

重庆城市管理职业学院

学生公寓 A-H 栋空气源热泵热水系统维护保养合同

需方：重庆城市管理职业学院 (以下简称甲方)

供方：重庆汇贤优策科技有限公司 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》、重庆城市管理职业学院学生 A-H 栋空气源热泵热水系统维护保养询比采购文件 (项目编号：CSWU2024C-020)，乙方的《投标文件》及其相关承诺事项，甲、乙双方同意签订本合同。详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的采购文件、投标文件等均为本合同不可分割的部分。为了明确双方权利和义务，本着平等互利、诚实信用的原则，经双方协商一致，达成以下维护保养合同：

一、维护保养服务期限及实施地点

1. 维护保养服务期限：一学年 (具体时间以甲方 2024 年 9 月开学、2025 年 7 月学生放假为准)。

2. 实施地点：重庆城市管理职业学院学生公寓 A-H 栋。

二、服务要求

(一) 服务期内，乙方维护保养团队包含但不限于机电维修工、水电工、焊工、能源管理专业技术人员等。除定期和不定期进行设备维保，随时处置设备故障等突发情况外，乙方至少派驻 1 名及以上相关专业维保人员住校进行设备维护，确保热水系统正常运行。维护保养服务期限内，所有的设备维修、更换、电源线路、维修材料、维修人工、安全保险等均由乙方承担。甲方仅提供热水出水终端的花洒及混水阀门。

(二) 备品备件及易损件

乙方在服务期限内进行的维护及售后服务中，使用的备品备件及易损件均为原厂配件，未经甲方同意不得使用非原厂配件。

(三) 2024-2025 学年及服务委托期间，乙方通过以下维护保养需

求,以确保甲方学生公寓 A-H 栋空气源热泵热水系统的安全、稳定运行,以满足甲方学生的正常热水使用需求及甲方热水管理部门的监管要求。

1.主机系统

1.1 检查主机工作是否正常,有无故障。

1.2 检查压缩机的三相绕组是否平衡,绕组绝缘是否可靠。

1.3 控制系统:检查主机操控屏是否正常,各设置参数是否正确。

1.4 蒸发器:检查蒸发器是否清洁,如有污垢进行冲洗,保证足够的热交换量。

5.冷凝器(水侧换热器):每季度清洗一次。

2.机组及泵电路

2.1 检查热泵机组配电箱各器件是否正常工作。

2.2 检查所有的接触器,接触是否可靠,对各接点进行紧固,确保安全。

2.3 对控制线路进行检测,确保控制的灵敏。

2.4 对各种的系统保护功能进行检测,保证空气源热泵热水机组、冷水泵及内循环泵的安全运转。

3.水泵检查

3.1 检查抽水泵、循环泵运转是否正常,运行电流、噪音及电机绝缘情况。

3.2 检查水泵是否有漏水情况。

3.3 对水泵进线进行紧固处理。

4.电加热管检查

4.1 检查电加热管运转是否正常。

4.2 检查电加热管是否存在安全隐患。

5.管路检查(设备与水箱之间部分)

5.1 检查设备之间的冷热水管路是否有漏水的情况。

5.2 清洗过滤器,检查阀门是否正常工作。

6.循环水系统:检查循环水系统是否满足系统要求。

7.日常检修维护：是检查出需要维修、更换的，均由乙方自行负责维修更换。

8.每次巡检完毕后需填写巡检报告，报甲方热水管理部门方备案（甲乙双方各执一份）。

三、调节费

乙方在维护保养服务期限内须向甲方缴纳调节费，标准为：热水消费额减去水电费后的 31%。调节费可现金缴纳，也可在热水消费额中扣减。

四、乙方收益及支出

1.乙方收益来源：收取入住学生公寓师生热水使用费，热水使用费用标准为 30 元/m³（服务期内，热水价格始终保持 30 元/m³不变）。

2.乙方须向甲方支付能源费用，目前执行标准为：电 0.53 元/千瓦时、水 3.50 元/吨。服务期内如遇国家政策性调整水、电价格，则按调整后的价格标准执行。水电能源费为代收费，甲方无法提供水电发票。

3.乙方须承担热水结算时产生的微信、支付宝等平台收取的手续费（如有）。

4.乙方须向甲方缴纳调节费，调节费标准为热水消费额减去水电费后的 31%

5.热水计费系统和热水表具甲方已完成安装，乙方不需要另行投入。但热水表具及配套设备的移位、维护等费用均由乙方承担。

6.热泵热水的维修保养材料，设施设备的维修及更换，维护人员的人工工资、社保、安全保险等。

7.其他应由乙方支付的费用。

五、付款方式

（一）用水安全保证金

1.乙方必须在签订合同前向甲方开户银行汇入人民币 5 万元，作为用水安全保证金，确保项目按期、按质进行。乙方若发生部分违约现象，甲方从用水安全保证金中扣除相应金额的违约金；若发现严重违约现象，

甲方有充分理由没收其全额用水安全保证金。

2.用水安全保证金缴纳方式：以支票、汇票、本票等非现金形式提交至重庆城市管理职业学院，不得以现金或其他方式划入任何个人账户，否则由此产生的所有损失由乙方自行承担。乙方必须准确填写的内容为：用水安全保证金（项目号）

3.用水安全保证金指定收取账户

户名：重庆城市管理职业学院

开户行：中国建设银行重庆沙坪坝支行熙街分理处

账号：50001056800052500187

4.用水安全保证金在维护保养期限内，无质量、售后和其它违约问题，由乙方提出申请，经甲方使用部门签字盖章后在 3 个工作日内无息支付给乙方。

（二）结算及付款时间

根据考核结果（考核办法见附件四），按月结算热水经营费用。乙方根据考核结果，核对费用无误后，提供正规发票申请付款，甲方在收到相关票据后 5 个工作日内完成支付（遇节假日及寒暑假顺延）。

六、违约责任

（一）乙方成交后不能全面履行成交义务的（包括不能按时签订采购合同、转包分包、维护保养要求达不到要求等），分别按下述情况进行处理：

1.乙方不能在规定时间内签订合同的，视乙方自动放弃成交，终止签订服务合同，已缴用水安全保证金不予退还；

2.非经甲方书面同意，将合同范围和维保服务分包给他人的，视乙方违约，终止服务合同，由此造成的一切后果由成交乙方负责。影响热水供应并给甲方造成损失的，依法追究成交乙方法律及经济责任。

3.因乙方原因，签订合同后不能按时提供维护保养服务的，每超过时间一天，处壹万元违约金，以此累计。

（二）已签订服务合同，乙方拒不履行合同义务，不为甲方提供热

泵热水维护保养服务，甲方有权解除服务合同，给甲方造成损失（含经济、名誉、舆情等一切因学生不能正常使用热水而造成的一切损失），处违约金 20 万元，且用水安全保证金不予退还。

（三）服务期内，如因乙方原因导致供水温度、供水压力达不到要求的，甲方向乙方提出书面整改要求，乙方应在限期内整改完毕。如乙方任何一次在规定的时限内的整改达不到合同要求，或甲方向乙方提出书面整改要求，不响应的，学校可处罚 1 万元/次（费用在当期热水款项中扣除），因供水、供电部门或非乙方原因造成停水或停电的除外。如因乙方服务不到位的原因造成对甲方的不良言论的，由甲方根据影响程度每次扣罚 1000 元至 10000 元（费用在当期热水款项中扣除）。如因乙方设备故障对师生造成人身伤害的，由乙方承担一切法律责任及一切赔偿责任。

（四）如因乙方的原因（备品备件不足，维护不到位等因素），造成甲方学生公寓热水停供的，每停供 1 小时（不足 1 小时按 1 小时计算），按 1 万元/小时进行处罚，罚金在当期热水款项中扣除。

（五）乙方管理不善造成以下违约行为或事故，甲方可无条件解除服务合同

1. 因热水系统运营造成 60 人次/月及以上负面投诉，拒不作出有效整改的；
2. 经查实因中标人管理不善给学校造成重大损失或负面舆情导致恶劣影响的；
3. 热水供应设施设备维保不到位或安全管理缺失，造成重大安全事故的；
4. 中标人违法违规经营或严重违约，拒不及时整改的；
5. 中标人将本项目用于银行贷款和金融机构融资的；
6. 将本服务项目转租（让）或出售他人等经营行为，以及其它不良信用记录。

无条件解除服务合同的，学校将不结算当月热水费用，同时不予退

还水安全保证金。

(六) 其他违约责任按照《中华人民共和国民法典》(合同篇)、《中华人民共和国产品质量法》等相关条款执行。

七：其他

(一) 若现有设备无法满足甲方热水供应，需增加设备的，乙方须无条件增加。

(二) 服务期满，乙方须将甲方热泵热水设备完好移交给学校热水管理部门，经验收合格后撤场。

(三) 采购文件及其澄清文件、响应文件和承诺是本合同不可分割的部分。

(四) 本合同如发生争议由双方协商解决，协商不成向甲方所在人民法院提请诉讼。

(五) 本合同一式陆份，甲方四份，乙方贰份，具同等法律效力。

甲方：重庆城市管理职业学院

地址：重庆市沙坪坝区虎溪大学城南路

51号

开户行：中国建设银行重庆沙坪坝支行熙街分理处

帐号：50010568005250187沙坪坝支行熙街分理处

5001001170539

纳税识别号：125000004504017765

授权代表：

袁国

联系人：肖竣

联系电话：023-65331239

签约时间：2024.9.10

乙方：重庆江贤优策科技有限公司

地址：重庆市九龙坡区科园一路166号火炬大厦2号楼14楼

开户行：重庆三峡银行北部新区支行

帐号：0109014210000157

5001127358014

账号：0109014210000157

授权代表：

谭晓玲

联系人：

电话：023-68628100 传真：023-68628100

签约时间：2024.9.10

备注：附件1：学生公寓A-H栋空气源热泵热水系统维护保养设备清单；附件2：维护学生公寓基本数据；附件3：重庆城市管理职业学院学生公寓A-H栋空气源热泵热水系统维护保养服务考核办法。

附件 1：学生公寓 A-H 栋空气源热泵热水系统维护保养设备清单

序号	楼栋名称	机组品牌、型号、数量	生产日期	投入使用时间	水箱材质及吨位	投入使用时间	水泵品牌、型号、数量	投入使用	管网
1	A	美的/RSJ-420/S-820/1 台	2016 年	2016 年	双层不锈钢/25 吨	2009 年	源立 GD(2)40-20/2 台	2013 年	正 常
		美的/RSJ-380/S-820/2 台	2009 年	2009 年			源立 GD(2)65-19/4 台		
		美的 /RSJ-380/MSN-H(E2)/1	2021 年	2021 年			南方 CDM10-3FSWPC/1 台		
2	B	美的/RSJ-420/S-820/2 台	2016 年	2016 年	双层不锈钢/25 吨	2009 年	源立 GD(2)40-20/2 台	2013 年	正 常
		美的/RSJ-380/S-820/3 台	2009 年	2009 年			源立 GD(2)65-19/4 台		
3	C	美的/RSJ-420/S-820/2 台	2016 年	2016 年	双层不锈钢/25 吨	2009 年	源立 GD(2)40-20/2 台	2013 年	正 常
		美的/RSJ-380/S-820/3 台	2009 年	2009 年			源立 GD(2)65-19/4 台		
4	D	美的/RSJ-420/S-820/1 台	2016 年	2016 年	双层不锈钢/25 吨	2009 年	源立 GD(2)40-20/3 台	2013 年	正 常
		美的/RSJ-380/S-820/2 台	2009 年	2009 年			源立 GD(2)65-19/1 台		
		美的 /RSJ-380/MSN-H(E2)/1	2021 年	2021 年			源立 GD(2)80-19/2 台		
5	E	美的/RSJ-420/S-820/1 台	2016 年	2016 年	双层不锈钢/25 吨	2009 年	源立 GD(2)40-20/3 台	2013 年	正 常
		美的/RSJ-380/S-820/2 台	2009 年	2009 年			源立 GD(2)65-19/1 台		
		美的 /RSJ-380/MSN-H(E2)/1	2021 年	2021 年			源立 GD(2)80-19/2 台		
6	F	美的/RSJ-420/S-820/2 台	2016 年	2016 年	双层不锈钢/25 吨	2011 年	源立 GD(2)40-20/4 台	2011 年	正 常
		美的/RSJ-380/S-820/4 台	2011 年	2011 年			源立 GD(2)65-19/2 台		
7	G	美的/RSJ-420/S-820/2 台	2016 年	2016 年	双层不锈钢/16 吨 +16 吨（2 个）	2011 年	源立 GD(2)40-20/6 台	2011 年	正 常
		美的/RSJ-380/S-820/4 台	2011 年	2011 年			源立 GD(2)65-19/2 台		
8	H	美的/RSJ-420/S-820/2 台	2016 年	2016 年	双层不锈钢/16 吨 +16 吨（2 个）	2011 年	源立 GD(2)40-20/6 台	2011 年	正 常
		美的/RSJ-380/S-820/4 台	2011 年	2011 年			源立 GD(2)65-19/2 台		

说明

1. 水箱和机组全部安装在学生公寓楼顶。2. 收费系统学校已经建好，热水表具 2023 年初全面更新。3. 乙方维修保养服务含且不限于以上设施设备。3. 宿舍终端热水龙头出水水温要求：冬季（自当年 11 月至次年 3 月）不低于 43℃（偏差±1℃以内），其它季节不低于 40℃（偏差±1℃以内），最终温度调节以确保学生洗浴舒适为原则。

附件 2:维护学生公寓基本数据

序号	楼栋名称	房间数(间)	可入住人数(人)	备注
1	A	317	1268	4 人间
2	B	294	1176	4 人间
3	C	316	1264	4 人间
4	D	277	1108	4 人间
5	E	328	1312	4 人间
6	F	190	1520	8 人间
7	G	198	1584	8 人间
8	H	178	1424	8 人间
合计		2098	10656	
说明	每栋六层			

特别说明:

1.上述房间数是指目前作为学生宿舍使用的房间。服务期内,学生宿舍楼宇会根据甲方实际情况或招生数量的变化作功能调整,不再作为学生宿舍使用或停止使用。其中风险由乙方自行把握,由此带来的成本及收益乙方须充分考虑和核算,甲方不再作相关说明,同时不作任何补偿。

2.学生公寓中的可入住人数,并非实际入住使用热水的人数,实际使用热水人数将根据甲方实际情况、学生住宿环境改善需要重新调整分配情况,学生在校情况、招生数量情况而发生变化,其中风险由乙方自行把握,由此带来的成本及收益乙方应充分考虑和核算,甲方不再作相关说明,同时不作任何补偿。

重庆城市管理职业学院 学生公寓 A-H 栋空气源热泵热水系统维护保养服务考核办法

为完善我校学生公寓 A-H 栋空气源热泵热水维护保养监管工作机制,进一步落实监管责任,充分发挥相关职能部门和师生员工对学生宿舍空气源热泵热水维保服务的指导监督作用,促进服务企业切实履行合同,提高学生宿舍空气源热泵热水维保服务质量和效率,为广大师生提供更优质的用水舒适度,特制定本办法。

一、考核组织机构

(一)学校成立学生宿舍空气源热泵热水维保服务考核工作小组(以下简称考核工作小组)。组长由基建后勤处处长担任,成员由学生处等部门负责人构成。考核工作小组主要负责热水维护保养考核工作的总体组织和监督。

(二)考核工作小组下设考核工作办公室,办公室设在基建后勤处。成员由基建后勤处负责学生宿舍热水工作的相关人员组成。办公室主要负责热水日常监管及热水考核工作的组织协调和相关材料的整理。

二、考核组织实施

(一)考核方式

学生公寓 A-H 栋空气源热泵热水维护保养考核工作由过程考核、月考核组成。

1.过程考核

过程考核主要由日常巡查和专项检查组成。

(1)日常巡查和专项检查

考核工作组成员单位、考核工作办公室应根据《招标文件》、《学生公寓 A-H 栋空气源热泵热水系统维护保养服务合同》、《学生公寓 A-H 栋

空气源热泵热水系统维护保养服务考核评分细则》等相关要求，对学生宿舍空气源热泵热水维护保养服务工作进行日常监管、协调沟通和业务指导。并根据服务情况，提出整改意见或建议。

(2)日常巡查是过程考核的主要形式，可对学生宿舍空气源热泵热水系统维保服务工作中存在的问题给予每项人民币 100 至 1000 元的违约处理。对学生宿舍空气源热泵热水维保服务管理服务不到位等原因造成不良影响或要求整改但整改不到位或拒不整改等情况，可视情节轻重给予人民币 1000 至 10000 元的违约处罚。同时扣除相应的考核分。

(3)日常巡查和专项检查的考核结果由基建后勤处按月给出结论并执行相关处理。

过程考核分计算结果保留两位小数，采用四舍五入法。

2.月考核

(一)考核周期

按照公历自然月进行考核评分，服务期内服务天数不足一个自然月的，按一个月进行考核评分。考核工作小组也可根据实际需要另行确定考核周期。

(二)考核得分

月考核由考核小组成员根据月服务周期的总体情况，结合过程考核，按照《考核评分细则》共同对当月的学生宿舍空气源热泵热水维保服务进行考核打分。

三、考核结果运用

(一)考核工作办公室根据考核情况，拟写考核报告，经考核工作小组组长签署意见后执行。

(二)月热水款按月支付并按下表执行：

序号	月考核得分	月热水款支付比例
1	月考核得分 85~100 分	100%
2	月考核得分 78~84 分	90%

3	月考核得分 $\geq 72\sim 77$ 分	80%
4	月考核得分 66~71 分	70%
5	月考核得分 60~65 分	60%
6	月考核分低于 60 分	终止合同

(三) 考核评分细则

考核指标	考核标准	分值	得分
项目设施维护	本合同期不少于 2 次全面维护保养、安全检测和全系统清洗排垢，每月不少于 1 次的设备检查保养，每月不少于 10 次的安全检查和常规巡检。(需提供相关保养记录) 当月小于 10 次安全检查和常规巡查的，少 1 次扣 2 分。	18	
运维人员驻点	驻点人员须 24 小时不间断值班，每发现一次驻点人员不在场时扣 1 分(法定节假日除外)，扣完为止。	7	
抢修时限	水终端管线、花洒应保证紧固，无漏水，无管线脱离、破损等现象，如有发生，须在 6 小时内完成维修(更换)或整改。未完成的，每超过 1 小时扣 1 分/次，扣完为止。 遇特殊情况，双方协商确定维修时限。	10	
	管网破损、设备损坏等大维修 5 个日历日未完成的，得 0 分。遇特殊情况，双方协商确定维修时限。	10	
热水供应时间	1.每天分时段供应热水，每天时段不达标的，每次扣 2 分，扣完为止； 2.供水时段连续 3 天不达标的，直接赋 0 分。	10	
热水供应温度、压力	用水终端出水温度不达标的，每项次扣 2 分，终端热水龙头出水压力低于 0.15MPa 的。每项次扣 2 分，扣完为止。	20	
投诉处理	1.接到用户投诉应马上针对问题作出解答并及时解决。考核当季，采购人参考报修数据反馈，结合现场回访意见进行考核，报修满意率须低于 95% 的，扣 3 分。 2.若相同的一般问题在当月接到三次投诉的，每项次扣 3 分 遇特殊情况，应及时报学校协商处理。 3.中标人和采购人应在学生公寓设置线下和线上投诉意见箱，有师生投诉未及时处置或推诿拖延解决投诉问题的，本项直接为 0 分。	20	
舆情处置	中标人应安排专职人员实时关注相关公众媒体，遇投诉意见应及时处置，如因乙方原因，未及时妥善处置或造成影响的，每次扣 5 分。	5	

