修完成，所维修项目的保修期限自维修合格之日起重新计算，保修款的支付相应延期。

4.3.3 乙方应保证所维修项目在六个月内不再出现类似问题，否则，除保修期限重新计算外，乙方每次还需向甲方支付违约金1000元。

4.3.4 若有下列情况之一发生，甲方有权另行聘请施工单位进行维修，由此引起的一切费用和责任由乙方承担：

(1) 接到维修通知（口头或书面）拒不到现场处理问题；

(2) 超过规定的到场时间后4小时仍未赶到现场；

(3) 超过规定的时间仍未完成有关工程维修任务，且不主动向保修办报告；

(4) 对同一位置经过一次维修仍未解决问题的；

(5) 因维修人员服务行为造成客户强烈投诉；

(6) 维修实施中，乙方工作标准达不到规范及甲方要求。

4.3.5 因4.3.4产生的费用总额由甲方直接从甲方支付给乙方的任何费用中扣除，无须征得乙方同意。

4.3.6 对于涉及结构安全的质量事故，应当按照《建设工程质量管理条理》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或具有相应资质登记的设计单位提出保修方案，乙方实施保修。

4.4 工作评估和奖惩措施：

4.4.1 保修工作实施中，甲方严格按照本约定相关条款开展工作，若乙方出现任何违反约定或规定的，甲方即时向乙方索赔，并将乙方须承担的违约金总额从甲方支付乙方的任何款项中直接扣除，无需乙方认可。

4.5 双方关于保修的其它约定：/

**5. 其 他**

5.1 乙方承诺在保修期满后至工程有效使用年限内，如甲方要求，则应继续提供优质维修服务，并按最优惠价收取费用。

5.2 本保修约定：作为施工合同附件，由施工合同双方共同签署，在工程有效寿命内一直生效。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（公章）： | 乙方（公章）： |
|  |  |
|  |  |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 授权代表： | 授权代表： |
| 本保修书于： 年 月 日签署 | |

**质量保修书附件 客梯和服务电梯维护程序表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 附录1 客梯和服务电梯维护程序表 | | |
| 程序编号 | 工作内容 | 频率 |
| 1 | (a) 打开，清洗和检查限制开关，方向开关。检查固定的接线夹和感应器板。 | 每月 |
| (b)确保弹性缓冲系统可靠。清洁储油区并加满。检查是否有漏油。 | 每月 |
| (c) 检查楼梯平台和轿厢底框的保护金属板情况，并检查轿厢的清洁情况。检查锁喙，门的滚子和门机轴的磨损情路或连接链条的磨损情况和承受的张力是否适当。况。检查门内部连接线路或连接链条的磨损情况和承受的张力是否适当。 | 每月 |
| (d) 确保轿厢框架的螺栓可靠。检查导靴的最小移动。确保厢体结构安全可靠。检查安全传动装置的导承间隙和自由运动状况。检查安全绳的张力。检查门操作机构的磨损情况，并确保装置的链齿轮，按键和紧固螺栓安全可靠。确保轿厢和厅门有效对准。(见注释5) | 每月 |
| (e) 运行，清洁并检查轿厢控制器，楼层开关，门开关。检查紧急信道和活动地板的动作。检查轿厢内照明设备。 | 每月 |
| (f) 检查移动电缆和它们的固定支座。 | 每月 |
| (g) 运行，清洁并检查着陆按钮盒，确保它们合指示器盒固定可靠。 | 每月 |
| 2 | (a) 开启，清洁并检查厅门的门锁。(见注释6) | 每月 |
| (b) 进行一个小时的紧急照明设备和蓄电池充电器的电力负载测试。 | 每三个月 |
| 3 | (a) 更新钢索。 (见注释4) |  |
| (b)测试空载时的安全传动装置。 | (i)大修之后 (ii)每年 |
| (c)测试满载时的超速管理器和安全传动装置。 | (i)大修之后 (ii)每年 |

注释：

所有人都应重视签订的电梯维修服务条例，所有的安全规则，规章和法令需求都需要严格遵守。所有被移交，保存的设备在维修期间必须确保其安全性。 防护罩和其它的安全装置应耐磨损。所有设备，无扶手步梯，阶梯和其它装置的故障要立刻被报告，且未完成维修前不得使用这些设备。应使用由制造商推荐品牌和等级的润滑剂，或者是被认可的等同物品。确保适量的润滑油，但是避免过量。溢出的润滑油应立即擦去，拭油布以及废弃物应丢弃处理。

下列各项是电梯安装正确维修的一般指导。这些专案并非无遗漏的。 维修人员应根据所有的使用说明和相关制造商推荐的方法进行维修。

1) 制动闸操作电磁铁应被调整至最短行程，以使制动闸的区域等同于最小间隙，与制动闸鼓轮的自由运转一致。

2) 在轿厢门或厅门处于打开状态时，电梯应无法运行；且仅当电梯停于某一层时，才允许厅门和轿厢门打开。

3) (a) 滑轮的绳索凹槽的磨损不应导致绳索的滑动。

(b) 所有的凹槽一定是等同的，也就是所有的绳索应被放至相同的长度。滑轮凹槽应经常被重新切削修磨，以满足上述要求。

4) 当下述情况中任何一种发生时，钢索应该被更新:

(a) 在任何八个直径的长度里面，看得到的有损坏的钢丝数目超过绳索中钢丝总数的10%。

(b) 由于过负荷，产生拉伸变形。

(c) 有腐蚀/锈。

(d) 钢丝绞合度松弛，产生鸟笼式空间。

(e) 绳索被损坏。

(f) 绳索使用超过六年。

在制造期间，钢索应被润滑，并且具有一定容量的润滑油油箱。 如果在钢丝之间的空隙中出现了没有润滑剂的状况，使用绳索制造商推荐的敷料或者是经核准的等同物作一层很薄的外层，也就是一种防酸度例如凡士林油。

5) 当有动力处理装置及闸操作机构联合使用时，动力处理装置应在门被阻隔时，自动清理阻隔物，清理得最大能力不超过150N力。

6) 门锁每六个月至少应检查一次。(除非配有透明罩，工作部件可被观察且没有明显的故障)这种开放的和内部检查应顺次执行且在一段时期内均匀分布。