

# 北京自然博物馆新馆展品恒温恒湿库房（一）服务合同

项目名称：北京自然博物馆新馆展品恒温恒湿库房（一）服务

甲方：北京自然博物馆

乙方：北京盛世通物流有限公司

签署日期：2022年7月6日



甲方（承租方）：北京自然博物馆

地址：北京市东城区天桥南大街 126 号

电话：13521099580

传真：

联系人：史英周

乙方（出租方）：北京盛世通物流有限公司

地址：北京市顺义区天竺地区安华大街 1 号北京安华壹号文化创意园

电话：13811154735

传真：

联系人：王清华

双方依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，就甲方承租乙方房屋，乙方将房屋出租给甲方使用事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

## 第一条 合同项目内容

1.1 乙方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。

1.2 乙方将位于北京市顺义区天竺地区安华大街 1 号的北京安华壹号文化创意园的自有房产一处作为甲方库房使用，用房面积经甲乙双方认可确定为：2659.46平方米，满足甲方办公、库藏等要求。

1.3 租赁期限：三年，根据恒温恒湿库区条件要求及可能的新冠疫情影响，设备设施由乙方出资安装，乙方需在本合同签订之日起 60 日内交付租赁房屋及完成设备设施的投入使用（设备连续 15 天正常运行后方可投入使用），自房屋交付且设备设施投入使用后开始计算租赁费用及租赁期限。

1.4 交付标准：本房屋交付标准为：温、湿度分别控制范围为 18~22℃、40~60% 为准。乙方应保证出租房屋交付时的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的国家相关标准，不得危及人身安全。在交付过程中，双方均应对房屋及配套设备设施予以清点确认，经双方交验确认后，签收交接清单后则视为交付完成。如果房屋实际交付状态不能完全符合合同约定的标准，乙方应负责无条件整改至符合交付标准。如乙方超过约定的交付时间后 30 日仍未整改完成的，甲方有权解除合同，不予支付任何费用。乙方库房投入使用后五个工作日内甲方组织验收，若甲方未在五个工作日内及时验收也未提出异议，则视为库房改造验收合格。

## 第二条 费用

合同

19

2.1 合同单价为 4.304 元/平方米·天 (含税), 年度租金为: 人民币肆佰壹拾柒万柒仟玖佰元整 (¥4,177,900.00)。其中: 不含税年租金合计为: 人民币叁佰玖拾肆万壹仟肆佰壹拾伍元零玖分 (¥3,941,415.09)、年租金中应纳税金合计为: 人民币贰拾叁万陆仟肆佰捌拾肆元玖角壹分 (¥236,484.91)。三年费用共计为 ¥12,533,700.00 元 (人民币: 大写壹仟贰佰伍拾叁万叁仟柒佰元整), 除此之外, 甲方无需再向乙方支付任何费用。在租赁期内, 租金保持不变。

2.2 由甲方承担的费用为:

2.2.1 按合同约定支付的费用。

2.2.2 乙方不得擅自增加本合同未明确由甲方交纳的费用。

2.3 由乙方承担的费用为:

2.3.1 房屋维修费、缓冲区改造费, 设备设施采购及安装费、设备设施维修 (护) 费。

2.3.2 水费、电费、物业、安保等杂费, 以及所有为履行本合同约定产生的相关费用。

2.3.3 确因乙方或库房质量原因 (不包括重大气象灾害已达到预警程度 I、II、III 级致使库房漏水) 造成藏品毁损、灭失的, 乙方须按价赔偿或承担修复费用及相关损失并承担相关法律责任。甲乙双方可共同委托第三方机构对藏品毁损、灭失程度及修复费用进行评估, 由此产生的第三方检测费用由乙方支付。甲方对库房内存储的藏品必须妥善保管, 易污损的藏品应该采取相应的保管措施。不可抗力因素除外。

### 第三条 付款方式

3.1 费用支付方式为: 履约保证金为年租金 10%, 甲方收到乙方支付的履约保证金 (支票、汇款等形式) 后支付第一年度租金, 合同期第 13 个月、19 个月、25 个月、31 个月支付后半年租金。履约保证金返还期限为合同期满后 1 个月内, 甲方向乙方无息返还履约保证金。

3.2 乙方账户信息如下:

公司名称: 北京盛世通物流有限公司

开户银行: 中国农业银行北京科技园支行

银行账号: 11121501040000144

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。

3.3 甲方每次付款前十个工作日内, 乙方应向甲方出具合法、等额的增值税普通发

同

通

8

票(税率以合同履行时最新法律规定或国家税务政策规定的税率为准,总价不发生变化),  
发票开具内容为仓储费及仓储杂费。否则甲方有权拒绝付款,且不承担任何责任。乙方  
不得以此为由拒绝履行本合同项下的义务。如乙方向甲方提供的发票不符合本合同约定  
或法律规定,应按照甲方要求予以更换。

甲方开票信息如下:

统一社会信用代码: 121100004006856357

公司名称: 北京自然博物馆

公司地址: 北京市东城区天桥南大街 126 号

#### 第四条 甲方的权利义务

4.1 甲方应在本合同规定时间向乙方支付相应款项。

4.2 为了符合使用需要,甲方有权对房屋进行更新改造,但须征得乙方书面同意,  
更新改造不得破坏房屋原有主体承重结构及构件,更新改造费用由甲方承担,乙方应积  
极协助配合。甲方如需改变租赁区域结构、安装相关设备设施、改造电力管线等,必须  
在改变或安装或改造工程完工后在一定时间内向乙方提供国家有关权威部门出具的验  
收报告、竣工图及相关说明。甲方改变或安装或改造的工程质量、风险、责任由甲方自  
行承担。

4.3 甲方有权查看所租用库房的监控录像,需要时甲方可对指定时段的录像内容进  
行复制存档。

4.4 甲方有权在租赁期内使用且自行管理本合同项下的库房,并承担租赁区域内的  
安全保卫工作,同时承担相应的风险和责任。甲方工作人员必须遵守北京市公安局、北  
京市消防局等政府管理部门的规范要求及有关规定。租赁期内,未经乙方同意,甲方不  
得向第三方转租、转借乙方的库房。甲方必须敦促所属人员不在库区非吸烟场所吸烟,  
吸烟须到指定地点:库区大门口外侧。

#### 第五条 乙方的权利义务

5.1 乙方应对甲方工作便利和合理要求提供协助配合。

5.2 乙方向甲方提供的房屋能够满足甲方存放、办公等要求。

5.3 该房屋设施设备应满足属地的消防及安防要求,对在属地公安及消防部门安全  
检查中出现的问题,甲乙双方应承担各自相应的责任,并按相关要求整改,直至符  
合要求。

5.4 乙方负责租用物内的水、电、暖、通讯、电力线路等设施、设备的正常维护、  
维修。乙方应对房屋及其提供的设施进行定期维修保养,以保证房屋及设施的安全和正  
常使用,并达到国家规定的要求。房屋及其附属设施在出现故障需要维修时,甲方应及

时通知乙方，乙方应在接到甲方通知后的 48 小时内进行维修，情况紧急需要马上维修的乙方应立即到场进行维修，维修费用由乙方承担，逾期不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担，甲方可在下期租金中直接扣除。如确因乙方未及时维修原因给甲方造成损失的，乙方应承担相关的法律责任。因维修房屋影响甲方使用的，乙方应相应减少租金或延长甲方租赁期限。但甲方改变或安装或改造的工程执行本合同书第四条第 4.2 款，维修通知须以书面形式或电话形式进行。不可抗力因素除外。

5.5 在租赁期限内，禁止乙方向第三方转租转借甲方房屋及其构筑物设备。

5.6 乙方应保证签订本合同时以及租赁期限内，所出租房屋无产权纠纷、确权、抵押、查封等争议和限制权利的情形存在。乙方不论以何种方式将租赁房产的所有权或使用权的全部或部分出售、转让、出让、抵押、用作担保或做其他方式的处理，均保证甲方在本合同项下的权利不受影响；同时保证其受让方或受益方向甲方书面承诺本合同的权利和义务对其具有约束力。乙方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，乙方应赔偿甲方损失。因乙方与第三方纠纷原因导致甲方无法正常使用房屋的，乙方负责解决并减免无法正常使用期间的租金，给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿。

5.7 乙方在房屋出租前结清水、电和其它费用。

5.8 库房温、湿度分别控制范围为 18~22℃、40~60%；并有专业的工程维护人员 24 小时响应，及时排除故障，保证本库房的温、湿度长期稳定在要求的范围，需有完整的温湿度记录；室内烟雾灰尘和有害气体、污染物浓度不超过规定限值，防止霉菌滋生和外界的灰尘和虫卵等有害物质的进入。库房需满足标本熏蒸需要，库房周边 5 米范围内无常驻工作和生活人员。

5.9 库区具备可视监控系统，由乙方派专人 24 小时值守，监控视频保存不低于 3 个月，视频可传输至甲方指定的设备。乙方安保人员的具体执勤岗位、职责范围和勤务安排，制定《安保服务方案》。

5.10 须提供便利的叉车服务，全年可累计免费使用 100 小时。

5.11 不论何种情况下，乙方对甲方藏品以及其他财产均不具有留置权。

## 第六条 房屋返还

本合同书履行期满、终止或解除，甲方可以选择：

6.1 将更新改造后的设施设备、改造时未予拆除的原有设施设备随同房屋完整、完好、整洁、可使用地一并移交乙方，在甲方完成交付前应当按照本合同书约定的租金标准支付房屋占用费用。

6.2 如甲方将更新改造后的设施设备拆除，则应同时恢复房屋、原有设施设备交付时的状态。甲方应于 30 日内完成恢复工作，逾期乙方有权自行将设施设备恢复原状，由此产生的费用由甲方承担。

6.3 甲方如需继续租赁该房屋，乙方又具备出租条件的，甲方具有优先租赁的权利。甲方如需延长租赁期限，双方就延期事宜另行协商。

## 第七条 违约责任

7.1 甲乙双方如果就延迟提供房屋或设备设施延迟投入使用的未达成一致的并形成补充协议情况下，乙方每迟延一日，加付合同每月租赁费的 1%作为违约金。延迟超过 10 日的，乙方应向甲方支付年度合同总金额 10%的违约金，同时甲方还有权解除合同。不可抗力因素除外。

7.2 由于乙方不履行本合同约定的维修义务，甲方有权自行组织维修，乙方应支付甲方维修费用或折抵租金，且乙方应向甲方支付年度合同总金额 1%的违约金，由于乙方不承担约定的维修义务，致使甲方无法正常使用该房屋超过 10 日的，甲方有权解除合同。不可抗力因素除外。

7.3 乙方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照实际租赁天数计算当月租金，退还甲方多交的当月租金，乙方还应按照年度合同总金额的 10%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。不可抗力因素除外。

7.4 乙方不具有出租权利的或因第三方主张权利等，导致甲方无法正常使用房屋超过 10 日的，乙方应向甲方支付年度合同总金额 10%的违约金，甲方有权解除合同。乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。不可抗力因素除外。

7.5 甲乙双方如果就延迟交付租金或延迟交还租赁物的未达成一致并形成补充协议情况下，甲方延迟交付租金或延迟交还租赁物的，应以月租金为基础，按照每日 1%的标准向乙方支付延迟付款和延迟交还租赁物违约金。由于甲方延迟交付租金或延迟交还租赁物超过 30 日的，甲方应向乙方支付年度合同总金额 10%的违约金，乙方有权解除合同。甲方应承担由此给乙方造成的一切损失。不可抗力因素除外。

7.6 除本合同另有约定外，乙方违反合同其他约定的，乙方应向甲方支付年度合同总金额 1%的违约金，经甲方催告后 10 日内仍拒不改正或改正后仍不符合本合同约定或甲方要求的，甲方有权解除合同。乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。

7.7 因违约方违约行为或侵权行为给另一方造成损失的，违约方应退还或支付相应租赁费，并须赔偿另一方为此支付的全部费用和其他损失，包括但不限于搬运费、律师费、鉴定费、公证费、赔偿金、仲裁费用、诉讼费用等。乙方基于本合同约定应向甲方

北京  
有限公司

北京  
有限公司

支付的违约金、赔偿金等，甲方有权从应支付乙方的费用中或乙方提交的履约保证金中予以扣除。

### 第八条 免责条款

凡因发生严重自然灾害、战争、政府行为或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件，遭受不可抗力的一方由此而免责。如不可抗力影响持续超过 45 天（含本数）的，任何一方均可以书面方式提出终止合同。

### 第九条 其他

9.1 双方可通过协商签订补充协议，补充协议须以书面形式进行，签署及生效方式与本合同的签署和生效方式相同。下列文件构成本合同组成部分，应该认为是一个整体彼此相互解释，相互补充。组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下。

- A. 招标文件
- B. 投标文件（含澄清文件）
- C. 中标通知书
- D. 承诺书
- E. 补充协议

9.2 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，采取依法向租赁房屋所在地的人民法院起诉的方式解决。

9.3 在合同执行过程中，如有一方提前终止合同，需提前六个月通知对方。合同期满后，甲方不对乙方为本项目所做的改造给予任何补偿。

9.4 本合同经双方盖章后生效。

9.5 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等效力。

甲方：（盖章）

联系人：

（签字）



乙方：（盖章）

法定代表人或  
授权代表：

（签字）



日期：2022 年 9 月 6 日

日期：2022 年 9 月 6 日