

房屋租赁合同

出租方（甲方）：中广电广播电影电视设计研究院有限公司

承租方（乙方）：首都医科大学附属北京儿童医院

根据《中华人民共和国民法典》及有关国家法规政策和地方规章的规定，甲、乙双方在平等自愿、诚实信用和公平互利的基础上，经协商一致，就甲方将拥有合法出租权的房屋出租给乙方事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1.1 甲方作为该房屋的所有权人或者合法转租人与乙方建立租赁关系。甲方保证房屋在本合同签订前不负有任何影响乙方正常享有承租权的担保物权、债权及其它权属争议等。房屋现状不属违章建筑，符合政府规定的规划、环保、卫生、消防、建筑要求或标准。

1.2 甲方出租给乙方的房屋位于北京市 西城 区 月坛 街道 南礼士路13号

1.3 附属设施、设备状况良好，家具、各类设施设备全部交由乙方使用。甲、乙双方同意房屋交接单（附件）作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据（自然损坏和折旧完成、合理磨损除外）。

二、租赁用途

2.1 甲乙双方同意，租赁该房屋作为首都医科大学附属北京儿童医院办公用房使用，甲乙双方遵守国家和房屋所在地有关房屋使用和管理的规定。

2.2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的房屋使用用途。

2.3 乙方未取得甲方书面同意不得转租。

三、服务事项及租赁期限

3.1 甲方应当提供的物业服务包括以下内容：

1. 制定物业服务工作计划，根据法律、法规制定物业服务的有关制度，并按照有关制度和计划组织实施等。

2. 负责保洁卫生服务，负责南礼士路 13 号各楼内部大厅、楼道、走廊、公共卫生间等的地面、墙面、窗户以及楼外公共区域等部位的清洁、消杀等，对区域内进行定期消毒，负责垃圾分类、清运、消纳及化粪池清掏等工作。

3. 消防中控室 24 小时值班。

4. 负责本物业管理区域内物业设施设备的日常维修、养护和管理，包括但不限于大厅、楼梯间、走廊通道、传达室、物业服务用房等。在保修维护期的设备设施，按保修约定执行。

5. 负责区域内所有公用设施设备的日常维修养护、运行和管理，提供 24 小时综合维修服务，各类设备和线路的运行维护和例行保养，其他有法律法规要求的服务，例如防雷接地遥测，高压设备的定期试验等。在保修维护期的设备设施，按保修约定执行。

6. 负责共有绿地、景观、道路的养护和管理。

7. 负责本区域的通信网络，保证网络全面覆盖，运行正常。

8. 定期专项保洁服务（常规保洁服务及固定周期对楼宇外立面、楼道地面进行清洗）。

9. 负责按照《北京市物业管理条例》的要求建立、保管相关档案和资料。

3.2 甲方指定物业服务项目负责人为：吕涛，联系电话：15910865858。
甲方更换项目负责人的，应当于 7 日内在本区域内的显著位置公示。

3.3 甲、乙双方约定，该房屋租赁期为3年，自2026年1月20日起至2029年1月19日止，详见房屋交割清单。

3.4 租赁期限届满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。

3.5 租赁期限内，甲、乙双方如因特殊情况，任何一方提出终止本合同需提前三个月，向对方提出终止书面申请，经双方协商终止合同事宜。

四、租金、物业费、能源费支付方式和期限

4.1 房屋租赁及物业费的标准：租赁及物业费为含税总金额14650278.75元/年（人民币大写金额：壹仟肆佰陆拾伍万零贰佰柒拾捌元柒角伍分），面积为

5351.70平方米,租赁单价为7.5元/平方米/天(其中包括物业费1953370.5元,即:1.00元/m²/日),共三年,合计金额为43,950,836.25元(大写:肆仟叁佰玖拾伍万零捌佰叁拾陆元贰角伍分)。

4.2 房屋租赁及物业费用包括各项配套服务,不包括能源费(水、气、暖、空调、电费、网络费等),特殊约定除外。租赁费用为含税总金额。

4.3 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等费用由甲方代缴,甲方接受专业运营单位委托代收使用费用的,不得向乙方收取手续费等额外费用,不得限制或变相限制乙方购买或使用。

4.4 甲方代缴该物业项目的水费、电费、燃气费、暖气费等费用后,甲方向乙方开具同等金额正规发票,并提供代缴费用明细清单,乙方每半年向甲方结算一次。代缴费用不属于物业服务费范畴。

4.5 房屋租赁费用和物业费用的支付:

4.5.1 房屋租赁费用和物业费用每半年支付一次,共计六期。第一期费用,乙方应在合同签订且甲方向乙方交付房屋后15日内,向甲方支付房屋租赁费和物业服务费用,金额为7325139.38元(大写金额:柒佰叁拾贰万伍仟壹佰叁拾玖元叁角捌分);之后,乙方应在每半年租期开始前15日内向甲方支付本期房屋租赁费和物业服务费用,金额为7325139.37元(大写金额:柒佰叁拾贰万伍仟壹佰叁拾玖元叁角柒分)。

甲方应根据乙方要求,在10个工作日内向乙方分别开具有效的房屋租赁增值税专用发票和物业服务费增值税专用发票。

4.5.2 乙方向甲方支付的各项费用采用银行转帐方式。

甲方确认收取租赁费用的帐户信息如下:

开户名称:中广电广播电影电视设计研究院有限公司

开户银行:建行北京月坛支行

账号:11001020500056006970

甲方应当保证付款账户信息真实准确,因甲方账户信息不准确造成乙方无法

付款的，甲方自行承担因此产生的全部责任。甲方未按照乙方要求支付发票的，乙方有权拒绝付款且不承担延迟付款责任。

五、配套设施及其他相关约定

5.1 甲乙双方交付房屋时，须共同对该物业的水费、电费、燃气费、供暖费等初始数据进行确认，并签订《房屋租赁交割清单》。

5.2 在房屋租赁期间，与房产及土地有关的税费和房屋保险费等由甲方办理和承担费用。

六、履约事项

6.1 合同期内，乙方应指定专人负责入住人员管理。如甲方联系人或乙方联系方式变更的，应提前5 日书面通知双方知晓。

6.2 本合同所称配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线的接口及停车场所、区域内道路、楼梯过道等。乙方入住人员不可以任何方式损坏配套设施；如系乙方入住人员原因造成损坏的，乙方负责修复，并承担全部费用；如乙方未能及时修复，甲方可以自行或者安排他人修复，相关费用由乙方承担。

七、房屋维修及物业服务责任

7.1 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有非乙方入住人员导致的损坏或故障时，应及时通知甲方修复或更换，甲方应在接到乙方通知后及时进行维修。逾期不维修的，或维护后仍达不到使用标准的，乙方有权代为修复或更换，费用（以发票为准）在乙方支付下一期房屋租赁费用时进行扣除。

7.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该出租房屋。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。因此造成甲方损失的，由乙方赔偿。

7.3 在乙方入住期间，涉及与周边居民或相邻各方投诉矛盾的，则甲方应负责协调周边关系，保证乙方租房不因此而蒙受损失。

7.4 乙方有权对甲方的房屋维修及物业服务进行监督，对甲方提供的服务有建议、督促的权利。乙方对甲方的管理定期或不定期实施监督检查，每季度进行一次全面考核评定，考核未达标的，进行经济处罚(处罚额度人民币1,000元至20,000元)，如连续考核不达标或因甲方管理不善，造成重大经济损失或给医院造成名誉损失及恶劣社会影响的情况，经有关主管部门认定后甲方应赔偿乙方全部经济损失并接受乙方连带经济处罚(处罚额度人民币1,000元至20,000元)直至终止合同。

八、房屋返还时的状态

8.1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同租期届满之日向甲方返还所租赁的房屋。

8.2 乙方返还房屋应符合租赁期结束后正常使用的状态，返还时，应经甲方验收认可。甲方应当在收到乙方通知后5日内进行验收，乙方应在甲方验收环节前结清应当承担的各项费用。甲方未在约定期限内验收的，视为验收合格。乙方所添置的可以分离的设施、设备和器具等非附着物，归乙方所有。

九、解除本合同的条件

9.1 甲乙双方同意在租赁期内，因不可抗力导致房屋毁损、灭失致使乙方无法继续承租的，双方均可解除本合同，且互不承担责任。甲方应当于解除合同之日起5日内退还乙方未租赁时间段的租金。

9.2 甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同。乙方应依据本合同约定向甲方支付违约金。乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍应承担相应的赔偿责任。

9.2.1 因乙方原因导致出现安全事故，或存在安全事故隐患经甲方提示乙方仍未进行整改的；

9.2.2 乙方未按照约定擅自转租房屋、转让该房屋承租权的；

9.2.3 除不可抗力因素或受上级拨款迟延影响，乙方逾期支付租金超过30天的。

十、违约责任

10.1 因甲方产权纠纷及债务纠纷等情况，造成乙方损失的，甲方应负责全额赔偿（包括装修改造、房屋用品购置、设备购置及配套设施、乙方人员无法使用租赁房屋的临时安置费等所有费用），如造成乙方无法使用的，乙方有权解除合同，除前款费用外，甲方还应退还合同未履行期间的租赁费，并支付本合同年度租赁费用总额的10%违约金，违约金不足补偿乙方损失的，还应赔偿损失与违约金的差额。

10.2 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修养护责任，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应向乙方赔偿因此给乙方造成的各种损失并承担其他相应责任。房屋经鉴定确定存在安全隐患影响的，乙方有权单方解除合同，甲方除承担上述赔偿责任外，还应退还合同未履行期间的租赁费用，赔偿乙方支付的装修改造、房屋用品购置、设备购置及配套设施、乙方人员无法使用租赁房屋的临时安置费等所有费用，并支付本合同年度租赁费用总额的10% 违约金，违约金不足补偿乙方损失的，还应赔偿损失与违约金的差额。

10.3 甲方未按合同约定时间向乙方交付房屋，经甲方采取其他替代方式仍不能保证乙方人员达到居住目的的，本合同约定的租赁期限予以顺延；逾期达到三十日的，乙方有权解除合同，甲方应退还乙方已支付的租金、向乙方支付本合同年度租赁费用总额的10% 作为违约金、并赔偿由此给乙方造成的损失。

10.4 租赁期间，甲方因自身原因需要提前收回房屋的，应退还乙方剩余的租金，并向乙方支付本合同年度租赁费用总额的10%作为违约金，违约金不足以弥补乙方的损失，甲方应承担相应的赔偿责任。

10.5 乙方逾期支付租金，超过30天的，甲方有权解除本合同。乙方应向甲方支付本合同年度租赁费用总额的10%作为违约金，违约金不足以弥补甲方的损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

10.6 租赁期间，乙方因自身原因提前退租或因本协议9.2所约定的情形时而导致合同提前解除的，乙方无权要求甲方退还收取但未履行部分内的租金，并向甲方支付本合同年度租赁费用总额的10%作为违约金，违约金不足以弥补甲方的损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

10.7 乙方应按国家标准使用租赁房屋，做到防火、防盗、防煤气中毒及安全用电管理工作。因乙方原因导致出现安全事故，或存在安全事故隐患经甲方提示乙方仍未进行整改的，甲方有权据此解除本合同。乙方应当对上述安全事故承担全部法律责任，并向甲方支付本合同年度租赁费用总额的10%作为违约金，违约金不足以弥补甲方的损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

十一、安全责任

11.1 乙方在承租该房屋期间，应当自觉遵守有关防火、防汛、治安等法律法规规章的规定，全面负责该房屋的防火、防汛、治安等安全。由于乙方责任导致各种安全事故以及造成甲方经济损失时，乙方应当承担赔偿责任。

11.2 本合同签订同时，乙方应当与甲方另行签订《房屋租赁安全责任书》，作为本合同不可分割的组成部分。

11.3 甲方有权检查该房屋的防火、防汛和治安安全，乙方应当积极配合，不得无理拒绝。甲方发现乙方利用该房屋从事非法生产、加工、存储、经营等违法行为时，应当予以制止，并及时报告行政执法部门。

十二、免责

12.1 由于地震、火灾、水灾、爆炸、动乱、暴力恐怖袭击、战争等不可抗力造成乙方不能继续租赁使用该房屋等风险和损失，甲乙双方互不承担赔偿责任，但乙方应当在条件允许的情况下通知甲方，并采取一切必要的补救措施以减小不可抗力造成的损失。

12.2 由于城市规划改造或建设（包括各级政府或市政单位针对乙方承租房屋开展的各类惠民工程等），在一段时期内部分或整体影响乙方对承租房屋正常使用的，甲方不承担乙方的各类损失。

12.3 因本条前述各款原因需要解除本合同时，双方应结算至解除之日的租金。

十三、其它条款

13.1 本合同所有书面通知均须以书面方式送达到本合同尾部甲乙双方的联系地址，任何一方变更联系地址须以书面方式通知对方。

13.2 甲方和乙方中任何一方法定代表人变更、企业迁址、合并，不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本合同当然执行人，并承担本合同的内容之权利和义务。

13.3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件为本合同不可分割的部分。

13.4 甲、乙双方在签署本合同时，已经对合同条款中各自的权利、义务和责任等清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

13.5 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应先通过协商解决；协商解决不成的，可依法向房屋所在地的人民法院起诉。

13.6 本合同（含附件）一式陆份，甲方执贰份、乙方执肆份，具有同等的法律效力。本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

13.7 招标文件、投标文件、评标报告、中标通知书为合同组成部分。

出租方（甲方）：

法定代表人：

联系地址：

邮编：

电话：

签约日期：2016.11.2



承租方（乙方）：

法定代表人：

联系地址：

邮编：

电话：

签约日期：2016.11.2

