

合同编号：

柏宁地王广场 2025-20xx 年
中央空调水质管理维保服务合同

使用单位（甲方）：东莞市南峰物业管理有限公司长沙分公司

维保单位（乙方）：_____

柏宁地王广场 2025-20xx 年中央空调水质管理维保服务合同

使用单位（甲方）：东莞市南峰物业管理有限公司长沙分公司

维保单位（乙方）：_____

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律，甲乙双方本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经友好协商，就乙方向甲方提供柏宁地王广场 2025-20xx 年中央空调水质管理维保服务的有关事宜达成一致，特签订本合同。

一、项目概况：

1.1 项目名称：柏宁地王广场。

1.2 项目地点：湖南省长沙市岳麓区洋湖街道潇湘南路一段 208 号

二、维保内容：

2.1 对柏宁地王广场 4 台开利中央空调主机系统，共 699 万大卡空调系统水质进行处理。

三、维护保养标准：

3.1 达到国家、湖南省、长沙市现行标准、规范要求。各标准、规范以最新版为准，各标准、规范之间互不一致的，以要求较高者为准，同时须符合甲方要求。

3.2 中央空调冷水系统水质处理必须符合以下指标：

指标	冷却水	冷冻水	单位
PH 值	7.0—9.2	8—10	
电导率	≤2500	≤2000	us/cm
浊度	≤50	≤50	NTU
总铁	≤1.0	≤1.0	Mg/L
总硬度	≤400	/	Mg/L
总碱度	≤5	/	MMOL/L
氯离子	≤1000	/	Mg/L

3.3 如第 3.1 条款与第 3.2 条款有不一致之处，以要求较高之条款执行为准。

四、服务期限自 2025 年 7 月 27 日起满 (视招采结果而定) 个月止。

五、合同价格

5.1 本合同为固定总价合同，具体组成见附件《报价清单》。合同含税总价为人民币_元，其中不含税总价为人民币_____元，税金为人民币_____元。

5.2 合同总价包含方案设计费、人工费、材料费、机械费、管理费、检测费（包括本合同第三条所有项目）、材料药品费、清洗费、服务效果、措施项目费、安全文明施工费、保险费、利润、规费、税金、管理处办证费、第三方技术支援费用、交通费用、服务使用的计量器具、工具费用及水电费、因乙方原因产生的安全风险费用等，亦包括乙方承担合同风险、义务、责任所需的全部费用，除本合同另有约定外，不作任何调整。合同总价含乙方开具税率___%的增值税专用发票，**如税率调整，则保持不含税价格不变，按国家税率调整合同总价。**

5.3 合同总价已考虑“COVID-19”疫情等流行疾病影响，乙方不以疫情防控为由要求甲方对该价格、合同结算办法及工期等合同条款进行调整，防疫措施的一切费用已包含在合同总价内，不另计费。

六、付款方式

6.1 乙方提供服务之日起每满六个自然月为一个周期，乙方按时保质保量完成任一周期的维管理任务使系统运行良好，每次水质检测合格证明（乙方每月须提供第三方检测报告给甲方，费用已经含于合同总价中）且甲方在维修保养单上签字确认后，甲方向乙方支付该周期费用（即合同总价的**（视招采结果而定）分之一**，如乙方有违约行为，则扣除违约金）。甲方付款前，乙方须向甲方提供足额的、符合合同要求的发票，否则甲方有权不付款且不违约。在乙方每月提供第三方检测报告给甲方后，如甲方另行要求抽样送第三方检测且该次检测结果为合格，则该次检测费用由甲方承担；若不合格，则乙方承担该次检测费用及后续的第三方检测费用，直至第三方检测合格为止。

6.2 甲方发现乙方开具假发票的，乙方须书面向甲方承认开具假发票行为并重新开具合法发票，同时乙方须按假发票金额的30%向甲方支付违约金。乙方提供的发票开具单位名称与乙方名称不一致的，甲方有权拒付合同款且不违约。

6.3 合同有效期内，凡甲方收取的款项（包括但不限于：各类押金、违约金、罚款、垃圾处理费、水电费、代收代缴款项、保证金等），乙方只有将款项付至以下收款账户且收到甲方开具的收款收据方为完成付款，否则视为甲方未收款。凡甲方收取的款项，乙方不得以现金及其他方式支付给甲方其他人员（包括合同执行联系人、合同签约代表等），甲方财务部为办理收款的唯一部门，任何个人均无权代为收取任何款项。

甲方收款账户：

甲方开户名称：东莞市南峰物业管理有限公司长沙分公司

甲方开户银行：兴业银行股份有限公司长沙东塘支行

甲方银行开户帐号：368020100100105587

6.4 甲方将合同款汇至以下账户即完成付款：

乙方开户名称：_____

乙方开户银行：_____

乙方银行开户帐号：_____

6.5 双方同意每次付款前，如甲方对乙方所提供的服务验收不合格，则甲方有权暂不付款直至验收合格为止且不承担违约责任，甲方亦有权直接从应付乙方的款项中扣减相应款项。

七、甲方的权利和义务

7.1 甲方指定包小燕为本合同的甲方执行联系人，联系电话：15399987373。未经甲方加盖公章确认，甲方执行联系人、签约代表及其他职员均无权代表甲方做出减损、放弃甲方权利或增加甲方义务的行为。

7.2 有权监督乙方是否按照合同约定履行维护保养义务，根据情况发出异常情况通知或提出建议。

7.3 乙方的维护保养服务达不到合同约定标准或要求的，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。

7.4 应为乙方提供维护保养所需的协助和工作环境。

7.5 甲方有权请具备法定资格的单位对经处理的水质进行检测。

7.6 如对乙方使用的材料、物品（包含药水等）有疑惑等，甲方可要求乙方出具由市质监局或同等市级监管部门化验评估及检测报告。

八、乙方的权利和义务

8.1 乙方指定_____（身份证号码：_____；手机号码：_____；微信号：_____；电子邮箱：_____）作为其授权代表，在本合同有效期内执行与本合同履行有关的事项。乙方授权代表以乙方的名义处理本合同相关的一切事务，乙方对其行为均予认可并承担一切责任。乙方如需更换授权代表，应提前三个工作日以书面形式通知甲方。

8.2 乙方须按甲方批准的中央空调水质处理服务方案履行维护保养义务，接受甲方及有关部门的监督检查。

8.3 乙方须遵守国家、湖南省及长沙市的安全生产规定和文明施工规定及甲方的现场管理规定，严格按照生产安全、文明施工标准进行维护保养服务工作；保障甲方不承担任何因本合同导致的人身伤亡和财产损失的责任，也不承担任何因乙方及其相关人员引起的诉讼、控告、索赔责任及可能发生的相关费用。

8.4 乙方提供服务时，必须遵守甲方的有关规定，做到文明作业，保护好甲方及他人的设施财物，如损坏或丢失，由乙方负责恢复原状或全额赔偿，由此引致的一切损失由乙方承担全部责任。

8.5 乙方须对与本合同相关的乙方人员购买人身意外伤害险等保险，相关费用已含于合同总价中甲方无需另行支付给乙方。无论乙方有无按照本合同约定办理相关保险事宜，乙方人员或因乙方原因导致在柏宁地王广场范围内发生的伤亡事故，均由乙方承担责任和费用。

8.6 乙方自行承担现场有关的水、电接线和水、电表安装，承担期间所产生的水费、电费及相关费用并准时足额支付给甲方。

8.7 乙方承诺按照法律规定及合同约定，完成合同范围内的水质处理维护保养服务，不得以任何形式非法分包、转包本合同约定的维护保养服务工作，否则甲方有权单方解除合同且不支付合同款，同时乙方向甲方支付金额等于合同总价 30%的违约金。

8.8 合同有效期内，乙方须确保自身持续具备履行合同义务的合法资质、资格（尤其须符合政府主管部门的要求），否则：①自乙方不具备合法资质、资格之日起，乙方向甲方支付违约金人民币伍佰元/天，直至乙方恢复相关资质、资格；②甲方单方解除合同。

8.9 乙方应按甲方要求做好施工场地清洁工作。

8.10 因乙方原因造成甲方设备和系统损坏，乙方承担修复、更换及赔偿责任，同时甲方有权单方解除合同，乙方并按合同总价的 30%支付违约金。

8.11 乙方须为其属下人员、财产、现场各种作业设施、设备、材料购买保险，相关费用已含在本合同约定的合同价格中无需甲方另行支付给乙方。因各种原因导致乙方需要延长保险期所需增加的保险费由乙方自行承担，费用已包含在合同总价内；乙方人员或因乙方原因造成任何事故导致的损失、人身或财产赔偿、补偿等责任和费用由乙方承担。

九、验收

9.1 验收标准：以中央空调循环水水质不低于本合同要求为准（含甲方抽检合格）。

9.2 水质检测与违约责任条款

9.2.1 检测权利与程序

9.2.1.1 甲方有权在服务期内任意时间委托长沙市质量技术监督局（以下简称“质监局”）进行水质抽样检测（以下简称“抽检”），抽检过程须由甲乙双方共同在场见证。

9.2.1.2 水质合格标准以本合同及相关国家标准为准，任一检测项目数值超出标准值范围的，即判定为水质不合格。

9.2.2 整改与违约责任

9.2.2.1 检测不合格时，乙方应于收到检测报告后 24 小时内启动整改，并在 7 个自然日内完成全部整改工作。每项不合格项目乙方应向甲方支付违约金人民币贰仟元整。

9.2.2.2 整改期满后，由乙方承担费用进行复检。复检样本应在甲乙双方共同见证下采集，检测机构仍为长沙市质监局。

9.2.2.3 复检仍不合格的，每项不合格项目甲方有权再次扣除违约金人民币贰仟元整，且乙方须继续整改直至达标。期间产生的所有检测费、人工费、材料费等均由乙方承担。

9.2.3 合同解除情形

9.2.3.1 出现以下情形之一，甲方有权单方解除合同：

- (1) 乙方明示或以行为表示拒绝整改；
- (2) 同一系统连续两次整改后复检不合格；
- (3) 累计出现三次及以上检测不合格记录。

9.2.3.2 合同解除后，乙方应于 3 个工作日内：①无条件退场；②另行支付金额等于合同总价 30%的违约金给甲方。

9.2.4 其他约定

9.2.4.1 所有检测报告原件由甲方保存，乙方可留存复印件。

9.2.4.2 因水质不合格导致的第三方损失，由乙方承担全部赔偿责任。

9.2.4.3 本条款约定的违约金不影响甲方其他法定权利的行使。

十、违约责任

10.1 任意一方未按约定履行义务给对方造成直接损失的，应当承担赔偿责任。

10.2 乙方的维护保养工作不符合合同约定的维护保养标准或要求的，乙方应当返工。如乙方拒绝返工、返工后仍不符合要求或造成甲方损失的，甲方有权单方解除合同，无需再向乙方支付任何款项且乙方另按合同总价的 30%支付违约金。

10.3 因维护保养等乙方原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，由乙方承担全部责任并赔偿甲方损失。

10.4 甲方因参与本合同履行而发出、或与乙方达成合意所形成的一切相关文件，均须同时具备甲方公章及法定代表人（或授权代表人）签名，否则均不对甲方产生约束力，除非事后获得甲方另行追认。

10.5 合同有效期内，若因乙方原因出现服务质量问题、安全事故或者其他情况，受到报纸、电视、网络等媒体曝光或政府主管部门通报批评处分的，无论是否给甲方造成损失，乙方每次向甲方支付伍万元违约金，甲方可直接从任意一笔合同款中扣款，同时甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

10.6 乙方确保乙方人员工资及时发放，无拖欠工资现象，并采取甲方认为切实可行的措施确保无劳资纠纷事件发生，否则甲方有权直接代付工人工资，并按代付总额的 50%向乙方收取手续费。每发生一次劳资纠纷事件，乙方向甲方另行支付违约金壹万元，若因乙方拖欠工资导致媒体曝光或政府部门介入的，乙方向甲方支付违约金壹拾万元/次，同时甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

10.7 在本合同履行过程中，可能因乙方原因造成维保服务的质量、安全、文明等方面无法满足甲方及规范要求，乙方须提供不属于其责任的证明并得到甲方的书面认可，否则视为乙方违约，全部责任及费用和损失由乙方承担。

十一、合同解除

11.1 甲乙双方协商一致，可以解除合同。

11.2 除本合同另有约定外，因乙方原因而发生如下情况之一，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除本合同：

- (1) 乙方服务范围内造成人身安全事故。
- (2) 乙方擅自变更作业人员。
- (3) 乙方服务过程中发生重大事故。
- (4) 乙方擅自将本合同项下的服务工作整体或部分转包、分包。
- (5) 乙方或乙方作业人员不具备所需的专业资格、资格或能力。
- (6) 乙方违反本合同其他约定，且在甲方书面指出后未按期改正。

11.3 本合同因一方违约导致提前终止（包括守约方行使合同解除权的情况），违约方除按照相关约定承担违约责任外，还应向另一方支付合同总价 30%的违约金。在乙方违约的情况下，如果乙方支付的违约金不足以补偿甲方遭受的直接损失，则甲方有权另要求乙方就差额部分进行赔偿。本合同项下乙方应承担的违约金或赔偿金，甲方有权从应付乙方的任何款项中直接扣除。

十二、争议解决方式

12.1 本合同未尽事宜或需变更的，甲乙双方另行签订补充协议进行明确。与本合同相关的争议，双方友好协商解决，协商不成则提交甲方所在地人民法院以诉讼方式解决。甲乙双方因履行本合同的往来文件及法院送达的文书以合同签章处所列地址为有效地址，以邮寄方式送达的，通过邮政特快专递寄出第三日视为送达。

十三、廉洁条款

13.1 乙方在与甲方合作期间（包括本合同招采、签订、履行期间），不得向甲方职员提供请吃、送礼、旅游、色情服务、行贿、回扣或其他不正当利益，如有违反，乙方每次向甲方支付合同总价的10%作为违约金（甲方可从任意一笔合同款中扣款），造成甲方经济或其他损失的，乙方全额赔偿甲方。

13.2 甲乙双方管理人员有权拒绝执行合同以外的违法要求。甲方发现乙方向甲方人员或甲方委托的其他人员行贿或输送不正当利益的，甲方有权对乙方收取违约金并单方解除合同，对所发生的工程量/工作量不予结算及不支付费用。

13.3 如甲方发现乙方可能存在违反廉洁条款的行为时，甲方有权暂扣违约金/争议合同款/处罚款等对应等额的合同款，直至调查完毕后根据调查结果再作处理，甲方暂不付款的行为不违约。

十四、其他

14.1 合同有效期内，乙方如进行企业名称变更，须及时书面通知甲方并随附工商登记主管部门核发的相应证明文件，否则甲方有权中止合同付款义务，直至乙方就该变更事宜提交有效证明文件并配合甲方完成对乙方主体身份的核验。如乙方自身主体被工商登记主管部门予以注销的，甲方有权不履行合同付款义务且无须承担任何违约责任。

14.2 本合同条款互为矛盾的，按最有利于甲方的条款执行。

14.3 甲乙双方不得随意变更或更改合同，本合同未尽事宜，须经双方共同协商，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

14.4 本合同壹式叁份，甲方贰份，乙方壹份，均具有同等法律效力。本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效，双方履行完合同义务、责任之日终止。

（以下无正文）

随附附件：附件一《报价清单》；

附件二《供方工作质量评估表》；

附件三乙方营业执照、资质证书复印件。

甲方(盖章):东莞市南峰物业管理有限公司
长沙分公司

乙方(盖章):

签约代表:

签约代表:

统一社会信用代码: 91430104MA4PJ2HE9M

统一社会信用代码:

账 号: 368020100100105587

账 号:

开户行: 兴业银行股份有限公司长沙东塘支行

开户行:

地 址: 长沙市岳麓区洋湖街道潇湘南路一段
208号柏利大厦南栋四楼4012号

地 址:

电 话: 0731--86338633

电 话:

签约日期: 2025年 月 日

签约地点: 广东东莞南城

【甲方人员如有营私舞弊、吃拿卡要等损害乙方合法权益的行为,乙方可拨打投诉专线4000968086或发邮件至投诉邮箱:zhglzx@nanfeng.cn,也可至广东省东莞市南城街道鸿福路106号南峰中心12楼内控中心办公室面诉】