选聘倚桂轩电梯维保单位

**第二次邀请招标**

广州三俊物业管理有限公司

二〇二〇年三月

选聘倚桂轩电梯维保单位第二次邀请招标

招标人：广州三俊物业管理有限公司

招标项目名称：选聘倚桂轩电梯维保单位第二次邀请招标

评审办法：最低价中标法

投标文件递交截止日期：2020年3月20日10时

开标与评审日期：2020年3月20日10时

开标地点：广东省广州市南沙区进港大道587号港口大厦213室三俊物业公司会议室

投标份数：正本壹份、副本贰份

招标人及投标文件递交地址（邮寄方式）：广东省广州市南沙区进港大道587号港口大厦213室三俊物业公司会议室，联系人：冉先生、陈先生，电话：020-39099200

致投标人：

广州三俊物业管理有限公司为倚桂轩的物业管理公司,现就倚桂轩电梯维保项目采取邀请招标方式选择一家电梯维修保养服务单位，在指定期限内，完成招标单位的电梯维修保养工作。

一、项目概述

广州三俊物业管理有限公司为倚桂轩的物业管理公司,现就倚桂轩电梯维保项目采取邀请招标方式选择一家电梯维修保养服务单位，在指定期限内，完成招标单位的电梯维修保养工作。在招标之前，投标人须仔细阅读招标文件，如发现有任何疑问、冲突或技术问题，投标人可要求招标人澄清。

二、招标要求

（一）服务内容：

1、**日常维护保养的电梯**

为项目在管的电梯提供日常的维护、保养和抢修服务。以下为电梯型号表格：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **电梯****设备号** | **注册编码** | **电梯型号(OE)** | **层/站****提升高度** | **速度/****角度** | **载重** | **台数** |
| F8N5P474 | 3310-440115-201703-0002 | GEN2-MR | 9/9 | 1.75m/s | 1000KG | 1 |
| F8N5P475 | 3310-440115-201703-0001 | GEN2-MR | 9/9 | 1.75m/s | 1000KG | 1 |

2、**日常维护保养内容**

按照《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）的规定完成半月、季度、半年、年度维保项目，并做好维护保养记录。

3、**日常维护保养标准**

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

4、**日常维护保养要求**

1）应当具备特种设备安全监督管理部门核发的相应许可证，并向业主提交加盖公章的营业执照和《特种设备安装改造维修许可证》复印件。

2）接到故障通知后，应当在 半 小时内抵达现场进行处理；**发生电梯困人故障时，在 15 分钟内抵达现场实施救援。**

3）现场作业人员不得少于两人，公司必须为其购买安全生产责任保险且应当取得相应的《特种设备作业人员证》。

4）作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。

5）向业主提出合理化建议并每月向业主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。（注：200元以内损坏的零部件，维保单位免费提供维修及更换；超过200元的零部件，经市场询价低于维保单位所提供的价格，由业主自行采购后免费提供更换和安装服务。）

6）每月（两次维保）向业主提交保养计划、保养报告（月度、季度、半年、全年报告），每月提交一次电梯运行评估报告，每年提交一次电梯预防性使用详细测评报告。

7）每年一次电梯困人救援演习，并保存档案。

8）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。

9）建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。

10）应当配合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。

11）应当妥善保管电梯图纸及相关资料。

12）不得以任何形式分包、转包。

13）免费负责通过电梯的年审工作。

14）提供每台电梯年累计赔偿限额不少于500万元的“特种设备责任保险”。

15）服务范围包含以上但并未列明的内容。

（二）服务期限：2020年3月25日至2021年12月31日止（按合同实际签订日期为准）。

（三）服务价格：本项目最高限价为840元/月，2020年3月25日至2021年12月31日止（按合同实际签订日期为准），投标人需结合实际情况自行报价。

（四）支付方式：签订合同且招标人收到中标人开具的足额发票后十个工作日内支付上述费用。

三、投标人资格要求

投标人必须同时具备以下资格条件：

（一）具备中华人民共和国境内独立法人资格，能够独立承担民事责任；

（二）在广州市设有常驻服务机构，具备丰富的电梯维修经验。

（三）具备特种设备安装维修许可证（乘客电梯、载货电梯C级及以上资质，且资质证在有效期内）。

（四）投标单位在中标后的合作期间和合作期结束后，不得向任何第三方泄露招标单位的任何资料。

（五）投标单位如投标，则视其为接受招标文件内所有条款。

四、**投标评审**

**（一）综合评审**

评审委员会根据投标人的投标文件内容，以最低价中标法确定第一中标候选人。投标人报价出现两个或两个以上最低价时，招标人将按以下条件确定中标人：招标人与投标人有过往合作经验（投标人须提供证明文件）。

**（二）中标通知书**

招标方将及时向中标人发出中标通知书，中标人接到通知书后应在24小时以内予以书面确认。

**（三）合同谈判与签订**

中标人应该在中标通知书中载明的时间内与招标人或招标人指定的主体商谈有关事宜并签订合同协议书。

五、招标人对本次招标活动及相关的文件资料拥有最终的解释权。

**附件：投标文件组成部分和格式**

一、封面（指定格式）

二、投标函（指定格式）

三、法定代表人证明书（自定格式）

四、法定代表人委托授权书（自定格式）

五、维修保养报价表（指定格式）、200元内免费清单和零配件报价清单（可参照或自定格式）

六、资格证明文件（营业执照、特种设备安装维修许可证等，投标人自备）

七、合同范本（如范本内容与日后正式签订的合同相冲突，则以正式签订的合同为准。）

广州三俊物业管理有限公司

 2020年3月17日一、封面（指定格式）

选聘倚桂轩电梯维保单位第二次邀请招标

**投标文件**

正（副）本

投 标 人： （公章）

投标人地址：

**二〇二〇年三月**

二、投标函（指定格式）

选聘倚桂轩电梯维保单位第二次邀请招标

**投 标 函**

致： 广州三俊物业管理有限公司

1.我方收到贵方 选聘倚桂轩电梯维保单位 的邀请招标文件。经研究，我方自愿参加报价，提供邀请招标文件要求的出具法律意见书、起草、修订股权转让协议、合资合同及章程之服务，并满足邀请招标文件提出的各项规定和要求。

2、如果贵方接受我方投标，我方保证按邀请招标文件的要求完成服务工作。

3．如果我方在中标通知书写明的期限内未能或拒绝与你单位签订合同协议书，你单位有权另选中标单位。

4、一旦我方中标，我方将按照相关的法律法规和签订的合同来履行自己的责任和义务。除非另外达成协议并生效，你方的邀请招标文件和中标通知书以及本项目服务方案将构成约束我们双方的合同。

5、我方理解，贵方可选择任何部分或全部项目与投标人签约，也不一定接受最低标价的投标。同时也理解，你单位不负担我们的任何投标费用。

|  |  |
| --- | --- |
| 投标人地址： 电 话： 传 真： 邮政编码：  | 投标人名称： (盖章) 法人代表或授权代表职务、姓名 （签字） 日 期：2020年 月 日 |

备注：投标报价时提交三、法定代表人证明书（自定格式）

**法定代表人证明书**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_同志，现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期与本公司响应文件中标注的响应有效期相同。

附：

营业执照（注册号或统一社会信用代码）：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

（正面）

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

（反面）

供应商名称：（盖公章）：

 地址：

 签发日期：

四、法定代表人授权委托书（自定格式）

**法定代表人授权委托书**

本人 （姓名）是 （投标人名称）的法定代表人，现委托 (姓名)为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 （项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

 委托期限： 。

代理人无转委托权。

附法定代表人身份证明

# 投标人： （盖单位章）

# 法定代表人： （签字）

# 身份证号码：

# 委托代理人： （签字）

# 身份证号码： 附身份证复印件

委托代理人

居民身份证复印件粘贴处

（正面）

委托代理人

居民身份证复印件粘贴处

（反面）

 年 月 日

五、维修保养报价表（指定格式）、200元内免费清单和零配件报价清单（可参照或自定格式）

|  |
| --- |
| 倚桂轩电梯维修保养报价表 |
| 序号 | 工程内容 | 单位 | 数量 | 型号规格 | 费用（元） | 备注 |
| 单价 | 税额 | 金额 |  |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 总计（含税） |  |  |
| **备注：1、以上报价含人工费、设备费、税费、保险费、辅材、措施费。** |
|  **2、质保期至2021年12月31日** |

报价单位：

日期：

|  |
| --- |
| 倚桂轩电梯200元内零配件免费清单 |
| 序号 | 材料名称 | 型号 | 单价(元) | 工费(元) | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |
| .... |  |  |  |  |  |
| **备注：本文件格式可另行填报，若按本文件格式项目不够自行增加。** |

报价单位：

日期：

倚桂轩电梯常用零配件报价清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 单价；（含税价） |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |
| **备注：本文件格式可另行填报，若按本文件格式项目不够自行增加。** |

报价单位：

日期：

1. 资格证明文件（营业执照、特种设备安装维修许可证等，投标人自备）
2. 合同范本（如范本内容与日后正式签订的合同相冲突，则以正式签订的合同为准。）

**电梯日常维护保养合同**

客户名称：

项目名称：

电梯所在地：

日常维护保养合同号：

签约日期： 年 月 日

**甲方：** （以下简称“甲方”）

**乙方：** （以下简称“乙方”）

依照国家质量监督检验检疫总局颁布的《电梯使用管理与维护保养规则》，就甲方委托乙方对电梯进行日常维护保养的有关事宜协商订立本合同。

**第一条 电梯日常维护保养的服务内容和范围：**

（一）日常维护保养项目（内容）和要求

乙方应当完成半月、月、季度、半年、年保养项目，内容和要求见附件A(电梯) 电梯日常维护保养项目（内容）和要求，并做好维护保养记录。

（二）日常维护保养时间

在非公休假日上午八时至下午五时内。

（三）召修

乙方提供电梯的日常召修、应急故障处理服务。

**第二条 日常维护保养的电梯和费用明细**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 电梯设备号 | 注册编码 | 电梯型号(OE) | 层/站提升高度 | 载重Kg | 速度M/S | 台数 | 月保养费小计（RMB） |
| F8N5P474 | 3310-440115-201703-0002 | GEN2-MR | 9/9 | 1000 | 1.75 | 1 |  |
| F8N5P475 | 3310-440115-201703-0001 | GEN2-MR | 9/9 | 1000 | 1.75 | 1 |  |
| 台量及费用合计 |  |  |
| 每月维护保养费合计（人民币大写）： 元 （小写： 元） |
| 本合同维护保养费合计（人民币大写）： 元 （小写： 元） |

人民币大写示例：零、壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万

**第三条 日常维护保养期**

本合同服务期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第四条 结算方式**

（一）付款方式为预付款：□ 银行转帐 □ 支票 　□其他

（二）付款周期为( 个月)，分 期支付，首期款即人民币 元应于 年 月 日前支付，以后各期保养费均应在各付款周期的第一个月 31 日前支付，逾期付款的，每延误一日应当向乙方支付延误部分费用千分之二的滞纳金。鉴于发票和收据不具有付款证明的效力，甲方应保留有关付款的凭证以证明其已向乙方支付了相应款项。

（三）额外费用

对于本合同服务范围外的工作，双方另约定费用和支付方式。

**第五条 甲方权利、义务**

（一）权利

1、有权要求乙方保障电梯的正常运行；

2、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。

（二）义务

1、保存每台电梯原始资料，建立管理和使用记录档案；

2、建立电梯使用情况的巡查制度，保证电梯的用电、通讯和监控报警装置等系统安全可靠；保证机房、井道、底坑无漏水渗水现象；进入机房通道畅通且机房有足够的照明、通风、适合设备运行的温度；

3、乙方每次保养后，甲方的日常管理人员应在《保养服务报告》单上签字确认，甲方日常管理的授权签字人员为： 或 ，如果更换授权人，甲方应提前书面通知乙方；

4、应当制定电梯事故应急防范、救援措施；

5、在电梯使用过程中发现故障或异常情况应当立即停止使用，并及时通知乙方；

6、未经乙方许可不得允许非乙方人员从事与电梯维护保养有关的工作；

7、应当为乙方提供维护保养所需的工作环境；

8、应当在电梯安全检验合格有效期届满前一个月，向特种设备安全监督管理部门提出电梯年检申请，并承担年检及限速器检测费用；

9、承担并及时支付乙方在日常维护保养中所需润滑油和需更换零部件的费用。

**第六条 乙方权利、义务**

（一）权利

 1、有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境及相关资料；

 2、有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

（二）义务

1、应当具备特种设备安全监督管理部门核发《特种设备安装改造维修许可证》；

2、按合同第二条日常维护保养项目（内容）和要求对电梯进行维护保养，并对应建立维护保养和故障记录；

3、在接到甲方紧急召修后，以最快速度及时派员赶赴现场排除故障；

4、工作人员必须持有《特种设备作业人员证》，并购买人身意外保险；

5、自行配备工作所需的工具及设备，工作时设置现场安全警示标志，落实作业现场安全防护措施，保证作业安全；

6、随时听取甲方的反馈，对不正常的运行状况，做认真分析及纠正；配合特种设备安全监督管理部门对电梯的年检，因维护保养原因导致电梯年检不合格的，由乙方负责整改完成，并承担其复检费用。

7、乙方就本合同提供每台电梯年累计赔偿限额为500万元的“特种设备责任保险”，其赔偿范围以维保服务专用保单为准。

8、乙方负责承担限速器检测费用。

**第七条 违约责任**

（一）一方当事人未按约定履行义务给对方、乘客造成人身伤害或设备损坏的，应当承担赔偿责任。

（二）一方当事人无法继续履行合同而需要解约的，应当提前一个月通知另一方，并向对方支付合同总额20%的违约金（因一方违约而导致另一方解除合同的情况除外）。

（三）双方不就可能的间接损失向对方主张权利（间接损失包括但不限于营业损失、利润损失、精神损失、商誉损失等）。

**第八条 合同的解除**

（一）一方未按合同要求履行的，另一方有权书面通知对方终止合同；

（二）合同的终止不影响双方已发生的经济财务关系的清算及经济损失的索赔权利。

**第九条 争议解决方式**

本合同所引起的争议，双方友好协商解决。如协商不成，则提交广州市南沙区人民法院诉讼。

**第十条 附则**

本合同自双方签字盖章生效，合同一式 陆 份，双方各执 叁 份。

附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表人（签字）：　 　　 法定代表人或授权代表人（签字）：

日期： 日期：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

开户银行：　　　　　　　　　　　　　　　　 开户银行：

帐号： 帐号：

**附件A**

**电梯日常维护保养项目（内容）和要求**

A1 半月维保项目（内容）和要求，见表A-1。

表A-1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 机房、滑轮间环境 | 清洁，门窗完好、照明正常  |
| 2 | 手动紧急操作装置 | 齐全，在指定位置 |
| 3 | 曳引机 | 运行时无异常振动和异常声响 |
| 4 | 制动器各销轴部位 | 润滑，动作灵活 |
| 5 | 制动器间隙 | 打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦 |
| 6 | 编码器 | 清洁，安装牢固 |
| 7 | 限速器各销轴部位 | 润滑，转动灵活；电气开关正常 |
| 8 | 轿顶 | 清洁，防护拦安全可靠 |
| 9 | 轿顶检修开关、急停开关 | 工作正常 |
| 10 | 导靴上油杯 | 吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏 |
| 11 | 对重块及其压板 | 对重块无松动，压板紧固。 |
| 12 | 井道照明 | 齐全、正常 |
| 13 | 轿厢照明、风扇、应急照明 | 工作正常 |
| 14 | 轿厢检修开关、急停开关 | 工作正常 |
| 15 | 轿内报警装置、对讲系统 | 工作正常 |
| 16 | 轿内显示、指令按钮 | 齐全、有效 |
| 17 | 轿门安全装置（安全触板，光幕、光电等） | 功能有效 |
| 18 | 轿门门锁电气触点 | 清洁, 触点接触良好，接线可靠 |
| 19 | 轿门运行 | 开启和关闭工作正常 |
| 20 | 轿厢平层精度 | 符合标准 |
| 21 | 层站召唤、层楼显示 | 齐全、有效 |
| 22 | 层门地坎 | 清洁 |
| 23 | 层门自动关门装置 | 正常 |
| 24 | 层门门锁自动复位 | 用层门钥匙打开手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位 |
| 25 | 层门门锁电气触点 | 清洁, 触点接触良好，接线可靠 |
| 26 | 层门锁紧元件啮合长度 | 不小于7mm |
| 27 | 底坑环境 | 清洁，无渗水、积水，照明正常 |
| 28 | 底坑急停开关 | 工作正常 |

A2 季度维保项目（内容）和要求

季度维保项目（内容）和要求除符合A1的要求外，还应当符合表A-2的要求。

表A-2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 减速机润滑油 | 油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏 |
| 2 | 制动衬 | 清洁，磨损量不超过制造单位要求 |
| 3 | 位置脉冲发生器 | 工作正常 |
| 4 | 选层器动静触点 | 清洁，无烧蚀 |
| 5 | 曳引轮槽、曳引钢丝绳 | 清洁，无严重油腻，张力均匀 |
| 6 | 限速器轮槽、限速器钢丝绳 | 清洁，无严重油腻 |
| 7 | 靴衬、滚轮 | 清洁，磨损量不超过制造单位要求 |
| 8 | 验证轿门关闭的电气安全装置 | 工作正常 |
| 9 | 层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带 | 按照制造单位要求进行清洁、调整 |
| 10 | 层门门导靴 | 磨损量不超过制造单位要求 |
| 11 | 消防开关 | 工作正常，功能有效 |
| 12 | 耗能缓冲器 | 电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀 |
| 13 | 限速器张紧轮装置和电气安全装置 | 工作正常 |

A3 半年维保项目（内容）和要求

半年维保项目（内容）和要求除符合A2的要求外，还应当符合表A-3的要求。

表A-3

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

A4 年度维保项目（内容）和要求

年度维保项目（内容）和要求除符合A3的要求外，还应当符合表A-4的要求。

表A-4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 减速机润滑油 | 按照制造单位要求适时更换，保证油质符合要求 |
| 2 | 控制柜接触器，继电器触点 | 接触良好 |
| 3 | 制动器铁芯（柱塞） | 进行清洁、润滑、检查，磨损量不超过制造单位要求 |
| 4 | 制动器制动弹簧压缩量 | 符合制造单位要求，保持有足够的制动力 |
| 5 | 导电回路绝缘性能测试 | 符合标准 |
| 6 | 限速器安全钳联动试验（每2年进行一次限速器动作速度校验） | 工作正常 |
| 7 | 上行超速保护装置动作试验 | 工作正常 |
| 8 | 轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓 | 紧固 |
| 9 | 轿厢和对重的导轨支架 | 固定，无松动  |
| 10 | 轿厢和对重的导轨 | 清洁，压板牢固 |
| 11 | 随行电缆 | 无损伤 |
| 12 | 层门装置和地坎 | 无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固 |
| 13 | 轿厢称重装置 | 准确有效 |
| 14 | 安全钳钳座 | 固定，无松动 |
| 15 | 轿底各安装螺栓 | 紧固 |
| 16 | 缓冲器 | 固定，无松动 |

注：(1)如果某些电梯没有表中的项目（内容），如有的电梯不含有某种部件，项目（内容）可适当进行调整；

(2)维保项目（内容）和要求中对测试、试验有明确规定的，应当按照规定进行测试、试验，没有明确规定，一般为检查、调整、清洁和润滑；

 (3)维保基本要求，规定为“符合标准”的，有国家标准应当符合国家标准，没有国家标准的应当符合行业标准、企业标准；

(4)维保基本要求，规定为“制造单位要求”的，按照制造单位的要求，其他没有明确的“要求”，应当为安全技术规范、标准或者制造单位等的要求。

**附件B 考核、奖罚标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核内容 | 考核标准 | 评分标准 | 实际扣分 |
| 1 | 工作时效 | 时效性 | 无充足理由,不按时完成工作任务,工作效率低 | 每次扣2分 |  |
| 主动性 | 工作不主动,要在甲方催促下才能完成工作任务 | 每次扣2分 |  |
| 计划性 | 每项计划周密完善,提升绩效,若草率欠缺,仅能应付现存事实与困难 | 每次扣2分 |  |
| 2 | 服务质量 | 维修养护质量标准和要求进行 | 每违反一项1）在紧急情况下，乙方不能在 20分钟内到达；2）因乙方保养不善，导致同样故障一个月内重复出现两次；3）因电梯保养不到位，造成电梯困人；4）由于乙方原因而未能按时更换年审合格证；5）乙方未按照《电梯保养维修报告书》检修项目进行保养；6）电梯公司工作人员执行维保作业时，未穿电梯维保公司的工作服及佩戴工作牌，没有按照各项目的人员出入管理要求进出小区。 | 每次扣5分 |  |
| 3 | 工作质量 | 服从安排,在规定的时间内保质、保量完成日常维修养护工作 | 零修未按制度规定进行 | 每次扣2分 |  |
| 零修不合格 | 每次扣2分 |  |
| 住户对服务态度不满意 | 每次扣3分 |  |
| 未按制度填写工程维修单 | 每次扣1分 |  |
| 依照各项管理规定对各设备、设施进行规范维修养护 | 不按时间进行操作 | 每次扣1分 |  |
| 不按操作规程进行操作 | 每次扣2分 |  |
| 不按规定填写维修养护记录 | 每次扣1分 |  |
| 进行设备、设施的检修、养护 | 检修不当,使设备、设施无法正常运行 | 每次扣2分 |  |
| 工作质量不高、使设备、设施带故障运行 | 每次扣2分 |  |
| 保养工作不彻底,造成设备突发故障 | 每次扣2分 |  |
| 认真完成特约服务工作 | 工作合格率未达100% | 每次扣1分 |  |
| 工作及时率未达100% | 每次扣1分 |  |
| 住户投诉情况属实 | 每次扣3分 |  |
| 特约服务按公司规定报价并核实收费情况 | 报价不合收费标准 | 每次扣2分 |  |
| 已做记录、但不够详细 | 每次扣1分 |  |
| 参与并组织抢修 | 抢修中不听指挥,造成事故和误工 | 每次扣3分 |  |
| 合计 | 100 |  |

注：一、扣分标准：总分100分，扣分范围在 1—10分不扣减相关服务费；扣分11—40分，每分扣减服务费100元；低于90分累加扣款；如总分低于60分则扣除当月合同总价的20%。（如：服务单位当月评分90分即不予以扣款，当服务单位当月评分85分则按15分\*100元，扣减1500元）

二、甲方日检、周检、月检及巡查发现的问题对应扣分细则进行扣分，月检后按日检、周检比例汇总作为当月的实际得分。

三、每月扣分将体现在每月的合同付款申请上面，扣分达到20分以上的，该月检查不合格，如连续两个月检查不合格，甲方有权解除合同，扣减当月服务费。

四、奖励办法:

1、得到业主的表扬，奖励5分；

2、被公司领导表扬，奖励5分；

3、给公司提出建设性意见并得到认可及实行，奖励5分；

4、配合甲方做一些其它工作，奖励5分；奖励可以和扣分相抵。