

# 市行政中心中央空调维保合同

甲方：周口市机关事务中心（简称：甲方）

乙方：周口市华星机电设备有限公司（简称：乙方）

根据《中华人民共和国合同法》和相关法律法规规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对办公楼和所属区域提供空调系统维护及其他服务事宜，签订本合同。

## 一、市行政中心中央空调

地址：光明路 1 号

物业类型：行政办公楼

服务范围：市行政中心 1 号楼 3 台天加螺杆机和 3 台开利螺杆中央空调主机、空调配电控制柜内所有设备、及附属设备水塔 2 台、冷冻水泵、冷却水泵 16 台，1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、5 号楼、空调风机盘管 1847 台，空调风柜 113 台的维护、清洗。

### （一）空调系统维护服务事项

乙方提供服务工作主要内容

项目名称	数量	备注
天加螺杆机组（TSWS0520）	3 台	空调主机清洗、运行维护
开利螺杆机组（30XW1002）	3 台	空调主机清洗、开机运行维护
水泵	16 台	加润滑油清理卫生等
水塔，冷冻、冷却水系统清洗	1 项	冷却塔清洗每月 1 次，冷冻、冷却水系清洗每年一次

项目名称	数量	备注
冷冻水泵控制柜	3 个	含柜内所有电气设备，电气设备维修与更换费用由乙方负责
冷却水泵控制柜	2 个	
冷却塔控制柜	1 个	
空调风机盘管清洗	1847 台	每年入冬入夏前各清洗 1 次，保质期 1 年
空调风柜清洗	113 台	每年入冬入夏前各清洗 1 次，保质期 1 年

**(二) 乙方为甲方提供下列的空调维护服务事项:**

为客户主机设备提供如下服务:

每天: (1) 按照客户规定每天准时开机、关机;

(2) 在空调设备发生故障时提供维修;

(3) 每天做好空调运行记录;

每周: (1) 检查压缩机的油压、油量;

(2) 系统探漏, 检查机组异常声响、震动及高温;

(3) 清洗空调主机机身尘埃;

(4) 检测冷媒量、冷凝器及蒸发器的温度;

(5) 运转冷冻机组, 检查运行情况

每年: 入冬入夏前各 1 次检测

(1) 检测压缩机的马达绝缘;

(2) 检测电器线路及其元件的安全保护装置性能;

(3) 空调系统的探漏;

(4) 维修机组管道阀门;

(5) 清洗控制电路元件灰尘;

(6) 每台空调机组每运行 2000 小时及时更换冷冻机

油、过滤器和补加冷媒；

- (7) 检修异常声响高温故障；
- (8) 提交一份详细的检测和运行情况报告；
- (9) 清洗空调主机；

风机盘管维修保养项目：

- (1) 清洗风机盘管进、出风口过滤网；
- (2) 对风机盘管进、出风口过滤网，用消毒水浸泡；
- (3) 清洗风机盘管风轮；
- (4) 清洗风机盘管翅片；
- (5) 对风机盘管风轮、翅片喷消毒水；
- (6) 风机盘管从进风口至出风口喷消毒水；
- (7) 风机盘管蒸发器有无渗漏冷冻水；
- (8) 对风机盘管电机轴承补加润滑油；
- (9) 检查风机盘管蒸发器的热交换效果；
- (10) 清洗冷凝水盘，并冲洗冷凝水排水口；
- (11) 检查风机盘管各参数，如电流、噪音；
- (12) 排除一般性小的故障。
- (13) 对风机盘管滤网进行清洗

### **(三) 标准和要求**

乙方按上述维保事项严格要求自己，甲方按要求对乙方实施监督管理，乙方对甲方指出的问题必须立即进行整改解决，对于乙方承诺的维保事项没有完成、或没按期完成，甲方有权对乙方进行处罚（发现一次处罚 1000-2000 元），特别是需更换

冷冻机油、过滤器而未更换、更换不及时或用劣质产品、以次充好，冷媒需要补加而未及时补加，发现一次处罚 5000-10000 元。

## **二、周口市厅级干部周转房院内空调**

地址：腾飞路与光明路交叉口

物业类型：周口市厅级干部周转房院

服务范围：厅级干部周转房院 1、2 号住宅楼，1、2 号服务楼空调系统及热水管道维保。具体服务内容：

住宅空调主机 36 台      新风系统 36 台

一号服务楼主机 6 台      新风系统 5 台

二号服务楼主机 4 台      新风系统 4 台

空气能热水机 8 台

室内分体机 7 台

### **空调保养项目及**要求：

- (1) 室内出风口及回风口每年制冷和供暖前各清理 1 次。
- (2) 室外主机根据实际情况进行清洗。
- (3) 检查室外机冷媒压力是否正常及冷媒是否添加，如需要及时添加冷媒。
- (4) 检查风盘是否有震动异响。
- (5) 对室内有凝结水的进行保温处理。
- (6) 楼顶主机钢架进行除锈和上防锈漆。
- (7) 外露管道需进行保温处理。
- (8) 检查新风系统滤网是否需要清理、更换。
- (9) 检查线路开关是否牢靠稳定。

(10) 保证每天对空调及设备进行细致检查。

(11) 在维修和更换配件过程中所产生的费用由乙方负责(如遇大件维修和更换与甲方协商除外)。

(12) 如乙方未提前排查故障或维修不及时等原因造成影响和后果,甲方对乙方进行处罚(发现一次扣除 1000 元)。

(13) 乙方维保期间要加强对工人进行安全教育,规范操作规程,如遇发生安全事故,造成乙方财产损失和人员伤亡,乙方负全部责任。

### **三、热水机保养项目**

(一) 电加热转换空气能、太阳能加热经常性检查和维修(检查空气能和太阳能是否工作正常)。

#### **(二) 补充软化水**

(1) 对换热罐进行清理,检查低区 1 号罐是否漏水。

(2) 楼顶主循环泵(1 台)需移装地下室,消除楼层噪音。

(3) 检查水泵及仪表工作是否正常。

(4) 检查线路开关是否牢靠稳定。

(5) 配件更换和管道维修

#### **(三) 标准和要求**

乙方在维保期内对热水机及管道定期全面检查,发现问题及时处理,在维修更换配件过程中所产生的费用由乙方负责(如遇大件维修和更换与甲方协商除外)。因乙方维修不及时或故意拖延造成影响和严重后果,甲方对乙方进行处罚(发现 1 次每次处罚 1000 元),乙方在维保过程中要注意安全、规范操

作，如果发生意外造成财产损失和人员伤亡，由乙方负全部责任。

#### 四、排污泵、增压水泵维保

##### (一) 位置和数量

市行政中心 厅级干部周转房排污泵统计表

具体位置	数量(组)	电机台数	备注
人防地下车库	8	16	
1号楼 B1	6	12	
2号楼 B1	5	10	
3号楼 B1	5	10	
4号楼 B1	3	6	
5号楼 B1	4	8	
厅级干部周转房院	2	4	
总 数	33	66	

行政中心 厅级干部周转房生活用水增压水泵统计表

位置	数量(组)	电机台数	备注
1号楼 B1	1.5	3	
2号楼 B1	1	2	
3号楼 B1	1	2	
4号楼 B1	1	2	
5号楼 B1	1	2	
厅级干部周转房院	1	2	
总数	6.5	13	

## （二）服务要求和标准

乙方按甲方要求对上述排污泵、增压水泵进行日常保养和检修，保证排污泵和增压泵每日正常运转，保持控制箱外观良好、水泵管道干净无锈，如遇更换电源控制系统配件，电机、管道，止水阀、浮球等，费用乙方自行解决。如因乙方维修不及时造成影响和后果，甲方有权对乙方进行处罚（发现1次，每次处罚1000元）。乙方人员在维保过程中要注意安全、规范操作，在维保过程中若发生安全事故造成人员伤亡，由乙方承担全部责任。

**五、**空调系统维护服务收费选择包干制、乙方不得以任何理由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

## 六、本项目服务期限及支付方式

期限：2023年4月3日至2026年4月2日

每年总费用为489800.00元，结算方式为三期付款，合同签订后10个工作日内甲方支付乙方合同总额的40%（即：195920.00元）维保费；本年度6个月组织一次验收，验收合格后，支付合同总额的30%（即：146940.00元）维保费用。本年度服务结束后10个工作日内组织考核验收，验收合格后，支付合同总额的30%（即：146940.00元）维保费用（考核制度详见附件）。

**七、**空调主机维修除大件外，维修、更换散流器、风机盘管等配件产生的费用由乙方承担，以上内容含清洗所需的清洗

剂，杀菌剂、除垢剂、缓蚀剂等。

## 八、乙方权利和义务

（一）严格执行中央空调技术操作规程，派驻空调专业技术人员为甲方空调设备提供优质的运行，维护，保养服务。杜绝主机设备强行带病运转，确保主机、设备正常运行。

（二）遵守甲方规定的开、关机时间，做到机组经济、高效运行，使单位空调效果达到原技术标准。

（三）派 4 名技术员在空调机房轮流值班，担负空调设备的运行、维护工作。平时空调运行时，保证 4 人值班，做好对空调运行的巡查，填写主机运行记录及运行的维修单，按设备运行、检查、保修管理工作程序，定期检查制冷机主管道、阀门及水泵等设备运行情况，确保空调设备高效、低耗正常运行。

（四）工作日上班期间当办公室空调运行发生故障，维修人员要在 10 分钟内到达现场进行抢修。非工作日内，乙方要确保电话畅通，发生故障或甲方因紧急任务需临时指定任务，乙方要确保在 30 分钟内到达现场。

（五）严格执行中央空调技术操作规程，虚心听取甲方工程负责人员的意见，接受甲方领导和有关人员的监督，检查。空调机组系统应在甲方规定的时间内对单位正常供冷、供暖，按时进行维护降低空调设备故障率。

（六）值班人员不准在机房内做与工作无关的任何工作，除甲方同意的乙方维修技术员，其他人员，不得在值班室留宿过夜。

(七) 本合同费用中包括乙方对单位空调全年正常运行保养的费用，不包括其他大修费用（如压缩机损坏、烧毁，冷凝器、蒸发器穿孔，如需大件维修，维修费用甲方与乙方协商处理）。

(八) 乙方要敬业爱岗，爱护设备，合同期满后，要保证空调设备正常运行，并由甲方验收确认方可。

(九) 乙方人员在维保过程中要注意安全、规范操作，在维保过程中若发生安全事故造成人员伤亡，由乙方承担全部责任。

## **九、甲方权利和义务**

(一) 免费提供乙方空调技术人员工作的空调机房值班室。

(二) 免费提供空调施工所需的水、电，甲方需提供符合安全规定的工作环境和场地及设备。

(三) 为乙方施工提供方便，并配合乙方进行维修工作，平时对空调运行情况和问题进行检查和监督。

(四) 空调维保费用需甲方负责科室签字验收后，方可按合同规定程序支付给乙方。

十、空调系统维护用房属甲方所有，由乙方在合同期内无偿使用，但不能擅自改变其用途。

十一、合同期限届满前一个月，甲、乙双方如有意续签合同，应按相关政策履行正式手续方可；双方未能续签合约的，乙方应在合同期满七日内退出空调系统维护，交换空调系统维

护用房及所有资料。属于乙方征得甲方书面同意添置的不能拆迁的固定资产双方可协商作价给甲方。

十二、本合同未尽事宜，双方可以另行以书面形式或签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

十三、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方请周口市仲裁委仲裁。

十四、本合同一式两份，双方各执一份，甲乙双方签字盖章生效。



甲方签章:

委托代理人签字



乙方签章:

法定代表人或授权代表 (签字)

曹红涛

经办	会签人
业务分管	宋春进
业务科室	赵春进
法律顾问	赵春进

签订日期 2023年4月7日

签订日期 2023年04月07日

附：

## 中央空调考核制度

- 1、在维保过程中，甲方有权对乙方进行监督和处罚。
- 2、乙方维保人员在工作期间必须着装整齐，文明用语，行为端正。
- 3、甲方定期检查乙方空调技术人员的值班记录、运行记录、维修记录、保养记录（经甲方人员认可）、风机盘管清洗记录（带签字）。待综合服务科确认后，发现未完成相关规定指标的将给予处罚。
- 4、每年入夏、入冬正式供冷或供暖之前（一个月或40天为保养调试期），正式供冷或供暖以后如出现故障，如出现特殊故障由乙方负责。
- 5、空调室值班要坚守工作岗位，时时在岗，如遇甲方检查时发现人员擅自脱离岗位，无人值守（特殊原因除外），接受甲方处罚（发现1次处罚200—500元）。
- 6、如乙方维保人员特殊情况需请假时，要告知甲方负责人，做好交接班工作后，方可离开。