



2025-2028 年度北京政法职业学院 锅炉房运维项目合同

项目名称: 2025-2028 年度北京政法职业学院锅炉房运维项目

货物名称: 校园供暖、供热水服务

买 方: 北京政法职业学院

卖 方: 北京首开望京物业服务有限公司



合 同 书

北京政法职业学院(买方) 2025-2028 年度北京政法职业学院锅炉房运维项目 (项目名称)中所需 供暖、供热水、二次供水、太阳能洗澡水系统维护服务 (货物名称)经 北京政法职业学院 (招标采购单位)以 公开招标方式在国内公开招标采购。(卖方)为中标供应商并签订合同。

1、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分,应该认为是一个整体,彼此相互解释,相互补充。为便于解释,组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下:

- a. 合同书
- b. 合同特殊条款
- c. 合同一般条款
- d. 服务人员质量保证的承诺、质量保证及服务的承诺书及其他相关协议、约定
- e. 投标文件 (含澄清文件)
- f. 招标文件 (含招标文件补充通知)

2、服务内容

本项目服务范围包括买方大兴和杨闸两个校区的供暖、供热水、二次供水、太阳能洗澡水系统维护服务工作。其中:大兴校区有锅炉6台,其中6吨2台、4吨2台、1吨2台,供暖面积11.8万

平方米,供暖温度要求达到室内温度 18℃以上;杨闸校区锅炉 4 台,其中 4 吨 2 台、2 吨 2 台,供暖面积近 3.6 万平方米,供暖温度要求达到室内温度 18℃以上。具体服务内容、质量要求、服务时间和数量等见招标文件。

3、合同总价

本合同总价为¥158.502633 万元,大写人民币 壹佰伍拾捌万伍仟零贰拾陆元叁角叁分 整,除上述款项外,买方无需向卖方支付其他任何款项。

分项价格: 见乙方投标文件

4、付款方式

本合同费用分 4 次支付,合同签订后支付合同总价款的 50%,经当年 11 月份考核合格后支付合同总价款的 15%,经次年 3 月份考核合格后支付合同总价款的 20%,次年 6 月份考核合格后支付剩余尾款即合同总价款的 15%。

买方收到相当于合同总价款 5%的银行保函及卖方开具的合同款项的发票后,买方按前述约定将合同款项支付给卖方。如果卖方未能按时交付银行保函或者发票或者财政拨款迟延原因而导致买方付款延迟,买方不承担违约责任,无须向卖方支付违约金。

5、合同的服务期时间及地点

时间:总服务期限:三年,本合同拟订日期为:2025 年 9 月 20 日至 2026 年 9 月 19 日,经买方考核合格,签定下一年度合同。实际

日期按双方合同约定。

地点：（1）北京市大兴区黄亦路（团河段）2 号

（2）北京市朝阳区管庄南街 1 号

6、合同的生效

本合同经双方法定代表人或授权代表签字、加盖单位印章并由卖方提供履约担保后生效。

7、退出机制

（一）正常退出

1. 合同期满退出

卖方应在合同期满前 30 日完成以下事项：

- 结清所有费用；
- 配合买方完成资产清点及交接；
- 完成档案交接。

2. 主动提前退出

卖方因自身原因需提前终止合同的，应至少提前 90 日书面通知买方，并满足以下条件：

- 承担合同约定的违约责任（如违约金、赔偿损失等）；
- 确保过渡期间锅炉房正常运营，直至买方选定新供应商；
- 按买方要求完成场地恢复原状、设备移交等工作。

（二）非正常退出（强制退出）

1. 卖方出现以下情形之一的，买方有权单方面终止合同并强制退出：

- 发生重大安全事故问题；
- 擅自转包、分包经营权；

- 未按合同约定提供服务，严重影响师生权益；
- 违反国家法律法规或校方管理制度；

2. 处理程序

- 买方发出书面整改通知，卖方需在 7 日内提交整改方案；
- 若未整改或整改无效，卖方须按要求完成退出；

(三) 退出交接要求

1. 资产交接

- 卖方需归还买方提供的场地、设备，场地、设备完好率 $\geq 90\%$ ，损坏或遗失须照价赔偿；

- 自购设备可协商折价转让给买方或新供应商。

2. 资料移交

- 提交完整运营记录（如天然气消耗台账、安全检查记录等）；

3. 人员安置

- 卖方需妥善处理员工劳动关系，避免劳务纠纷影响买方秩序。

(四) 过渡期管理

买方有权在卖方退出期间临时接管锅炉运维或引入第三方托管，费用由卖方承担。

买方：北京政法职业学院

(盖章)

法定代表人

或授权委托人(签字)

签订日期:2025年8月1日

卖方：北京首开望京物业服务
有限公司

(盖章)

法定代表人

或授权委托人(签字):

签订日期:2025年8月1日

服务类一般合同条款

(以特殊条款为准)

1、定义

本合同中的下列术语应解释为：

- 1.1 “合同”系指买卖双方签署的、合同格式中载明的买卖双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。
- 1.2 “合同价”系指根据合同约定，卖方在完全履行合同义务后买方应付给卖方的价格。
- 1.3 “货物”系指卖方根据合同约定须向买方提供的一切设备、机械、仪表、备件，包括工具、手册等其它相关资料。
- 1.4 “服务”系指根据合同约定卖方承担与供货有关的辅助服务，如运输、保险及安装、调试、提供技术援助、培训和其他类似的服务。
- 1.5 “买方”系指与中标人签署供货合同的单位（含最终用户）。
- 1.6 “卖方”系指根据合同约定提供货物及相关服务的中标人。
- 1.7 “现场”系指合同约定货物将要运至和安装的地点。
- 1.8 “验收”系指合同双方依据强制性的国家技术质量规范和合同约定，确认合同项下的货物或服务符合合同规定的活动。

2、技术规范

- 2.1 提交货物或服务的技术规范应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其投标文件的技术规范偏差表(如果被买方接受的话)相一致。若技术规范中无相应说明，则以国家有关部门

最新颁布的相应标准及规范为准。

3、知识产权

3.1 卖方应保证买方在使用该货物或其任何一部分时不受第三方提出的侵犯专利权、著作权、商标权和工业设计权等的起诉。如果任何第三方提出侵权指控，卖方须与第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和经济赔偿。

4、包装要求

4.1 除合同另有约定外，卖方提供的全部货物，均应采用本行业通用的方式进行包装，且该包装应符合国家有关包装的法律、法规的规定。包装应适应于远距离运输、防潮、防震、防锈和防粗暴装卸，确保货物安全无损，运抵现场。由于包装不善所引起的货物锈蚀、损坏和损失均由卖方承担。

4.2 每件包装箱内应附一份详细装箱单和质量合格证。

5、装运标志

5.1 卖方应在每一包装箱的四侧用不褪色的油漆以醒目的中文字样做出下列标记： 收货人： _____/_____

合同号： _____/_____

装运标志： _____/_____

收货人代号： _____/_____

目的地： _____/_____

货物名称、品目号和箱号： _____/_____

毛重/净重: _____/_____

尺寸(长×宽×高以厘米计): _____/_____

5.2 如果货物单件重量在 2 吨或 2 吨以上,卖方应在每件包装箱的两侧用中文和适当的运输标记,标明“重心”和“吊装点”,以便装卸和搬运。根据货物的特点和运输的不同要求,卖方应在包装箱上清楚地标有“小心轻放”、“防潮”、“勿倒置”等字样和其他适当的标志。

6、交货方式

6.1 交货方式一般为下列其中一种,具体在合同特殊条款中规定。

6.1.1 现场交货:卖方负责办理运输和保险,将货物运抵现场。有关运输和保险的一切费用由卖方承担。所有货物运抵现场的日期为交货日期。

6.1.2 工厂交货:由卖方负责代办运输和保险事宜。运输费和保险费由买方承担。运输部门出具收据的日期为交货日期。

6.1.3 买方自提货物:由买方在合同规定地点自行办理提货。提单日期为交货日期。

6.2 卖方应在合同规定的交货期____/____天以前以电报或传真形式将合同号、货物名称、数量、包装箱件数、总毛重、总体积(立方米)和备妥交货日期通知买方。同时卖方应用挂号信将详细交货清单一式 6 份包括合同号、货物名称、规格、数量、总毛重、总体积(立方米)、包装箱件数和每个包装箱的尺寸(长×宽×高)、货物总价和备妥待交日期以及对货

物在运输和仓储的特殊要求和注意事项通知买方。

6.3 在现场交货和工厂交货条件下,卖方装运的货物不应超过合同规定的数量或重量。否则,卖方应对超运部分引起的一切后果负责。

7、装运通知

7.1 在现场交货和工厂交货条件下的货物,卖方通知买方货物已备妥待运输后 24 小时之内,应将合同号、货名、数量、毛重、总体积(立方米)、发票金额、运输工具名称及装运日期,以电报或传真通知买方。

7.2 如因卖方延误将上述内容用电报或传真通知买方,由此引起的一切后果损失应由卖方负责。

8、付款条件

付款条件见合同特殊条款。

9、技术资料

9.1 合同项下技术资料(除合同特殊条款规定外)将以下列方式交付:

合同生效后___/___天之内,卖方应将每台设备和仪器的中文技术资料一套,如目录索引、图纸、操作手册、使用指南、维修指南和 / 或服务手册和示意图寄给买方。

9.2 另外一套完整的上述资料应包装好随同每批货物一起发运。

9.3 如果买方确认卖方提供的技术资料不完整或在运输过程中丢失,卖方将在收到买方通知后___/___天内将这些资料免费寄给买方。

10、质量保证

10.1 卖方须保证货物是全新、未使用过的，并完全符合强制性的国家技术质量规范和合同规定的质量、规格、性能和技术规范等的要求。

10.2 卖方须保证所提供的货物经正确安装、正常运转和保养，在其使用寿命期内须具有符合质量要求和产品说明书的性能。在货物质量保证期之内，卖方须对由于设计、工艺或材料的缺陷而发生的任何不足或故障负责。

10.3 根据买方按检验标准自己检验结果或委托有资质的相关质检机构的检验结果，发现货物的数量、质量、规格与合同不符；或者在质量保证期内，证实货物存在缺陷，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，买方应尽快以书面形式通知卖方。卖方在收到通知后__天内应免费维修或更换有缺陷的货物或部件。

10.4 如果卖方在收到通知后__天内没有弥补缺陷，买方可采取必要的补救措施，但由此引发的风险和费用将由卖方承担。

10.5 除“合同特殊条款”规定外，合同项下货物的质量保证期为自货物通过最终验收起 12 个月。

11、检验和验收

11.1 在交货前，中标人应对货物的质量、规格、性能、数量和重量等进行详细而全面的检验，并出具证明货物符合合同规定的文件。该文件将作为申请付款单据的一部分，但有关质量、规格、性能、数量或重量的检验不应视为最终检验。

11.2 货物运抵现场后，买方应在__日内组织验收，并制作验收备

忘录，签署验收意见。

11.3 买方有在货物制造过程中派员监造的权利，卖方有义务为买方监造人员行使该权利提供方便。

11.4 制造厂对所供货物进行机械运转试验和性能试验时，中标人必须提前通知买方。

12、索赔

12.1 如果货物的质量、规格、数量、重量等与合同不符，或在第 10.5 规定的质量保证期内证实货物存有缺陷，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，买方有权向卖方提出索赔（但责任应由保险公司或运输部门承担的除外）；索赔需要鉴定的，买方将根据有资质的权威质检机构的检验结果主张索赔。

12.2 在根据合同第 10 条和第 11 条规定的检验期和质量保证期内，如果卖方对买方提出的索赔负有责任，卖方应按照买方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

12.2.1 在法定的退货期内，卖方应按合同规定将货款退还给买方，并承担由此发生的一切损失和费用，包括利息、银行手续费、运费、保险费、检验费、仓储费、装卸费以及为保护退回货物所需的其它必要费用。如已超过退货期，但卖方同意退货，可比照上述办法办理，或由双方协商处理。

12.2.2 根据货物低劣程度、损坏程度以及买方所遭受损失的数额，经买卖双方商定降低货物的价格，或由有权的部门评估，以降低后的价格或评估价格为准。

12.2.3 用符合规格、质量和性能要求的新零件、部件或货物来更换有缺陷的部分或/和修补缺陷部分，卖方应承担一切费用和风险并负担买方所发生的一切直接费用。同时，卖方应按合同第 10 条规定，相应延长修补或更换件的质量保证期。

12.3 如果在买方发出索赔通知后___/___天内，卖方未作答复，上述索赔应视为已被卖方接受。如卖方未能在买方提出索赔通知后___/___天内或买方同意的更长时间内，按照本合同第 12.2 条规定的任何一种方法解决索赔事宜，买方将从合同款或从卖方开具的履约保证金保函中扣回索赔金额。如果这些金额不足以补偿索赔金额，买方有权向卖方提出不足部分的补偿。

13、延迟交货

13.1 卖方应按照“货物需求一览表及技术规格”中买方规定的时间表交货和提供服务。

13.2 如果卖方无正当理由延迟交货，买方有权提出违约损失赔偿或解除合同。

13.3 在履行合同过程中，如果卖方遇到不能按时交货和提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时交货的理由、预期延误时间通知买方。买方收到卖方通知后，认为其理由正当的，可酌情延长交货时间。

14、违约赔偿

14.1 除合同第 15 条规定外，如果卖方没有按照合同规定的时间交

货和提供服务，买方可要求卖方支付违约金。违约金按每周迟交货物或未提供服务交货价的 0.5%计收。但违约金的最高限额为迟交货物或没有提供服务的合同价的 5%。一周按 7 天计算，不足 7 天按一周计算。如果达到最高限额，买方有权解除合同。

15、不可抗力

15.1 如果双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

15.2 受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快书面形式通知另一方，并在事故发生后 14 天内，将有关部门出具的证明文件送达另一方。

15.3 不可抗力使合同的某些内容有变更必要的，双方应通过协商在 7-15 日内达成进一步履行合同的协议，因不可抗力致使合同不能履行的，合同终止。

16、税费

16.1 与本合同有关的一切税费均适用中华人民共和国法律的相关规定。

17、合同争议的解决

17.1 因合同履行中发生的争议，合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的，可向买方所在地人民法院提起诉讼。

18、违约解除合同

18.1 在卖方违约的情况下，买方可向卖方发出书面通知，部分或全部终止合同。同时保留向卖方追诉的权利。

18.1.1 卖方未能在合同规定的限期或买方同意延长的限期内，提供全部或部分货物或服务，按合同第 14.1 的规定可以解除合同的；

18.1.2 卖方未能履行合同规定的其它主要义务的；

18.1.3 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

18.1.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：

18.1.3.1.1 “腐败行为”是指提供/给予/接受或索取任何有价值的东西来影响买方在合同签订、履行过程中的行为。

18.1.3.1.2 “欺诈行为”是指为了影响合同签订、履行过程，以谎报事实的方法，损害买方的利益的行为。

18.2 在买方根据上述第 18.1 条规定，全部或部分解除合同之后，应当遵循诚实信用原则，全部或部分购买与未交付的货物类似的货物或服务，卖方应承担买方购买类似货物或服务而产生的额外支出。部分解除合同的，卖方应继续履行合同中未解除的部分。

19、破产终止合同

19.1 如果卖方破产导致合同无法履行时，买方可以书面形式通知卖方，单方终止合同而不给卖方补偿。但买方必须以书面形式告知同级政府采购监督管理部门。该合同的终止将不损害或不影响买方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

20、转让和分包

20.1 政府采购合同不能转让。

20.2 经买方同意，卖方可以将合同项下非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。分包后不能解除卖方履行本合同的责任和义务，接受分包的人与卖方共同对买方连带承担合同的责任和义务。卖方可以将合同项下非主体、非关键性工作分包给他人完成。但必须在投标文件中载明。

21、合同修改

21.1 买方和卖方都不得擅自变更本合同，但合同继续履行将损害国家和社会公共利益的除外。如必须对合同条款进行改动时，当事人双方须共同签署书面文件，作为合同的补充，并报同级政府采购监督管理部门备案。

22、通知

22.1 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面形式发送，而另一方也应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

23、计量单位

23.1 除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

24、适用法律

24.1 本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

24.2 做好两校区家属院供暖费收取工作，收费需遵循政府定价或政

府指导价,不得擅自调整。供暖费收取后需提供正规发票或电子凭证。

25、合同生效和其他

25.1 政府采购项目的采购合同内容的确定应以招标文件和投标文件为基础,不得违背其实质性内容。政府采购项目的采购合同自签订之日起七个工作日内,买方应当将合同副本报同级政府采购监督管理部门和有关部门备案。合同将在双方法定代表人或授权代表签字、加盖单位公章并由卖方提供履约担保后开始生效。

25.2 本合同一式七份,其中正本两份,买卖双方各执一份。副本五份,买方执三份,卖方执一份,招标代理机构执一份。

合同特殊条款

(本部分与合同一般条款有冲突时以本部分为准)

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。合同特殊条款的序号将与合同一般条款序号相对应。

1、定义

1.1 买方：本合同买方系指：北京政法职业学院
(买方)。

1.2 卖方：本合同卖方系指：北京首开望京物业服务有限公司
(卖方)。

1.3 现场：本合同项下的服务地点位于：

(1) 北京市大兴区黄亦路（团河段）2 号

(2) 北京市朝阳区管庄南街 1 号

2、服务方式

a) 本合同项下的服务方式为：现场。

b) 服务内容：

本项目服务范围包括买方大兴和杨闸两个校区的供暖、供热水、二次供水、太阳能洗澡水系统维护服务工作。其中：大兴校区有锅炉 6 台，其中 6 吨 2 台、4 吨 2 台、1 吨 2 台，供暖面积 11.8 万平方米。供暖温度要求达到室内温度 18℃ 以上；杨闸校区锅炉 4 台，

其中 4 吨 2 台，2 吨 2 台，供暖面积近 3.6 万平方米，供暖温度要求达到室内温度 18℃以上。具体服务内容、质量要求、服务时间和数量等见招标文件。

（注：计划服务期仅作为投标报价计算的依据，具体服务期以买方指定为准。）

3、付款条件

本项目合同价以实际服务期、实际用工数量及服务人员乙方投标单价为计算基础。服务人员乙方投标单价为卖方在投标文件“报价表”中投标单价，本项目投标单价为固定单价。在计划服务期内服务内容的增加或调整都不调整服务人员投标单价。因实际工作调整造成的成本变动是供应商应考虑在其投标报价中。

本合同费用分 4 次支付，合同签订后支付合同总价款的 50%，经当年 11 月份考核合格后支付合同总价款的 15%，经次年 3 月份考核合格后支付合同总价款的 20%，次年 6 月份考核合格后支付剩余尾款即合同总价款 15%。

4、违约赔偿

4.1 卖方不按合同约定的服务期限或者在约定的期限内不能有效地向买方提供承诺的标准服务时，向买方承担违约金应按每天 500 元的标准，逾期超过 30 日，买方有权解除合同，此时卖方应退还买方已经支付的全部款项，向买方支付合同总价款 20%的违约金，同时，买方有权另行委托第三方进行服务，所发生的合理费用由卖方承担。

4.2 卖方未经买方书面同意将本合同涉及到的相关文件资料泄露或者向第三方转让的，买方有权要求卖方支付本项目合同总价款 20%的违约金。

4.3 卖方未依照“服务人员质量保证的承诺书”在约定的期限内向买方提供服务而对买方形成的负债，卖方在此承认买方有权主张和未付合同款项进行抵销，未付合同款项不足以抵销或不足以赔偿由卖方所造成损失额的，买方有权对卖方进行追偿。

4.4 买方应按本合同的约定按时足额向卖方支付相应的款项，逾期一周后，每逾期一日，买方每日按应付款项的千分之一向卖方支付违约金。

4.5 卖方应按照合同约定勤勉、尽责的向买方提供承诺的标准服务，买方对卖方的运行、水质化验、维修、保养等工作进行现场检查后提出整改意见后，卖方应在买方指定期限内进行整改，整改的材料费用由买方自行承担，如卖方未在约定的时间内进行整改的，每逾期一日，需按合同总价款的千分之一向买方承担违约责任，逾期超过 30 日，卖方应退还买方已经支付的全部款项，向买方支付合同总价款 20%的违约金，并承担因此为买方造成的一切损失，同时买方有权解除本合同。

4.6 卖方应按照国家、北京市相关规定以及行业标准，对锅炉、压力管道、压力容器、燃气泄露报警器、报警器探头、以及锅炉房内需要强制检测的特种设备及其安全附件，送至国家、北京市规定的质检部门或符合行业规定的质检机构进行检验，并取得合格报告。经检验不

合格的设备设施进行维修或买方新购，由卖方再次送检并取得合格报告。

5、不可抗力

5.1 不可抗力通知送达时间：不可抗力发生时，立即口头通知买方，并在 14 日内向买方送达书面通知。

6、合同争议的解决

6.1 双方在履行合同过程中发生争议时应当协商解决，协商不成时，双方应当向买方所在地有管辖权的人民法院起诉解决。

7、转让和分包

7.1 未经买方同意，卖方不得自行将本项目全部或者部分转包、分包或变相转包、变相分包给第三方，卖方违反约定转包、分包的，需要向买方支付合同总价款 20%的违约金，买方并有权立即解除合同。

8、合同生效和其它

8.1 双方的权利和义务

8.1.1 买方的权利和义务

8.1.1.1 买方有权利对该项目供暖、供热设备和外管网进行巡检，并对卖方的工作进行监督管理。

8.1.1.2 买方应在卖方实施节能改造时向卖方提供供暖系统图纸及锅炉房相关技术资料，便于卖方开展工作和提高供暖质量。

8.1.1.3 买方每年应向卖方提供符合规定的设施检/校验资料（测温仪、压力表、锅炉及水质等），卖方负责检验。

8.1.1.4 买方应准确、真实地提供每年的供暖建筑面积，不得有任何形式的虚报、瞒报。

8.1.1.5 买方应支持和配合卖方完成供暖相关问题的处理等工作。

8.1.1.6 买方需按本合同约定按时足额支付卖方相关的款项。

8.1.1.7 锅炉房内消防设施由买方购买提供给卖方使用，买方有权对卖方进行消防监管。

8.1.2 卖方的权利和义务

8.1.2.1 在本合同约定供暖期内保证供暖、供热质量符合北京市法定标准，供暖温度达到 18℃ 以上。采暖期间室温未达到标准的，根据《北京市供热采暖管理办法》的规定执行，卖方需承担因室温未达标而对买方支付违约金，违约金按照合同总价款 20% 计算。该责任计算结果不足以弥补买方经济损失的，应当按实际损失计算。

8.1.2.2 对锅炉房进行专业化的管理，建立健全锅炉房的各项管理制度和运行标准并在显著位置张贴，接受政府管理部门和买方的监督检查。

8.1.2.3 做好锅炉房各项数据的记录工作，并报买方备案。包括锅炉运行记录、水质化验报告、天然气的计量统计报表，保证锅炉房设备及热力系统在安全经济的状态下运行。

8.1.2.4 卖方保证按合同约定时间为买方供应热饮用水及洗澡水。洗澡水应当保证安全，严防出现人身安全事故或伤害事故。出现因洗澡水致人损害的事故，卖方须对此承担人身损害赔偿赔偿责任。

8.1.2.5 对锅炉房内所有设施均定期巡检，做到安全运行，杜绝事故

的发生，建立报案记录，统计制度。供暖季开始前及供暖结束后，卖方应及时对锅炉房内设施设备和外管网进行维修、维护和保养。

8.1.2.6 卖方对供暖系统进行节能改造时，改造方案必须在买方处备案后方可施行。卖方在施工前应以书面形式通知买方并接受买方的监督，否则买方有权停止卖方施工。

8.1.2.7 卖方应在买方设常年锅炉运行管理机构，运行人员必须 24 小时在岗值守。卖方派驻买方的工作人员应接受买方的监督和管理。卖方派驻买方的工作人员的工资、福利、待遇及其培训费等均由卖方承担。

8.1.2.8 如非因买方原因的跑冒漏水，为买方造成的一切损失全部由卖方承担。

8.1.2.9 卖方须具备国家及北京市要求的相关资质，人员必须持有锅炉设备运行相关法律要求的司炉工资质和水质化验资质。

8.1.2.10 卖方应对其现场工作人员的人身安全、设施及物品的损失、损害投保物质财产险、人身意外伤害险、第三者责任险及其他有关的险种。合约续存期即为保险有效期。投保所需的全部保险费用由卖方支付。如出现任何事故造成买方及/或卖方人员伤亡或工伤等安全事故，所有责任由卖方承担。

8.1.2.11 卖方人员应遵守买方的各项相关规章制度。

8.2 卖方资质

8.2.1 卖方的单位资质及人员资质需要按照国家、北京市政府、行业有关规定及要求定期复检，卖方需承担此全部费用。如果卖方单位资

质过期，买方有权终止本合同，卖方需要承担为买方造成的一切经济损失；如卖方现场服务人员无必备的资质，或资质过期，卖方需要无条件更换现场的服务人员。买方认为卖方所配人员资质或水平不符合要求时，有权提出更换，卖方应接受买方要求，并在买方提出更换要求后 10 日内选派资质和水平符合要求的人员进行更换。

8.3 维修及服务标准

8.3.1 卖方提供的运行、水质化验、维护保养等需要按照国家、北京市、行业的有关规定执行，保证维护保养的次数、项目及质量满足有关规定的要求；通过卖方提供的专业运行、水质化验维护保养及检验费，提高现场设备的安全性及可靠性。检验费用由卖方负责，费用已包含在合同价款之中。

8.3.2 买方有权对卖方的运行、水质化验、保养工作进行现场检查，对不符合相关国家、北京市、行业标准、安全规范所规定的事项，有权提出整改意见。卖方必须在双方约定的时间内认真进行并完成整改。

8.3.3 卖方保证在所有的服务、维护和维修工作中，贯彻采用行业内最佳操作和工艺原则。

8.3.4 卖方有义务向买方证明其所使用的，用以提供服务的材料及设备均可以满足对服务的要求。

8.3.5 在维护保养工作中，如发现锅炉设备运行不正常或存在安全隐患，卖方应立即通报买方并采取有效措施，防止出现设备及人员伤亡事故的发生。

8.3.6 锅炉设备突发故障时，卖方应在半个小时内响应并到达现场，

对故障设备进行维修，故障恢复时间不应超过 24 小时。到达现场时间或故障恢复时间不达标，买方有权进行口头警告，累计 3 次不达标的，买方有权视造成影响及损失的程度按第三期合同价款总额的 20%-50%的比例主张赔偿并直接在合同价款中抵扣；如该约定不能完全弥补买方损失的，买方有权继续进行抵扣并要求卖方赔偿。

8.3.7 如锅炉设备发生故障或事故，是因卖方维护、保养及维修不到位引起的，一切责任及因此为买方造成的一切损失由卖方负责。

8.3.8 合同终止时，卖方应协助买方完成以下事项：

8.3.8.1 保证设备状态良好。

8.3.8.2 提交锅炉房各项记录本。

8.3.8.3 提供所有部件、物料等耗材使用记录，并提供锅炉房使用的燃气及软水用盐的记录。

8.3.8.4 通报所有可预见的危险、危害等情况。

8.3.8.5 维修材料由买方提供，卖方负责人工技术服务。

8.4 风险管理

8.4.1 针对影响设备运行的重大事件或故障，卖方应做好相应的应急预案，同时配合买方调查事件、故障的原因、责任人等情况及提交相关报告文件，并按合同及公司相关处理程序的规定执行。

8.4.2 卖方作业不得违反买方的相关制度，保证服务活动满足本合同约定的标准。

8.4.3 卖方在供暖季开始前及供暖结束后，及时对锅炉房设备和外管网进行维护保养，如卖方未按约定时间进行上述服务，买方有权解

除本合同，并承担相应责任。

8.4.4 对于未能明显察觉到的故障所引起的设备及人员伤亡事故由政府有关部门鉴定并确定责任。

8.4.5 卖方在合同期内应对员工进行安全及相关法律、法规教育，杜绝意外死亡、受伤等人身伤害事件发生，同时保证不发生任何刑事案件，如有上述事件发生买方有权终止本合同，卖方应承担因此带来的一切责任。

8.4.6 如卖方工作人员违反规定操作从而造成设备、人身等损伤、损害安全事故，由卖方负责损伤、损害等后果赔偿，并使设备恢复正常。如情节严重，将依照国家有关法律追究卖方法律责任。

8.4.7 卖方在合同履行期内，如违反下面条件，买方将与其终止合同，并要求卖方承担赔偿责任或违约责任，违约责任以合同总额的百分之二十计算：

8.4.7.1 因卖方工作人员自身违反安全操作规定、违章作业，发生轻伤及其以上程度人身安全事故，买方将要求卖方提交安全整改措施，买方对其考核并监督执行。如在 1 年内累计发生 3 次人身安全事故或 1 次人身伤亡事故，终止合同。

8.4.7.2 买方有关部门可对锅炉房进行不定期检查，如检查发现卖方有未达到合同要求标准的工作内容，通知卖方整改的，卖方应在 12 小时内给与相应的解决。如出现置之不理现象一次，买方将提出警告；1 年内，连续出现 3 次警告事件，买方有权解除本合同，同时不负担任任何经济赔偿。

8.4.7.3 违反买方的各种管理制度，且在 1 年内经买方 3 次书面提示不予整改的；或违反合同，给买方造成损失，并拒绝赔偿的。买方有权解除本合同，同时不承担任何经济赔偿。

8.4.7.4 服务质量不符合合同约定标准时，由买方提出整改要求，卖方应立即进行整改直到达到合同约定标准。买方针对同类事件可按整改要求设置考察期。如在考察期内无法达到整改要求，有权解除本合同。

8.4.7.5 卖方在合同履行期限内未经买方书面同意不得擅自分包、转包。如有违反上述约定，买方有权解除本合同并要求卖方承担因此为买方造成的一切损失。

8.4.7.6 卖方应保证使用的材料、设备、工具、设施不存在的安全隐患，不会对人身安全、健康及其他事物造成伤害、损害及损失。买方有权对上述物品进行检查并提出建议，卖方接到建议后应立即进行处理或处置。如规格与要求中规定卖方必需使用的物品中含有有害物质，卖方应在该物品到达现场 14 天前，向买方详细说明相关的危害情况，并应采取的预防措施及存储保管措施，且需随物品附上相关危害提示资料。

8.4.7.7 如遇重大事故发生，应在事故发生后半个小时内向买方汇报，不得隐瞒真相，并保护好现场，与买方管理人员协商解决。

8.4.7.8 卖方应根据国家有关规定，对锅炉压力管道、压力容器、燃气泄露报警器、报警器探头、锅炉房内的特种设备及其安全附件到国家规定的质检部门进行检验。

8.4.7.9 因卖方违约而承担的违约责任在本合同中有交叉条款约定的，卖方同意买方有权选择对买方有利的条款主张权利。

8.5 特别说明

8.5.1 锅炉房内设备设施发生故障，由卖方负责组织抢修。属卖方人为操作不当造成的损失，由卖方负责。因设备磨损老化及非卖方原因造成的故障，其维修用材料费由买方承担；发生争议时由特种设备检修所进行鉴定，鉴定费双方按责任比例承担。

8.5.2 买方应将能够正常运转的设备及供暖系统交由卖方，卖方在交接时发现设备及管网有重大问题的，卖方应在发现问题后的 1 个工作日内将在解决上述问题过程中所需产生的相应费用进行核算并报买方审核，经买方书面确认后由买方承担上述费用。

锅炉运维服务质量考核表

序号	项目内容	单项分值	分数说明
1	保障供暖温度稳定。	20	供暖达标率 100%及以上得 20 分，每降低 1% 扣 5 分，低于 85% 得 0 分。
2	驻场人数不少于合同约定人数。人员资质健全，工作流程规范	15	完全符合得 15 分，驻场人数比合同约定人数每少 1 人扣 2 分扣完为止，人员资质健全得 5 分。不健全扣 1 分，扣完为止。工作流程健全，操作规范得 5 分。不健全扣 1 分，扣完为止。
3	建立设施设备维护保养档案；每天巡检，建立巡检记录。	15	完全符合得 15 分，未巡检、建立档案每次扣 5 分，扣完为止
4	做好职工的定期培训工作并保有记录。	10	完全符合得 10 分，无培训记录扣 5 分，无扣完为止
5	建立能源消耗台	10	完全符合得 10 分，未按时记录不完整每次扣 2

•	账，保障数据准确。		分，扣完为止
6	服务态度热情、耐心、礼貌	10	无投诉服务态度得10分。出现投诉服务不到位扣5分
7	保障人员、设备无安全运转无事故发生	20	无安全事故得 20分，发生一般安全事故扣10分，重大安全事故得 0 分。

备注：1. 评分方法主要采用查阅资料或现场查看的方法。

2. 每三个月考核一次，考核结果80分及以上为合格。

3. 连续两次考核不及格，学院有权终止合同并追究相关责任。