附件1：项目维保要求

项目维保要求

**（一）空调维保包括：**

（1）每月巡检

由中选单位派出维保人员进行巡检，每月至少一次，出具巡检报告提交项目存档。

（2）日常维修

维保期内，系统故障维修单次单项配件价格在200元内（含200元），招标人不予支付，由维保单位自行负责。

（3）入冬前保养

包括设备清洁保养、制冷设备停机、防冻处理、一般保养；冷却塔清洗：塔体、填料检修清洗，如需更换填料，费用双方协商确定。

（4）冷却水水质处理

冷却水定期消毒与检测。

（5）水路管道及附属装置保养

包括破损保温层的修补，冷水管道砂眼堵漏及锈蚀管道更换，老化失灵、漏水的管件、仪表、阀门更换。材料由甲方统一采购维保人员需免费负责更换。

**（二）维保及其他服务内容：**

（1）会议中心若有会议召开，中选单位须委派技术人员现场全天值班，保证中央空调设备制冷制热系统正常运转。

（2）维保单位必须有充足备品备件（不锈钢金属波纹软管、内机风轮电机、内机主控板包含接收器、二通阀、管温传感器、感温传感器等），确保抢修工作及时响应。

（3）故障抢修必须在接到故障通知后30分钟内人员到场抢修。

**（三）中央空调具体服务内容**

空调系统停机期间、开机前必须对空调系统进行全面点检，并做好空调系统的预防性维护保养，要求每年两次，分别在四月份、十月份各一次，具体内容如下：

**1、冷媒系统**

a.冷媒管路接口冷媒泄漏检查 ； e.冷媒系统冷媒量的确认；

b.冷媒管路接口冷冻油泄漏检查； f.冷媒系统冷冻油量的确认；

c.冷媒系统压力测定； g.压缩机所属电磁阀动作状况的检查；

d.冷媒系统部件、紧固件的确认； h.热交换器的清洁保养；

**2、电气系统**

a.压缩机工作电流的测定； i.控制线路的检查及修复；

b.压缩机绝缘阻值的测定； j.电器控制部件的调整 ；

c.压缩机运转、震动音的判定 ； k.控制部件工作电流的测定；

d.压缩机工作电压的确认； l.压缩机用热敏电阻的测定；

e.机组工作电压的测定； m.检查机组的设定程序运转情况；

f.加热器工作状况的测定 ； n.检查，清洁电器箱；

g.电器部件螺丝和紧固件的确认； o.保护装置部件状态的确认和调整；

h.盘管侧热敏电阻阻值的测定； p.风机风扇运转的检查测定；

**3、水系统**

a.进、出水温度的测定 ； e.冷却塔的检查、清洗；

b.进、出水压力的测定； f.水管道保温检查；

c.外观检查污染清扫； g.膨胀水箱的检查；

d.水泵的检查、运转确认； h. 排水管的检查；

**4、风循环系统**

a.末端过滤网的清洗； d.回风口的检查、调整；

b.外观检查、污染清扫； e.送风口的检查、调整；

c.风管保温检查； f.静压箱的检查。

附件2：比选申请文件格式

比选申请书

三明城发物业有限公司（比选人）：

1.经研究并充分理解三明城发物业有限公司会议中心空调系统维保项目比选公告的各项条款及要求后，我公司对你公司的三明城发物业有限公司会议中心空调系统维保项目比选提出申请。我公司将接受并遵守比选公告所规定的各项条款，并提供以下比选申请文件：

（1）比选申请人基本情况表；

1. 授权委托书；
2. 类似业绩证明材料；
3. 拟派出维保技术人员情况表。

2.我公司承诺如下：

（1）我公司及其拟派出的人员未被依法禁止投标、未存在财产被冻结或接管的情况或处于从业限制期限内。

（2）我公司在收到中选通知书后，在中选通知书规定的期限内按照比选公告规定及要求与比选人签订合同；

（3）我公司所提交信息材料、比选材料、证明文件真实可靠，并对其真实性承担相应的法律责任。

联系地址：

联系人：

联系电话：

比选申请人：（盖单位公章）

            日期： 年 月 日

**1-1.比选申请人基本情况表**

**比选申请人基本情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 比选申请人全称 |  | | |
| 资质等级及业务范围 |  | | |
| 法定代表人姓名 |  | 职 务 |  |
| 比选申请人地址 |  | 邮政编码 |  |
| 联系电话 |  | 传 真 |  |
| 成立日期 |  | 职工人数 |  |
| 基本情况简介： | | | |

比选申请人： （*盖单位公章*）

法定代表人或其委托代理人： （*签字或盖章*）

日期： 年 月 日

**注：**

**（1）须附上营业执照复印件、资质证书复印件、法定代表人身份证复印件，并加盖单位公章；**

**（2）上述各类证书发生变更的，应办理完变更手续方可参加比选，并以发证机关核准的变更为准；否则为证书无效进行评定。**

**1-2.授权委托书（如有）**

授权委托书

本人 （姓名）系 （比选申请人名称）的法定代表人，现授权委托我公司职工 （姓名）、 （身份证号码）为我公司全权代理人，以本公司名义参加 （比选项目名称）为比选活动。代理人在比选过程中所签署的一切文件和处理与之相关的一切事务，我公司均予以承认。

申请单位：  （盖单位公章）

法定代表人： （签字或盖章）

委托代理人： （签字或盖章）

 日期：   年  月  日

**注：比选申请人须提供委托代理人身份证复印件并加盖单位公章。**

**1-3.类似业绩证明材料**

类似业绩证明材料

**比选申请人应具备至少一项近三年内合格有效的中央空调设备项目维保维修改造类似业绩。**

**注：**

**1.比选申请人应附上业绩合同书复印件并加盖单位公章，否则，其业绩不计。**

**2.“类似业绩”时间以业绩合同签订日期为准。**

**3.“近三年”是指自2020年1月1日起至比选时间止。**

**1-4.拟派出维保技术人员情况表**

拟派出维保技术人员情况表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 |  | 出生 年月 |  | 身份证号 |  |
| 毕业院校  和专业 |  | 工作年限 |  | 聘任时间 |  |
| 执业资格 |  | | 资格证编号 | |  |

**注：**

**1.须随同本情况表附上：维保技术人员身份证复印件、国家政府部门核发的合格有效的与本项目维保设备相关的资格证书复印件；**

**2.拟派出维保技术人员应为比选申请人的本企业在岗人员，以资格证书或社保管理部门出具的社保缴费证明所署单位为准。“社保缴费证明”系指社保管理部门出具的自本项目比选时间之日的上一个月为始点并往前追溯连续缴费累计三个月及以上的社保缴费证明；社保由上级单位统筹缴纳的，还应提供上级单位出具的统筹缴纳证明。企业成立时间（以营业执照为准）至本项目比选时间之日少于四个月的比选申请人，则提供社保管理部门出具的本项目比选时间之日的上一个月为始点并往前追溯至成立时间次月连续缴费的社保缴费证明。**

**3.上述所有复印件均须加盖比选申请人公章。**

比选申请人：  （盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

 日期：   年  月  日

附件3：报价函格式

报价函

|  |  |
| --- | --- |
| 比选项目名称 |  |
| 比选申请人名称 |  |
| 报价（含税） | 人民币（大写）每年 元（小写：¥ 元/年） |
| 服务期限 |  |
| 备注 |  |

申请单位：  （盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

 日期：   年  月  日

**注：**

1. **报价函应独立密封。**
2. **封套密封处应加盖比选申请人单位公章，并在封套上注明：①比选项目名称；②比选申请人名称；③“报价函”字样；④“在 年 月 日 时 分（比选公告规定的比选时间）前不准启封”字样。**

附件4：合同条款及格式

**会议中心中央空调系统维保合同**

甲方（发包方）：三明城发物业有限公司

乙方（承包方）：

为保障甲方中央空调设备正常、高效地运行，甲方通过招标比选将会议中心空调系统设备设施委托乙方进行维护保养，乙方接受甲方委托，对甲方的合同内空调设备进行其定期的维护保养服务，根据《民法典》及国家和地方相关法律法规规定，遵循双方自愿、互利合作、诚实守信的原则，结合本合同项目具体情况，双方就此相关事宜协商，同意签订如下合同条款，供双方严格遵守执行。

**一、项目名称：**会议中心中央空调系统设备定期维护保养。

**二、项目地点：**三明市城市文化广场会议中心

**三、维保项目设备及维保内容：**

（一）维保项目设备：3台冷却塔、3台热水锅炉、5台柜式空气处理机组、91台室内机、1项冷却水系统、1项冷冻水系统、1项补水系统、1项锅炉热水系统、13台水泵、3台中央空调主机以及各设备对应的成套电气自动控制系统、控制柜、配电柜和各项水系统、水阀管路配套设施定期检查清洗消毒维护保养。

（二）维保内容：具体维保内容详见附件一《项目维保内容》。

**四、合同期限：**自 年 月 日起至 年 月 日止。

**五、维护保养费用及付款方式：**

（一）维护保养费用： /壹年（ 元/年）（含税） 。

（二）付款方式:按满半年支付维保费，具体支付时间和金额为：每半年结束后15日内支付合同总金额50%，另50％待合同期满支付。付款时，乙方应提供相应款项的有效工程维护保养增值税专用发票进行结算。

**六、双方的权利及义务**

1、甲方的权利义务

(1)甲方应及时按合同向乙方支付相关费用 。

(2)向乙方提供中央空调设备相关资料、图纸和工作记录档案。

(3)向乙方维护人员提供相应工作条件。

(4)甲方有权对乙方维保工作达不到本合同要求提出整改意见书，如果乙方在收到意见书后　　日未进行整改或整改后仍达不到要求，甲方有权委托第三方进行维护保养工作，所发生的费用从乙方维保费中扣除。

2、乙方的权利义务

(1)乙方应保质保量及时完成空调系统设备的维护与保养服务，确保服务系统设备的运行技术条件。乙方指定 为该项目负责人，当项目负责人变更时应及时通知甲方。每次定期维保完后应填写工作报告单，双方签字确认，作为巡检依据。

(2)在维护作业期间，遇有设备故障应安排人员及时到达现场进行处理，一般故障当日完成，复杂性故障在48小时内完成（若是因为配件采购时间问题另行协商处理），对于情况紧急的，乙方有义务先维修，后经甲方查证确认。乙方为甲方提供365个工作日的服务。

(3)乙方维护人员必须严格遵守现场安全技术规范，必须严格遵守甲方的各项管理规定和消防安全规章制度。

(4)除定期作业外，乙方须在每次会议前对制冷系统进行全面检查，且会议期间委派技术人员现场全天值班，确保会议期间中央空调设备制冷制热系统正常运。

**七、零配件供应及结算：**

1、本合同期内，上述机器设备所需更换的零部件、制冷剂、润滑油等所有配件材料，由甲方购供或由甲方付费委托乙方购买。（维保期内系统故障维修单次单项配件价格在200元内（含200元）的配件费由乙方自行负责。）

2、乙方应优先向甲方提供由原厂机组零配件，并提供厂家出厂资料，质保期参照国家三包规定。

3、所需更换的配件如由甲方自行购买，乙方只负责配件安装。所更换配件在使用过程中，出现质量问题，如非安装原因，乙方不承担任何责任。

**八、违约责任：**

1、甲方应按合同规定的时间向乙方支付维护费，甲方超过合同规定的日期付费时，应偿付逾期的违约金。违约金每逾期一天，按甲方未付款金额的万分之五计算。

２、乙方应按合同规定的时间进行维护与保养服务，未按时完成的，每出现一次，需向甲方支付违约金1000元，超过3次，甲方有权单方解除本合同，且无需支付维保费。

1. 乙方的维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。每发生一次，甲方将按照空调年维保费比例的3%扣除维保费并要求乙方限期解决。
2. 如因乙方管理不善或操作不当，造成重大经济损失或重大影响，甲方有权无偿终止合同，并要求乙方按评估机构出具的评估损失进行赔偿。

５、如因一方原因造成无法按时完成本合同任务而造成对方直接损失的（包括但不限于经济损失、诉讼费、保全费、律师费、鉴定费等），由责任方承担责任。

６、乙方维护保养过程中，应妥善保护甲方现场，移动过的东西要复位。施工遗留的垃圾要清理干净。由于操作不当造成损伤、意外破坏、设备遗失等财产损失及人身伤亡的，均与甲方无关，给甲方造成损失的还应赔偿甲方损失（包括但不限于经济损失、诉讼费、保全费、律师费、鉴定费等）。 如因其他原因造成的损失，由甲乙双方协商解决。

7、如有遇因非人力、自然界不可抗力、不可预见、不可避免、不可克服等不可抗力的原因造成的损失，甲乙双方不可追究对方责任。不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。如不可抗力无法消除，致使合同目的无法实现的，双方均有权解除合同，且均不互相索赔。

**九、争议解决方式**

凡与本合同有关的一切争议，甲乙双方应通过友好协商解决；如经协商后仍不能达成合同时，双方同意采取以下方式解决：在甲方所在地的法院提出诉讼。

**十、合同终止**

如果一方严重违反合同，并在收到对方违约通知书后在15天内仍未能改正，未违约的一方可提出立即终止本合同，终止本合同的通知自送达给违约方之日起生效。违约方负责由此给履约方造成的损失（包括但不限于经济损失、诉讼费、保全费、律师费、鉴定费等）。

**十一、特别约定：**

1、协议期间，在任何情况下，乙方不承担设备非乙方原因之损伤、意外破坏、设备遗失的责任。

2、乙方不承担系统和设备因自然磨损、老化而造成的任何性能下降、外观变旧等。 随着使用年限增长,温度传感器、压力传感器以及相关互感器发生数值偏差或电子原件的老化，遇机器突发故障，乙方应抓紧处理，使设备恢复正常使用。

3、空调设备遇有改造、移机、装修施工、高空作业及大修中修中小修类型修理等情况甲乙双方另行协商处理，乙方及时报送工作联系单到甲方。

4、双方签字盖章此合同生效后, 乙方应在一周内开始合同中的第一次巡检,对巡检发现的故障进行处理。但所涉及的在第一次巡检时发现损坏的配件经甲方人员在场确认后,乙方应保证巡检工作报告单的真实，此类已在协议生效之前损坏的零配件的更换及人工费用由甲方承担, 乙方将以优惠价格提供服务。

**十二、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，同等有效，双方签字盖章后合同即行生效。**本合同若有未尽事宜则参照国家相关法规，由双方共同协商做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。合同期满后，双方达成一致可再另行签订。

甲方盖章： 乙方盖章：

甲方代表签字： 乙方代表签字：

甲方代表联系电话： 乙方代表联系电话：

签约日期：　　　年　月　日 　 签约日期：　　　年　月　日