

通州院区锅炉及中央空调等动力系统运 维项目

合同文件

甲方：首都医科大学附属北京友谊医院
乙方：中科恒创（北京）机电工程有限公司
2022年05月

服务合同

甲 方：首都医科大学附属北京友谊医院

法定代表人：辛有清；

授权代表： ；

住所地：北京市通州区潞苑东路101号院；

邮 编：101100

乙 方：中科恒创（北京）机电工程有限公司

法定代表人：白金玉；

授权代表： ；

住所地：北京市经济技术开发区地盛北路5号1幢1层102；

邮 编：100176

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致、诚实守信的基础上，就甲方委托乙方对首都医科大学附属北京友谊医院（通州院区）锅炉及中央空调系统设备及管道提供相关委托运营管理、维保等服务事宜，特订立本合同。

第一章 基本情况

第一条 基本情况：

医院名称：首都医科大学附属北京友谊医院（通州院区）；

医院类型：三级甲等综合医院；

座落位置：北京市通州区潞苑东路101号院；

服务区域：北京友谊医院（通州院区）锅炉及中央空调等动力系统设备及管道；

服务期限：本项目招标结果总服务期三年有效，合同每年一签，当期合同

履行期满前两个月进行工作考核，采购人可视服务方的服务情况及考核情况，经报请医院批准，可与服务方续签下一期合同，续签次数不得超过两次，总服务期限不得超过叁年，续签合同价格不予调整。

本合同期限为：一个自然年。自2022年5年13日至2023年5年12日。

第二章 服务内容与质量

第二条 乙方提供的管理服务包括以下内容：

1、供热系统的运行维保工作

(1) 供暖系统、生活热水系统所有设备、热力站、机房内附属设备和相应管道、水处理系统、电控系统等运行管理、巡检、日常保养及定期维护、应急维修等；

(2) 蒸汽系统管路和相关附件的运行管理、巡检、日常保养及定期维护、应急维修等；

(3) 太阳能热水系统所有设备和相应管道的运行管理、巡检、日常保养及定期维护、应急维修等。

2、空调及通风系统的运行维保工作

(1) 制冷系统所有设备及其管道、相应电控系统等的运行管理、巡检、日常保养及定期维护、应急维修等（约克制冷机组定期更换原厂油及过滤器等专业维护保养除外）；

(2) 空调机组（包含但不限于表冷器、过滤网、电机及其皮带等）和末端风机盘管及相应管路、电控系统等设备的运行管理、巡检、日常保养及定期维护、应急维修等；

(3) 通风系统（具体包括送风系统、排风系统等）管路、阀门、电控系统及其他附属设备的运行管理、巡检、日常保养及定期维护、应急维修等。

3、对现有特种设备（如锅炉、安全阀、压力表、燃气报警系统等）进行定期检测、保养及应急维修等，并建立管理台账。

4、按甲方要求采用医院现有的后勤一体化管理平台提供服务，并遵从甲方或其授权的第三方相关管理要求（甲方免费提供管理平台客户端，并提供相关

培训)；

5、保证上述系统的运营管理服务质量，所提供的室内环境应符合国家相关标准及医院的相关要求；

6、负责运营管理服务过程中的生产安全、环境和职业健康的管理；

7、应严格按照《中华人民共和国职业病防治法》的相关规定，做好工作人员的职业危害防护工作，并负责定期对相关人员进行职业病体检；

8、负责相关资料的归档整理工作，资料至少应包含运行记录、巡检记录、安全记录、设备维修保养记录等，按相关规范及甲方要求完成设备设施的维保工作；

9、乙方需同甲方签订消防和安全协议书和环境职业健康责任书。

第三条 乙方提供的管理服务应达到国家和地方现行标准、本合同相关条款及招标文件中的管理要求及质量考核办法（详见附件）。

第四条 乙方不得将本项目管理服务进行分包或转包。

第三章 服务费用

第五条 本项目管理服务费为：即人民币（含税）¥ 1892520元/年（大写：壹佰捌拾玖万贰仟伍佰贰拾元整）。

1、服务费按季支付，每季度完成相应工作量后，根据甲方考核结果，按比例支付服务费用，如考核不合格，整改合格后再行支付，该价款不高于当年合同价款的25%。

2、服务费为完成本合同规定的工作所需要的机械、工具、耗材及故障配件更换、人员工资、办公用品、奖金、福利、保险、服装、加班费、企业管理费、企业利润、税金等的费用，但不仅限于此。

3、水、电、气、外购热力等能源费用，由甲方承担。

4、乙方每次申报维修费超过10万元，且为单台设备（原值10万元及以上），出现单类故障的情况，该报价经甲方认可的，由甲方承担，其他情况均由乙方承担。如乙方报价高于甲方市场询价情况，应按照合理市场价格确定维修费用并按照上述标准界定是否由乙方承担。其他情况均由乙方承担。

第四章 承接验收

第六条 乙方应在合同签订前7天内，完成本项目的承接验收工作。在承接过程中，甲方应配合乙方对所承接范围内的建筑、设备、设施等进行查验并签订确认书，作为界定各自在系统管理方面承担责任的依据。

第七条 乙方承接本项目时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 1、锅炉及中央空调系统竣工验收资料；
- 2、其他相关资料。

第五章双方权利义务

第八条 甲方的权利和义务

1、甲方的权利

- (1) 甲方有权审核乙方拟定的管理制度和各类记录文件等；
- (2) 甲方有权检查、监督乙方各项工作的实施及制度的执行情况；
- (3) 甲方将锅炉及中央空调系统委托给乙方管理，甲方对系统设备及管道等资产拥有所有权；
- (4) 甲方有权要求乙方更换不称职的工作人员。

2、甲方的义务

- (1) 甲方有义务为乙方的工作人员提供必要的工作条件，如值班室等；
- (2) 甲方有义务保证水、电、气、热力等的正常供给；
- (3) 甲方有义务根据合同规定按期向乙方支付费用；
- (4) 甲方应提供和本项目有关的专有技术、图书资料、相关文件等，以便于乙方运行管理。

第九条 乙方的权利和义务

1、乙方的权利

- (1) 乙方有权要求甲方提供因工作需要的各类工作条件，如值班室等；
- (2) 乙方有权拒绝甲方超出合同范围之外的要求（可协商解决）；
- (3) 乙方有权要求甲方按合同约定支付相应的服务费用。

2、乙方的义务

- (1) 乙方须承诺采用医院现有的后勤一体化管理平台开展相关工作，并遵从甲方或其授权的第三方相关管理要求（甲方免费提供管理平台客户端，并提供相关培训）；

(2) 根据相关法律、法规及本合同的约定，制定系统运行管理制度及应急预案等。同时，乙方应于本合同签订后一个月内制定出针对服务范围内设备设施的“管理规章制度、操作规范、年度工作计划、目前存在的问题及整改方案”，并书面上报甲方；

(3) 乙方必须服从甲方管理，遵守甲方的各项管理制度。每月向甲方书面报告系统运行情况，并接受甲方和相关部门的工作检查、监督和指导，乙方要及时建立年度计划、月度计划，并参与月度例会，汇报当月生产运行的情况；

(4) 应严格按照《中华人民共和国职业病防治法》的相关规定，做好工作人员的职业危害防护工作，并负责定期对相关人员进行职业病体检；

(5) 乙方必须定期对所有工作人员进行专业技术培训并加强劳动服务态度和责任心的教育，严防责任事故的发生，工作人员须定期对所有设备设施及管道等进行全面维护，保证系统正常运行，发生突发故障及时维修；

(6) 乙方所有工作人员应统一着装、持证上岗、并佩戴胸卡；所有工作人员应保证工作质量，做到文明、安全、热情服务；

(7) 乙方须确保服务质量，严格执行国家标准相关规定及医院的各项要求，提供服务范围内设备设施的运行值班、维修保养、紧急故障处理等服务；

(8) 乙方应按照投标文件及相关标准、规程，定期对设备做好维保工作，确保各设备设施的安全运行；在维保服务范围内的设备设施过程中，由于乙方原因造成设备设施损坏，人身伤害、感染事件，相关管理部门罚款等情况，乙方均应承担相应责任；

(9) 锅炉及中央空调系统的服务区域内室内环境不达标被医院相关科室投诉，乙方应积极响应并进行改善，由乙方原因造成的一切损失，由乙方承担；

(10) 如遇突发状况，乙方应15分钟内到达现场进行处理，并做好修复记录，在保证医院正常运行的前提下，若损坏的零部件为国产件，乙方须保证自损坏之日起7天内完成维修，若为进口件，乙方须保证自损坏之日起20天内完成维修，恢复系统或设备正常运转；

(11) 如需对设备设施进行大、中修理，乙方均应事先向甲方出具书面报告，并做出预算方案，得到甲方批准后方可实施；

(12) 乙方每年须对服务范围内的重点用能设备如制冷机组、锅炉、循环

水泵等至少进行一次性能测试，并出具书面性能测试报告，为确保测试数据的真实有效性，测试时需通知甲方相关人员参与；

(13) 根据甲方节能降耗的相关要求，乙方应制定节能管理办法，提出合理化节能建议，并落实相关节能措施，确保设备安全、高效运行。

第六章 违约责任

第十条 乙方违反约定不提供服务或者怠于提供服务，甲方经催告后有权聘请第三方维修，由此产生的费用由乙方负责。

第十一条 甲方有权监督、检查乙方对设备维修保养工作，因乙方不服从管理，造成设备无法正常使用，所产生的一切损失由乙方承担。

第十二条 甲方有权按承包范围的内容，要求乙方完成工作，因乙方的疏忽遗漏任何保养项目，甲方有权从当季应付服务费中扣除相应服务的服务费。

第十三条 乙方如违反本合同约定，经甲方催促后，仍怠于整改的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担本合同总价款3%的违约金。

第十四条 乙方对所雇用的管理服务人员负责，乙方与所雇佣人员的劳动纠纷由乙方负责。

第十五条 当发生紧急公共卫生事件时，乙方必须依照合同履行职责保证人员的相对稳定及所提供的管理和服务的连续性，不得中断，不得借故终止合同，否则由此产生的一切损失由乙方承担。

第十六条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致运营管理服务中断的；
- 2、因维保医院锅炉及中央空调系统需要且事先已书面告知甲方，并经甲方书面同意，暂时停电、停止设备、设施使用造成损失的；
- 3、因非乙方责任出现供水、供电、通讯及其他共用设施（备）运行故障造成损失的。

第七章 其他事项

第十七条 甲方与乙方签订运维服务合同后，即为乙方对接受本合同内容的承诺。

第十八条 其它责任

- 1、本合同终止时，乙方应将锅炉及中央空调系统所有设备设施、管道及相

关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。

2、在乙方管理服务范围内如遇有紧急情况需要立即补救或处理，乙方应在第一时间通知甲方，同时乙方有权采取必要的行动补救和处理。

3、若乙方所承接系统中相关设备设施运行中出现重大质量问题或任何安全隐患，乙方应及时向甲方报告。

4、完成院方临时安排的其他工作。

第八章 争议解决

第十九条 合同一经签订，双方应严格履行，如发生争议应协商解决，协商不成任何一方均可到西城区人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

第二十条 双方可对本合同的未尽事宜另行签署补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照本合同有效期内国家的相关法律、法规、规章执行。

第二十二条 本合同之附件、补充协议、原招标文件、投标文件均为合同有效组成部分。原招标文件、投标文件、本合同及其附件、补充协议内，空格部分填写的文字与打印文字具有同等法律效力。

第二十三条 对甲方提出的特约服务事项，双方另行签订书面协议。

第二十四条 本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：
法定代表人或委托代理人：
(签字或盖章)

开户行：工商行珠市口支行营业室

银行账号：0200003109089210458

乙方（盖章）：
法定代表人或委托代理人：
(签字或盖章)

开户行：中国工商银行股份有限公司北京经济技术开发区天宝园支行

银行账号：0200 1435 0910 0007



356

纳税人识别号：121100004006886096

91110302MA003QX989

通讯地址：北京市西城区永安路95号

联系电话：010-63139855

2022年5月13日

纳税人识别号：

通讯地址：北京市北京经济技术开发区地盛北路5号1幢1层102室

联系电话：010-67837796

2022年5月13日

附件：质量考核办法

1、考核目的

为满足医院室内环境舒适度及生活热水等方面的需求，保障系统安全平稳运行，不断提高服务质量及内部管理水平，达到规范化管理的目的。

2、考核频率

(1) 临时抽查。甲方主管部门对设施运行工作进行抽查，发现问题，书面通知乙方，限期整改。

(2) 定期检查。甲方主管部门每月对乙方管理情况进行检查，重点检查人员组织到岗情况、制度落实情况、教育培训情况、应急演练情况、运维情况、安全管理情况等。

3、考核方式

检查以按月打分，季度取平均分的方式进行，甲方提前根据上级单位要求制定并调整检查表，并告知乙方，乙方应按要求配合甲方检查。

锅炉及中央空调系统检查记录						
分类	内容	总分	扣分点	扣分	得分	备注
日常工作	是否每日记录设备运行情况及维修保养内容	5	无记录不得分，少1次扣1分，3次以上不得分			
	是否每日记录交接班情况	5	无记录不得分，少1次扣1分，3次以上不得分			
	是否每日记录日查情况	5	无记录不得分，少1次扣1分，3次以上不得分			

	每月对系统相关设备进行一次全面检查并做书面记录【必须持证人员检查签字和相关负责人签字】	5	未做检查不得分，缺一项扣一分			
	系统水质化验记录真实、清晰	5	无记录不得分，缺1项扣1分			
	是否做到了7×24小时双人值班【持证值班】	5				
	是否记录危化品出入库及使用记录，【含用盐加药】	5	少一项扣1分			
	是否按操作规程或标准要求清洗除污器、水位计、压力表等，是否定时完成安全附件的手动试验并做书面记录	5	少一项扣1分			
	机房及附属设施房间卫生情况	3	一处不合格扣2分 两处不记分			
	是否统一着装	2				
	是否存在能源浪费的现象	10	发现一处扣1分			
制度、机制建设	工作人员是否按要求配置，并持证上岗(证件上墙公示)	5	少一个扣2分，少两个不得分			
	是否悬挂特种设备各管理制度、规则、岗位职责、和生产事项标牌。特种设备使用证、名牌、编号、重要阀门提示标标牌悬挂情况明确显示工作状态，标	5	少一项扣2分 不熟知扣5分			

	注所供应的部门和表示介质流动状态的箭头。特种设备年检记录及合格证					
	是否制定专项应急预案，应急预案上墙	5				
安全工作	工作人员是否配备了防护用品	5				
	燃气报警检查及检测报告【作业人员需熟知】	5				
	工作人员定期业务培训计划每月至少3次，培训记录须项目负责人签字	10	少一次扣5分两次不得分			
	有无应急演练计划，并按计划进行演练	10	计划2分、演练完成度8分			
其他问题		5				
检查人员				最终得分		

注：考核内容随国家、地方、行业标准及上级单位要求变化进行调整。

4、考核办法

每月对各项考核实行计分的方式，计分主要依据运行工作标准及各项质量考核表。此外，凡出现以下情况予以增减分：

- (1) 被甲方主管部门抽查发现存在管理漏洞，并下达整改通知单的，每次扣1-2分；
- (2) 存在突出管理问题，被通报批评的，每次扣2-3分；
- (3) 被投诉存在管理问题，经查属实的，每次扣1-2分；
- (4) 由甲方主管部门对乙方的突出表现行为进行确认，确定奖励每次加1-2分，并上报甲方院领导审批通过。

突出行为表现是指：

服务期间见义勇为行为；

服务期间拾金不昧行为；

服务期间收到患者表扬信或医务人员表扬信行为；

服务期间优质运行表现突出，得到甲方表扬行为；

利用个人时间义务献工，获得甲方良好评价行为；

为甲方管理排忧解难或为甲方提供增值服务，不计报酬的乙方行为；

甲方迎接区级以上单位检查获得良好评价的乙方服务行为；

得到甲方及上级部门高度认可的乙方服务管理模式。

5、考核措施

(1) 每季度平均计分分值得分85（含）分以上的，全额支付当年合同价款的25%。

(2) 每季度平均计分分值得分70（含）分至85分的，每降低1分，甲方有权从应付服务费中扣除费用2000元，以此类推。

(3) 每季度平均计分分值得分70分以下的，定为考核不合格，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的或仍不合格，甲方有权提前终止合同。整改合格后，重新进行评分，并根据（1）（2）标准，支付费用。