

# 租赁合同

合同签订地：邢台市襄都区  
合同编号：SJZYQF20240903

采购人（甲方）：河北省眼科医院

供应商（乙方）：石家庄硕鑫物业服务有限公司

项目名称：河北省眼科医院房屋租赁项目

项目编号：BAZB24224401

## 第一章 基本原则

一、乙方中标“河北省眼科医院房屋租赁项目”。依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲乙双方按政府采购相关要求，及招标文件的规定和投标文件的承诺。本着自愿、平等、互利的原则，经友好协商，签订本合同。

二、甲方租赁乙方投标“河北省眼科医院房屋租赁项目”中标之标的物（以下简称“租赁物”，下同）从事医疗活动。

## 第二章 “租赁物”基本情况

一、房屋情况。“租赁物”为石家庄市中山路 955 号新都汇广场 B 座地上一至五层全部建筑物，总建筑面积 14865.71 平方米，租赁总建筑面积 14771.47 平方米，“租赁物”建筑面积说明及楼层平面图见“附件 1”。租赁物所占土地使用权人为河北昌钰房地产开发有限公司，证书编号：石高新国用（2014）第 00032 号。“租赁物”预售证号：石家庄高新区商品房预售许可证 2022701 号。乙方保证对租赁物拥有合法使用权。

二、物业及公共设施管理办法（见附件 2）

## 第三章 关于租赁

### 一、租赁期限

（一）租赁期限为 3 年（不含验收期和装修期），自按照招标文件要求及甲乙双方共同制定的《“租赁物”交工验收标准》验收合格交付之日加上装修期算起。

（三）装修期 10 个月，自“租赁物”验收合格，并交付甲方之日算起。

### 二、租赁用途

该“租赁物”的租赁用途仅限用于从事医疗活动及配套，不可挪作他用，

若改变租赁用途，须经乙方同意。甲方不得从事任何非法活动，非法使用或存放危险品、禁用品。甲方如有任何非法经营活动均与乙方无关，甲方自行承担法律责任。

### 三、租金及支付形式

(一) 租金。“租赁物”年租金为：伍佰玖拾叁万零柒佰肆拾伍元贰角壹分（5930745.21 元），三年租金合计：壹仟柒佰柒拾玖万贰仟贰佰叁拾伍元陆角叁分（17792235.63 元）。租赁税等相关税费由乙方承担。

(二) 租金支付形式：双方约定，“租赁物”验收合格并交付后 10 个工作日内支付 200 万元，装修期第五个月再支付 200 万元，装修期结束支付剩余 1930745.21 元。之后租金按年支付，次年租金需在装修期结束后 12 个月期满前 10 个工作日内支付，以此类推。甲方支付款项前乙方应向甲方出具正式有效发票。

(三) 结算方式。甲方通过转帐或汇款的方式支付租金，因支付租金产生的转账或汇款费由甲方承担。乙方指定收款帐户信息如下：

户名：石家庄硕鑫物业服务有限公司

帐号：141020122000159671

开户银行：高邑县农村信用联社股份有限公司营业部

### 四、“租赁物”的交付与修缮

(一) 本合同签订后，在不影响整体形象、安全技术标准和符合施工条件的前提下，甲方可以根据自身需要，对乙方原定的设计方案提出调整修改，乙方应予积极整改。

(二) “租赁物”经甲乙双方按照《“租赁物”交工验收标准》共同验收后（甲方可组织第三方机构协助或代为验收）交付甲方使用，甲方如对交付内容有异议应当在 10 个工作日内对相关内容提出质疑或整改意见，逾期未提出，该相关内容视为验收通过。

(三) 在租赁期内，甲方对“租赁物”整体结构向乙方提出的合理维修请求，乙方应及时提供维修服务，在接到甲方通知后 5 日内维修完毕，维修费用由乙方负担。如乙方接到甲方通知后 5 日内未维修完毕的，甲方有权委托第三方进行维修，所产生的费用由乙方承担。对甲方添加、装修、装饰的部分，乙



方不负有维修义务。

(四) 甲方应合理使用“租赁物”，如因使用不当造成“租赁物”房屋整体结构性损坏的，甲方应负责相应修复或经鉴定后给予适当经济赔偿。

#### 五、房屋的出售与转租

(一) 在租赁期内，乙方除不可抗原因外，不得出售（或转让）本“租赁物”。“租赁物”地下附属部分（负一层至负三层）除该建筑物必要功能，如配套设施、停车、人防等外，未经甲方同意不得他用，不得对外出租出售。

(二) 乙方出售（或转让）“租赁物”，须提前六个月书面通知甲方，在同等条件下，甲方享有优先购买权。

#### 六、“租赁物”的收回、续租与退租

(一) 租赁期满，在符合政府采购要求的情况下，甲方有权无条件优先再次租赁本“租赁物”，乙方应予无条件配合。再次租赁租金可根据市场价格上下浮动，但若需上浮，上浮不得超过本合同租金总额的 2%，其他条款与本合同相同。

(二) 租赁期满，若甲方仍想继续租赁该“租赁物”，则应在租赁期满前 3 个月书面提出。乙方应于接到甲方续租请求后积极配合甲方进行相关程序。租赁期未届满非甲方责任，或租赁期满因乙方原因导致甲方无法续租，乙方赔偿甲方相当于当年 3 个月租金的违约金及因此造成的所有损失（包括但不限于甲方装修、宣传、设备转移等费用）。

(三) 若租赁期满甲方不再续租，交还“租赁物”时，甲方装修、装饰等不可移动部分不得拆除或毁损，无偿归乙方所有。甲方购买的可移动设备、器具等由甲方自行处置。

(四) 租赁期间，甲方确需中途退租的，应提前 3 个月向乙方提出书面请求，租期内退租，甲方应赔偿给乙方相当于当年 3 个月租金的违约金。甲方自首次租赁该房屋超 10 年后中途再退租的，可按到期交还的约定执行。

### 第四章 相关约定

一、乙方保证“租赁物”属于经国家相关部门批准的合法建筑物且该租赁物已经国家相关部门的检验检测，符合国家质量安全标准，达到可以对外出租的标准。乙方承诺其委托方对该“租赁物”具有完整且单独的所有权、合法使

用权等权利，无任何产权纠纷。若因建筑物属违法、违规、不符合安全标准建筑或产权等纠纷给甲方或其它第三方造成经济损失的，全部由乙方负责赔偿给甲方或第三方。

二、乙方保证“租赁物”按照甲乙双方共同制定的《“租赁物”交工验收标准》在约定时间内按期交付，若乙方无法按期交付，视为违约，甲方有权解除本合同，并要求乙方向甲方赔偿相当于当年3个月租金的违约金。

三、甲方必须依规合法经营，甲方开业所需的营业执照等政府批文由甲方办理，乙方应无条件提供甲方办理相关证照所需资料。甲方经营中若有任何违法违规行为，均由甲方独立承担，乙方概不负责。

四、甲方自主经营、自负盈亏，乙方不得干涉甲方的正常经营活动，双方亦不负责对方的任何债权债务。

五、甲方租赁范围内的水、电、暖、气、通讯等设施，按实际使用量及相关部门安装的计量表和收费标准支付相关费用。甲方经营活动所需的垃圾回收、污水处理等费用，亦由甲方承担。

六、甲方在不损坏房屋承重结构（或虽更改承重建构但已按建筑要求进行规范处理）的情况下，根据需要可对房屋、场地进行装修装饰，甲方可要求乙方提供该房屋的建筑结构和消防、水、电、暖、汽等施工图及其他工程技术资料，以便于甲方顺利装修或取得有关部门的许可。

七、地下车位及其它可分割租赁（出售）的场地、设备、设施等，优先租给甲方使用，乙方为甲方所有工作用车及员工提供免费车位。

八、房屋保修期内的维修，乙方负责通知施工单位保修，但甲方装修改造部分除外。

九、甲方应自行对房屋内部的装修、设备和其他财产购买保险，否则应自行承担上述财产灭失的风险和给第三人造成的损失。

十、物业管理：租赁范围内的物业、水、电、暖、电梯等由甲方独立自主管理。

十一、如遇国家或所在辖区规划，需拆除“租赁物”，甲乙双方按照国家政策规定分享各自所投资部分的赔偿资金。租赁期间，拆迁补偿归乙方所有，但装修补偿和造成的营业损失补偿归甲方所有。



十二、如后期甲方未能取得卫生行政部门或政府审批部门相应许可，本合同自动解除，不视为违约，甲方不承担违约责任。

## 第五章 违约责任

一、甲方逾期支付租金的，除支付约定租金外，甲方每日按逾期租金的万分之一向乙方支付滞纳金，逾期六十天以上，乙方有权要求解除本合同，甲方应承担违约责任。

二、租赁期间，甲方或乙方擅自解除本合同，或由于一方的违约造成另一方单方解除本合同的，违约方应当偿付相当于当年 3 个月租金的违约金，若因乙方违约造成的合同解除，乙方还需赔偿甲方相应装修、宣传、设备转移费用（赔偿时，装修费剔除按 10 年使用期和国家规定的折旧率采用年限平均法计算的应提取折旧费数额）。

三、若乙方在租期内未经甲方同意强行收回租赁物，或未经甲方同意擅自将租赁物出售给第三人的，或破坏甲方无条件优先租赁权的，乙方应赔偿给甲方相当于当年 3 个月租金的违约金以及甲方的全部装修、宣传、设备转移损失（赔偿时，装修费剔除按 10 年使用期和国家规定的折旧率采用年限平均法计算的应提取折旧费数额）等。

四、租赁期间，双方在执行本合同过程中一方有其它违约行为的，双方均不想解约，违约方应偿付另一方相当于当年 3 个月的租金作为违约金。

五、本合同中所有涉及乙方的约定、违约、赔偿等一切法律责任，“租赁物”的产权方和委托方均予承认并承担连带责任。

## 第六章 免责条件

一、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲乙双方互不承担责任。

二、因国家发展需要拆除或改造“租赁物”，使甲乙双方造成损失的，互不承担责任。

三、因上述原因终止本合同的，租金按照实际使用时间，不足整月的，按天数计算，多退少补。

四、本合同所指不可抗力主要包括以下几种情形：1、自然灾害，如台风、洪水、地震等；2、政府行为，如征收、征用、行政限制等；3、社会异常事件，

如罢工、骚乱等。

## 第七章 其它

一、本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充条款，补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

二、本合同执行中发生争议，由双方协商解决，协商不成的，任何一方均可向本合同签署地管辖法院提起诉讼。

三、本合同自双方签字盖章后生效。

四、“严格执行（河北省财政厅关于印发《河北省 2022 年政府采购领域优化营商环境工作实施方案》的通知）冀财采〔2022〕6 号政策，建立企业合法权益补偿和联合惩戒机制，采购人依法依内控开展采购活动，针对甲方因政策变化、规范调整而不履行合同约定，造成乙方合法利益受损的情形，甲方视情况给予乙方合同款总额 0.5%的经济补偿。

五、关于河北省眼科医院房屋租赁项目（项目编号：BAZB24224401）的采购文件及有关附件是本合同下不可分割的组成部分，这些文件包括但不限于：①招标文件；②乙方提供的投标文件；③服务承诺；④甲乙双方商定的其他文件。

六、本合同一式捌份，甲方陆份，乙方贰份。

附件 1：“租赁物”建筑面积说明及楼层平面图


附件 2：物业及公共设施管理办法

附件 3：“租赁物”验收方案

甲方：河北省眼科医院

地址：河北省邢台市泉北大街

399 号

法定代表人(或委托代理人): 


联系电话: 0319-3237906

2024年9月26日

乙方：石家庄硕鑫物业服务有限公司

地址：河北省石家庄高新区

天山大街 266 号 007-401

法定代表人(或委托代理人): 

联系电话: 0311-88809035

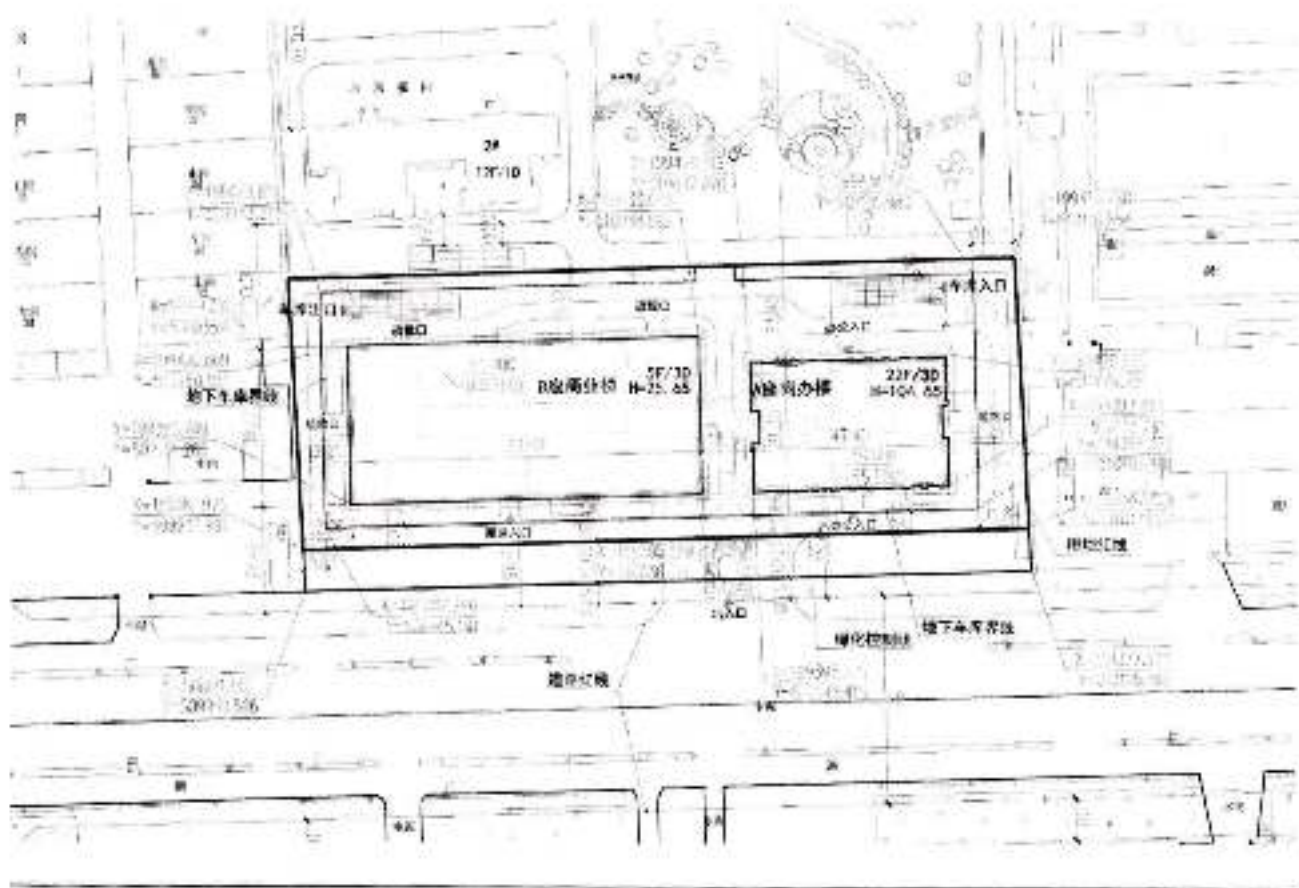
2024年9月26日



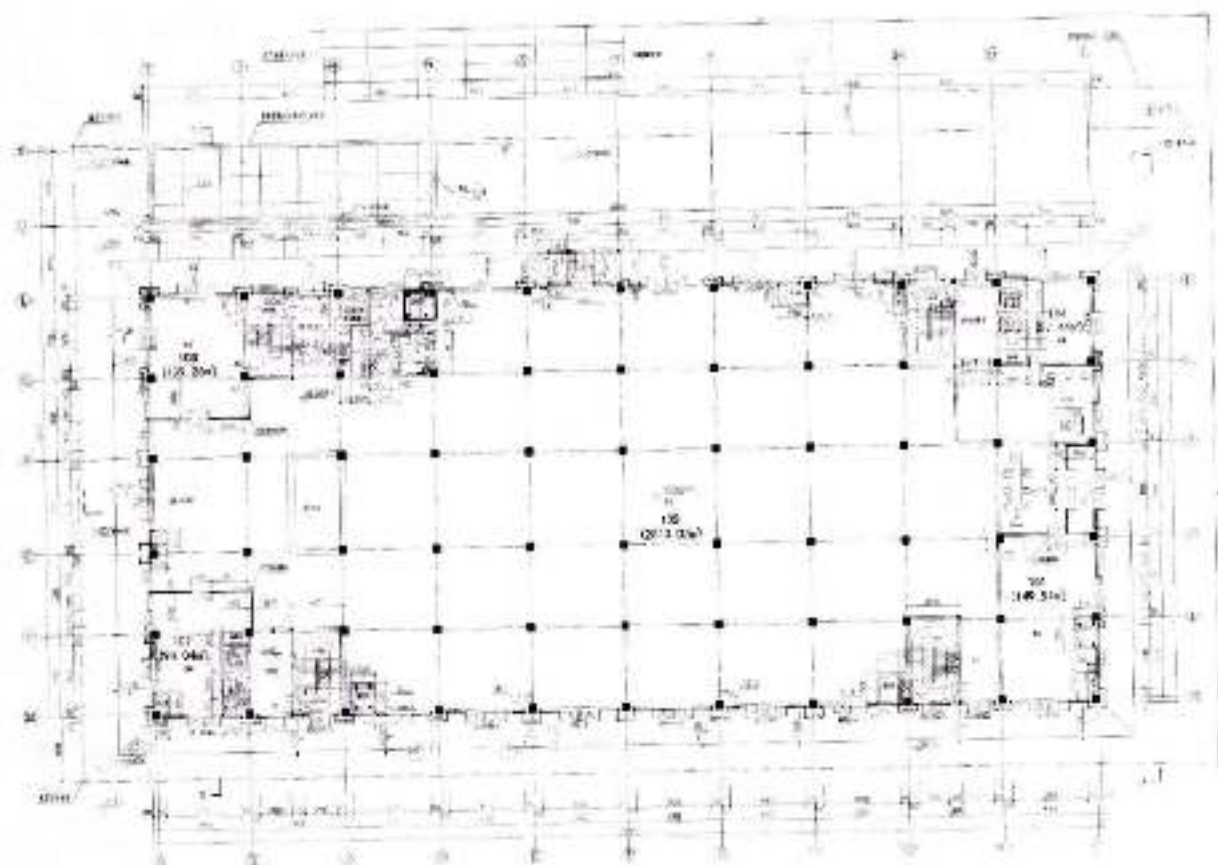
## 附件 1：“租赁物”建筑面积说明及楼层平面图

“租赁物”新都汇广场 B 座商业楼（石家庄市中山东路 955 号）总建筑面积 14865.71 平方米，租赁总建筑面积 14771.47 平方米，其中一层租赁建筑面积 3253.32 平方米，二层租赁建筑面积 2431.96 平方米，三层租赁建筑面积 2462.13 平方米，四层租赁建筑面积 3312.03 平方米，五层租赁建筑面积 3312.03 平方米。

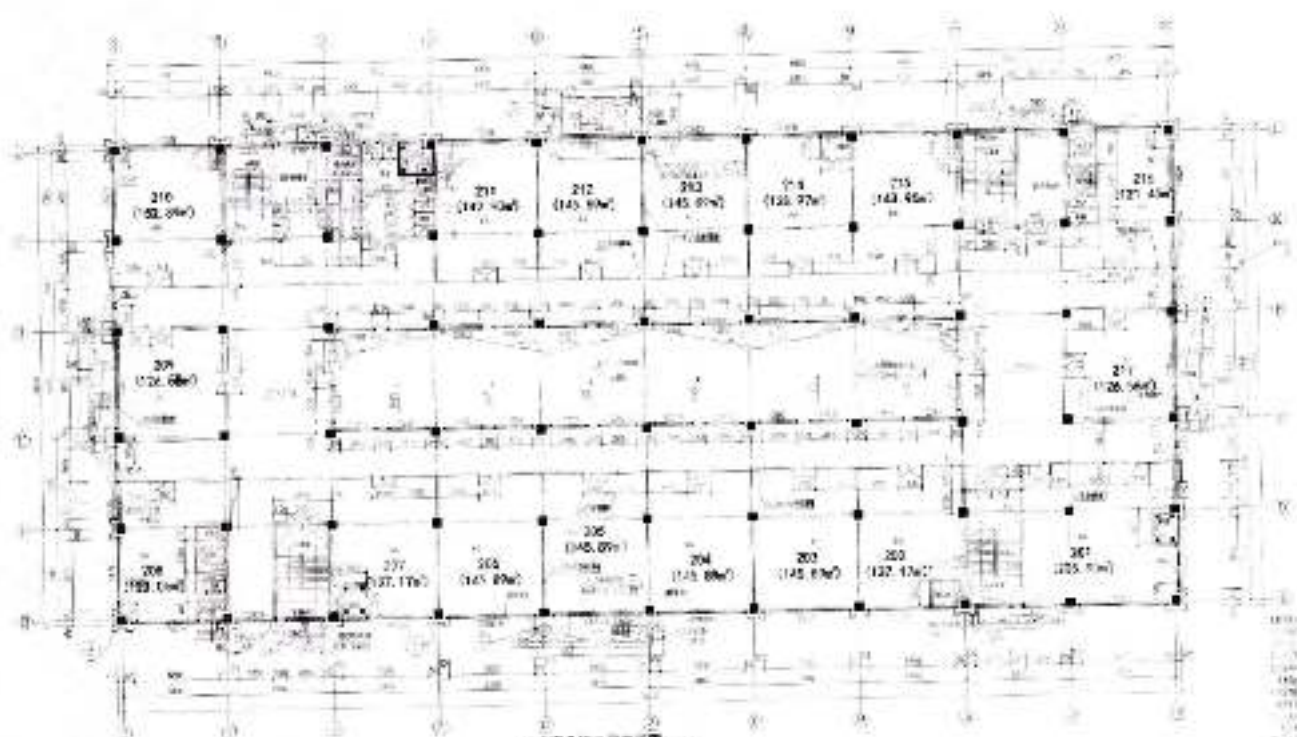
建筑总平面图



# 分楼层图

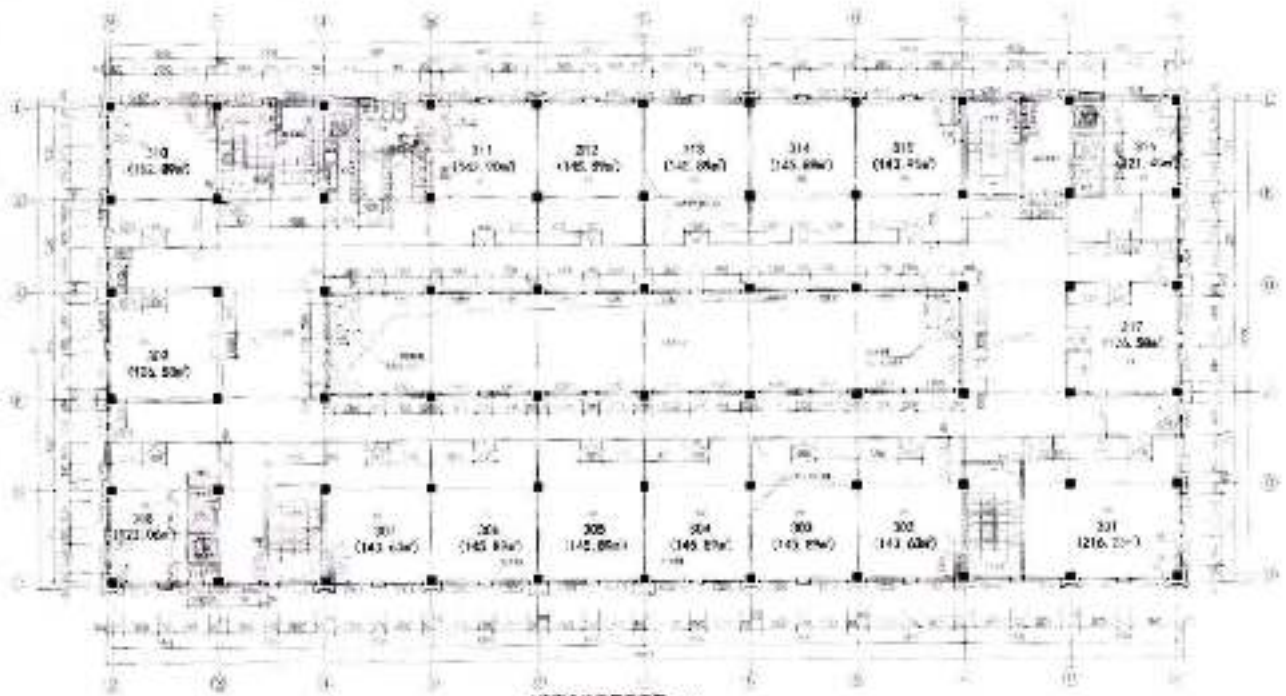


130 综合楼一层平面图

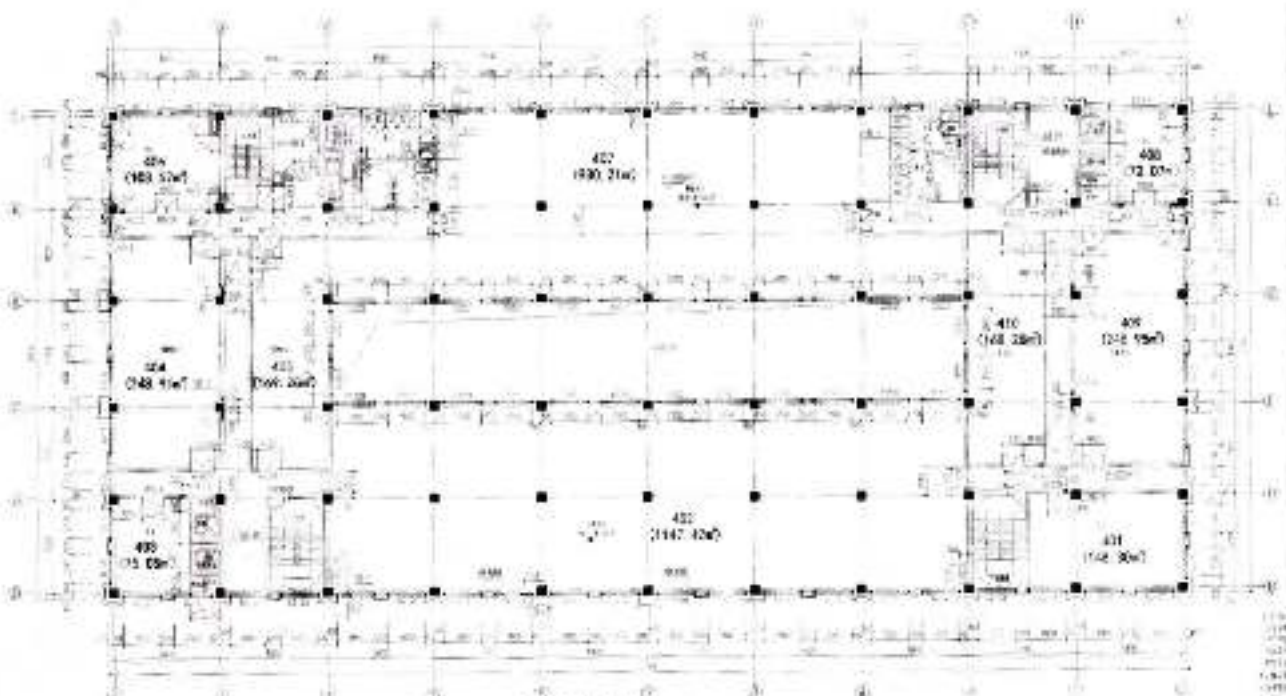


130 综合楼二层平面图



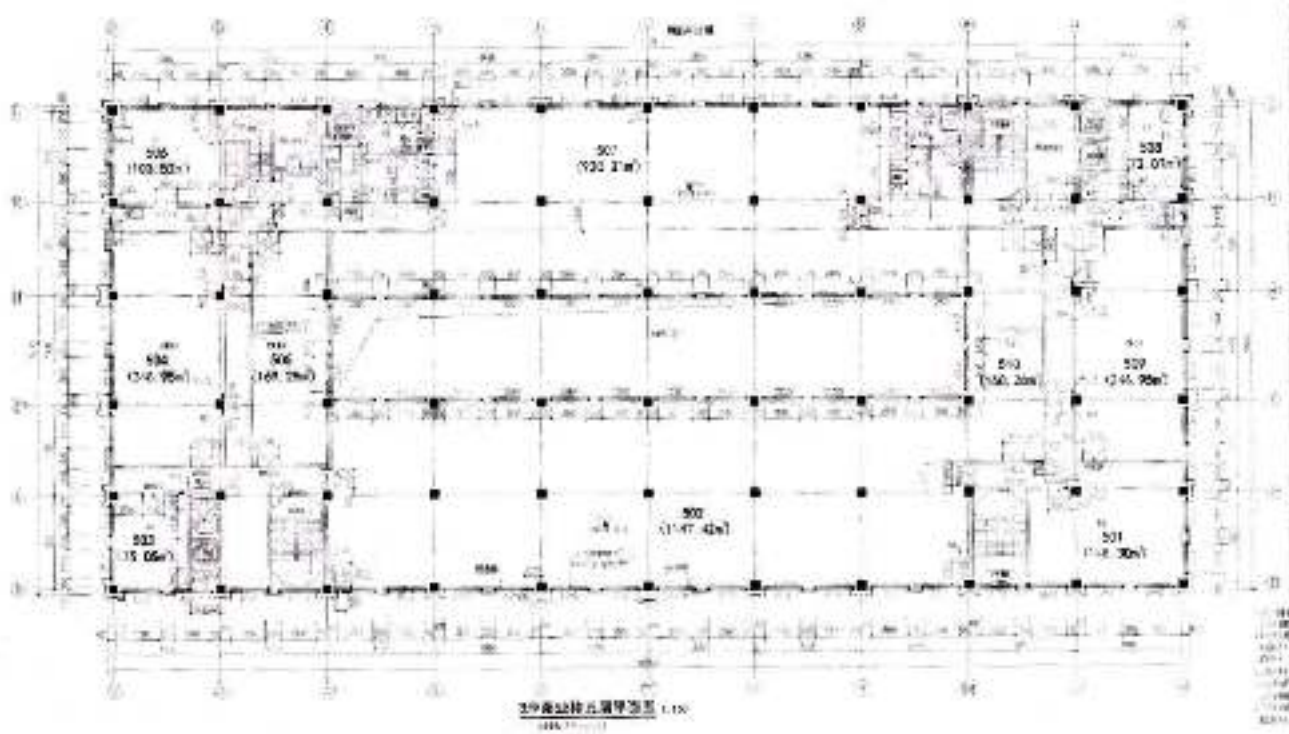


3楼西半段三层平面图 1:100



4楼西半段四层平面图 1:100

11.4  
11.2  
11.0  
10.8  
10.6  
10.4  
10.2  
10.0





## 附件 2：物业及公共设施管理办法

### 一、河北省眼科医院物业管理范围及责任

- 1、负责租赁物装修期间的装修垃圾清理清运。
- 2、租赁物范围内的楼层卫生保洁，内部安保。
- 3、租赁物范围内配套设施的维护保养费用，包括消防系统年检及维保，楼梯，电梯年检及维保，空调系统年检及维保，配电器系统，给排水系统，通信系统，医疗及生活垃圾处理。

### 二、石家庄硕鑫物业服务有限公司公共物业管理范围及责任

- 1、负责租赁物外围的安全保卫，停车场服务管理。
- 2、负责租赁物外围的植被绿化、卫生保洁，垃圾清理。
- 3、负责蓄水池清洗消毒。
- 4、负责污水及化粪池疏通清理。
- 5、负责所有租赁物外公共设施维护维修及保养（包括公共水电、照明系统、消防及人防系统、给排水系统、配电器系统、通风系统、安防系统、停车场系统、其他机械设备、机器装置及设施）。

## 附件 3：“租赁物”验收方案

### 一、履约验收时间

租赁合同生效日起，甲乙双方根据招标文件的规定和合同约定制定《“租赁物”交工验收标准》，并以此《标准》为依据进行验收，如需整改，整改后再次验收，整改期累计最长不得超过一年，超期无法完成验收，采购人（甲方）有权延迟起租或终止合同。

### 二、履约验收方式

1、实地查看：甲乙双方应亲自到现场进行实地查看，对建筑物的各项设施进行逐一检查。

2、文件审查：审查出租方提供的建筑物相关文件，如房产证、土地证、规划许可证等，确保其合法合规。

### 三、履约验收程序

1、提前通知：供应商（乙方）应在约定的交付日期前提前通知承租方（甲方），确保双方都能按时到场进行验收。

2、现场检查：甲乙双方到现场进行实地检查，按照验收内容逐项核对。

3、记录确认：对检查过程中发现的问题进行记录，并由甲乙双方签字确认。

4、整改修复：如发现问题，供应商（乙方）应及时进行整改，并在规定时间内完成。

5、再次验收：整改完成后，双方再次到现场进行验收，确保问题得到解决。

### 四、履约验收内容

1、建筑物基本信息确认：包括建筑物的相关文件、地址、面积、结构、楼层数等，确保与租赁合同中的描述一致。

2、建筑物外观检查：对建筑物的外墙、屋顶、门窗等部位进行检查，确保



没有破损、渗漏等问题。

3、建筑物内部设施检查：包括水、电、气、暖等基础设施，以及空调、电梯等设备，确保其正常运转，满足使用需求。

4、安全设施检查：如消防设备、安全出口等，确保符合相关安全标准。

#### 五、履约验收标准

1、供应商（乙方）提供的建筑物相关文件合法合规。

2、符合国家相关建筑规范和安全标准。

3、满足招标文件和租赁合同中约定的条件和要求。

4、设备设施应能正常、安全地运行。

#### 六、履约验收其他事项

1、若租赁物存在严重不符合要求的情况，采购人（甲方）有权延迟起租或终止合同。

2、甲乙双方可对整改后的再次验收进行约定。

3、甲乙双方均要保存好验收过程中的所有文件和记录，以备可能的纠纷处理。

4、若涉及第三方检测机构，需提前明确其资质和责任。