**消防维保服务需求与技术要求**

**日常维保：**

1、每月按计划抽样测试部分设备，致使一年内所有设备全部测试不少于一遍。确保设备的正常运行。

2、每季度进行全面的检查，发现问题及时处理。

3、每年用公司专业的消防检测队伍进行详细的消防检测，包括消防设施检测及消防电气性能检测。出具正规检测报告，报院方管理部门备案。

4、用专业的探测器清洗方法，隔年完成对所有探测器的清洗工作。

5、协助或完全负责同消防部门的业务，确保不因消防问题而耽误其它工作的正常进行。

**应急维保：**

1、公司承诺严重或紧急问题在半小时内赶赴现场解决。

2、以诚信的服务态度同甲方保持密切的合作关系，注重彼此间的沟通，遇到问题协商解决。

**服务内容：**

1、火灾自动报警系统；

2、消防联动系统；

3、自动喷水灭火系统；

4、消火栓系统；

5、气体灭火系统；

6、防火卷帘门；

7、防排烟系统；

8、消防中控室；

9、消防泵。

**维保方案：**

根据公安部《关于抓紧建立和认真落实建筑消防设施检查维修保养管理制度的通知》的要求，为保证医院各大楼内的消防设施正常运行，确保大楼的人身和财产安全，制定本院消防设施的维修、保养服务方案如下：

**一、 消防设施维护、维修范围**

火灾自动报警系统的维护、维修范围包括：

1、火灾自动报警系统

2、自动喷水灭火系统；

3、气体灭火系统；

4、消火栓系统；

5、消防联动设备的维护维修负责到消防联动设备的接口；

6、消防报警线路和消防联动线路及消防联动电源线路、管路出现问题包括短路、断路。

维保方将对维护、维修范围内出现的故障免费人工进行修复(如人为的短路、断路、设备损坏等故障则不属维修范围)；如设备老化损坏，无法修复的，由院方负责购买新的设备，维保方负责安装。

系统检测和维修过程中院方应提供必要的工作环境及人员配合，否则出现不可预知的损失，维保单位有权拒绝赔付及提供以上服务。

**二、 消防系统中各子系统的服务范围**

1、 火灾自动报警系统

（1） 对火灾报警系统作定期检查和试验。

a. 对火灾报警控制器的各功能进行试验。

b. 采用专用检测仪器分期分批试验探测器的动作及确认灯显示。

c. 每年对备用电源进行1-2次充放电试验，1-3次主电源和备用电源自动切换试验。

（2） 对消防系统联动设备作定期检查和试验。

a. 每年对防排烟设备、防火卷帘门等控制设备做消防联动试验两次。

b. 每年对火灾事故广播进行消防联动试验两次。

c. 每年对电梯进行强制停于首层消防联动试验两次。

d. 每年对消防通讯设备在消防控制室进行对讲通话试验两次。

e. 每年进行强制切断非消防电源消防联动试验两次。

（3） 对火灾自动报警系统控制线路及联动线路的故障进行维修。

（4） 对火灾自动报警系统的故障进行维修。

（5） 对火灾自动报警系统的消防通讯线路、消防主机电源检查及消防主机接地线路的故障的检查及维修。

2、 消火栓系统

（1） 每月对消防泵进行启动运转试验，并对消防泵进行消火栓按钮联动启泵试验。

（2） 每月对系统上所有的控制阀门进行检查，保证控制阀门处于正常工作状态。

（3） 每月对消火栓进行检查，发现问题及时处理。

（4） 每季度对最不利点消火栓进行静压压力试验。

（5） 每半年对室内消火栓箱内的水枪、水带等设备进行检查，发现问题及时通报用户。

（6） 每年对水泵接合器的接口及附件进行检查。

（7） 每年抽查消火栓的出水情况对重点部位的消火栓每年进行出水检查。

3、 自动喷水灭火系统

（1） 每月对水源控制阀、报警阀组进行检查，保证系统各种阀门处于工作状态。

（2） 每月对喷淋水泵进行启动运转试验一次。

（3） 每月对电磁阀作启动试验一次，动作失常时马上通知院方及时更换。

（4） 每月对喷头进行外观检查，发现有不正常的喷头及时更换，当喷头上有异物时及时清除。

（5） 每季度对湿式报警阀旁的放水试验阀进行泄水试验，验证湿式报警阀的供水能力。

（6） 每半年利用末端试水装置对水流指示器进行试验。

（7） 每年对水泵接合器的接口及附件进行检查并进行维护。

（8） 每年对消防水池，消防水箱及消防气压给水设备的消防储水位及消防气压给水设备的压力进行检查，发现问题及时协助院方处理。

4、气体灭火系统

（1） 检查保养气体控制屏,保证正常运行。

（2） 检测气瓶的压力是否达到规范要求,有无泄漏现象。

（3） 检查试验手动和自动放气装置是否正常。

（4） 模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作, 检查气瓶的电磁阀是否动作, 控制屏是否有放气信号，警铃、蜂鸣器是否动作。

（5） 每月检测控制屏的功能情况、气瓶压力是否正常。

（6） 每季度检查试验手动和自动放气装置。

（7） 每季度模拟进行烟、温感探测器动作，是否有放气信号，警铃、蜂鸣器是否动作灵敏。

5、防火分区

（1） 每周检查木质防火门、防火卷帘门、电动防火门等的完好情况。

（2）每季度手动或自动启停防火卷帘门、电动防火门试验.检查其性能。

6、防排烟系统

（1） 每周检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜、送风阀、排烟阀等是否处于正常完好状态。

（2）每半年手动或自动打开排烟阀、启/停送风机、排烟机查看其性能。

（3）每半年手动或自动方式关闭空调通风系统、电动防火阀试验，检查其性能。

7、应急照明疏散指示

（1）每周检查安全出口、疏散通道、重要场所的应急照明和疏散指示标志是否处于正常完好使用状态。

（2）每月试验应急照明灯和疏散指示灯切断电源后是否能正常工作。

8、其它

（1）每季度检查干粉灭火器的压力、重量、有效期等。必要时做喷射试验。

（2）每月检查集水坑排设备、自救逃生设备，消防电源及自动切换设备是否处于正常完好状态。

（3）每季度试验消防电源末端的切换功能。

**三、维护保养服务标准**

1、保证系统正常工作。

2、维护质量必须符合经双方核定的竣工图纸的要求，并且满足现行消防规范的要求。

3、设备发生故障，维保方接收到故障信息或接到院方通知半小时内派人到达现场，二十四小时内检修解除故障。在确实没有配件的情况下应及时向院方汇报，并采取有效的应急措施，防止出现安全事故。

4、提供详细的月检、季检及年度试验报告，以方便院方管理部门备案。

5、维保单位服务人员必须持有:**消防设施操作员国家职业资格证书（职业方向：消防设施检测维修保养）**。

6、在接到院方管理部门的维修通知后，如维保单位超过2个日历日不来维修的，院方将从第3日开始，每拖延1日扣除100元维保费，如超过5天不来的，院方有权解除合同，重新选择维保单位。

**四、建筑消防设施检查维修保养服务方式**

在维保期内，对双方共同确认的维保范围内设备统一由维保方根据要求进行检查、维修、保养。在维护保养期间所更换的设备设施、材料、元器件、配件费用由院方承担。