

北京市兴安嘉业物业管理服务中心科技文化创意综合办公楼

空调运维合同书

签署时间：贰零贰叁年拾月

签署地点：北京市海淀区

合 同 书

甲方：北京市兴安嘉业物业管理服务中心

住所：北京市海淀区安宁庄东路 7 号

负责人：

电话：

邮箱：

邮编：

乙方：北京炎东科技有限公司

住所：北京市平谷区黄松峪乡黄松峪村东街 402 号-220038（集群注册）

负责人：赵兴华 18001317823

电话：010-52892872

邮箱：807146369@qq.com

鉴于：

1、甲方位于北京市海淀区安宁庄东路 7 号，建筑面积 10439 m²。甲方为北京市兴安嘉业物业管理服务中心。受甲方委托对中央空调项目进行运营、管理等事宜与乙方签订本合同；

2、乙方具有从事中央空调改造、运营、管理等方面的资质与丰富的实践经验，愿意按照本合同约定条件与甲方签订本合同；

为此，甲乙双方依照《民法典》、《关于调整本市非居民供热价格有关问题的通知（京发改〔2019〕1545 号）》（见附件一）等有关法律、法规，就北京市兴安嘉业物业管理服务中心科技文化创意综合办公楼空调运维有关事项、遵循平等、自愿和诚实信用的原则，经双方协商达成如下协议：

第一条 运营管理

1、该项目中央空调系统运营管理，经双方确认包括以下事项：机房内中央空调、冷却塔、泵等相关设备、设施的运行、管理、维修、保养；中央空调系统的公共区域部分末端系统的维护、保养；（以下简称“运营管理”）。

2、乙方在运营管理期限内，应向甲方提供如下服务：

2.1 按照本合同要求质量、期限提供空调供冷、空调供热服务。

2.3 该项目中央空调产生的能源费用（机房设备、冷却塔消耗的水、电、燃气等）由乙方承担。其中水电费由甲方先行缴纳，制冷或供暖季后与乙方查表结算后自当期应付包干费中直接抵扣；燃气费由乙方直接缴纳。

2.4 该项目公共区域（不含办公室空调）与中央空调系统相关的设施、设备维保责任由乙方负责，但如涉及更换部件的，经甲方确认后，乙方收取配件费用。

2.5 乙方应配合甲方定期对中央空调系统进行安全、节能运行等监督和检查。

2.6 供冷和供热标准

供冷	供冷日期	5月15日至9月15日（早8:00~晚18:00），节假日不开机
	供冷标准	夏季供冷室内：24℃±2℃
供暖	供暖日期	11月15日至次年3月15日（早8:00~晚18:00）节假日不开机
	供暖标准	冬季供暖室内：22℃±2℃
备注： 1、非供暖和制冷期间，需要提供制冷和供暖服务的，按照700元/小时收取加时费。一天内不提供间断性加时服务； 2、因极端天气、停水停电、业主室内空调故障、开窗等非乙方的原因导致现有设备无法达到前述供冷、供热标准的除外。		

2.7 乙方在提供上述服务期间，应当自觉接受甲方监督，在甲方就乙方提供服务内容或服务标准提出异议的情况下，乙方应当高度重视并及时提出书面反馈意见，如确实有问题，及时纠正。

2.8 自觉遵守甲方各项规章制度。如有违反，甲方有权要求乙方及时纠正。

2.9 乙方确保参与项目运营管理的人员与各自签订有合法有效合同，同时，应定期对该等人员进行工作培训，确保其具有与所从事工作相应的能力与技术。因乙方人员原因而导致包括但不限于人员伤害、财产损失的，由乙方负责解决并足额赔偿。

2.10 运营管理期间，乙方应负责中央空调系统按照标准保养主机、泵组、冷却塔等设备、设施的日常管理、操作、水质管理，确保其始终处于正常运行状态（非因乙方原因导致停水停电的除外），乙方从事前述工作所产生的费用由乙方承担。

2.11 非乙方原因包括但不限于空调末端及管道等跑水、漏电等造成的损失，乙方无需承担任何责任。

第二条 合同金额及付款方式

1、本合同有效期限

经甲乙双方确认，乙方运营期限五年。从2023年9月15日起至2028年9

月14日止（以下简称“运营期”）。合同到期前需提前一个月续签。

2、合同金额：

序号	部品/作业名称	面积（m²）	数量	单价	金额/¥	备注
1	供暖服务	10439	5个供暖季	45.00	2,348,775.00	含水电气、人工等
2	供冷服务	10439	5个制冷季	45.00	2,348,775.00	
3	不含税总计				4,697,550.00	
4	税金			0.01	46,975.50	
5	价税总计				4,744,525.50	
6	最终优惠价税总计	肆佰柒拾万元整			4,700,000.00	

备注：

1、基本热/冷价（即闲置面积）收费标准：18元/平方米。供暖季，基本冷价按照基本热价收费标准收取。

供暖费收取依据《关于调整本市非居民供热价格有关问题的通知（京发改〔2019〕1545号）》（即：正常供暖费按照45元/m²（建筑面积）.供暖季。具体内容见附件一）。供冷费按照供暖费收取标准执行（即：正常供暖费按照45元/m²（建筑面积）.供冷季）。

3、付款方式：

单位（人民币）：元

付款时间	合同金额占比	付款金额/元
2024年3月30日前	10%	470,000.00-上年度供暖季使用的水电费
2024年9月30日前	10%	470,000.00-本年度供冷季使用的水电费
2025年3月30日前	10%	470,000.00-上年度供暖季使用的水电费
2025年9月30日前	10%	470,000.00-本年度供冷季使用的水电费
2026年3月30日前	10%	470,000.00-上年度供暖季使用的水电费
2026年9月30日前	10%	470,000.00-本年度供冷季使用的水电费
2027年3月30日前	10%	470,000.00-上年度供暖季使用的水电费
2027年9月30日前	10%	470,000.00-本年度供冷季使用的水电费
2028年3月30日前	10%	470,000.00-上年度供暖季使用的水电费
2028年9月30日前	10%	470,000.00-本年度供冷季使用的水电费

4、说明：

4.1 乙方开具普通发票给甲方确认后，甲方付款；

4.2 能源单价基数：双方确认，本合同签订时能源费执行的单价标准为：供暖季

燃气 2.83 元/每立方，供暖季燃气 2.5 元/每立方，水费单价 9.5 元/吨（甲方平进平出），电费甲乙双方约定单价 1.2 元/度。双方约定，国家或北京市政府等相关部门调整能源单价（包括水、电、燃气）单价调整超过 5% 时或发改委等相关部门对供暖或供暖费用调整时，进行相应比例调整。

4.3 乙方自负盈亏。

第三条 合同的解除

- 1、在运营管理期间，甲乙双方经协商一致后，可以解除本合同。
- 2、本合同其他条款对于解除本合同有约定的，从其约定。

第四条 保密条款

甲乙双方确定因履行本合同应遵守的保密义务如下：凡与履行本合同有关的合同文本（含附件）、技术资料、财务资料、能耗等均属于本合同项下甲乙双方保密的范畴，对此，合同任何一方均不得非为履行本合同的目的而擅自使用。否则，构成违约，违约方应当赔偿守约方因此所遭受的全部经济损失。应有权机关的要求必须披露的，披露方不涉及违约，不承担违约责任。

第五条 法律适用与争议解决程序

- 1、法律适用：本合同应当依照中国法律进行解释，本合同的生效、履行、终止以及合同方的权利义务关系均应依照中国法律解决。
- 2、协商：合同方之间因本合同所引起的或与之相关的任何争议，应当通过友好协商解决。该协商应在一方向另两方或一方递交要求协商的书面通知后立即开始。
- 3、诉讼：不能在协商开始后的六十（60）日内达成解决方案，则在原告住所地提起诉讼解决。
- 4、继续有效：在争议解决期间，除争议事项外，合同各方仍应继续履行本合同项下的其他义务。

第六条 其他

- 1、本合同以中文书写，一式肆份。甲乙双方各执贰份。
- 2、不弃权

除非本合同另有规定，否则任何一方不行使或延迟行使其在本合同项下的任何权利，不应视对该权利或其他权利或任何救济方法的放弃，也不在此后任何時候对本合同或其任何条款的有效性产生任何影响。

（以下无正文）

(本页为签署页)

甲方 单位名称 (盖章): 联系人: 电话: 传真: 通讯地址: 邮政编码: 开户银行: 帐号: 签约时间:	乙方 单位名称 (盖章): 联系人: 赵兴华 18001317823 电 话: 18001317825 传 真: 010-80308870 联系地址: 北京市平谷区黄松峪乡黄松峪村东街 402 号-220038 (集群注册) 邮政编码: 100123 开户银行: 中国民生银行股份有限公司北京西客站支行 帐 号: 635446313 签约时间:
---	---

附件一、 政务公开 > 政策公开 > 政策文件

[主题分类] 国民经济、国有资产监管/价格

[发文机构] 北京市发展和改革委员会

[实施日期] ----

[成文日期] 2019-11-07

[发文字号] 京发改(2019)1545号

[废止日期] ----

[发布日期] 2019-11-07

[有效性] 现行有效

关于调整本市非居民供热价格有关问题的通知

京发改(2019)1545号

各有关单位:

根据本市非居民天然气价格变动情况及本市供热企业供热成本变动情况,经市政府同意,现就本市非居民供热价格调整有关事项通知如下:

一、本市非居民供热价格,按面积收费的统一上调3元/建筑平方米·采暖季;按热计量收费的计量热价统一上调0.11元/千瓦时。调整后价格具体见附件。

二、对执行面积收费的用户(含居民),供热单层建筑高度超过4米(不含4米)的供热面积,供热价格按实际超过的高度每米加收12.5%,加价最高不超过1倍。对执行热计量收费的用户,不得实行超高加价。

三、本通知自2019-2020年采暖季起执行。《北京市发展和改革委员会关于调整本市非居民供热价格的通知》(京发改(2015)2619号)同时废止。原北京市物价局《关于调整我市民用供热价格和热电厂热力出厂价格的通知》(京价[商]字(2001)372号)中有关加倍收费的规定不再执行。

特此通知。

附件:北京市非居民供热销售价格表

北京市发展和改革委员会

2019年11月7日

表 1-1-1 某公司 2019 年主要财务指标

		单位: 万元	
		2019 年	2018 年
一、营业收入	营业收入	10000	9500
	营业成本	6000	5800
	毛利	4000	3700
二、营业利润	营业利润	2500	2200
	净利润	1800	1600

注: 1. 营业收入指公司当期实现的营业收入, 包括主营业务收入和其他业务收入。
2. 营业成本指公司当期发生的营业成本, 包括主营业务成本和其他业务成本。
3. 毛利指公司当期实现的毛利, 等于营业收入减去营业成本。
4. 营业利润指公司当期实现的营业利润, 等于毛利减去营业税金及附加、销售费用、管理费用和财务费用。
5. 净利润指公司当期实现的净利润, 等于营业利润减去所得税费用。