北京交通运输职业学院海淀校区2026-2027年供暖季运行服务采购项目项目合同

甲方：北京交通运输职业学院

乙方：北京鑫振物业管理有限公司

签约日期：2026年10月27日

甲方：北京交通运输职业学院（以下简称甲方）

乙方：北京鑫振物业管理有限公司（以下简称乙方）

为保证北京交通运输职业学院海淀校区 2026-2027 年供暖季运行服务采购项目的正常供暖工作，经双方协商一致，就乙方为甲方海淀校区冬季供暖锅炉房运行提供服务及管理工作达成以下条款供双方共同遵守：

第一条 服务范围及内容

1.负责供暖锅炉 24 小时供暖运行及维保等，负责所有供暖热源设备及其全部配套设施、设备所有设备运行服务与经常性的检修，保证设备完好无故障；负责暖气上水工作，负责院区的供暖末端报修、抢修工作等。维修材料费单价在 500 元以内的由乙方承担，超过 500 元的由甲方承担。供暖锅炉 2 台，4 吨、2 吨。

（1）负责一切与供暖相关的工作。供暖运行管理和维修服务；供暖季结束后供暖系统、阀门的维护保养，供暖考核、备案登记、数据上报等；校节能需要的数据统计；低值易耗维修材料（含软化水实验试剂、运行记录本）等。

（2）供暖运行服务包括：供暖区内的户外热力管网的保养和维修保养服务，热网水力平衡调试；上水调试、供暖室温达标、锅炉运行及各种数据的统计上报、阀门保养，24 小时管路维修，供暖季结束后人员承包公司自行安排。

（3）供暖维修范围：需要维修海淀校区的暖气维修和阀门、除污器清理、明线管道漏水处理及更换，及时放气处理暖气不热。在供暖维修中，供暖主体设备、水、电、气和维修造价高于 500 元的维修工程由校方承担。（调压箱、地下主管道、锅炉、循环水泵均由校方负责）。对于供暖期由于维修不及时造成泡水损失由乙方承担。

2.建立锅炉房各项管理制度，配备合格的专业运行管理及维修人员。

3.做好水质化验，确保炉水、补水符合国家有关标准（国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会《锅炉用水质量标准(GB1576-2001)》）。

4.按照要求制定和执行《锅炉排污方案》、《节能减排方案》、《应急预案》；

完成《锅炉运行记录》、《锅炉运行维修记录》、《用水记录》、《用电记录》、《水质化验记录》填写、统计上交工作。

5.接受甲方的监督，服从各级热供办、技监局、消防局和环保局等政府职能部门的监督、管理；负责落实并执行政府供暖主管部门的相关政策。

第二条 服务期间

1.乙方服务时限为1个供暖季：2026年11月15日起至2027年3月15日（具体供暖日期以北京市政府当年公布的供暖时间为准）。

2.期满后，经双方认可的第三方机构安全检测，乙方向甲方移交设备设施管理权。造成供热设备损坏的，乙方应负责维修更换相关设备，给甲方造成损失的，应照价赔偿。

第三条服务标准

1.乙方严格按照《北京市供热采暖管理办法》（北京市人民政府第216号令）的有关规定按时供暖，并且保证达到供暖标准。当年11月15日至次年3月15日为法定供暖期，具体供暖日期以北京市政府当年公布的供暖时间为准。

2.根据北京市政府发布的供暖要求，提前做好取暖锅炉、供暖系统的调试、检验(按照相关规定取得检验合格证)，确保供暖系统正常启动供暖。取暖结束后要对供暖系统按照规定进行保养，确保下个取暖期正常运行。

3.供暖温度标准：保证室内供暖供热温度不低于20° C，且体感温度适宜，要设置不少于10个室温监测点位，总供暖达标率不低于98% 。

第四条 人员配备

服务期间，乙方应当确保派驻下列人员持证上岗（共计12人）：

1.有执业资格司炉工（四班三运转）8人。

2.水暖维修工（四班三运转）需4人。

3.领班由司炉工（有特种设备安全管理A证）兼任。

4.水质化验由司炉工（有水质化验员证）兼任。

第五条 费用及支付方式

（一）服务费用

1. 本合同项下总服务费用为：【165.8980】万元（含天然气费、人工费、材料费及水处理费、锅炉房内维修管理费、锅炉内部检验费、运行检验等费用。不含水费、电费，但水电费用总额每个供暖季不得超过 10 万元，超过部分由乙方自行负担。）

2. 服务费用已经包含甲方应向乙方支付的所有费用，乙方不得以任何理由要求甲方另行支付其他费用。

（二）支付方式及约定

1. 分批次付款，2026 年 12 月 31 日前付合同金额 50%即 82.949 万元，2026 年供暖结束后付合同金额 50%即 82.949 万元。

2. 甲方每次付款前，乙方应向甲方开具符合甲方要求的合法发票。乙方不提供发票的，甲方有权拒绝付款，且不承担任何违约责任，期间乙方应正常履行合同义务，不履行合同义务的，乙方应按本合同第八条第二款承担违约责任。

3. 如政府要求提前或延长供暖天数，乙方需无条件执行延长供暖，甲方无需另行向乙方支付费用。

第六条 甲方的权利和义务

1. 合同签订后 10 日内，与乙方办理锅炉房及附属房屋交接手续。有义务配合乙方熟悉并掌握锅炉运行参数及用热人信息。

2. 对乙方服务范围内的工作质量、标准执行情况进行监督和检查，及时向乙方提出整改意见，乙方应听取甲方意见及时进行调整或纠正。

3. 本合同项下乙方所使用的锅炉设备、设施的所有权归甲方。

第七条 乙方的权利和义务

1. 遵守国家各项法律、法规和甲方的各项规章制度，严格按合同约定的锅炉运行管理要求及质量标准履行服务工作，服从甲方的监督、检查和指导，及时整改。

2. 保证严格执行招标文件要求，按照投标承诺完成本合同服务；发现问题及时处理，与甲方管理人员保持通讯畅通。

3. 乙方负责服务期内锅炉的维护和维修安装工作，自主决定运行人员和维修

人员的选派、聘任。乙方应做到24小时随坏随修。若因设备故障，需要停止供暖的，乙方应提前【6】小时书面通知甲方，并立即组织抢修，及时恢复供暖，保证供暖锅炉正常运行。停止供暖超过12小时的，视为停止供热，甲方有权按停暖时间扣减相应的服务费用。

4.因乙方锅炉维修不合格造成环境污染等环保问题的，与甲方无关，由此产生的全部损失及责任均由乙方承担，包括民事赔偿、行政罚款等。

5.乙方不得损坏、擅自拆除、移动、改造供热设备，否则，由此造成的全部损失及责任，均由乙方承担。

6.必须制定、执行安全工作制度，重视安全工作，确保供暖期内不出安全责任事故；乙方应对锅炉房运营安全及人员负全责，出现安全责任事故由乙方承担一切责任及损失（包括但不限于调查费用、法院诉讼费用、合理的律师酬金和费用、损害赔偿费用、罚款以及其他所有的损失或损害等）。

7.在供热运行期间若发生重大的故障或发生特殊情况，乙方应立即通知甲方，由甲方监督恢复正常运行。

8.乙方服务人员与甲方并不构成任何形式上的劳动关系，乙方负责锅炉房运行人员的薪酬管理、社保办理、个税代扣代缴、劳动关系维护、员工有关证件代办及有关法律法规咨询，负责处理员工提出的劳动仲裁、诉讼等事宜，不得影响甲方供暖工作，应及时替换有关人员。如因此对甲方造成损失，乙方应当予以全额赔偿。

9.全责维护维修锅炉房及附属房屋，保障建筑的正常使用寿命，因乙方原因造成的甲方财物减少及损坏，由乙方负责补齐和修复；不得将锅炉房及附属房屋用于非供热运行用途。

10.接受甲方的监督，服从各级热供办、技监局、消防局和环保局等政府职能部门的监督、管理；负责落实并执行政府供暖主管部门的相关政策。

11.按照有关法律和规定制度供暖质量管理规范，建立完善的供热运行制度、紧急事件处理预案。

第八条 违约责任

1.乙方不能按照本合同约定按时供热的，每逾期或停止供热一日，甲方有权要求乙方扣减或退还已支付的服务费，并向甲方支付服务费2%的违约金；一旦出现三次停止供热，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付服务费20%的违约金。不足以弥补甲方损失的，乙方应据实赔偿。

2.乙方提供服务没有达到本合同约定的工作质量标准或违反本协议约定的，甲方有权书面通知乙方进行整改，乙方应在收到通知后2日进行改进。乙方逾期未改进或改进不符合甲方要求的，乙方应按照服务费的【2%】向甲方缴纳违约金。合同期内乙方如被甲方下达整改通知累计3次，甲方有权立即解除合同，乙方应向甲方支付服务费20%的违约金。不足以弥补甲方损失的，乙方应据实赔偿。

3．因为乙方或乙方人员管理服务问题，造成重大责任事故或对甲方产生重大影响的，给甲方或第三人造成人员伤害和财产损失的，由乙方对事故承担全部责任。甲方有权解除本合同，乙方应赔偿给甲方造成的所有损失，并向甲方支付服务费20%的违约金。不足以弥补甲方损失的，乙方应据实赔偿（包括但不限于：死亡赔偿金、丧葬费、住院费、治疗费、精神损害赔偿、行政罚款等）。

4.乙方不得将本协议约定的权利或义务部分或整体转让给第三方。乙方违反约定的，甲方有权单方解除本协议，乙方除应向甲方退还甲方已支付的合同款项外，还应向甲方支付服务费20%的违约金。

5.对于上述乙方应承担的违约金及损失，乙方应据实赔偿。

6.乙方保证其拥有履行该合同的相应资质，如甲方发现乙方不具备相应资质的，有权单方解除本合同，并要求乙方承担合同额20%的违约金，不足以弥补甲方损失的，乙方应据实赔偿。

7.本合同所述甲方损失，均指甲方所遭受的直接及间接损失，包括但不限于甲方因此支出的罚款、违约金、赔偿金、律师费、诉讼费、鉴定费、公证费、交通费等。

第九条 其它约定

1．除本合同有规定的以外，该项目因各项原因发生的实际费用均由乙方承担。

2．本合同未尽事宜，双方协商解决或另行签订补充合同。

3．双方如产生纠纷应本着友好的态度协商解决。如不能解决的可向甲方所在地法院提起诉讼。

4．本协议一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，招标代理公司壹份，具有同等的法律效力，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

5．其他约定事项：无。

甲方：北京交通运输职业学院

名　称：（印章）

2016年10月27日

法定代表人或其授权代表(签字)：

乙方：北京鑫振物业管理有限公司

名　称：（印章）

2016年10月27日

法定代表人或其授权代表(签字)：