**第七章 拟签订采购合同文本**

甲方： 住所：

乙方： 住所：

一 、合同内容：

甲方租赁乙方西安浐灞国际港滨水花城小区商铺1-2楼部分区域，建筑面积3002.01㎡，作为办公用房。

二、合同价款

1、合同总价： 元(大写： )

2、合同总价包括：完成本项目所需的一切费用。

3、合同总价一次包死，不受市场价变化的影响。

三 、合同结算

1、付款比例：

1-1、合同签订后30日内支付首年度租金，之后每年度租金提前一个月支付，付款前出租方提供正式发票；

2、结算方式：银行转账。

3、结算单位：由甲方负责结算，结算前应乙方应开具合同总价数的全额发票交由甲方

四 、租赁期限、地点及方式：

1、租赁期限：三年

2、地点：广运潭大道滨水花城底商，房号： (见附件) ,面积：3002.01㎡;

3、方式 ：租赁房屋的现有设施设备状况依现状(以双方交接清单为准)。

五 、双方的权利义务：

1. 乙方保证出租的场地及附属设施属于其合法所有，无产权纠纷、争议，不存在任何所有权、使用权争议，更不存在以该租赁物非法集资、借贷等情形。租赁期内发生产权纠纷、债权债务等问题的，由乙方负责处理，不得影响甲方的正常使用，若给甲方造成损失(包括实际损失、可期待利益、误工损失及律师费),由乙方承担全部赔偿责任；

2、乙方在合同期内应负责甲方租赁场所维修(包括墙，顶，屋面防水，上下水管道，地面，污水管道清理及附属设施的维修，以及易损件门窗，锁具，五金水暖，灯光照明等的更换),保证水电配套正常使用(因维修产生的一切耗材、人工等费用由乙方负责承担)。如因该等事由影响甲方使用，甲方扣除相应的租金，并有权要求乙方赔偿损失(包括实际损失、可期待利益及律师费);

3、出租场地因自然条件、地质灾害等不可抗拒的、非采购人因素造成的损坏，甲方不承担赔偿责任；

4、乙方负责将场地及附属设施交付采购人使用，保证场地、附属设施符合甲方的要求；

5、乙方保证在租赁期内不得向第三人出售或再次出租租赁场地及附属设施，保证甲方完整占有使用租赁场地；

6、物业交付：乙方应当于甲方依本合同约定支付保证金及第一期租金后15日内，将物业交付于乙方，物业交付日期延迟不得超过乙方支付保证金及第一期租金后三个月。若甲方延期交付物业，乙方的起租日和租赁期限应相应顺延，甲方不再承担任何违约和经济赔偿责任。若乙方逾期缴纳保证金，则甲方交付时间相应顺延，乙方的起租日和租赁期限不顺延。如乙方对甲方交付物业的时间、面积或位置有异议，须在房屋交付后3日内以书面形式提出，逾期视为房屋的交付符台合同规定。

7、出租期满后，乙方有权收回全部出租房屋，甲方应如期依期限届满时房屋状态交还。甲方在租赁期间内安装的附属设旅归用方所有，在不影响出租房屋质量情况下，由甲方在合同期限届满后15日内自行拆除，超期末拆除的由乙方有权自行或委托其他第三方处理，费用由甲方承担，同时乙方不承担甲方由此产生的任何损失。不可拆除的装修部分归甲方所有，除甲方要求拆除外，乙方在交还房屋时不得擅自破坏该不可拆除部分。

9、租赁期满后对未经乙方同意留存的物品，由双方在十五日内协商处置，逾期将由乙方代为处置，费用及损失由甲方承担。

10、甲方在租赁期内，使用的水、电等能源费用由甲方按照标准自行缴付，由租赁房屋物业服务公司代收代缴，由此所产生相关问题与乙方无关，由甲方与物业公司自行解决。若因拒缴、延缴上述费用给乙方造成损失的，乙方将从保证金中扣除相应费用，甲方应当承担赔偿责任。

11、商铺物业费为3.6元/月/平方米，具体事宜由甲方与物业公司另行签订物业管理合同予以明确。

12、网络、通讯线路接入等由甲方向行业管理部门申请，乙方负责配合办理，费用由甲方承担。

13、甲方在合同约定使用范围内为满足使用需要而对租赁房屋及用地进行装修或改善、增设他物，需征得乙方书面同意。

14、在租赁期限内，甲方应爱护并合理使用其所承租的该房屋及其附属设施设备。 如甲方因使用不当造成房屋或设施设备损坏的，甲方应立即负责修复或予以经济赔偿，若甲方拒不维修，乙方有权代为维修，由此产生的费用由甲方承担。

六 、消防安全保证：

乙方承诺所提供的场地均符合国家消防安全规定，安全通道畅通、消防专用水到位 以及配备专用消防设备设施。

21

七、违约责任

1、按《民法典》中的相关条款执行。

2、违约终止合同：未按合同要求提供服务或质量不能满足技术要求，甲方会同监督机构有权终止合同，对乙方违约行为进行追究，同时按政府采购法的有关规定进行相应的处罚。

3、乙方的违约责任

(1)乙方应保证租赁房屋在交付时符合交付现状。若乙方不能提供本合同约定的物业，应依本合同约定承担相应责任。

(2)如乙方账户信息发生变更，应当在变更后五日内书面通知甲方。如因乙方原因未履行通知义务，或者超期履行通知义务，但甲方在变更通知达到甲方前已支付款项的，由此造成的一切损失由乙方自行承担。

(3)非因法律、法规、政策及合同约定事由乙方提前收回房屋及用地的，应按照年租金总额的20%向甲方支付违约金，若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应该承担赔偿责任(由于不可抗力及政策原因导致无法履行合同的情况除外)。

(4)乙方不及时进行租赁房屋及用地配套设施的维护、维修，或维修三日仍不能满足乙方正常使用的，甲方有权请第三方进行维修，维修费用由乙方承担。

4、甲方的违约责任

(1)在租赁期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权终止本合同，收回该物业。 不可拆卸附着物归乙方所有，甲方还应按照年租金的20%承担违约责任，由此造成的乙方损失的，甲方还应承担全额赔偿责任，赔偿金额由经双方认可的第三方评估后确定，聘请第三方费用由违约方承担。

①未经乙方同意，擅自将该房屋转让，转借或调换使用的。

②未经乙方同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋的。

③擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该物业进行违法违规活动的。

④延期缴纳相关费用连续满30日或累计满60日的。

⑤累计欠缴各项费用及违约金满一个月标准租金的。

⑥因甲方的原因，根据国家、陕西省、西安市及浐灞生态区的法律法规及政策规定允许收回该房屋的其他情况。

(2)在租赁期限内，甲方违反法律规定或合同约定，中途擅自退租的，预付租金不予退还，不可拆卸附着物归乙方所有；若预付租金不足抵付乙方损失的，甲方还应承担相应赔偿责任。

(3) 甲方应依照合同约定时间缴纳定金及各期租金，若甲方未能依合同约定时间付款、补缴，除本合同前述约定外，每逾期一日还应按应支付金额的1‰向乙方承担违约责任。

(4)租赁期限内，甲方自行负责经营过程中涉及的安全问题，包括但不限于食品安全等，如发生意外及纠纷由甲方自行解决，与乙方无关。因甲方经营安全问题对乙方造成不良影响的，甲方负责第一时间予以消除，岩给乙方造成损失的，甲方应承担赔偿责任。

(5)甲方应于租赁期满或租赁合同终止、解除时交还该房屋。如甲方逾期归还， 则甲方构成违约，每逾期一天应向乙方支付标准日租金3倍的违约金，若给乙方造成损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

八、合同组成

1、成交通知书

2、合同文件

3、国家相关规范及标准

4、单一来源采购文件

5、单一来源采购响应文件

九、合同生效及其它

1、合同未尽事宜、由甲、乙双方协商，作为合同补充，与原合同具有同等法律效力。

2、本合同正本一式 陆 份，甲方执 肆 份、乙方执 贰 份。

3、合同经甲乙双方盖章、签字后生效，合同签订地点为

4、本合同未尽事宜，经乙、甲双方协商一致，可订立补充条款。但补充条款应符合国家和本市有关房屋租赁管理规定。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

5、甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，可提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

6、生效时间： 年 月 日

甲方名称(盖章):

乙方名称(盖章):

地址 ：

代表人(签字):

电 话 ：

开户银行。

帐号 ：

地址 ：

代表人(签字):

电 话 ：

开户银行 ：

帐号 ： 帐号 ：

(本格式条款供采购人和中标人双方签订台同参考，最终以采购人实际签订的合同为准 )