**消防设施设备维护保养服务技术要求和维保服务要求**

**一、技术要求**

消防系统的维护保养工作依据的是国家及地方相关法律法规和各产品厂家的技术标准。具体依据规范有：《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位 消防安全管理规定》(公安部令第61 号 ) 、《建筑消防设施的维护管理》(GA587-2005)、《建筑消防设施检测技术规程》 (GA503-2023)、《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013、《火灾自动报警系统施工及验收规范》 (GB50166-2007)、《自动喷水灭火系统设计规范》 (GB50084-2005)、《自动喷水灭火系统施工及验收规范》(GB50261-2017) 、[消防设施通用规范 GB55036-2022](https://gf.cabr-fire.com/list-1534.htm) 及其它现行相关消防规范。

**二、维保服务要求：**

1.火灾自动报警系统

1.1每月检查火灾报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾记忆功能和主备电源自动转换功能。

1.2 每月检查消防控制室或消防值班室工作环境以及火灾报警控制器、联动控制器、层显器、探测器。

1.3每月检查探测点的显示，联动程序。

1.4每月检查备用电的充放电功能。

1.5每月检查探测器肮脏度、灵敏度、自动环境补偿、预报警、响应域值、通讯故障及其他必要的功能试验。

1.6每月检查模块通讯故障、自动诊断、历史记录。

1.7每月检查手动报警按钮外观有无损坏，报警及指示灯是否正常。

1.8每月检查本系统的值班记录，同消防值班人员共同做好维护保养的记录。

1.9每月检查(警铃)音响度、灵敏度，部位的正确。

1.10每年检查下列功能：

(1)采用检测设备分期分批试验探测器的工作情况。

(2)试验手动按钮，抽检数量不少于总数的30%。

(3)自动或手动试验相关联动控制设备的控制和显示功能。

(4)对系统回路电压、回路地阻、回路对地电阻进行检查、测试。

(5)对消防电话插孔和对讲电话，按实际安装数量的30%进行通话试验。

(6)综合上述各分项试验，测试消防主控屏的报警、故障显示、消音、复位、火灾记忆功能，并进行消防主电源和备用电源的自动切换模拟试验和充放电实验，对非消防电源切换、空调、疏散指示标志等设备的联动进行模拟试验。

2.消防给水、消火栓及自动喷淋灭火系统

2.1每月检查消防泵房工作环境及喷淋泵、消防泵、稳压设备、电源控制柜、蝶阀、闸阀、止回阀、湿式报警阀、水泵接合器、储水设备等是否处于正常状态。

2.2每季度检查功能：

(1)启动消防泵，当消防水泵启动后，应模拟自动情况下，测试管网阀门的严密性能，对系统的供水能力和联动启动泵功能，同时试验主、备泵的供水情况。

(2)试验烟温感等前端设备，抽检数量不少于总数的20%。

(3)末端试水、屋顶消火栓出水，检查管网压力和水质。

3.防烟、排烟系统

3.1每月检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜，送风口、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。

3.2每年检查下列功能：

(1)试验自动方式打开排烟口、启动送风机、排烟机。抽查楼层数量不少于总数的50%。

(2)试验自动方式关闭空调系统、电动防火阀。

(3)试验手动，抽检数量不少于总数的20%.

4.防火门、防火卷帘门系统

4.1每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭障碍物，门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好。

4.2每年度检查下列功能：

(1)试验防火门、防火卷帘门。

(2)用手动按钮启动防火卷帘门。

5.应急照明、疏散指示系统

5.1每月抽检安全出口疏散指示标志、重要场所的应急照明或疏散指示标志。有损坏情况，应及时修复。

5.2每季试验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度，抽检数量不少于总数的20%。

6.消防通讯

6.1每月检查电话插孔、重要场所的对讲电话、播音设备、扬声器等是否处于正常完好状态。

6.2每年度检查下列功能：

(1)试验电话插孔和对讲电话的通话质量，抽检数量不少于总数的30%。

(2)试验选层广播、抽检数量不少于总数的30%。

(3)试验从背景音乐状态下强切至事故应急广播状态的功能。

7.灭火器

7.1每月查看放置地点，核对选型及数量，查看灭火器生产日期、维修标志、外观及压力表，核对使用有效期。

7.2每年灭火器的压力、重量、有效期等，必要时做喷射试验。

8.消防联网平台

8.1检查平台通讯点名状态；

8.2现场测试，查看消防联网平台报警、故障状态；

8.3检查现场火灾报警监控器工作状态(参照火灾报警系统维保标准执行)。

9.其他系统：漏电报警系统、管网气体灭火系统、水炮系统、消防电源系统等其他系统功能正常。

**三**、**维保规范及要求**

1.负责对维保内容所包括的所有消防设施设备的维修保养。合同签订一个月内， 乙方作出消防系统维保工作计划经甲方确认后方可实施，乙方负责对维保内容所含消防设施设备实施检查、恢复，使其各个系统正常工作，并与甲方共同签字确认备案；日常维保要做到日巡查、月测试、季保养，与甲方根据乙方提供的日常维保表格现场检查、测试、确认后共同签字备案。

2.根据医院各建筑的消防设施系统的子系统设计巡查、测试、保养表格，并严格按照表格内容进行维保工作，进行维保工作时，甲方指定专人陪同并签字确认，留档备查。缺、漏维保工作的，甲方有权考核，每发生一次小项考核不合格扣款200元(日巡查、周检查),每发生一次大项考核不合格扣款500元(月测试、季保养)。

3.每周检查水池设备是否处于正常完好状态。

4.每季度对消防设施备用电源进行一至两次充放电试验，主电源和备用电源自动切换试验。

5.每半年防火卷帘等控制设备作消防联动试验一次。每季对火灾事故广播进行联动试验，对消防通信设备在消防控制室进行对讲通话试验一次。

6.每半年对喷淋泵，压力开关、水流指示器等做联动试验，消防泵的强起和联动试验。

7.每半年对防、排烟风机、排烟口等联动测试。

8.如上级主管部门检查、甲方值班人员在正常履行工作检查中，发现报警设备不能报警、联动设备不能动作要作相应考核。不能报警视为1 次项目考核不合格，不能联动视为1 次项目考核不合格。上级主管部门对甲方进行处罚、整改的，由乙方负责承担。甲方对乙方进行扣除维保费用100元/次至1000元/次的处罚，并限期修复，恢复正常运行状态，由此而产生的费用由乙方承担。

9.一年内要对系统内报警探测器进行清洗、标定、试验，作好记录，并由甲方管理人员确认。完成不好或没完成，要作为大项考核。

10.保证每月5日前向甲方监督部门出示上月系统维保报告并附巡检、测试、维保记录，一式两份，留档备案。

11.乙方须固定、熟悉甲方消防系统的工作人员，负责招标范围内消防设施按响应要求进行维保。

12.维保工作要做到小修不过夜，大修不能超过三天。小修范围：报警、联动系统的线路故障、外设故障，水系统的跑、冒、滴、漏，应急照明和疏散标志等，大修范围： 报警主机故障、水泵故障、风机故障、卷帘故障等。根据故障情况，甲方管理值班人员 及时通知乙方，乙方维护人员应积极配合及时完成维护，甲方要对每次通知落实情况 进行考核，如有延误，小修考核不合格每次扣款200元、大修考核不合格每次扣款1000 元，以便对维保工作的促进，考核在甲方付款时体现。如由于乙方工作延误导致人身、财产损失，由乙方承担全部责任。

13.乙方应配合甲方管理人员组织的消防安全培训和消防演习、演练(提供技术支撑和一定的经费支持)。

14.维保和维保施工：参与维保施工人员必须具有作业人员上岗证书，设专人进行现场监管。拆卸、搬迁和安装过程中，不得损坏其它公共设施及个人财产，文明施工，工完场清。维保、施工过程中，正确使用各种操作工具，确保维保施工人员和甲方相关工作人员的人身和财产的安全。维保施工过程中，必须设置必要的防护和警示标志。高空施工必需配戴安全帽及安全带等防护措施。因维保和维保施工发生任何安全意外事故与甲方无关，甲方不承担任何经济和法律责任，但维保施工中违规造成甲方相关工作人员的人身和财产损害和损失的，将由乙方承担一切经济和法律责任。

15.乙方需协助甲方管理人员把医院各楼宇为单位的各个消防系统的平面图、系统图以及设备参数等相关资料整理完整录入电脑建立消防档案，并归档、登记造册，留档，为消防管理和使用提供必备的条件。

16.消防维保人员工作期间应穿统一服装、佩戴工作证件、戴安全帽等，维保期间乙方的安全责任和由乙方引起的安全责任由乙方负责。

17.维保工作结束时应出具一份全年维保工作报告。甲方根据维保情况对乙方维保质量予以评估：

18.乙方应该为甲方建立消防系统设施运行使用档案，派从事消防设备安装、调试、维护、运行的专业技术人员提供服务，定期回访，每年乙方与甲方共同进行一次系统的全面检查，任何缺陷由乙方负责修理，在修理后，乙方将缺陷原因、修理内容、完成时间及恢复正常的时间及日期等报告给甲方，报告一式两份。

19.乙方应该配合甲方做好消防部门的检查验收，保证每次验收合格。乙方应认真 执行国家有关规定，服从消防管理部门的技术指导和业务管理，达到要求，并承担相应的责任。

20.因故障、维修等原因，需要暂时停用系统的，乙方应提供确保消防安全的有效措施，并经甲方消防安全责任人批准或保卫科负责人。系统停用时间超过24小时的，应当报消防救援主管机构。

21.乙方应当严格按照国家消防技术标准《建筑消防设施的维护管理》(GB25201- 2010),[消防设施通用规范 GB55036-2022](https://gf.cabr-fire.com/list-1534.htm) 、《建筑消防设施检测技术规程》(GA503—2023) 的规定开展消防报警系统维护保养检测，确保系统运行正常。

22、在维保过程中，坚持以修为主的原则。确需更换零部件或材料时，乙方应及时写出书面情况说明，由双方共同论证确定，待甲方认可后方可实施；维保期内涉及更换设施设备费用由甲方按云南大学附属医院消防设施设备清单承担，累计半年结算一次，乙方开具消防服务费增值税普通发票。

23、消防维保人员自觉服从保卫科工作安排和管理。消防维保值班人员要定期、不定期对所负责建筑消防各系统进行巡检、测试、维护、保养，及时发现和排除故障、隐患，保证系统良好；按照要求提供月、季、年度检查等记录。及时处理突发事件及故障，保证甲方单位消防控制室消防设施正常有效运转，预防火灾事故等引起的人身和财产安全。

24、协助医院建立消防有关自动报警系统管理制度和操作流程，完善应急处置流程和预案。

 25、配合第三方检测公司做好年检工作。

 26、维护保养能达到和符合上级消防救援部门、上级行政部门的检查、考核、考评要求；接受相关管理部门的监督，承担对维保工作及管理不到位而产生的相应处罚责任。

 27、制定详细维保实施方案提供甲方审定后实施；完成甲方有关部门交办的相关其它工作任务。

 28、每半年保卫科按照《云南大学附属医院消防设备设施维护保养考核表》组织考核，考核大于90分为合格，合格后继续执行下一年合同；考核小于等于90分为不合格，甲方有权单方面终止合同且不承担任何法律责任。

附件1：消防设施设备及各楼情况表和消防设施简介

附件2：消防设施设备维护保养考核表

附件3：消防设施设备清单

 2024年11月15日