

雁塔区大雁塔中队房屋租赁项目合同

合同编号:

签订地点: 乐游东路1号大雁塔执法中队

签订时间: 2025.5.30

是否为专门面向中小企业的采购项目: 是

甲方(承租方): 西安市雁塔区城市管理和综合执法局

乙方(出租方): 西安天晁商业运营管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》和甲方雁塔区大雁塔中队房屋租赁项目(项目编号: SXLX25-01-034Z(F))的采购文件、响应文件等有关规定, 为确保双方权益, 甲、乙双方在平等自愿原则下签订本合同, 并共同遵守如下条款:

第一条 房屋基本情况

乙方自愿将位于 西安市雁塔区乐游东路1号二楼 的房屋出租给甲方作为 办公 使用, 双方约定的计租建筑面积为: 850 平方米; 房屋的主体、结构安全装修、消防、水、电、上下楼梯(电梯)等相关配套情况齐全, 满足甲方进行城市管理办公活动; 其他相关服务符合国家、省、市(行业)强制性标准及甲方要求。

第二条 房屋权属状况

1、乙方为本合同项下房屋租赁的出租人, 乙方确保对所租赁房屋享有合法产权或经营权长期使用权(提供复印件作为合同附件), 确保甲方在合同期限内享有合法的办公使用权益。

2、乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。

3、乙方保证其项目实施过程中不侵犯任何第三方的产权。如出现侵犯第三方产权, 乙方应负责解决并承担由此造成的一切损失, 包括但不限于第三方权益补偿、甲方经济利益的减损、甲方为证实乙方之违约行为所支出的各项调查取证、公证费用, 甲方为寻求救济而支付的诉讼费用、律师费用等。

第三条 租赁期限及续租

1、本次租赁期自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

2、合同约定的房屋租赁期限届满前, 若甲方愿意继续承租上述房屋, 应在租期届满前 个月向乙方书面提出续租, 双方商定后签订新的租赁合同, 双方在本合同到期前 日内另行签

订房屋租赁合同。同等条件下甲方享有优先承租权（或购买权）。

3、双方未在约定的期限内签订新的租赁合同，乙方可带客看房另行出租。

第四条 租金、其他费用及支付方式

1、双方议定的上述房屋租赁按建筑面积计算租金，租金单价为：53.91元/m²/月，月租金为人民币：肆万伍仟捌佰壹拾陆元陆角柒分（¥ 45816.67元），年租金总额为人民币：伍拾肆万玖仟捌佰元整（¥ 549800元）。

服务清单一览表

序号	服务名称	服务内容	计量单位	数量	服务费用
1	雁塔区大雁塔中队房屋租赁项目	房屋租赁	年	1	549800元

注：合同执行期间，合同总价不发生改变。（注：总价包括完成本次租赁所需的直接费、间接费、利润、税金及其它相关的一切费用；除本合同所明列的其他费用（水、电、网络、燃气、取暖等费用）外，包括但不限于：房租、服务费、设备使用费、管理费、验收费、利润和税金等全部费用；在提供房屋租赁服务的过程中的任何遗漏，均由乙方方免费提供，甲方将不再支付任何费用）。

2、租赁期内的其他费用包括：水费、电费、取暖费、网络、燃气，由甲方按表依据商业用费标准计算自行据实交纳，具体收费标准为：水费 6.5 元/吨，电费 0.8 元/度 取暖费 6.5 元/平方米；如遇国家价格调整，本合同约定的其他费用同步作相应调整，其他费用由甲乙双方各自按法律规定承担各自应承担的税费。

3、如甲方连续租用每连续满两年合同均续签且生效后，租赁费用可在上年度租金计价基础上浮 8%，本次租赁为连续续签的第 2 个租赁年度。

4、甲方按年支付房屋租金，合同签订生效后 30 日内，甲方应向乙方一次性支付房屋租金。

5、付款前，乙方应开具与付款金额一致的正式发票给甲方，甲方收到发票后以转账形式支付给乙方服务费用，否则，甲方有权拒绝付款且不承担任何违约责任，且乙方不得以此为由停止履行本合同项下的任意义务。

6、因甲方所有的付款均需财政部门审批，本合同履行期间，非因甲方故意拖延付款申请流程造成的逾期付款的，乙方对此予以谅解不得追究甲方的逾期付款责任。

7、双方同意在本合同签订之后，甲方应于支付租金的同时向乙方支付人民币 49300 元做为租赁押金，租赁期限届满或本合同终止、解除，甲方对承租房屋及设施无损坏，且交清房屋租赁费用及其他相关费用后，无债务、违约等情况发生，并依约交回房屋后 5 日内，乙方无息一次性退还房屋租赁押金。

8、甲方可直接或间接的根据政府购买服务绩效管理办法对项目进行绩效评价，资金支付将

与绩效评价结果关联，其中评价结果为优的，付至合同总价的__%，评价结果为良好的，付至合同总价的__%，评价结果为合格的，付至合同总价的__%，评价结果为差的，付至合同总价的__%。

（90 分以上为优秀，80 分以上、不足 90 分的为良好，60 分以上、不足 80 分的为合格，不足 60 分的为不合格。）

第五条 甲方的权利和义务

1、严格按照合同约定的时限及数额向支付房屋租金及甲方应自行承担的费用，在租赁期限内不得以任何理由及借口拖欠房屋租金及其他甲方应自行承担的费用。

2、甲方确认接收房屋后，表示甲方对承租房屋的状况已充分知悉并认可。

3、房屋租赁期限内不能将承租房屋转租、转借、分租给他人或与他人互换房屋使用，不能改变约定房屋用途。

4、对乙方正常的房屋检查和公共部位的维修甲方应给予协助和配合。

5、如甲方在租赁期内对房屋进行一般的内部修缮、重新装修或增扩设备等活动，需将计划方案报乙方，待乙方同意后方可进行，且甲方负责重新装修或增扩设备过程中的费用及所有相关安全问题。

6、承租期间，甲方使用房屋时应爱惜房屋及设备，正确使用维护所有配套设施设备。因甲方原因使房屋设施损坏带来的损失费用由甲方承担，但因房屋本身固有的质量瑕疵或自然损耗导致的损坏及相应责任与甲方无关。

7、承租期间，甲方对房屋财产的消防和安全负责。

8、甲方自行承担在租赁期房内的财产担保责任，根据所需自行办理财产保险等手续。

9、国家法律、法规所规定由甲方承担的其它责任。

第六条 乙方的权利和义务

1、按照本合同约定将租赁房屋以现状向甲方交付满足使用条件的房屋，并附《交接清单》。

2、甲方承租时，乙方应尽快办理承租相关手续，否则由此产生的影响及后果由乙方承担责任。

3、负责对房屋的定期检查并承担主体、结构等公共部位正常的维修责任，不包含甲方自行修缮、重新装修或增扩设备等部分。

4、负责为房屋提供消防、水、电、上下楼梯（电梯）等其他（非甲方单独增加）公共配套设施接入和完善服务。

5、不得在甲方正常租赁期内将房屋擅自转租、转让给他人。

6、乙方负责协调租赁房屋周边相关事宜。

7、租赁期间，甲方直接与物业等联系办理接洽相关事务，如确需乙方协助与物业等沟通或确需乙方提供相关房产资料原件等，乙方应积极协助甲方办理。

8、租赁期内如遇政府规划变更、政府征收、拆迁等不可预见情况，本合同解除，双方互不承担违约责任。基于房屋的拆迁补偿款归属于乙方，基于甲方装修的拆迁补偿款归属于甲方。

9、甲方未按合同约定期限足额交纳房屋租金、水、电、网络、燃气、取暖等其他费用的，经乙方催甲方在合理期限内仍不缴纳的，乙方有权随时采取停止水、电、网络、燃气、取暖等能源供应措施，由此造成甲方的损失，乙方不承担赔偿责任。

10、由于不能归责于乙方的水、电、网络、燃气、取暖等能源供应机构设备故障或例行检修而引起能源供应停止的，因此所造成的甲方损失，乙方不承担赔偿责任，但乙方应当及时通知甲方，避免损失扩大。

11、合同期满或终止，甲方不再续租，租赁押金不足以补偿甲方所欠费用、或不足以抵偿甲方所造成的房屋或设施的损失的，乙方有权向甲方追偿。

12、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导及监督。

13、国家法律、法规所规定由乙方承担的其他责任。

第七条 违约责任

1、甲、乙双方应当按照合同约定全面履行自己的义务和责任，保证本合同的正常履行。

2、乙方有以下行为之一的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担当年租金 20% 的违约金，同时退还房屋保证金。给甲方造成其他损失的，甲方还有权要求乙方赔偿；

(1)因出租房屋的产权问题，导致甲方无法正常使用房屋超过 90 日的；

(2)乙方在合同租赁期间，未通知甲方而转让房屋，并转让后受让方明确表示不履行本租赁合同的。

3、甲方违反本合同第六条有关责任的，经乙方 2 次催告仍未整改的，乙方有权单方解除本合同，甲方无条件三日内向乙方交回房屋，同时甲方交纳保证金不予退还，但应退还未使用期间的房屋租金。造成乙方损失的，甲方应承担全额赔偿责任。

4、甲方逾期支付租金的，每逾期一日向乙方支付未付租金总额千分之五的违约金；逾期超过 60 日(含 60 日)的，乙方有权单方解除合同，甲方应向乙方支付当年租金 20% 的违约金(无需支付该逾期期间按日计算的违约金)。乙方暂不单方解除合同的，甲方持续按日支付逾期付款违约金，同时乙方随时有权单方解除。除非，甲方补足所有欠付租金及违约金，并与乙方签署谅解书。

5、甲方使用的水电费为第三方收费，因此甲方若逾期支付的，乙方有权通知物业管理部门

停止供应，直至甲方全额缴纳并承担相应违约金，造成的所有损失，甲方自行承担，造成乙方损失的，甲方承担赔偿责任。

6、双方同意，本合同到期或解除(乙方单方解除时，向甲方发出书面《解除合同通知书》，《解除合同通知书》送达本合同约定地址本合同即解除)的，甲方均应于十日(包含第十日)内腾房交付乙方，并签署收房清单，固定装修无偿保留。十日后甲方若未履行向乙方交房的手续，或未签署收房清单的均视为甲方已离场，房屋内的所有装修、装饰及设施设备等，均视为甲方的遗弃物。乙方可自行开启房门，处置房内所有遗弃物，处置若发生费用或甲方破坏固定装修部分需修复的，乙方有权向甲方追偿。

7、在租赁期限内，任一方违约导致合同解除的，应向对方支付违约金，若本合同对违约金数额没有特别约定，对方应支付的违约金不低于当月应付月各项费用总和的3倍。

第八条 其他约定说明

1、因政策原因，甲方签订租赁合同期限最长不超过一年，每1年期满后，经甲乙双方确认且双方无异议，可续定下一年租赁计划；如因房屋主体存在安全隐患或其他相关配套服务无法达到甲方要求或在执行中出现甲方无法容忍的缺陷，甲方有权随时终止合同，乙方应无条件退出，且无权追究甲方责任。

2、如甲方与任何第三方发生的债务关系或其违法经营造成的法律后果，如导致乙方损失的，乙方有权扣除相应房屋押金以获得补偿，不足部分补偿部分由甲方继续承担；当甲方怠于行使其对第三人享有的权利，以致影响乙方债权的实现时，乙方为了保全自己的债权，甲方同意乙方有权以甲方的名义代为行使甲方对第三人的权利之权利；同时，当甲方的所为使其财产减少的行为危害乙方的债权的实现时，乙方有权请求法院予以撤销该行为。

3、如因整体规划或重大业种调整、工程施工需要，乙方有权就租赁场所的位置或面积、业种进行调整，如甲方不同意调整，有权要求终止本合同或继续履行本合同，终止合同时乙方需一次性将返还甲方已交未使用的租金及房屋押金，对甲方的装修、设备、经营等损失乙方应予补偿。如甲方同意调整，房屋租金不发生改变，乙方需提供同等条件(包括但不限于使用面积、装修、消防、水、电、上下楼梯(电梯)等相关配套设施)的房屋方便甲方继续进行城市管理办公活动，并由乙方负责调整过程中所产生的装修、设备迁移等相关费用。

4、甲乙双方约定：租赁期间，甲方应当与其他商户和平相处、共同发展，不得采取任何不正当手段排挤或贬损其他商户，不得进行违法活动，否则，给乙方造成的损失由甲方承担，乙方可视情节可单方解除本合同，甲方应按照本合同约定向乙方承担违约责任。

5、由于下列无法预见且不能控制等原因造成甲方以及其他人员财产损失或人身伤害的，甲

方对此予以谅解不追究乙方责任：

(1) 非乙方原因导致公共设施停止使用的(包括但不限于空调、电力、天然气等设施设备突发性故障)；

(2) 由于甲方或其相关人员原因造成任何公共设施设备受损、毁坏而中断使用或需要中断使用进行维修的；

(3) 由于甲方或其相关人员原因所造成火灾、漏水、漏电等安全事故的；

(4) 由于不可抗力及本项目内、外不能归咎于乙方的原因，造成甲方以及其他人员财产损失或人身伤害的；

(5) 由于甲方及其相关人员或本项目内其他商户及其相关人员或任何第三方原因所造成甲方以及其他人员财产损失或人身伤害的；

(6) 因政府以及公共事业施工改造所造成的甲方以及其他人员财产损失或人身伤害的；

(7) 因甲方或其他任何第三方违法、违规、不履行本合同约定条款内容以及不遵守本项目管理规章制度所造成甲方以及其他人员财产损失或人身伤害的。

6、乙方对甲方由于本合同目的而向乙方提供的任何资料（包括但不限于任何文字、图片、图表等）均负有保密义务，该等资料均为甲方所有并且甲方对其拥有完全的知识产权，未经甲方书面许可，乙方不得擅自将之披露给或用于任何第三方；因乙方违反相关法律规定或由于乙方原因而给甲方造成的经济及法律责任均由乙方自行承担。

7、现行的国家标准或国家行政部门颁布的法律法规等规章制度是项目验收的重要依据，甲方按照国家、省、市（行业）强制性标准及合同约定对乙方所出租赁的房屋及其他相关配套服务进行检查或验收；如乙方房屋主体存在安全隐患或其他相关配套服务无法达到甲方要求或在执行中出现甲方无法容忍的缺陷，乙方须在甲方规定的期限内完成整改；若乙方在接受检查整改后，仍不能提供符合租赁要求的房屋及其他相关配套服务或出现弄虚作假行为或发生重大安全事故，甲方有权按违约予以撤项，由此产生的一切不利后果由乙方负责。

第九条 不可抗力事件处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长或立即终止，且双方不得以任何理由予以追责。

2、不可抗力事件延续___天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

3、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

4、本合同项下不可抗力包括本项目所在地发生的5级以上地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害、火灾、爆炸、战争、社会动乱、政府规划变更、政府政策变化、法律法规变化以

及政府征收和征用本项目土地；

5、因不可抗力造成本合同在履行期间中止的，履行期限在不可抗力情形消除后相应顺延，且甲、乙双方互不承担违约责任；但是，在一方延迟履行本合同项下义务之后发生不可抗力的，则过错方违约责任不能免除。

6、甲、乙双方因不可抗力不能履行合同时，应当及时通知对方，并在合理期内提供有关证明，双方可协商全部或部分免除违约方的责任。如遇不可抗力，本合同各方应立即协商善后工作，并积极采取一切合理措施将不可抗力所造成的影响降至最低限度。

第十条 合同的变更和终止

除《中华人民共和国政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十一条 解决合同纠纷的方式

1、合同一经签订，不得随意变更、中止或终止；对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续；在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商不能达成协议时，则采取以下第2种方式解决争议：

(1) 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 向西安仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，除双方有争议的部分外，本合同其他部分仍然有效，各方应继续履行。

第十二条 合同生效及其他

1、合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

2、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经政府采购监管部门审批，并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

3、本合同一式 份，自双方签章之日起起效。甲方 份，乙方 份，政府采购代理机构壹份，同级财政部门备案壹份，具有同等法律效力。

第十三条 附件

1、采购文件

2、修改澄清文件

3、响应文件

4、成交通知书

5、其他

(以下为合同签署页)

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代理人

（签字或盖章）：

地址：

电话：

账户名称：

账户号码：

开户银行：

签约时间：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代理人

（签字或盖章）：

地址：

电话：

账户名称：

账户号码：

开户银行：

签约时间：

