

# 上海市第八人民医院宿舍租赁服务项目 的合同

合同统一编号： 11N42503157420255401

合同各方：

甲方： 上海市第八人民医院

乙方： 上海徐汇房地产市场管理有限公司

法定代表人姓名及性别： 孙剑萍（男）

地址： 上海市徐汇区漕宝路 8 号

地址：上海市徐汇区上中路 466 号 5 楼 502  
室

邮政编码：

邮政编码： 200231

电话： 021-34284588

电话： 021-34698881

传真：

传真： 021-34698881

联系人： 周旭莹

联系人： 黄超

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就甲方承租乙方可依法出租的房地产事宜，订立本合同。

## 1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见招标文件和投标文件、合同中心-补充条款列表中的内容。

## 2. 合同价格、租赁期限、租赁地点

### 2. 1 合同价格

本合同价格为 **1890000** 元整（**壹佰捌拾玖万元整**）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

### 2. 2 租赁期限

2.2.1 本合同的租赁期限：**自合同签订生效之日起一年**。

2.3.2 本项目服务期限三年，采取一次招标三年延用，分三个年度分别签订合同的方式实施。

2.3.3 本合同到期前一个月，甲方对乙方的履约情况进行考核。考核通过的，在合同服务内容不变的条件下，甲方与乙方就下一年度服务价格进行协商，协商一致后双方续签下一年度合同。在服务内容、要求不变的情况下，第二和第三年度合同总价原则上不得高于招标时所确定的第一年度合同价格。如乙方年度考核未通过，或者第二和第三年度因服务内容、人工成本变化等原因导致合同价格变动较大、价格变动幅度超过招标时所确定的第一年度合同总金额 10%的，则本合同到期后，双方不再续签下一年度合同。此种情况下甲乙双方均不承担任何违约责任。

## 3. 出租房屋情况

### 3. 1 房屋基本情况

3.1.1、建筑面积：租用面积约 600-800 平方米。

3.2 甲方若有乙方同意甲方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关

事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为乙方向甲方交付该房屋和本合同终止时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

3.3 签约前甲方已对该房屋完成了现场查看。甲方认为该房屋可以满足甲方正常使用的要求。本合同生效后，甲方不得以该房屋不符合使用要求为由解除合同或要求乙方给予优惠或其他赔偿。该房屋按乙方交付时提供给甲方的现状作为交付标准，甲方就此没有异议。

3.4 乙方告知甲方该房屋未设定抵押，但乙方有权随时对该房屋设置抵押登记，无须通知甲方，甲方对此无异议。

#### **4. 租赁用途**

4.1 甲方向乙方承诺，租赁该房屋作为学生宿舍使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

4.2 甲方保证，在租赁期内未征得乙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使用用途。

#### **5. 交付日期和租赁期限**

5.1 甲乙双方约定，本合同房屋租赁期：自合同签订生效之日起一年。

5.2 租赁期满，乙方有权收回该房屋，甲方应如期返还。

#### **6. 租金、支付方式、时间、条件**

6.1 甲、乙双方约定，年计租方式按一年 12 个月收取。

6.2 甲方支付租金的方式如下：



一次性支付 6 个月租金，先付后用。甲方须以签约主体支付租金。

6.3 支付方式：银行转账。

6.4 支付时间：对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

6.5 支付条件：

(1) 甲方应于本合同签订生效后向乙方首付第一期 6 个月的租金，于签订合同生效后的第 6 个月支付第二期 6 个月的租金。

(2) 如遇特殊情况，双方协商解决。

6.6 逾期支付资金的违约责任：逾期不予足额支付的，每逾期一日，则甲方需按日租金的 1 倍支付违约金。

## 7. 房屋使用要求和维修责任

7.1 租赁期间，甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知乙方修复；乙方应在接到甲方通知后及时进行维修。

7.2 租赁期间，因甲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，甲方应负责维修。甲方拒不维修，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

7.3 租赁期间，乙方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。乙方对该房屋进行检查、养护，应提前通知甲方。检查养护时，甲方应予以配合。

7.4 甲方需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得乙方的书面同意，

按规定应向有关部门审批的，则还应由甲方报有关部门批准后方可进行。甲方增设的附属设施和设备及其维修责任由甲方自行承担。

7.5 在租赁期间，甲方应遵守所在区域物业管理方的各项管理规定，如房屋使用、装修、空调灯箱的安装等。房屋的装修的安装方案需经乙方或者乙方授权管理单位和物业公司的书面许可方可实施。

## **8. 房屋返还时的状态**

8.1 除乙方同意甲方续租外，甲方应在本合同的租期届满或合同解除当日返还该房地产，未经乙方同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，甲方应按日租金的1倍向乙方支付该房屋占用期间使用费。

8.2 甲方返还该房屋给乙方时应当恢复房屋原状或在征得乙方同意后将已经附合的装饰装修物无偿留给乙方。

## **9. 转租、转让和交换**

9.1 在租赁期内，乙方如需出售该房屋，应提前 15 日书面通知甲方。甲方在此承诺放弃优先购买权，不向乙方及该房屋受让人主张优先受让该房屋，或要求其他赔偿责任。

9.2 租赁期内，甲方不得将该房屋转租他人。若甲方私自转租，则视甲方中途擅自退租，乙方有权解除本合同。除乙方已在本合同补充条款中同意甲方转租外，甲方在租赁期内必须事先征得乙方的书面同意后，方可将该房屋部分或全部转租给他人。

## 十、解除本合同的条件

10.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

10.1.1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

10.1.2、该房屋因社会公共利益被依法征用的；

10.1.3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

10.1.4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

10.1.5、乙方已告知甲方该房屋已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分的。

10.2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的1倍支付违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

10.2.1、乙方未按时交付该房屋，经甲方催告30日内仍未交付的；

10.2.2、甲方未征得乙方同意改变房屋用途；

10.2.3、因甲方原因造成房屋主体结构损坏的；

10.2.4、甲方擅自转租该房屋的；

10.2.5、甲方逾期不支付租金每个租赁年度内累计超过30日的；

10.2.6、甲方违反合同约定的其他义务经乙方书面催告后15日仍不予整改的。

## 11. 宿舍安全

11.1 室内空间具备自然通风条件。

11.2 乙方应指派值班人员对宿舍出入进行管控，保证宿舍卫生条件符合居住。

11.3 乙方应确保租赁房屋不存在安全隐患，且符合消防要求；乙方应定期对租赁房屋进行消防维护，确保房屋具备疏散、逃生和消防救援的条件。

## 12. 违约责任

12.1 租赁期间，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成甲方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

12.2 租赁期间，非本合同规定的情况乙方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，乙方应按月租金的1倍向甲方支付违约金。

12.3 甲方未征得乙方书面同意或者超出乙方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，乙方可以要求甲方恢复房屋原状，甲方应按月租金的1倍向乙方支付违约金，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

12.4 租赁期间，非本合同规定的情况，甲方中途擅自退租的，甲方应按月租金的 1 倍向乙方支付违约金。

12.5 甲方逾期支付租金的，逾期一日甲方应按日租金的1倍支付违约金给乙方。

12.6 租赁期内因甲方未付租金或有其他违约行为发生，经催告甲方仍未纠正时，乙方有权随时采取停水、停电等措施，由此发生的一切后果均由甲方自行承担。

12.7 租赁期间，因甲方违约导致合同提前解除的，乙方无需就甲方投入的

装饰装修予以补偿，并归乙方所有。

12.8 房屋返还时，对于房屋内有甲方遗留物品时，乙方向甲方发出搬离通知后 7 日内甲方仍没有搬离的，视作甲方自动放弃该等遗留物品的处理，乙方或者及其授权单位有权处置。

如甲方在该房屋内申请过营业执照及其他证照，应在收到乙方撤离通知后 15 日内办理营业执照及其他证照的注销或迁址、水电表等户名的更改等手续(如有)，并将办理完毕的书面材料提供给乙方及其授权单位。若甲方延迟办理上述手续,影响该房屋新承租人办理营业执照、水电表开户手续，导致乙方因此承担违约或赔偿责任的，由此引起的一切后果和损失均由甲方承担。

12.9 合同约定的其他违约事项，违约方需承担相应违约责任。

### **13. 争议解决方式**

13.1 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择依法向房屋所在地人民法院起诉。

### **14. 其他条款**

14.1 本合同于双方在上海市政府采购云平台通过数字证书签订采购合同或纸质合同经双方签字、盖章后生效。

14.2 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均为本合同不可分割的一部分。若合同条款存在异议时，以补充条款为准。

14.3 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，



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。

14.4 本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：

日期：

2026年01月05日

2026年01月06日

合同签订点：网上签约