

## 北京市非居民供热采暖合同

### 使用说明

1. 本合同为示范文本，由北京市市政市容管理委员会和北京市工商行政管理局共同制定，适用于本市行政区域内供热单位与非居民用热人之间按热计量计收采暖费的经营性供热采暖交易。

供热人向非居民用户提供工业、发电和生活热水等非采暖用热的，应当另行签订合同。

实行按热计量计费的建筑是指：供热采暖系统能够独立控制、独立计量用热量，且室内采暖温度由用热人自行调节的建筑物。

实行按热计量计费的建筑物内供热采暖设施为多个产权人或承租人共有、共用的，供热人可以和各产权人或承租人共同委托的物业管理单位签订本合同。

2. 签订本合同前，用热人应当向供热人提交加盖公章的下列材料，并确保材料的真实、准确：

- ①采暖建筑的权属证明或租赁证明的复印件；
- ②采暖建筑物平面图、采暖区域平面图的复印件；
- ③供热采暖系统设计图或建筑设计说明书的复印件；
- ④供热采暖系统的竣工验收资料的复印件；
- ⑤需用热量及负荷的相关数据。

用热人为承租人，提交①-④项材料应当同时加盖产权人公章。

供热人应当向用热人提交加盖公章的营业执照或事业单位法人登记证书复印件和供热单位备案登记证书复印件。

3. 除采暖费缴费标准外，本合同其他条款中的横线处均可由双方根据实际情况协商约定具体内容。对于未实际发生或双方未作约定的，应当在横线处划×，以示删除。□后为待选内容，应当以划√方式选定。

4. 双方可以根据实际情况约定本合同正本的份数，并在签订时认真核对，确

保各份合同内容一致。

5. 有关名词、术语解释：

(1) 用热人：房屋的产权人或房屋承租人。

(2) 供热人：经过市、区县供热主管部门备案登记，并取得备案登记证书的供热运行单位。

(3) 正常天气：依据《采暖通风与空气调节设计规范》(GBJ19-87, 2001 年版) 中附录二“室外气象参数”的规定，本市建筑物供热采暖系统设计时限定的室外日平均气温在-9℃以上。本合同所称正常天气即指室外日平均气温在-9℃以上。室外日平均气温以市专业气象部门发布的数据为准。

(4) 标准温度：是指采暖建筑设计规范中的采暖计算温度。

(5) 基本热费：是指用热人按建筑面积应当缴纳的基本采暖费用。

(6) 计量热费：是指用热人按实际用热量应当缴纳的采暖费用。

(7) 未供热天数：供热人未按合同约定时间迟延供热或提前结束供热的天数，以及采暖期内停止供热的天数。天数不足一天的，按一天计。

(8) 维护保养：对供热采暖系统的日常维持、保护和修理，使其免于遭受破坏，保持正常状态，延长使用年限(《供热采暖系统维修管理规范》，DB11/T466-2007)。

检查修理：对供热系统仔细查看，以发现问题并采取措施使损坏的设备恢复原有的功能和作用，简称检修(《供热采暖系统维修管理规范》，DB11/T466-2007)。

对供热采暖系统的维护保养和检查修理总称为维修。

(9) 应急联络人：在供热人确需入户进行供热采暖设施维修、抢修或采取紧急避险措施等作业，由用热人预先确定的能够帮助供热人入户作业的联络人。

## 北京市非居民供热采暖合同

用热人(甲方)：\_\_\_\_\_

供热人(乙方)：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《北京市供热采暖管理办法》(简称《办法》)等法律、法规和规章的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，

协商订立本合同。

### 第一条 供热采暖地点、采暖计费面积

1. 供热设施地点：\_\_\_\_\_。

采暖地点：\_\_\_\_\_。

甲方采暖建筑执行国家和本市规定的建筑物节能标准情况：

- 符合节能标准；
- 正在实施节能改造；
- 不符合节能标准；
- 其他：\_\_\_\_\_。

2. 采暖计费总面积为\_\_\_\_\_建筑平方米，包括：

(1) 房屋所有权证、房屋租赁凭证上记载的建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。

房屋所有权证、房屋租赁凭证上仅记载使用面积的，应当按房管部门规定的系数折算成建筑面积后计收采暖费。

(2) 采暖的其他建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。对此部分建筑面积有争议的，以乙方委托的房屋测绘部门出具的测绘数据为准，测绘费由乙方承担。

3. 热量结算点设置在：

- 双方约定的供热设施管护责任的分界点；
- 锅炉房或热交换站内；
- 供热设施二次支线；
- 楼栋；
- 其他：\_\_\_\_\_。

### 第二条 采暖期

甲乙双方对采暖时间约定如下：

执行本市法定的采暖期，即：每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日。采暖期调整应当按北京市人民政府的决定执行。

约定供暖时间为：每年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至次年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

### 第三条 供热质量要求及保障条件

1. 甲方建筑供热采暖系统及相关设施应当符合设计规范和乙方运行调节方

式的要求。甲方需要调整运行工况的，应当符合乙方的运行调度要求。

2. 乙方根据甲方提供的采暖建筑信息资料 and 实际用热状况，按国家和本市建筑采暖耗热量指标，核算甲方建筑采暖用热量，制定热能供应方案。热能供应方案应当包括但不限于下列内容：建筑物所遵守的节能设计标准；建筑物设计热负荷和耗热量指标；应对气候变化的热量调整等。**热能供应方案作为本合同附件。**

采暖期内，乙方应当向甲方 24 小时连续供暖，并根据采暖期气象情况，做好热量供应保障。

3. 甲方（含甲方负责管理的采暖用户）按热能供应方案，自主设定、调节室内温度。

#### 第四条 采暖费缴费标准、期限及方式

##### 1. 缴费标准

(1) 法定采暖期内的缴费标准：

甲方应当缴纳的采暖费 = 基本热费 + 计量热费。其中：

**基本热费 = 基本热价（元/建筑平方米·采暖季）× 建筑面积（平方米）**

**计量热费 = 计量热价（元/千瓦时或元/吉焦）× 用热量（千瓦时或吉焦）**

基本热价、计量热价均执行价格主管部门规定的标准。

本合同签订时，基本热价为\_\_\_\_\_元/建筑平方米·采暖季；计量热价为元/千瓦时（或\_\_\_\_\_元/吉焦）。

遇价格主管部门调整热价标准的，应当按调价方案的规定计算采暖费。

(2) 市政府决定调整采暖期，或双方约定的采暖期超出法定采暖期时间的缴费标准：

甲方应当缴纳的采暖费 = 基本热费 + 计量热费。其中：

**基本热费 = 基本热价（元/建筑平方米·天）× 建筑面积（平方米）× 天数（天）**

**计量热费 = 计量热价（元/吉焦）× 用热量（吉焦）**

基本热价计算方法为：法定采暖期基本热价（元/建筑平方米·采暖季）除以法定采暖期（天）。法定采暖期按 121 天计。

计量热价为\_\_\_\_\_元/吉焦。

##### 2. 缴费期限

每年5月1日至10月31日，甲方应当将本采暖季（当年11月15日至次年3月15日）的基本热费足额缴纳给乙方。

计量热费的缴纳时间为：\_\_\_\_\_，计量热费的逾期违约金计收时间为：\_\_\_\_\_。

3. 采暖费采取下列方式缴纳：

直接向乙方缴纳；

缴至乙方指定的金融机构：\_\_\_\_\_。

4. 双方应当在供暖起、止日，对热计量装置计费数据进行书面确认。

5. 热计量装置损坏、出现故障等不能正常计量时，甲方按热计量装置损坏前一个查表周期的日平均用热量计缴热计量装置损坏期间的采暖费。

6. 甲乙双方对热计量装置计费数据产生争议的，按《仲裁检定和计量调解办法》的规定解决。经检测，热计量装置准确的，检测费用由甲方支付；热计量装置不准确的，检测费用由乙方支付，乙方同时负责维修或更换热计量装置。

#### 第五条 供热采暖设施的维修、更新改造责任

1. 甲乙双方约定，供热采暖设施管护责任分界点为：\_\_\_\_\_。

甲乙双方按分界点承担各自负责的供热采暖设施管理、维修、更新改造的责任及其费用。具体划分如下：

（1）从热源至双方约定的管理分界点之间的供热设施的运行、维修、更新改造的责任及其费用由乙方承担。

（2）从双方约定的管理分界点至甲方户内散热设备之间的供热采暖设施管理、维修、更新改造的责任及其费用由甲方承担。

甲方可以委托乙方承担相应的供热采暖设施管理、维修的责任，相关的费用由双方另行协商确定。

2. 甲乙双方对供热采暖设施维修、更新改造责任的其他约定：

\_\_\_\_\_。

#### 第六条 热计量装置的维修、更新改造责任

热计量装置首次检定和安装后，其运行、周期检定、维护、维修和更新改造

**的责任及其费用均由乙方承担。**

**第七条 甲方权利义务**

1. 有权要求乙方按合同约定的地点、时间、热能供应方案供热，并对乙方的供热服务质量进行监督。

2. 采暖期内，应当指派具有供热运行调节、维修技能的人员，按国家和本市有关供热专业技术标准（规程、规范）要求，对管护责任范围内的采暖系统进行调节，执行乙方的供热调度指令，做好节能工作。

采暖期内，甲方负责运行管理的人员应当填写运行调节、维修记录，按乙方要求提交有关供热运行参数。

3. 按合同约定的期限、方式和金额缴纳采暖费，并有权要求收费单位提供税务机关统一印制的采暖费发票或乙方指定的金融机构开具的采暖费缴费凭证；不能提供采暖费发票或采暖费缴费凭证的，甲方有权拒缴采暖费。对交费数额有异议的，有权要求乙方核实。

4. 对管护责任范围内的供热采暖设施进行管护，排查安全隐患，对超出使用年限、影响采暖质量、存在安全隐患的设施应当及时更新、改造。

5. 负责管护责任范围内供热采暖设施的应急处置。按本市供热管理、应急管理法规、规章的要求，制定供热突发事件应急预案，建立与保障供热安全相适应的应急抢修队伍，配备应急抢修设备、物资、车辆以及通讯设备，在采暖期内实行24小时应急备勤。在应急处置中，需要乙方提供援助的，应当及时告知乙方。

6. 不得擅自增加、拆除、移动或改装供热采暖设施、热计量装置、扩大采暖面积或增加散热设备。

确需改动供热采暖设施、增加采暖面积和采暖设施的，应当按乙方要求办理相应的手续。

7. 依据本市有关规定，在管护责任区域内公告充水、试压、排气及试运行等工作安排；在乙方进行维修、排气、室温抽测、查表、收费或采取紧急避险措施需要入户作业时，应当予以配合。

8. 乙方根据计量管理、供热管理等法律、法规、规章、政府主管部门发布的规范性文件以及相关技术标准（规范、规程等）要求，需要改动、更换热计量装置的，甲方应当予以配合。

9.应当遵守供热设施安全使用方面的规定，履行《办法》及本合同其他条款中规定的应当由其承担的义务。

## 第八条 乙方权利义务

1.应当按合同约定的地点、时间和热能供应方案要求，向甲方提供安全、稳定的供热服务，加强运行工况调节，保证供热参数符合双方的约定。

2.有权对甲方实际用热情况进行核查，制止甲方超标准、超范围用热行为。

3.对甲方的供热采暖设施运行进行指导。发现甲方供热采暖设施存在安全隐患或甲方存在影响其他用热人正常采暖、运行管理人员违反操作规程、伪造运行记录、自行改变房屋结构以及其他违反《办法》和本合同约定行为的，有权要求甲方予以纠正或整改。

4.有权按合同约定收取采暖费。在收取采暖费后，应当开具国税机关统一印制的采暖费发票。

5.供暖前 20 日，应当与甲方沟通供热系统充水、试压、排气及试运行等工作安排，并与甲方约定相关工作的时间进度。

6.按《供热采暖系统管理规范》（DB11/T598-2008）、《供热采暖系统维修管理规范》（DB11/T466-2007）等供热服务标准、规范提供服务，公布值班、报修电话，并在采暖期内安排人员 24 小时值守。乙方报修电话号码为：\_\_\_\_\_。报修电话应当具有录音功能，录音资料应当保留至下一采暖季开始之前。

采暖期内接到甲方报修后，乙方应当在 1 小时内回复甲方；供热采暖设施出现泄漏等紧急情况的，乙方应当立即处置。

7.采暖期内，乙方因所管护的供热设施故障、事故等情况影响甲方正常采暖的，应当及时公告，并迅速采取有效措施，及时消除影响。

**8.应甲方要求，协助、配合供热采暖设施抢险、抢修作业。**

9.履行《办法》及本合同其他条款中规定的应当由其承担的义务。

## 第九条 违约责任

### （一）甲方违约责任

1.甲方未按合同约定的时间及数额缴纳采暖费，经乙方书面催交仍未缴纳的，除须按合同约定缴纳采暖费本金外，还应当自逾期之日起按中国人民银行公布的

同期贷款利率标准，向乙方支付违约金，同时乙方有权对甲方限制供热或暂缓供热。

2. 甲方擅自拆改供热采暖设施产生泄漏或影响其他用热人采暖、增加采暖面积或采暖设施、未按合同约定履行应当由其承担的设施管护义务、私自取用供热系统用水、拒绝乙方入户作业、拒绝乙方提出的设施隐患整改建议，或发生其他违反《办法》和本合同规定的用热行为，经乙方制止逾期仍未改正的，乙方有权对甲方限制供热或暂缓供热；造成自身、其他用热人、乙方或公共利益损失的，除承担自身损失外，还应当承担相应的赔偿责任。

3. 因甲方拆改热计量装置或甲方其他原因造成热计量装置损毁，不能正常计量的，甲方承担相应的责任。

## （二）乙方违约责任

1. 甲方已足额缴纳采暖费，乙方未按合同约定时间向甲方供热的，应当按未供热天数退还甲方缴纳的基本费用，并支付等额违约金。

退费额=日平均基本热费×未供热天数

日平均基本热费=采暖费基本费用总额/本采暖季法定供暖天数

2. 乙方未尽管护义务，造成甲方、其他用热人和公共设施损失的，乙方应当承担赔偿责任。

3. 乙方供热质量未达到热能供应方案要求的，\_\_\_\_\_。

4. 有下列情况之一，乙方免于承担违约责任，但应当提供相应证明：

①市人民政府决定对天然气、电力、自来水采取限量供应措施；

②市、区县人民政府有关部门依法启动应急预案后，影响供热设施运行；

③乙方因设施安全检修需停热的，但不得超过6小时，且已提前公告，整个采暖季累计不超过3次。

## 第十条 合同的变更

1. 采暖建筑物的产权关系或房屋租赁关系变更时，甲方应当及时书面告知乙方，并与乙方解除本合同，采暖费用一并结清。甲方未书面告知的，甲方应当继续承担本合同项下的义务。

乙方与物业管理单位签订本合同的，物业管理单位发生变更时，乙方应当与物业管理单位解除本合同，采暖费用一并结清。



2. 本合同如有未尽事宜,或因采暖面积、用热量参数、双方法人登记注册信息以及其他供热采暖情况发生变更,需要修改本合同有关条款的,经双方协商一致可另行签订补充协议作为本合同附件。

第十一条 合同的生效

本合同自双方签字、盖章之日起生效,有效期为\_\_\_\_\_年,自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。合同有效期届满,如双方未订立新合同的,本合同自动延续。

第十二条 争议解决方式

本合同项下发生的民事争议,由双方协商解决,或向供热协会、供热主管部门申请调解解决;协商解决或调解解决不成的,按下列第\_\_\_\_\_种方式解决:

1. 向\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼;
2. 向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 其他约定

\_\_\_\_\_。

本合同正本一式\_\_\_\_\_份,甲方\_\_\_\_\_份,乙方\_\_\_\_\_份。本合同正文及附件等均为本合同组成部分,具有同等法律效力。

甲 方(盖章):

乙 方(盖章): \_\_\_\_\_

营业执照号/法人登记证书号: \_\_\_\_\_

营业执照号/法人登记证书号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

备案登记号: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

应急联系人: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

应急联系电话: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日