西安市公安局交通警察支队

高交大队办公用房租赁项目

**服务合同**

**合同编号：**

**甲方：西安市公安局交通警察支队**

**乙方：**

**见证方：**

**签订地点：**

**签订时间：二零二四年X月X日**

商业房屋租赁合同

甲方： 西安市公安局交通警察支队

乙方： 陕西新泽西体育文化传播有限公司

见证方：

见证方就甲方所需服务，在西安市财政局政府采购管理处的监督管理下，按照政府采购程序组织单一来源采购，确定乙方为西安市公安局交通警察支队高交大队办公用房租赁项目（项目编号：SDZC2024-042）的成交供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及单一来源采购文件、成交通知书，经乙方、甲方双方协商，见证方确认，达成如下合同条款：

**一、合同标的物内容、数量及租赁期限**（以响应文件正本和澄清表〈函〉为准）

1.租赁标的

1.1出租房屋位于西安市高新区丈八六路和锦业一路交叉口新泽西运动街区内南门以北30米4层建筑。

1.2出租房屋建筑面积2555.28平方米作为日常办公使用。

1.3甲方于本合同签订前已前往房屋实地察看，对房屋的位置、环境、结构、建筑面积、水电、消防、外立面以及房屋内部设施设备等现状均已充分知悉并予以确认。

1.4提供15个车位及物业管理服务。

2.相关标的

乙方提供物业管理服务（除甲方承租建筑物以外区域保洁、保安服务）

3.租赁期限

3.1 2024年12月12日至2025年12月11日。

3.2租赁期满，在与本合同同等条件下，甲方享有优先承租权续租房屋。甲方续租时，应提前90天通知乙方，乙方应在甲方通知后的30天内给予甲方明确答复。

**二、合同价款**

1.自当年合同签订之日后30个工作日内甲方通过银行转账方式一次性支付本年度房屋租赁费至乙方，人民币（大写）：贰佰贰拾万元整；（¥2200000.00元）。以上金额包含房屋租赁费、税费、服务费等完成本合同所需要的费用。

2.支付方式：银行转账。

3.结算方式。乙方开具发票（按年度租赁费直开甲方），持成交通知书、服务合同、发票，与甲方结算。

4.乙方结算银行账户

账户名称：陕西新泽西体育文化传播有限公司

开 户 行：西安银行股份有限公司城南支行

账 号：5010 1151 0000 2663 81

地 址：高新区锦业一路63号

联系人及电话：陈豫，15989474285

**三、双方的权利和义务**

1、甲方的权利和义务

1.1甲方须按时足额向乙方支付租金、水电费等费用。

1.2甲方有权在房屋外部的合理位置张贴标示标语，但标示标语内容应当符合国家法律法规，张贴标示标语的位置、大小、颜色效果等应经乙方事先书面同意后方可实施。

1.3甲方不得将房屋对外分租或转租。未经乙方书面同意转租、分租的，或擅自改变房屋用途的，乙方有权解除本合同收回房屋，并有权要求甲方承担违约赔偿责任。

1.4除本合同另有约定外，未经乙方书面同意，甲方不得提前解除本合同。甲方如因非乙方原因致使其无法继续使用房屋需提前解除本合同的，应提前三个月书面通知乙方并征得乙方书面同意，同时应向乙方交回房屋及车位，结清租金、水电费等费用以及违约金后方可退租。

2、乙方的权利和义务

2.1租赁期限内，乙方对于甲方所承租的房屋拥有合法权益。

2.2乙方按时向甲方交付房屋，不得干涉甲方正常经营活动。

2.3乙方有权要求甲方遵守本合同约定的各项义务，要求甲方按时足额交纳租金、水电费。

2.4乙方提供甲方正常办公用房的基本配套设施，包括正常照明、用水、排污。乙方承担房屋主体结构自然损坏的维修费用。乙方保证对本合同标的房屋拥有完整的所有权，并保证该合法条件在本合同有效期内持续存在。乙方向甲方提供该标的房屋的土地使用证等相关文件复印件及所租办公区域平面示意图作为本合同附件。

2.5除本合同另有约定外，乙方如提前解除本合同，应提前三个月通知甲方并征得甲方书面同意后方可办理退租手续。

2.6未经甲方书面同意，乙方不得擅自将租赁房屋出租或出售给第三方。

**四、质量保证**

1.乙方应保证按时、按需提供租赁的办公用房，且乙方必须保证拥有该房屋合法的出租权。

2.在租赁期间，应由乙方承担房屋及屋内附属设备、设施正常的维修费用，包括乙方负责承担装修的水、电等设施，在接到甲方故障报修的4个小时内，作出维修回应，24小时内安排人上门维修，如拒绝回应或维修，甲方有权自行维修，费用应由乙方承担，可从房屋租赁费中抵扣。

3.在维修过程中，如影响甲方的正常使用且维修时间超过两天（包括两天）以上的，维修日期不计入正常的房屋租赁期限，应按照合同约定顺延租赁期。

4.如因房屋由严重的质量问题或法律权属上的瑕疵，影响正常使用，甲方有权直接解除合同。

5.甲方自用的改建、扩建征得乙方同意，并在办理正常手续后方可实施并自行承担其质量保证责任，维护、维修等费用。

**五、物业服务**

1、甲方负责租赁区使用水、电费的缴纳和办公室的卫生。

2、乙方提供以下物业服务

2.1费用收取

2.1.1水费依照所辖区域的国家收费标准5.8元/吨，按分户表用量计费。乙方提供收费收据并附水费发票复印件，由甲方按月支付。

2.1.2电费依照当月乙方向国家电网缴纳电费单价，按分户表用量计费。乙方提供收费收据并附电费发票复印件，由甲方按月支付。

2.1.3租赁区生活及办公垃圾清运费由甲方负责与垃圾清运公司另行结算，公共区域生活及办公垃圾清运由乙方负责。

2.2租赁标的物的维护

租赁期限内，乙方负责房屋的修缮和维护，包括水、电、消防设施检测与维护。

2.3保安、保洁服务

2.3.1乙方提供场区内24小时安保服务，保安工作范围仅限于租赁房屋外围场区，租赁房屋内部安保由甲方自行配备。保安工作职责负责场区内的安全保卫工作，保障场区物业管理工作的顺利进行。

2.3.2乙方提供场区内保洁服务、卫生清扫、垃圾倾倒。（甲方的办公室、员工宿舍及食堂卫生除外）

**六、验收**

1、合同签订10个工作日内，由甲方组织成交乙方进行房屋验收。验收合格后，填写政府采购项目验收单（一式五份）作为对服务的最终认可。

2、验收依据

2.1单一来源采购文件、单一来源采购响应文件、澄清表（函）；

2.2本合同及附件文本；

2.3国家相应的标准、规范。

**七、违约责任**

1.按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

2.合同执行期间，若任何一方违约，应承担相应法律责任，给对方造成经济损失的，按相关规定经双方协商进行经济赔偿。

3.按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

4.合同的解除

4.1经甲、乙双方协商一致，有权解除本合同。

4.2甲方如有下述情形之一的，乙方有权单方解除本合同：

4.2.1甲方拖欠租金、水电费达到30日以上的；

4.2.2未经乙方书面同意，甲方转租或分租房屋的；

4.2.3未经乙方书面同意，甲方擅自改变房屋用途，或擅自改建、扩建房屋的；

4.2.4因甲方原因导致房屋毁损且甲方拒不修复的。

5.乙方如有下述情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

5.1乙方因自身原因逾期向甲方交付房屋达到30日以上的；

5.2租赁期限内，因乙方原因导致甲方无法正常使用承租房屋达到30日以上；

5.3租赁期间，因房屋及房屋内主要设备、设施有严重的质量问题或法律权属上的瑕疵，影响正常使用。

6.如因乙方未按照合同约定承担质量保证，应当承担违约责任，向甲方支付维修费用，同时承担为此给甲方造成的所有损失。

7.因乙方提供的房屋及房屋内设备、设施质量问题造成的包括甲方工作人员及第三人安全事故，应由乙方承担所有的法律责任。

8.未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁房屋出租或出售给第三方的，乙方应退回甲方已支付的全部租赁费，并支付合同总价款30%的违约金。

**八、特别约定**

1.若房屋因历史遗留问题未进行消防验收，且甲方对此予以知晓并同意按现状承租房屋，愿自行承担因此产生的风险与后果。若因消防问题导致甲方无法继续使用房屋的，双方互不承担任何违约赔偿责任。

2.乙方在将房屋交付甲方前，若已按甲方要求对房屋进行装修投入。在乙方按甲方要求进行装修的情况下，若甲方连续承租房屋少于三年，则视为甲方违约，甲方应向乙方支付年租金千分之五的违约金并赔偿乙方的装修损失。

3.本条约定之内容，不因本合同履行完毕而失效，法律效力优先于本合同其他条款以及双方之后续签的租赁合同。

**九、保密条款**

1.乙方在参与房屋管理过程中，要加强从业人员管理，不得泄漏甲方内部工作信息。乙方需对参加实施项目的人员进行保密教育，严格遵守《中华人民共和国保守国家秘密法》《中华人民共和国保守国家秘密法实施条例》的有关规定，遵守甲方单位保密制度、本合同内的保密条款的规定。

3、乙方应妥善保管甲方提供的项目相关的各种资料、磁、纸介质文件、数据等，防止外泄、遗失或被盗，不论乙方因何种原因对甲方造成泄密或信息外泄时，甲方有权依照国家法律法规的规定追究乙方责任并追索赔偿损失。

3.本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

**十、争议解决**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。守约方通过诉讼的方式解决纠纷的，违约方应承担包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等合理费用。

**十一、免责条款**

如因政府征收征用、发生战争及严重地震等自然灾害或其他不可预见及不可抗力因素导致无法继续履行本合同时，甲乙双方互不承担违约赔偿责任，但遭遇不可抗力事由的一方应及时通知另一方。在双方就不可抗事由确认无异后，乙方应将甲方已支付未使用的租金无息退还甲方。

**十二、合同生效**

本合同一式拾份，甲方伍份、乙方贰份、见证方壹份，西安市财政局政府采购管理处备案贰份。本合同甲、乙、见证各方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效。

**十三、 其他事项**

（一）西安市财政局政府采购管理处在合同的履行期间以及履行期后，可以随时检查项目的执行情况，对采购标准、采购内容进行调查核实，并对发现的问题进行处理。

（二）单一来源采购文件、单一来源响应文件、澄清表（函）、成交通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。附件1：房屋附属设施、设备清单

（三）合同未尽事宜，由双方协商，作为合同补充，与原合同具有同等法律效力。

（四）合同一经签订，不得擅自变更、中止或终止合同。对确需变更、调整或中止终止合同的，应按规定履行相应的手续。

（五）本合同按照中华人民共和国的现行法律进行解释。（以下无正文，系《房屋租赁合同》的签章页）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **甲 方** | **乙 方** | **见 证 方** |
| 西安市公安局交通警察支队  （盖章） | 陕西新泽西体育文化传播有限公司  （盖章） | 陕西上德招标有限公司  （盖章） |
| 地址： 西安市雁塔区太白南路222号 | 地址：西安市高新区锦业一路63号新泽西运动街区 | 地址：西安市经开区凤城八路正尚国际金融广场A座7层703 |
| 邮编：710000 | 邮编： | 邮编：710000 |
| 法定代表人： | 法定代表人： | 授权代表：（签字或盖章） |
| 授权代表：（签字） | 授权代表：（签字） |
| 电话： | 电话： | 电话：029-86673953/86518381 |
| 传真： | 传真： | 传真：029-86686027 |
| 日期：2024年 月 日 | 日期：2024年 月 日 | 日期：2024年 月 日 |

附件1：房屋附属设施、设备清单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 设施、设备名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 甲方： 乙方：  日期： 年 月 日 | | | |

注：甲乙双方可直接在本清单内填写内容，经清点后签字盖章，作为房屋租赁合同附件。