**拟签订采购合同文本**

**合同编号：**

**西咸新区文创小镇招商会客厅租赁服务项目**



**甲 方：西咸新区丝路经济带能源金融贸易区管理办公室**

**乙 方：**

**签订日期： 年 月 日**

**西咸新区文创小镇招商会客厅租赁服务项目合同**

**甲 方：西咸新区丝路经济带能源金融贸易区管理办公室**

**乙 方：**

西咸新区文创小镇招商会客厅租赁服务项目(项目编号：SXHC2025-269)，由陕西华采招标有限公司组织单一来源采购， (以下简称“甲方”)确定 （以下简称“乙方”）为该项目的成交供应商。

依据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》之规定，经双方在平等、自愿、互利的基础上，签订本合同，共同信守。

**一、房屋的面积、位置、用途**

（一）房屋位置： 。

（二）房屋状况： 。

（三）房屋面积： ㎡。

（四）租金标准单价：

一层： 元/m²/月(含税价)；

二层： 元/m²/月(含税价)。

（五）月度租金：

一层： 元/m²/月(其中不含税金额 元，税额 元，税率9%)；

二层： 元/m²/月(其中不含税金额 元，税额 元，税率9%)；

物业费： （元/m²/月）(不含网费，取暖费，制冷费等)。

（六）年度租金： 元/年(其中不含税金额 元，税额 元，税率9% ) ; 年度物业费 元/年(其中不含税金额 元，税额 元)。

（七）房屋用途： 。

（八）该房屋现有设施及装修状况，由双方制定《房屋设备设施移交清单》（本协议附件1）加以列明。除双方另有约定外，该附件作为乙方按本协议交付甲方使用和甲方在租赁协议期满或提前解除本协议时交还该房屋的验收依据。

**二、物业服务委托内容**

（一）房屋公共区域的日常维修与管理。包括楼外散水、楼顶、外墙、楼内门厅、楼梯间、走廊通道、开水房、卫生间、垃圾房、地下室、地下车库、库房、室外综合管沟、共用设施设备使用的房屋以及相关的行人道、行车道等公共设施的维修和管理。

（二）设备的日常运行和管理。包括供配电系统、给排水系统、空调系统、消防系统、通风自控系统、监控系统、建筑物防雷设施及其他共用设备。

（三）电梯系统的日常保洁和管理。负责电梯日常运行状态的管理、保洁工作， 发生故障后应在5分钟内联系维保单位和委托人，并设立警示牌，出现人员被困 现象应在15分钟内完成救援工作。

（四）日常修缮服务。负责公共区域内的门、窗、五金件、玻璃、锁具、洁具、灯泡、插销、排风扇、新风口、阀门、仪表的维修与服务；负责公共区域内灯具、阀门、仪表的维修与服务。给排水系统及其设备的维修，通风空调设备的维修。

（五）保洁服务。负责公共环境的清洁保洁，其中含大楼屋顶、平台及公共区域门窗玻璃等；楼内大厅、门厅、电梯间、楼梯间、走廊通道、地下停车场、水房、垃圾房、卫生间：楼外周界、行人道、行车道、喷泉、广场等和绿化区域内的清洁保洁及生活垃圾的清理外运。

（六）安保消防服务。包括公共区域及地下车库的安全和消防管理，在委托人 相关部门及消防管理部门指导下负责消防系统的管理和维护。

（七）地下停车场服务与管理。包括车辆进出、车辆停放和通道的秩序管理及 地下室的卫生清理和所有设备的维护与管理。

**三、租赁期限**

（一）该房屋租赁期为三年。合同按年度一年一签订，在合同实施过程中出现预算调整、需求变更或乙方的服务无法达到甲方要求等情况，本合同自动终止，由甲方重新组织采购。

甲方根据相关政策以及乙方服务质量与乙方续签下一年合同，但中标单价不予调整。

本期合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

（二）租赁期满，乙方有权收回全部出租房屋，甲方应如期交还。同等条件下，甲方享有优先续约权，但应当于合同期限届满前30日提出。

**四、租金及支付方式**

合同暂定总价款(含税) 元，由租金、物业费、水电费三部分组成。

（一）年度租金含税价 元/年，不含税价 元/年，税率 9% 。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **起** | **止** | **租金单价**  **(元/m²/月)** | | **面积(m²)** | | **季租金(元)** | | **年度租金**  **(税率9%)** |
| **一层** | **二层** | **一层** | **二层** | **一层** | **二层** |
|  |  |  |  | 860 | 106 |  |  |  |
|  |  |  |  | 860 | 106 |  |  |
|  |  |  |  | 860 | 106 |  |  |
|  |  |  |  | 860 | 106 |  |  |

注：租金单价在项目执行过程中不受市场价格变化因素的影响。

（二）年度物业费含税价 元/年，不含税价 元/年，税率 6% 。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **起** | **止** | **物业费单价**  **(元/m²/月)** | | **面积(m²)** | | **季租金(元)** | | **年度租金**  **(税率9%)** |
| **一层** | **二层** | **一层** | **二层** | **一层** | **二层** |
|  |  |  |  | 860 | 106 |  |  |  |
|  |  |  |  | 860 | 106 |  |  |
|  |  |  |  | 860 | 106 |  |  |
|  |  |  |  | 860 | 106 |  |  |

注：物业费单价在项目执行过程中不受市场价格变化因素的影响。

（三）水电费据实结算，不得超过暂估最高限价 149800.00 元/年。

1、水费含税单价 5.8元/吨 (详见附件2);

2、电费含税单价 0.7614元/KWh 。电费根据“关于调整陕西电网目录销售电价有关事项的通知（陕发改价格〔2021〕)1643号）”文件要求和“陕西省发改委关于明确转供电环节电价政策有关事项的通知(陕发改价格(2021)573号)”文件规定，国网陕西电力公司浮动电费单价每半年度进行一轮电费单价调整。

注：（1）平段电价为各项目对应国网陕西省电力有限公司，每月在网上公布的上月执行当月的代理购电工商业用户电价表中，“一般工商业及其他用电栏”右“1-10（20）千伏”--“分时电度用电价格”列下“平时段”的数值；

（2）计算方法：(当月平段电价+0.046325)/90%=当月终端电价，其中，(当月平段电价+0.046325)之和占90%,损耗占10%,数值取小数点后4位。(详见附件3：陕发改价格〔2021〕573号文)

每半年进行终端用户电费平均单价，为下次半年度电费单价，半年后再进行下一轮终端用户电费平均单价为下下次半年度电费单价，以此类推。

3、乙方免费提供中央空调供甲方制冷取暖使用，所用电费电表计量。

（四）甲方根据实际使用情况，按照季度据实结算：合同签订后甲方收到乙方提供的有效增值税普通发票15个工作日内向乙方支付预付款（合同暂定总价款的40%即 437049 .60元）; 第二季度起，每季度首月前15个工作日内结算支付上季度实际费用（租金、物业费、水电费）,均先从预付款抵扣；乙方在每次接受付款前，开具等额发票给甲方。

**五、甲乙双方的权利及义务**

（一）甲方的权利与义务

1、甲方应在本合同执行过程中指派一名代表 (即第一联系人) ，联系电话： ，代表甲方处理日常事务，包括与乙方的沟通和联系，批准乙方的报告并协助乙方处理日常运营中出现的问题。

2、所有房屋的设施及水电、气、暖、通讯费等交付情况由甲方在交付房屋时验明，交付之前发生的费用由乙方结清。自交付的次日起，甲方保证按照合同约定使用和维护乙方提供的各项设施，如有人为损坏，应由甲方承担修复责任。如地震、战争、恐怖袭击等不可抗力因素造成的后果双方均不承担责任。

3、按规定时间及时、足额缴纳房屋租金、水电费、物业费等合同约定由甲方承担的费用。

4、甲方在租赁期间内，在不改变房屋的结构和不危及房屋安全的前提下，可以根据形象或经营需要对承租房屋进行装修和改造，或增添附属设备、设施，改造方案必须符合改造时有效的国家相关技术规范。甲方增添的设备设施及附属设施、设备由甲方自行负责维修和保养。

5、甲方在房屋使用中，严格遵守国家、省、市安全生产的各项法律法规及规章制度。

6、未经乙方书面同意，甲方不得将房屋进行转租、分租。

7、未经乙方书面同意，甲方不得擅自改变房屋用途。

8、房屋租赁期届满后5日内，甲方应当将房屋交还给乙方：返还时甲方可拆除原添附的装修、设备；凡无法恢复房屋原状的装修，甲方同意无偿留给乙方；返还时双方应依据当时房屋交付时的房屋设备设施移交清单进行验收，凡属于自然损耗的，甲方不承担责任。

（二）乙方的权利与义务

1、乙方应在本合同执行过程中指派一名代表 (即第一联系人) ，联系电话： ，代表乙方处理日常事务，包括与甲方的沟通和联系。

2、乙方租赁房屋应符合国家有关设计及质量标准要求，交付房屋时，应当保证水、电等设施符合工程设计要求，并安装到租赁房屋楼内设备间。

3、乙方按照合同约定的时间，将满足甲方使用功能(基本装修)的出租房屋交付甲方使用。

4、乙方应于租赁场所交付甲方前取得当地有关部门批准的，该房屋可以用作办公用途的房屋产权证及租赁登记备案手续，并按本合同约定向甲方出示，租赁登记费乙方承担。

5、乙方应确保租赁房屋具有持续的、不间断的、能够满足甲方正常办公需要的，包括但不限于水、电、通讯线路等技术条件的供应。如因乙方与任何个人或集体发生纠纷，导致甲方在房屋使用期间房屋及水电气、网络不能正常使用时，乙方应在第一时间协调解决，保证甲方房屋及使用恢复正常，乙方赔偿甲方因此受到的损失，甲方有权从应付租金自行扣除赔偿金，不足部分由乙方补足。

6、乙方应负责解决甲方租赁房屋的治安、安全问题，协助甲方妥善处理与第三人的相邻关系。

7、乙方承诺该房屋系合法建筑，其签署及履行本合同无障碍，因房屋合法性、第三方对该房屋主张权利、或者土地被收回其他原因，致使甲不能对房屋使用的，乙方应返还甲方已支付未使用期间租金；且乙方应向甲方支付本合同约定年租金的30%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应当补足。

8、在本合同有效期内，乙方应对出租的房屋的质量负责，如出现房屋、乙方设施设备质量问题，乙方应负责维修，并自行承担维修费用。甲方有维修需求时乙方应在接到甲方通知后的3日内进行维修。逾期不维修的，甲方可自行或委托其他第三方代为维修，所需费用由乙方承担。

9、租赁期内，乙方应保证房屋整体建筑结构的安全性，保证墙面和地面的防水严密性，如因乙方房屋自身的硬件设施存在安全问题，导致房屋在大风、雨雪天气等情况下遭受损害，进一步导致甲方人员财产遭到损坏，乙方应承担甲方 一切经济损失。

10、租赁期内，乙方应确保房屋电路设施、防火设施、防火设备符合国家消防要求，如若由于乙方设施设备及人员造成火灾，导致甲方损失，乙方应承担甲方相应的经济损失。

11、在租赁期限内，若乙方将该房屋产权转让给他人，应提前30日告知甲方，乙方须告知新的产权人租赁关系应继续维持甲乙方租赁合同至期限满，租赁合同对新的产权所有人依然有效。

**六、违约责任**

（一）甲方未按照合同约定向乙方支付合同费用的，每逾期一日，应当向乙方支付应付未付款0.01%的违约金。

（二）除本合同另有约定外，双方应严格遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，违约方应向对方支付当年租金总额的【5】%作为违约金，并赔偿由此给守约方造成的损失。违约方应在7日内支付、赔偿，未按时支付、赔偿的，守约方有权于期满后次日(即第8日)起解除合同。

（三）因违约方违约给守约方造成损失的，违约方应承担违约责任，并向守约方赔偿各种损失，包括但不限于守约方为追索该损失而发生的律师代理费、诉讼费、仲裁费、证据调查费、保全费、保全担保费等费用。

（四）甲方提前结束租赁房屋，在提前30天通知乙方的情况下，甲方可单方解除合同，双方根据实际租赁期限据实结算租金，多退少补。合同期内，若乙方提前终止合同，乙方应退还甲方已支付未使用剩余租金，并另支付甲方6个月的租金作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予补足。

**七、不可抗力**

（一）双方一致同意，因自然灾害、疫情、政府行为等不可抗力事件，导致本合同部分或全部无法履行、迟延履行的，经双方协商一致，互不承担违约责任；导致本合同终止的，双方据实结算。

（二）宣称发生不可抗力的一方应在具备通知条件后24小时内书面通知其他方，并提供该不可抗力发生和持续时间的有效官方证明，未履行通知义务的，不免除违约责任。

**八、合同争议解决的方式**

本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第（二）种方式解决：

（一）提交西安仲裁委员会仲裁；

（二）依法向房屋所在地人民法院起诉。

**九、合同生效**

（一）本合同须经甲、乙双方的法定代表人（负责人）或授权代表在合同书上签字并加盖本单位公章后正式生效。

（二）合同生效后，甲、乙双方须严格执行本合同条款的规定，全面履行合同。

（三）本合同一式 拾 份，甲乙双方各执 伍 份。

（四）本合同如有未尽事宜，甲、乙双方协商解决。

**十、通知与送达**

（一）本合同列明的双方地址为双方确定的送达地址。如任何一方的地址有 变更时，需在变更前十日之前以书面形式通知对方。

（二）双方将按如下规定确定正式送达的日期：以专人递送的，接收人签收 之日视为送达之日。以传真方式发出的，以发件方发送后打印出的发送确认单所 示时间视为送达之日。以特快专递形式发出的，接收日期视为送达；拒收邮件或 通讯地址变更未告知的，邮件退还之日视为送达之日。

（三）本合同项下的通知自送达之日发生效力。

(以下无正文)

(合同签署页)

甲方： 乙方：

地址： 地址：

邮编： 邮编：

负责人 ： 负责人 ：

或授权代表 ： 或授权代表 ：

电 话 ： 电 话 ：

传 真 ： 传 真 ：

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

日期 ： 日期 ：