

开封市机关事务中心八大街办公区
维修服务
(中央空调、给排水系统)

承
包
合
同

2025 年

甲方：开封市机关事务中心

乙方：河南三联科技工程有限公司

按照政府采购程序要求，根据《中华人民共和国政府采购法》及“开封市机关事务中心八大街办公区强弱电、中央空调给排水维修项目第二标段（项目编号：汴财招标采购-2025-5）”文件和乙方的响应文件，甲方将该项目委托给乙方承包，由其提供专业化、高质量的中央空调、给排水系统等维修保养服务。经甲、乙双方协商一致，本着自愿、平等、互利原则，特订立合同如下，由双方共同执行：

一、服务范围与内容

承担八大街办公区服务区域内机房(中央空调供暖机房、生活用水高区、低区供水泵房)的运行操作与水路维护，空调末端的维修与清洗，集中供暖、给排水的维修、机器设备维保、供水水箱清理、雨污水管网和化粪池的清淤等任务。针对实际需要提供延伸服务、便利服务等特殊服务。

维修人员配置共6人，其中高压电工作业1人、低压电工作业3人、制冷与空调作业1人、给排水作业1人，且必须持证上岗。

二、合同期限

1、本项目招标有效期18个月，有效期自2025年03月28日起到2026年9月28日止。

2、本项目有效期随八大街办公区房屋租赁合同的中止而中

止。

3、服务期内，甲方定期开展综合评价考核，经甲方综合评价考核未达到甲方要求或招、投标文件要求的，甲方随时无责解除合同，并要求乙方承担民事赔偿责任。

4、乙方与甲方签订本合同之日起，需在7个工作日内向甲方出具金额为中标价5%即¥28683.6元（人民币：贰万捌仟陆佰捌拾叁元陆角）的银行履约保函，保函有效期等同于合同有效期，乙方如有违反本合同条款，造成甲方损失的，甲方可以直接罚没银行履约保证金。乙方未按合同约定提供符合国家规定及甲方要求的银行履约保函的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方承担违约损失。乙方违约行为造成甲方损失的，甲方有权在银行履约保函金额中直接罚没。

三、费用结算时间和支付方式

1、本项目中标金额为¥573672.00元（人民币：伍拾柒万叁仟陆佰柒拾贰元整）。

2、维修服务费每月¥31870.67元（人民币：叁万壹仟捌佰柒拾元陆角柒分），每月12号前由甲方向乙方结算上月费用。服务期限为18个月，乙方承担服务期内有关价格变化的风险。

3、甲方每月支付给乙方的维修服务费，包括乙方员工的工资、管理费、物料费、税金等费用。涉及上述员工的养老、医疗、工伤、失业等法定社会保险费用，以及国家法定节假日、休息日应支付的加班费用，均由乙方自行承担，上述员工与甲方没有劳动关系。

4、乙方须提供给甲方国家税务部门认可的发票，甲方财务部门通过银行转帐结算费用。乙方未提供发票或者提供发票不符合国家法律规定或甲方要求的，甲方可以暂不付款，并不承担违约责任。

5、为方便工作甲方为乙方人员提供午餐，由乙方个人承担1元。

乙方账户信息：

户名：河南三联科技工程有限公司

开户行：中原银行开封新街口支行

银行账号：5002099900012

上述账户信息如有变动，乙方应提前3日书面通知甲方。

四、甲方责任

1、按照本合同条款，接受乙方提供的维修服务，并就维修业务管理的有关各项工作提出建议，监督、考核乙方履行合同情况。

2、按照维修考核评分办法对乙方的服务质量进行考评，并按照相应的处罚办法进行处罚。

3、按时支付给乙方维修服务费用。

4、监督、检查乙方管理工作的实施及制度的执行情况，对维修工作共用设施和相关场地使用情况享有知情权和监督权。

5、负责向乙方提供以物业为主体的相关档案资料（如图纸、说明书、设备使用手册等）。

6、协助乙方并提供必要帮助和配合，双方共同做好维修保

障服务工作。

7、根据情况不定期召开座谈会，沟通协调相关问题。

8、甲方每月对乙方履约情况进行考核，考核达到 90 分以上为合格，90 分（不含 90）以下为不合格；连续三个月考核不合格，则甲方有权单方终止合同。

五、乙方责任

维修管理服务企业应具有从事维修管理服务的相应资质；设置相适应的办公楼维修管理服务机构，完善维修管理服务制度和档案制度，配备管理服务人员和服务设施；项目负责人应有三年以上的相关管理经验，主要管理人员应取得从业资格证书或岗位证书，持证上岗；服务人员应按规定统一着装，行为言行规范，服务主动；宜从实际出发，根据《公共建筑节能管理办法》，充分考虑制定合适、有效的节约能源方案，并付诸实施。

建立相应的管理制度，制定应急预案；应定期对给排水系统进行巡视养护；末端的水压及流量满足使用要求；按时对供水水箱进行清洗，确保水质无污染并符合规定的要求；定期对水泵、水质处理和消毒装置及设备控制柜进行保养；每季对排水系统进行检查，定期对排污泵启动检查，确保系统畅通，设备完好；如遇供水单位限水、停水，应按规定时间通知办公区内使用人。

对空调系统的维护保养应该按照规定的频次进行；定期对空调系统主机、冷却塔、水泵、电器控制箱、膨胀水箱等进行

保养检修；保证空调主机及附属设施的正常运行和良好保养，提供符合要求的采暖热水；能量计费系统处于完好状态；定期检查空调机组马达、风机的运行情况，记录运行参数；应考虑定期安排对空气品质的测定；定期安排对风管系统的清洗。

1、乙方应当稳定其安排在甲方服务的工作人员队伍，以便于双方合作。所有新安排上岗的人员必须持证上岗，并经过甲方审核、认可后方可从事工作。

2、乙方应加强对所派员工的日常管理，保持良好的对外形象，避免同甲方及服务对象发生冲突。

3、负责同甲方管理部门进行协调，支持甲方整体的运作。

4、乙方招聘的维修人员应报甲方及其主管部门备案。乙方与招聘的维修人员在双方自愿的情况下，制定相应的管理办法。乙方有权对维修人员进行奖惩。

5、乙方应做好维修工作的各项记录，建立台账以备甲方随时检查。

6、乙方不得将所承包的维修管理经营权私自转包给第三方。如遇特殊情况，须征得甲方的同意。

7、乙方和其维修人员应当严守纪律、维护机关形象。如有违纪人员，乙方应予辞退。甲方不承担乙方各工作人员的违纪违法和任何法律责任。构成犯罪的，依法追究其刑事责任。由于乙方工作人员工作失误，给甲方造成损失的，由乙方承担责任。

8、负责八大街办公区的中央空调系统及供暖管道的维护与

保养，包括清洗空调、过滤器、过滤网、表冷器及其末端，修理供暖管道漏水，水泵一般维修，冷却塔日常保养及维修，维护主管道、电控柜等；

9、负责服务区域内饮用开水器的维修任务，接到维修任务后及时派出工人进行维护。

10、负责配合甲方进行所有服务范围地点的小型项目维修（包含但不限于空调、供水箱、管道疏通、污水井及化粪池清理等内容）；

11、公共区域维修项目需要的新安装设备、更换设备及相关维修消耗材料运行管理维护项目 1000 元以下所需维修零配件，由中标方承担，超出标准以上维修零配件另行计算。

12、给排水设施设备运维，基本要求：建立健全制度，定期对给排水系统巡视养护，定期对水泵、水质处理和消毒装置及设备控制柜保养，每季对排水系统检查，定期对排污泵启动检查，每年两次对二次供水水箱清洗。完好率 99%以上，零修、急修率 99%以上，维修合格率 100%。

13、中央空调系统运维，基本要求：含主机专业维保费。定期对空调系统主机、冷却塔、水泵、电器控制箱、膨胀水箱、供暖机房板换等清洗维保和保养检修，提供符合要求的冷冻水，保障采暖设备及附属设施运行和保养，能量计费系统完好，定期检查空调机组马达、风机运转情况，记录运行参数，定期对空气品质测定，定期对风管系统清洗。完好率 100%，零修、急修率 100%，维修合格率 100%。

14、负责完成甲方交办的其他工作。

15、维修规范作业的要求：

(1) 作业方式实行全天制。贯彻“1520”工作流程，要求1分钟记录来电反映问题、5分钟维修人员到达现场、20分钟内争取完成维修任务（特殊情况除外）。严格落实24小时值班制度，遇有紧急维修事项随叫随到，及时处理突发事件。

(2) 维修作业时间：按照八大街办公区工作时间规定，提前40分钟到达工作岗位。节假日期间，维修公司应安排副总经理或以上级别领导进行值班。突发维修状况，维修公司副总经理或以上级别领导需第一时间赶赴现场，及时安排维修方案，向甲方进行汇报。

(3) 乙方维修人员年龄范围：维修人员年龄原则上应控制在20-50周岁。乙方必须按照《劳动法》、《合同法》等有关规定，依法安排维修人员进行工作。建立人员考核制度，其中人员配置和出勤率将作为给付服务费的重要考核内容。人员上岗、转岗等变动应提前告知甲方，经甲方认可后方可进行。

(4) 作业人员必须统一服装、带对讲机、胸卡和编号，必须精神饱满、着装整洁。

(5) 实施责任制：落实岗位责任制和设备责任到人，强化巡检、运行管理和预防性维修保养，使设施设备的管理运行进入科学有效的良性循环。

(6) 坚持人员培训：定期安排技术人员进行专业培训，造就一支业务水平全面、责任心强、爱岗敬业的技术队伍。

(7) 坚持技术考核制度：对技术人员在专业技术培训的基础上定期进行技术考核。

(8) 因乙方维修服务不到位给甲方造成损失，由乙方承担相应赔偿责任。若因乙方原因导致重大维修事故或不良影响，甲方有权解除合同。

六、维修人员及工具设备

(一) 承包期间所需的一切劳动力由乙方自行组织，甲方原有维修人员由乙方优先录用。空调制冷工等需具有专业资格类人员的人数按照行业规定足额配备，相关人员均需取得相应资质。在合同期内涉及到乙方所有的劳务用工，乙方承诺与其签订劳动合同，按时交纳养老、工伤、生育、医疗、失业等法律法规要求的相关社会保险。乙方在维修工作中因维修人员工作失误、不按照程序施工或者违规违章施工，出现工伤、意外伤害等事故，给第三者或甲方等造成财产损失或不良影响的，乙方应承担全部责任。

维修公司负责配备与本项目内容有关的相关设备与工具，如配置办公电脑、报修电话、对讲机以及日常的办公用品等。维修活动所需具体工具及相关设备，由乙方自行承担。甲方原有工具经统一清点登记后移交乙方无偿使用，承包期满不再续约后需悉数归还甲方，如出现丢失、冒领、浪费维修材料、故意损坏等行为需照价赔偿。在合同期内，乙方因工作需要购买配置的相关设备工具归乙方所有，与甲方无关。

(二) 维修服务工作标准

1.1 设备巡检工作标准

设备类别	项目	周期	内容及标准	备注
给排水系统	巡查	每日	1、检查各楼层公共卫生间水龙头、水阀是否完好，有无跑冒滴漏现象 2、检查下水管道是否有下水不畅和渗漏现象 3、检查中央空调系统及泵站的运行情况	

1.2 日常维修、维护工作标准

日常维修维护是一项大量而又重要的工作，要求维修人员在服务中不仅要有较高的工作效率，还要牢记安全意识、服务意识和服务规范等要求。

在日常维修中，维修人员必须建立多方面的信息渠道和监测机制，及时发现设备故障及故障隐患，并予排除。要求各岗位员工都要做信息员，一旦发现设备设施出现故障，都要第一时间通知项目经理或维修人员。

要认真落实巡查制度，维修人员须按具体设备巡查的要求，依时对所有运行设备检查巡视，以便及时发现问题尽快处理解决。接到报修单或电话后应该在5分钟之内派员工到现场，属一般性零修或设备故障应立即排除；涉及到需购买配件的维修，向报修人员承诺维修时间，约定何时修理等情况后，按约完成；属复杂故障应立即向公司经理汇报，由其组织力量或协调公司整体技术力量集中处理解决。

1.3 维修服务应急处理标准

①设备故障应急维修处理。发现设备发生重大故障后，必须在5分钟之内将故障情况报告综合管理办公室工作人员。维修人员应立即关停设备，同时报告公司经理。公司经理组织相

关专业人员、技术骨干立即前往事故现场，分析故障原因、查明故障点，及时处理，尽快恢复服务。

②接到服务对象投诉后，必须在5分钟内将故障情况报告，并迅速派维修人员到此楼层，向受影响人员说明情况，同时开始维修。处理完毕后，通知保洁人员打扫现场卫生。

（三）维修服务工作职责

1、定期制订季度、月度及每日工作计划及措施，并对工作计划逐项进行检查、指导和落实。

2、建立例会制度，需有综合管理二科监管人员参加，定期听取其工作汇报，指导安排下步工作，处理、协调本项目日常事务，及时发现问题解决问题。

3、建立考核检查制度，实行定期考核、不定期检查，对考核不合格人员提出处理意见。

4、加强与相关部门的沟通，听取对维修服务的意见和建议，提出整改方案并组织落实。

5、维修人员应熟悉办公区各项设施、设备的分布及操作规程。掌握专业知识、熟悉操作技能。

6、进行设施维修时，严格按照安全操作规程进行作业，不得违章操作，防止发生事故。

7、定期对中央空调系统所属设施等进行巡视检查，及时发现事故的潜在因素，采取有效措施进行改善，确保安全运行。

8、加强维护保养工作，发生设备故障后对其原因进行分析，提出有效的改善措施，确保类似事故不再发生。

9、建立完善的项目服务应急预案、安全生产规章制度，交甲方备案。

七、违约责任

如乙方未尽到相应的权利义务，致使甲方遭遇重大损失，甲方有权要求乙方在10日内解决，逾期未解决的，甲方有权解除合同，并要求乙方给予相对应的经济赔偿。

八、保密条款

1、因乙方的工作区域为政府办公区域，同时乙方服务人员可能接触政府工作人员，乙方需作出保密承诺。如乙方及乙方工作人员因管理不善或故意泄露，致使政府工作区域存在的潜在缺陷被泄露导致治安事件发生，或乙方故意或过失散布在工作中得到的未经证实的消息造成不良社会影响，甲方有权解除合同，并依据损失情况向乙方索赔。

2、乙方获得的甲方提供的相关图纸、资料等文件，应当严格保密，不得用于实现合同目的以外的情形，当本合同终止或解除后，应将上述资料返还甲方，未经甲方允许不得私自复制或留存。

本条款为持续性条款，不因本合同终止或解除而无效。

九、合同终止及解除

1、本合同到期后如双方就续约问题未达成一致，期满后本合同自动终止，合同期满终止或解除后，乙方仍应继续本合同维修工作，直至甲方安排接手人员到岗为止，乙方应做好交接工作（包括但不限于资料交接、维修故障情况总结、未完成故

障维修等情况)。甲方也应继续付给相关的服务费用,费用参照本合同约定,以实际发生天数据实结算。

2、乙方存在下列行为的,甲方有权单方面解除本合同,并要求乙方赔偿违约金:

(1) 乙方擅自将本合同义务转让或分包给第三方的;

(2) 乙方安排维修人员未取得相应资质(包括但不限于特种行业操作证等)被安排上岗的;

(3) 乙方在维修工作中未按合同约定履行自身职责、未按合同约定履行日常维修等职责,或连续三次紧急维修情况不及时的;

(4) 乙方在维修工作中未遵守相关安全规定,发生重大事故的;

(5) 乙方其他违约情况;

十、附则

1、甲方的谈判采购文件和有关补充资料、乙方的谈判响应文件(投标书)及有关资料和报价、甲乙双方其他有效约定均视为本合同条款的有效组成部分。其他未尽事宜,甲乙双方协商解决,并作书面补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

2、其他未尽事宜,甲乙双方协商解决,并作书面补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

3、如履行本合同时发生争议,双方协商解决。协商不成,由甲方所在地的人民法院管辖。

4、如遇到自然灾害、战争、暴乱、政府行为、疫情或其他

不能预见、不能避免的不可抗力因素，乙方需立即向甲方报告，并在三日内提供书面材料（包括相关证据）。由甲乙双方协商解决，乙方不履行上述告知义务的，不能免除其违约责任。

本合同壹式肆份，经双方签章后生效。甲乙双方各执两份。

甲方（盖章）

甲方法定代表人（签字）
或委托代理人（签字）
2015年3月28日



乙方（盖章）
乙方法定代表人（签字）表明
或委托代理人（签字）
2015年3月28日

