**第七章 拟签订采购合同文本**

**机关单位办公用房租赁服务(梦想公社)项目**

**房 屋 租 赁 合 同**

**（本格式条款供双方签订合同参考，采购人可根据项目的实际情况增加条款和内容）**

**合同编号：XXXX**

**甲方(承租人)：** 

**[乙方](http://set2.mail.qq.com/cgi-bin/mail_spam?action=check_link&spam=0&url=http%3A%2F%2Fwww%2Ebaidu%2Ecom%2Fs%3Fwd%3D%25E4%25B9%2599%25E6%2596%25B9%26hl_tag%3Dtextlink%26tn%3DSE_hldp01350_v6v6zkg6)(出租人)：** 

**签 订 时 间：**  **年** **月** **日**

**甲方(承租人)：**

**[乙方](http://set2.mail.qq.com/cgi-bin/mail_spam?action=check_link&spam=0&url=http%3A%2F%2Fwww%2Ebaidu%2Ecom%2Fs%3Fwd%3D%25E4%25B9%2599%25E6%2596%25B9%26hl_tag%3Dtextlink%26tn%3DSE_hldp01350_v6v6zkg6)(出租人)：**

甲、乙双方就 项目房屋租赁事宜，根据《中华人民共和国民法典》及《中华人民共和国政府采购法》相关法律法规的规定，在平等、自愿、诚实信用的原则上，经双方协商一致，签订以下合同条款，供双方共同遵守：

**第一条 租赁物概况**

1.1 租赁物位置、面积

乙方将位于梦想公社所在的办公用房租赁，区域建筑面积为 ㎡，出租给甲方使用（以下简称“租赁物”）。

1.2 租赁用途

甲方租用房屋用途为：办公。

1.3 租赁物附属设施设备

租赁物配套的附属设施包括但不限于：水、电、消防烟感、喷淋预留等。

1.4 房屋质量情况良好，符合国家相关规定标准。

**第二条 租赁期限**

2.1本合同租赁期限：自合同签订之日起三年，每一年为一个阶段，按阶段签订合同。

2.2本次为第 阶段（第 年）合同，自 年 月 日起至 年 月 日止。

上一阶段合同期满后，双方均无异议，协商后续签下一阶段合同，续签时合同其他内容不予改变。若乙方上一阶段的服务不能满足甲方要求，甲方可拒绝同乙方续签。

**第三条 租金标准及租金支付方式**

3.1合同形式：固定单价合同。

合同价款为完成本项目单一来源采购文件中所提出的工作范围及要求的全部内容，并达到国家及采购人验收标准而产生的所有费用，包括但不限于完成本项目房屋租赁费、房屋修缮、维修费、招标代理服务费、利润、税金、风险等完成本项目所需的全部费用。

3.2合同总价（即三年租金）（大写） ；（小写）：¥ 元

其中：

第一阶段（第一年）合同价（大写） ：（小写）：¥ 元；

第二阶段（第二年）合同价（大写） ：（小写）：¥ 元；

第三阶段（第三年）合同价（大写） ：（小写）：¥ 元。

3.3租金标准(租金不含物业服务费、水电费等其他费用)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁区域 | 月租金单价  （元/m²/月） | 租赁面积  （㎡） | 年租金  （元/年） | 租赁期限 |
| 梦想公社 |  |  |  |  |
| 合同总价（即三年租金）： 元 | | | |

3.4租金支付方式

3.4.1每阶段合同签订后30日内，甲方向乙方据实支付本年度租赁费用。

3.4.2付款依据：单一来源采购文件、响应文件、合同、供应商出具的发票、采购人出具的确认单。

3.4.3乙方指定收款银行账户信息为：

收款单位：

开户银行：

银行账号：

银行行号：

3.4.4 物业费、水电费等其他费用，由甲方与物业提供方另行签订合同约定。

**第四条 租赁物的交付及返还**

4.1 租赁物的交付

4.1.1 本合同成立后，乙方向甲方交付租赁物，并委托物业公司办理租赁物入驻手续，同时开始提供租赁物供水、供电等相关配套服务。

4.1.2 甲、乙双方交付租赁物时，应当共同对租赁物及其附属设施设备等情况进行清点检验，并在《租赁物交接清单》上盖章或签字确认，必要时双方可采用拍照、录像的方式留存租赁物交付时的原始情况。乙方应在交付租赁物的同时向甲方交付房屋钥匙。

4.1.3 租赁物交付时若存在未完善之处，乙方应在交付后的7日内及时落实完善，双方重新办理交付手续；若造成甲方不能按期入驻的，则应根据延迟交付时间相应顺延租赁期限。

4.1.4 在交付租赁物的同时，甲方对物业服务费、水电费等费用的计费起计时间、起计底数等信息进行书面确认。

4.2租赁物的返还

4.2.1 本合同解除或终止的情况下，任何一方不得以任何理由阻挠双方清理账务、搬迁财产、腾交租赁物等工作。

4.2.2 本合同终止后，甲方可将其自行购置的可移动的设施设备、办公用品、家具家电搬离，将租赁物清扫干净，搬迁完毕自有设施设备、装修物及财物，并结清租赁期限内全部各项费用。

4.2.3 甲方在合同解除或终止后10个工作日内未腾退并返还租赁物、搬移租赁物内自有设施设备、装修物及财物的，视为其自愿放弃并同意乙方进入租赁物内部搬离弃物。乙方有权自行处分弃物，甲方无权再向乙方追索。

4.2.4 租赁期限届满或本合同提前解除后，对于甲方在租赁期间添附的装修物，乙方有权要求甲方恢复原状。在不损害房屋主体结构的前提下，甲方可以拆除可移动部分，但不得破坏租赁物的整体装修；对于无法拆除或移动的部分，甲方保证不破坏现有装修状况，并将装修残值无偿留给乙方。

4.2.5 甲方返还租赁物时，应当根据双方交付租赁物时签署的交接清单进行查验。

**第五条 租赁物的使用要求和维修责任**

5.1 甲方责任

5.1.1 甲方承担租赁物内公共设施设备的维护和保管责任，甲方应爱护和合理使用承租房屋及其设备，发现承租房屋及其设施出现损坏或故障时，应及时通知乙方，并积极配合乙方的检查和维修。

5.1.2 甲方因正常办公活动需要，在不影响房屋主体结构、规划用途和功能的前提下，可对租赁物进行装修、改造或增添设施设备，相关费用均由甲方自行承担。有关装修改造方案、施工方案应提前15天提交乙方备查，经乙方书面许可后方可实施。遵守有关装修的管理规定，否则，乙方有权通知甲方停工整改。

5.1.3 甲方对租赁物的装修、改造或增添设施设备等施工过程中，应当选聘有资质的单位进行施工，设置必要的安全警示标志，并采取合理的安全防护措施。

5.1.4 甲方装修、改造租赁物或增添自有设施设备的，应当符合建筑物设计承重能力，符合水、电等的允许容量（负荷），符合消防等级及其它质量标准，符合国家法律法规，以及有关部门的安全质量要求。未经乙方书面同意，不得擅自改变或拆除乙方原有设施设备的功能及用途，不得占用共同部位的面积，否则乙方有权直接拆除。

5.1.5 租赁期间，未经乙方书面同意，甲方不得在租赁物所在建筑物周围、走廊、电梯间等公共区域，以及租赁物外部（包括但不限于外立面）、窗户部位安装商业广告。否则，乙方有权责令其限期拆除。

5.2乙方责任

5.2.1 乙方应保证租赁物的建筑结构、设备设施和规划用途，以及建筑、消防、水电、排水、排污等配套设施符合甲方生产经营条件，租赁物周边运输通道、有偿车辆停放便利，能够满足甲方日常办公活动所需。

5.2.2 租赁期间，乙方应定期检查保养租赁物及其附属设施设备，确保租赁物及其设施设备处于良好运行状态。

5.2.3楼宇自身配备的多媒体设备由产权方负责维修保养。

5.2.4租赁物及其附属设施设备如非因甲方过失或使用不当（包括但不限于装修、改造过程中）等原因出现质量问题（主要指墙体裂缝、基础下沉）的，均由乙方负责修缮并承担相关维修费用。

5.2.5乙方如需对租赁物及其附属设施设备进行检查维修时，应提前1天书面通知甲方，甲方应积极配合。

5.2.6 因不可抗力等自然因素或供电部门电力电路突发故障，出现停电事故影响甲方正常办公活动，或损害甲方经济利益的，乙方应及时联系电力部门进行维修。

5.2.7因发生重大自然灾害或不可抗力致使乙方出租房屋有使用危险时,甲、乙双方分别承担各自负责维修范围内的维修工作。

**第六条 双方的权利与义务**

6.1甲乙双方的权利与义务

6.1.1乙方对租赁物享有完全独立的处分权、使用权和经营权，租赁物及国有土地使用权不存在权利归属争议，如发生权利变动时乙方应及时通知甲方。

6.1.2乙方保证租赁物及其附属设施在交付甲方时处于正常、安全可使用状态。

6.1.3乙方已按租赁物设计将水、照明用电、消防、烟感报警等设施安装到位。

6.1.4乙方在进行检查、修缮时，甲方应给予必要的协助和配合。

6.1.5甲方租赁房屋内的卫生及财产安全由甲方自行负责。

6.1.6在租赁期间，由于甲方过错造成租赁物违反环保、卫生、市容、消防等方面的规定因此被相关部门罚款的，责任由甲方全额承担。

6.1.7未经乙方书面同意，甲方不得改变租赁物的用途及原有设备设施，不得将租赁物转租、分租或提供、容许给任何第三人使用，否则，甲方有权单方解除本合同。

6.1.8甲方需要续租应于租赁期满前三个月向乙方书面提出，经乙方同意后，由双方另行签订租赁合同。

6.1.9租赁期间，甲方负责该租赁物内的清洁卫生（垃圾按物业管理公司指定的地点堆放）、安全保卫、防火（含乙方二次装修的消防报建手续）及防盗工作。租赁期内，承租范围内消防责任属于甲方，全面负责所辖消防安全管理，所有人身、财产安全责任由甲方负责，与乙方无关。由于甲方（含其雇佣人员）原因导致事故发生，给乙方或第三方造成人身伤害或财产损失的，由甲方承担相应的法律责任。

6.1.10甲方承租乙方房屋后，应遵守乙方对房屋所在办公区的管理制度，不得实施影响、威胁其他企业生产经营的行为。

6.1.11双方有义务对本合同的内容进行保密，除非法律、法规有强制性的规定，不得将本合同的内容向第三方泄露。

6.1.12租赁期间：租赁内容如有调整变动，最终根据双方协商确定。

**第七条 合同解除条款**

7.1 租赁期限内，乙方有下列情形之一的，甲方可以单方解除合同：

7.1.1 租赁物不具备合法产权，或不符合规划用途导致甲方不能正常使用租赁物的；

7.1.2 乙方迟延交付租赁物，经甲方催告后60日内仍未交付的；

7.1.3 乙方交付的租赁物主体结构或附属设施设备存在严重质量问题，导致甲方无法正常使用，或严重危及甲方人身及财产安全的；

7.1.4 乙方具有上述行为之一的，在收到甲方《单方解除合同通知书》后，本合同自动解除。乙方应当在收到解除通知七日内将保证金扣除租金、违约金、赔偿金等费用后无息退还甲方，保证金（如有）不足时乙方有权在甲方预交租金剩余部分中予以扣除，不足部分由甲方负责继续清偿。甲方应在双方结算后3日内腾退并返还租赁物，否则应承担相关违约责任，并同意乙方按照本合同约定自行处分。

7.2 租赁期限内，甲方有下列情形之一，乙方可以单方解除合同：

7.2.1 国家法律法规、政策发生重大变化，或西安浐灞国际港或乙方调整整体规划或作出重大的决策性、经营性改变，导致本合同无法履行，与甲方不能达成一致处理意见的；

7.2.2 甲方租赁期内擅自撤离，或未经乙方书面同意，擅自将租赁物分租、转借、转租或转让全部或部分区域给第三方，或为第三方提供担保，或将乙方提供的租赁物附属设施设备拍卖、变卖、转让、抵押或赠予给第三方的；

7.2.3 擅自改变规划用途，或违反本合同约定用途使用租赁物的；

7.2.4利用租赁物进行违法活动，或在租赁物内从事违法犯罪行为的；或不具备合法经营资格，包括因违法经营行为被有关行政管理部门吊销或撤销资质证照、查封租赁物；或因其他违法活动被新闻媒体报道造成恶劣影响的；

7.2.5 损坏或擅自拆改租赁物主体结构、外立面，或租赁物公共设施设备、附属设施设备，经乙方书面通知整改，甲方在限期内拒不整改或整改不合格，或拒绝恢复原状，赔偿损失的；

7.2.6 逾期支付租金超过60日的。

7.3 因不可抗力等自然因素导致本合同无法履行超过30天的，经双方协商一致可解除本合同，并按照实际租赁期限据实结算租金。

**第八条 违约责任**

8.1**违约责任**

8.1.1乙方未达到单一来源采购文件采购内容规定的服务标准或单一来源响应文件中承诺的视为违约，自违约之日起，每日按合同价款的1‰向甲方承担违约责任（从合同款中直接扣除）并且及时采取有效补救措施，并继续履行本合同所规定的义务。

8.1.2租赁期限内，任何一方的违约行为导致本合同解除，违约方应当承担赔偿责任，赔偿范围包括但不限于赔偿金（按照月租金1.25倍标准支付）、逾期租金收益、罚款、诉讼费、律师服务费等所需费用，以及守约方维权过程中产生的交通食宿费等合理经济损失。

8.1.3未按合同要求提供服务、质量不能满足技术要求，甲方有权终止合同，并对出租方违约行为进行追究，同时按《中华人民共和国政府采购法》的有关规定进行处罚。

8.1.4如因乙方房屋产权纠纷造成甲方损失的，须按照《中华人民共和国民法典》的相关赔偿要求向甲方予以赔偿。

8.1.5在房屋出租前、合同存续期间不允许乙方将房屋作为抵押贷款，否则甲方有权终止合同，并对乙方违约行为进行追究，同时按《中华人民共和国民法典》的有关规定进行处罚。

**第九条 免责条款**

9.1如因不可归责于甲乙双方的突发事件，或不可抗力等自然因素，造成本合同部分或全部不能履行，或导致甲方在租赁物内自有设施设备或财物损毁造成经济损失的，双方互不承担违约责任或赔偿责任。待不可抗力事件消失后，乙方应当减免相应期间内的租金或者顺延租期。

**第十条 监督和管理**

10.1政府采购合同履行中，承租人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的10%。

10.2甲乙双方均应自觉配合有关监督管理部门对[合同履行](http://set2.mail.qq.com/cgi-bin/mail_spam?action=check_link&spam=0&url=http%3A%2F%2Fwww%2Ebaidu%2Ecom%2Fs%3Fwd%3D%25E5%2590%2588%25E5%2590%258C%25E5%25B1%25A5%25E8%25A1%258C%26hl_tag%3Dtextlink%26tn%3DSE_hldp01350_v6v6zkg6)情况的监督检查，如实反映情况，提供有关资料；否则，将对有关单位、当事人按照有关规定予以处罚。

**第十一条 [无效合同](http://set2.mail.qq.com/cgi-bin/mail_spam?action=check_link&spam=0&url=http%3A%2F%2Fwww%2Ebaidu%2Ecom%2Fs%3Fwd%3D%25E6%2597%25A0%25E6%2595%2588%25E5%2590%2588%25E5%2590%258C%26hl_tag%3Dtextlink%26tn%3DSE_hldp01350_v6v6zkg6)**

11.1甲乙双方如因违反政府采购法及相关法律法规的规定，被宣告[合同无效](http://set2.mail.qq.com/cgi-bin/mail_spam?action=check_link&spam=0&url=http%3A%2F%2Fwww%2Ebaidu%2Ecom%2Fs%3Fwd%3D%25E5%2590%2588%25E5%2590%258C%25E6%2597%25A0%25E6%2595%2588%26hl_tag%3Dtextlink%26tn%3DSE_hldp01350_v6v6zkg6)的，一切责任概由过错方自行承担。

**第十二条 合同争议解决**

12.1双方在本合同履行中如发生争议的，应当协商解决；协商不成的，任何一方均可向租赁物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十三条 其他条款**

13.1本合同未尽事宜，双方可另行协商达成补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。两者内容不一致的，以补充协议为准。

13.2 保密条款：甲乙双方对签订、履行本合同过程中所知悉的对方商业秘密、对方提供的资料，以及本合同内容均负有保密义务，不得向第三方公开、泄露及不正当使用。

13.3本合同经双方签字盖章之日起成立生效。

13.4本合同一式玖份，乙方甲方双方各执肆份，采购代理机构执壹份，均具有同等法律效力。

13 .5 甲、乙双方明确，本合同所列附件作为合同的有效组成部分，具有同等法律效力。（以下无正文）

甲方： 乙方：

（签章） （签章）

法定代表人及职务： 法定代表人及职务：

委托代理人： 委托代理人：

联系方式： 联系方式：