**和乔丽晶供热供冷承包运营合同**

甲方： 北京美洋物业管理有限公司

统一信用代码：9111010569165597X7

乙方： 北京三汇能还科技发展有限公司

统一信用代码：91110106666295220C

甲乙双方本着平等自愿、互惠互利、诚实守信的原则，就北京市朝阳区和乔丽晶小区项目空调机房设备更换、改造、运行管理承包事宜进行友好协商，签订本合同，以资共同信守。

**一、和乔丽晶项目介绍：**

1.和乔丽晶公寓共有三台直燃机给公寓制冷和采暖，直燃机已超年限使用多年。其中，两台直燃机已无法正常使用，一台直燃机效果差，效率低，能耗高；空调循环水泵也已超年限使用了多年，故障率高、效率低下。为了保障空调正常供给，对直燃机房设备进行更换、改造.

2.甲方同意把和乔丽晶公寓制冷和供暖空调更换和改造、运行管理经营权交给乙方投资、设计、施工和运行。改造后，乙方享有从2019年5月18日起至2039年5月17日止，共计20年的经营权。20年后，乙方有优先续约权利。（具体改造方案和费用清单见附件二）

3.位于北京市朝阳区和乔丽晶小区目前供热面积约为57332.79 m2，空调机房内所有设备均按照空调机组供热及供冷系统设计和安装，总出力为 7.5 MW。

**二、甲方责任**

1.空调机房应符合相关设计要求。

2.提供给乙方空调机房系统竣工图纸。

3.提供现实际供热收费面积清单一份。

4.协助乙方办理各级政府部门的备案手续。

5.甲方有权监督乙方供热供冷服务。

6.甲方为空调机房等相关供热供冷设备安装独立计量仪器,配合乙方做好能源计量和运行数据记录

7.甲方提供锅炉房内相关供热供冷设备清单，并交付乙方。

8.甲方有责任监督业户/租户用热及用冷能源使用情况，一经发现无偿使用情况，严厉处罚。

9.甲方负责业户室内管线维护、修理、零部件更换。

10. 如有业主拖欠缴费的情况，甲方将积极配合，与乙方一同催促收取。

11.如有业主故意拖欠供暖费或供冷费，乙方需要通过法律程序起诉欠费业户，甲方需积极配合乙方。

12.合同签订后3日内，空调机房进行交接，甲乙双方共同确认空调机房设备情况。如设备正常，双方正常交接。

**三、乙方责任**

1.乙方承担原直燃机房设备的改造、设计、施工、设备采购和运营、收费；

2.乙方在经营过程中应自觉接受当地质量技术监督部门的安全监察，积极配合锅炉安装改造监督检验机构等安全技术规范的规定所实施的监督检验工作。

3.乙方负责空调机房的运行管理及维护工作，保障系统的正常运行。在合同有效期内因设备维修保养、更换零部件、进行系统升级等原因发生的费用及其它运营成本均由乙方自行承担。

4.乙方自行承担空调机房能源运行费用，包含人工、水、电、燃气等费用。

 5.乙方负责外管网的日常维护、维修和保养工作，相关费用计入乙方的运营成本，由乙方自行承担。

 6.乙方负责空调机房设备日常维护、维修及保养。如在合同期内空调和供暖锅炉出现损坏，由乙方进行修理。

 7.乙方负责空调自动节能控制运行及热力管网系统水力平衡调节。

 8.乙方负责空调年检，安全阀、仪表校验、水质化验工作及直燃机房设备的安全档案管理。

 9.乙方保证运行期间工作人员必须持证上岗（水处理化验证、空调证及相关资质证书等）。

 10.乙方建立健全空调机房各项管理制度包括但不限于《工作人员岗位职责》等，配备合格的专业技术、化验、运行、管理及维修人员。

11.因乙方供热供冷温度原因导致用户投诉的，由乙方负责出面协调解决。因乙方供热、供热中断、供冷、供冷中断，导致用户损失的，乙方负责出面解决及赔偿

 12.确保小区供热供冷，供热运行温度达到国家规定标准（18℃±2℃），每年供热时间120天（11月15日至次年3月15日），96%以上室温达到20 OC；并根据实际情况或按照市人民政府的要求提前或者延长供热。供冷运行温度达到国家规定标准（26℃±2℃），每年供冷时间153天（5月15日至10月15日），96%以上室内达到25 OC。根据实际情况提前或者延长供冷。

 13.做好能源计量和运行数据记录。

14.做好水质化验，确保炉水、补水符合国家相关标准。

15.经营期间确保为直燃机设施设备及操作运行人员投保，并承担发生意外事故的一切责任。

16.在合同履行期间因乙方原因发生与供热、供冷运行有关的事件、事故等责任及费用的赔偿等均由乙方全部承担。

17.按国家和北京市相关法律法规之规定乙方应承担的其它义务。

18.乙方应保证移交的设备、设施及外管网供冷供热系统处于正常运行状态，设备、设施损坏的乙方应无偿负责维修或更换合格的设备、设施及零部件。乙方在承包期内设运行管理机构和昼夜服务（监督）电话，并向小区内用户公布。

19.正常制冷和供暖期间，保证24小时不间断供热及供冷，及时解决空调机房及热力系统在运行中出现的问题。接到用户报修电话后20分钟内到达现场，保证维修及时率达到100%，并在8小时内排除供热供冷故障。因意外事故或其他不可预见的原因需暂停供热及供冷，乙方应以公告方式通知甲方及全体用户，并采取有效措施尽快恢复供热，避免损失扩大。

20.乙方工作人员遵守法律法规和小区管理规定，爱护公共设备、设施，维护小区的良好形象，不妨碍小区业主的正常生活。

21.乙方自行承担空调机组及空调机房内一切设备、设施、人员及热力系统的运行安全，合同期间造成的热力用户或其它方人身、财产损失的或其他一切安全事故，均由乙方负责承担全部赔偿责任

**四、甲方权益**

合同期满后双方协商达成一致可续签此合同。无论何种原因导致本合同不再履行、解除、终止的，乙方均应在10日内向甲方移交完好的设备及相关的技术资料、检验报告、能源统计数据等资料（乙方在此期间节能改造和维修过程中增加的设备无偿交给甲方）。

**五、乙方权益**

1.乙方负责收取夏季空调制冷费用，根据建筑面积或流量表发生情况收取。流量费收费时间为，每个自然月用户与乙方结算。供冷服务为增值服务，乙方有权力在用户不缴纳费用的情况下，停止为欠费用户继续提供服务。乙方冬季供暖费用的收取，根据业主房屋建筑面积收取。乙方向业户提供正规发票。

2.供暖收费按照**北京市居民供热采暖合同规定**30元/ m2。

3.供冷收费方式分三种

（1）供冷费按流量收费标准：1.9元/kw.H。

供冷费按流量收费标准说明：制冷季公寓内大部分房间夏季不使用或部分时段使用。不管有多少用户使用，制冷设备都需开启，因此，制冷成本基本固定，用户越少流量单价越高。

（2）制冷费按制冷季包干收费标准：30元/㎡/供冷季

（3）制冷费按月度包干收费标准：7.5元/㎡/月（使用1天以上按整月结算）

为了更好的服务各位业主，尽可能降低成本，减少业主开支，特设计三种收费模式。业主可根据实际需求做出最优选择。

供冷收费标准根据小区运营情况可每个年度进行相应调整。

4、甲方为乙方在园区内提供办公场所。

**六、合同经营期限**

 1、经营时间为20年（自2019 年 5 月 18 日至2039年 5 月 17 日）。

**七、项目的更改**

1、 项目开始运行之后，甲方和乙方的项目负责人应当至少每半年进行一次工作会议，讨论与项目运行和维护有关的事宜。

2、 如在项目的建设期间出现乙方作为专业的节能服务提供者能够合理预料之外的情况，从而导致原有项目方案需要修改，则乙方有权对原有项目方案进行修改并实施修改的方案，但前提是不会对原有项目方案设定的主要节能目标和技术指标造成重大不利影响。除非该情况的出现是由甲方的过错造成，否则所有由此产生的费用由乙方承担。

3、 在本项目运行期间，乙方有权为优化项目方案、提高节能效益对项目进行改造，包括但不限于对相关设备或设施进行添加、替换、去除、改造，或者是对相关操作、维护程序和方法进行修改。乙方应当预先将项目改造方案提交甲方审核，所有的改造费用由乙方承担。

4、 在本项目运行期间，甲方拆除、更换、更改、添加或移动现有设备、设施、场地，以致对本项目的效益产生不利影响，甲方应补偿乙方由此节能效益下降造成的相应的损失。

**八、所有权和风险分担**

L、在本合同到期之前，本项目下的所有由乙方采购并安装的设备、设施和仪器等财产（简称“项目财产”）的所有权属于乙方。本合同顺利履行完毕之后，该等项目财产的所有权将无偿转让给甲方，乙方应保证该等项目财产交付时可正常运行。

2、 项目财产的所有权由乙方移交给甲方时，应同时移交本项目继续运行所必需的资料。如该项目财产的继续使用需要乙方的相关技术和/或相关知识产权的授权，乙方应当无偿向甲方提供该等授权。如该项目财产的继续使用涉及第三方的服务和相关知识产权的授权，该等服务和授权的费用由甲方承担。

3、 项目财产的所有权不因甲方违约或者本合同的提前解除而转移。在本合同提前解除时，甲方赔偿乙方（人民币）250万元违约金（每年按5%折旧）。

4、 在本合同期间，非甲方原因造成项目财产灭失、被窃、人为损坏的风险由乙方承担。

**九、合同项下的权利、义务的转让**

1、乙方不得私自转让本合同项下的权利和义务。

2、双方约定本合同项下的权利和义务需转让的，甲乙双方可另行协商签订补充协议。

**十、违约责任**

甲乙双方应严格按照本合同约定履行义务享有权利，任何违反合同的行为均视为违约，违约方应向守约方承担违约责任并赔偿给守约方造成的一切损失。除因不可抗力外，甲乙任意一方单方解除本合同的，均视为违约，违约方应向守约方支付人民币10万元的违约金。如甲乙任意一方未按照本合同约定履行相应义务的，均视为违约，违约方应向守约方支付人民币10万元的违约金，如造成的损失金额超过10万元的，守约方有权继续向违约方追索。

**十一、不可抗力**

在合同履行期间因地震、火灾、暴动、政府行为等不可预见、不可避免并不能克服的不可抗力原因造成本合同不能履行、部分不能履行或需延期履行的双方在不可抗力影响的范围内免除违约责任。遭受不可抗力的一方应积极采取措施防止损失进一步扩大，否则应承担由此给对方造成的扩大部分损失。

**十二**、 **争议解决**

双方因本合同的签订和履行产生的一切争议问题，应协商解决，如协商不成应向合同履行地的人民法院起诉。

**十三、其他约定**

 本合同一式四份，双方各执两份，经甲乙双方签字盖章方可生效。

 甲 方：（公章） 乙 方：（公章）

 2015年 4 月 9 日 2015年 4 月 9 日