

第一部分、合同协议书

本合同于 2022 年 8 月 16 日由采购人（全称）：首都医科大学附属北京口腔医院（以下简称“甲方”）和成交人（全称）：北京市远东饭店有限公司（以下简称“乙方”）按下述条款和条件签署。

鉴于甲方为获得以下货物和服务，即学生宿舍租赁项目房屋租赁服务采购项目而采购，并接受了乙方以总金额 10564560 元（人民币），大写：壹仟零伍拾陆万肆仟伍佰陆拾元整（以下简称“合同价”）提供上述货物和服务的响应。

本合同在此声明如下：

- 1、 本合同中的词语和术语的含义与合同条款中定义的相同。
- 2、 下述文件是本合同的一部分，并与本合同一起阅读和解释：

- (1) 合同协议书
- (2) 合同条款及附件
- (3) 成交通知书
- (4) 单一来源采购文件
- (5) 响应文件

3、考虑到甲方将按照本合同向乙方支付合同价，乙方在此保证全部按照合同的约定向甲方提供货物或服务，并提供质量保证和技术维护。

4、考虑到乙方将按照本合同的要求提供货物或服务并提供质量保证和技术维护。甲方在此保证按照合同约定的时间和方式向乙方支付合同价或其他按合同约定应支付的款项。

5、未尽事宜，双方根据中华人民共和国相关法律法规另行协商，签订补充协议。

6、本合同正本一式 2 份，双方各执 1 份；副本 4 份，双方各执 2 份。正本和副本具有同等法律效力。

甲方：（盖章）

甲方法定代表人

或授权代理人（签字）

联系人：杨慧

地址：东城区天坛西里4号

邮编：010-57099331

传真：

户名：首都医科大学附属北京口腔医院

开户银行：北京银行天桥支行

账户：01090359500120105035400



乙方：（盖章）

乙方法定代表人

或授权代理人（签字）

联系人：贾国艳

地址：西城区前门外铁树斜街90号

电话：010-63018235

传真：010-63180324

户名：北京市远东饭店有限公司

开户银行：工商银行琉璃厂支行

账户：0200008009006502090



第二部分：合同条款及附件

采购人（甲方）：首都医科大学附属北京口腔医院

法定代表人：白玉兴

住所：北京市东城区天坛西里4号

联系电话：010-57099331

联系人：杨慧

邮箱：

邮编：

成交人（乙方）：北京市远东饭店有限公司

法定代表人：杜德志

住所：北京市西城区前门外铁树斜街90号

联系电话：63018235

联系人：贾国艳

邮箱：82223549@qq.com

邮编：100050

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋状况

1、乙方出租房屋（学生公寓）坐落于北京市西城区前门外铁树斜街90号，建筑面积共【3024】平方米，共108间房屋，房间号分别为101、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、115、117、118、119、120、121、122、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、212、213、214、215、216、233、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311A、311B、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、333、401、402、403A、

403B、404、405A、405B、406、407A、407B、408、409、410、412、413、414、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430A、430B、431、432、6401、6402、6403、6405、6406。

2、租赁用途：学生公寓。

第二条 租赁期限

1、房屋租赁期自 2022 年 8 月 25 日起至 2023 年 8 月 24 日止，共计 1 年。乙方应于 2022 年 8 月 25 日前将房屋按约定条件交付给甲方，提供床位【377】张，但每间不超过 4 张床。

2、租赁期满后，甲方继续承租的，应提前 90 日向乙方提出书面续租要求，协商一致后，双方在甲方提出书面续租要求后 10 日内重新签订宿舍租赁合同。在同等条件下，甲方有优先租赁权；若在甲方提出书面续租要求后 10 日内，甲乙双方未能达成一致，则甲方不再续租。

租赁期满或合同解除后，甲方按房屋届时的现状返还给乙方。

第三条 租金

1、甲方承租乙方的房屋，年租金为人民币壹仟零伍拾陆万肆仟伍佰陆拾元整（10564560 元 整），含税。

达到合同约定的入住条件并且甲方入住后并且甲方在收到乙方开具的租金的正式完税发票后付清 40% 租金，2022 年 9 月 25 日之前支付 40% 租金，剩余租金于 2022 年 11 月 15 日前支付。甲方每次付款前，乙方须先向甲方提供等额正规增值税【专用】发票。否则，甲方有权拒绝付款，且不承担违约责任。

甲方开票信息如下：

户名：首都医科大学附属北京口腔医院

纳税人识别号：12110000400688502T

地址：北京市东城区天坛西里 4 号

电话：010-57099473

开户行：北京银行天桥支行

账号：01090359500120105035400

2、甲方除按本条约定向乙方支付租金外，无须承担其他任何费用（包括但不限于水、电、热水、供暖、供冷、空调、网络、物业管理费、房屋维修维

护费等)。

3、凡属于 2020 年国务院第 728 号文和《北京市财政局关于进一步优化政府采购营商环境的通知》京财采购(2021)741 号文范围内的从其规定执行。

4、乙方账户信息:

开户名:北京市远东饭店有限公司

开户行:工商银行琉璃厂支行

账 号:0200008009006502090

乙方上述信息变更的,应及时书面通知甲方,否则甲方按照上述银行账户付款的,视为甲方已履行付款义务,由此造成的损失由乙方自行承担。如在合同期限内该账号注销或其他因乙方原因导致甲方无法进行支付的,不视为甲方违约,由此造成的损失由乙方自行承担。

第四条 合同解除

1、经甲乙双方协商一致,可以解除本合同。

2、因甲方搬迁或城市统一规划需要等原因造成本合同不能继续履行时,甲方应提前 3 个月以书面形式通知乙方,乙方接到甲方书面通知后,按照甲方实际使用日期核退房屋租金,本合同提前终止,双方互免经济赔偿责任。

3、乙方有下列情形之一的,甲方有权单方解除合同,乙方除退还甲方所付全部租金外,还需赔偿违约金(违约金=年租金×30%)。如仍不足以弥补甲方所受损失的,乙方应予补足。

(1) 交付的房屋严重不符合合同约定或交付的房屋有质量瑕疵,可能影响甲方人员健康或安全的。

(2) 乙方不承担约定的维修义务,致使甲方无法正常使用房屋的。

(3) 乙方没有按照合同约定的时间交付合同约定房屋。

(4) 乙方交付的房屋具有权利瑕疵,影响甲方使用或给甲方及甲方人员带来损失的。

(5) 其他因乙方原因导致甲方无法正常使用租赁房屋的。

4、甲方无故未在合同约定时间内缴纳租金,经乙方书面催告后【30】天仍不缴纳的,乙方有权单方解除合同,甲方赔偿乙方违约金(违约金=年租金×30%)。但乙方应将甲方已付但未实际使用期间的租金返还给甲方。

第五条 双方义务

1、合同期内甲方入住人员须严格遵守乙方学生公寓的各项规章制度，服从乙方工作人员的安排，严格遵守北京市公安局关于旅馆业的各项规章制度、合同期内甲方须严格遵守国家法律、法规。

2、乙方提供的每个床位应为不小于 190 厘米×90 厘米（含衣柜、电脑桌）的公寓床。房间内人均居住面积不少于 5 平米，每间房间床位不超过 4 张，最多限住 4 人。乙方应当在租赁房屋内设有专门的服务前台，提供全年 7*24 的前台服务。

3、乙方应按每间房屋的入住人数提供钥匙或房卡。提供 16 平方米单独洗衣房。

4、甲方人员入住时，乙方应提供给甲方正常的入住条件，保证学生公寓内各项设施能正常使用，如有发生故障，由乙方负责维修，乙方应在接到甲方通知的 1 天之内予以解决。如未能解决，乙方每逾期一天/次应向甲方赔偿人民币 100 元整（壹佰元整），同时应立即为甲方居住人员调换同等规格的房间，如因此给甲方及甲方居住人员造成任何经济损失，乙方应负责赔偿。

5、甲方人员入住时，乙方应保证每天 24 小时热水供应，用电供应。每个房间内应配备空调、电热水壶、网络、卫生间、淋浴、座椅等设施。如出现漏水、墙面自然脱落、水电无法正常供应等对甲方正常使用房屋具有影响的情形，乙方应在接到甲方通知的 1 天之内予以解决。如未能解决，乙方每逾期一天/次应向甲方赔偿 100 元整（壹佰元整），同时应立即为甲方居住人员调换同等规格的房间，如因此给甲方及甲方居住人员造成任何经济损失，乙方应负责赔偿。

6、甲方入住人员必须爱护租赁房屋内的各项设施，不得故意损坏，否则照价赔偿。

7、乙方应为甲方入住人员提供符合标准的宾馆服务，每日定时打扫房间等，具体时间参照合同第五条第 8 款。

8、经甲乙双方协商，约定乙方每天为甲方进行房屋打扫；如甲方提出需求，乙方有义务无条件无偿为甲方更换床单被罩等床上用品、为甲方发放洗漱用品等。

9、乙方有义务保证其提供的房屋及房屋中的各项设备、基础设施质量完好，负责房屋内的损耗品如灯泡、开关、插座等的维修与更换。

10、入住期间，乙方应严格落实疫情防控各项措施，如涉及疫情相关情况应及时通知甲方。

11、入住期间，乙方有义务保证甲方人员在学生公寓内的人身及财产安全。

12、入住期间，乙方有义务赔付甲方人员在租赁期内因乙方或乙方工作人员过错或失误而引发的财产及安全问题。

13、乙方有义务委派工作人员根据甲方所提供的学生宿舍管理制度，协助甲方对学生进行登记和管理，并向甲方及时反馈。

14、乙方保证对出租的房屋拥有完全的产权与使用权且无任何权利瑕疵，乙方有权将房屋出租给甲方使用，不涉及任何可能影响使用的纠纷，若发生与乙方有关的产权、使用权纠纷或其他债务，由乙方负责清理并承担全部责任，且不得影响甲方正常使用。

第六条 违约责任

1、租赁期间，乙方因任何原因需提前收回房屋的，应提前 90 日通知甲方，经甲方书面同意后，合同终止，乙方退还租期剩余期间的租金。若甲方不同意，乙方仍执意提前收回房屋的，除应退还租期剩余期间的租金外，还应按年租金的 30 %向甲方支付违约金，违约金不足以补偿甲方损失的，乙方应当补足。

2、租赁期间，除本合同另有约定外，甲方需提前退租的，应提前 90 日通知乙方，经乙方书面同意后，合同终止，由乙方退还租期剩余期间的租金。若乙方不同意，甲方仍执意提前退租的，乙方应返还已收到的租期剩余期间的租金，甲方应按年租金的 30 %向乙方支付违约金。

3、合同第六条第 1、2 款提到的“剩余期间租金”即甲方已付款但实际未使用房屋所剩余的房屋租金，不足一个月的按当月未居住天数进行计算。

4、因乙方未按约定履行维修义务造成甲方人身、财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

5、因乙方没有按照合同约定的时间交付合同约定房屋，乙方应负责妥善安置甲方需要居住的人员，并达到甲方满意，如果乙方未安置或未达到甲方满

意，每迟延一日，按照年租金的【0.1】% 向甲方支付违约金，迟延超过【30】日的，甲方有权解除本合同，乙方赔偿甲方违约金（违约金=年租金×30%）。且甲方有权自行安置，并将所需费用直接从乙方所付履约保证金中扣除。

6、租赁期间，乙方保证租赁房屋符合本合同约定，符合安全入住标准，且不影响甲方居住人员的安全、健康，否则甲方有权解除本合同，乙方应按年租金的 30 %向甲方支付违约金，并退还甲方已支付的全部租金。

7、除本合同另有约定外，乙方违反本合同约定的其他义务，如经甲方催告后拒不改正或改正后仍不符合本合同约定的，乙方应向甲方支付年租金【30】%的违约金，且甲方有权解除本合同，要求乙方退还已支付的全部租金。

8、乙方基于本合同所承担的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应对予以补足。本合同所称的甲方损失，包括但不限于直接损失、预期利益、律师费、鉴定费、交通费、诉讼费等。

第七条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

第八条 其他约定事项

1、签订合同后 10 日内乙方需支付甲方 5 万元的履约保证金，达到入住条件后甲方一次性无息退还乙方。如在 2022 年 8 月 25 日前乙方仍未满足入住条件的，甲方有权解除本合同并不予退还乙方所付履约保证金。如仍不足以弥补甲方所受损失的，乙方应予以补足。

2、本合同经双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式陆份，其中甲、乙方各执叁份。乙方若非法定代表人签字，需向甲方提供授权委托书。

3、本合同签订地点为首都医科大学附属北京口腔医院。

4、本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文）

采购人（甲方）签章：
法定代表人或委托代理人：
联系方式：

2022年8月16日



供应商（乙方）签章：
法定代表人或委托代理人：
联系方式：

2022年8月16日

