采 购 合 同

合同编号：JSZC-320506-BDSU-C2025-0024

甲方（采购人）：苏州市中西医结合医院

地址：苏州市吴中区木渎镇下沙塘 39 号

联系人：范志英

联系电话：0512-69388598

乙方（成交供应商）：苏州凯伦世纪酒店有限公司

地址：苏州市吴中区木渎镇灵天路 55 号 6 幢

联系人：俞志英

电话：13962155355

依据甲方委托步定（苏州）项目管理有限公司进行本项目政府采购（采购编号：JSZC-320506-BDSU-C2025-0024）的采购结果，确定乙方为本次成交供应商，现依照采购文件、乙方的响应文件及相关文件的内容，签订本合同书。

一、乙方现将位于 苏州市吴中区木渎镇灵天路 55 号 6 幢 ，面积约 2200 平米（共计 64 个房间）租赁给甲方作为宿舍使用。

二、租赁期限

1、租赁期为一年（自通过甲方验收搬迁入内计算）。

2、续期：租赁期满后，甲方在同等条件下有优先承租权。

3、甲方在租赁期满前 3 个月书面通知乙方，是否续租。

三、租金

房屋租金共计：大写：壹佰伍拾壹万玖仟捌佰零壹元陆角整（小写：¥1519801.60 元）包括包含房屋租金、物业、网络、管理人员、房屋及设施修缮、垃圾处置、保险、各种税费以及租赁期间的其他一切费用。乙方承诺在甲方承租期内，房屋的租金维持不变。乙方承诺所提供的网络网速每间房间均不得低于 100 兆，且乙方不得擅自提高该网络服务的收费。

四、付款方式

合同签订后，乙方每半年向甲方提供一次增值税普通发票，甲方收到租赁费用发票的 30 个工作日内进行支付。

五、租赁期间甲乙双方的权利与义务

1、乙方须承诺经营住宿业务的合法性，所提供材料真实性，并在有效期内。在租赁期

间，乙方的经营许可被吊销或失效的，乙方应承担相应的责任并赔偿甲方的实际损失。乙方承诺在租赁期间内，拥有对出租房屋的使用权是正当、合法的。

2、房屋承租前所有的债务、纠纷由乙方负责，与甲方无关。房屋租赁期间，乙方与第三人之间的纠纷均由乙方自理，甲方不负连带责任（甲方原因造成的除外）。

3、甲方自承租之日起拥有该房屋的使用权，任何单位和个人不得干涉及侵犯甲方的正常合法使用。

4、乙方负责宿舍出租期内的房屋硬件、家电（空调、微波炉、电开水炉、洗衣机）、网络等设施的维修、维保服务。

5、乙方须负责房屋租赁期间的治安及消防安全。按照消防规范要求安装消防设施，定期巡查，确保安全通道畅通。按照公共场所治安管理要求，在公共区域安装监控设备。所涉及的监控和消防设施及维保费用由乙方承担。

6、乙方应在宿舍区域按消防规范要求放置灭火器，并确保消防通道的通畅，便于发生火灾时及时灭火和逃生，一旦发生事故，须及时采取措施处理，并第一时间通知甲方。对于因电路老化，线路分流设计缺陷，未装漏电保护设备或者乙方提供的电器设备存在问题等原因，造成的事故由乙方承担全部法律责任，并赔偿由此产生的一切损失。

7、乙方对租赁房屋公共区域每日做好保洁工作。乙方有权对甲方租住人员宿舍房间定期查看卫生、安全等问题，发现情况应及时通知甲方。

8、乙方与甲方共同协商制定宿舍管理规章制度，在合理合法的范围内，对实际居住人的日常安全用水、用电安全、人员进出入等做好规定，对宿舍严禁使用的电器设备做出说明。违反宿舍管理制度，且屡教不改的，甲方可以取消其入住资格。

9、乙方应每天对宿舍的安全情况和卫生状况进行巡查，发现使用大功率电器、私拉电线、室内抽烟、存放危险品等违规行为，应及时提醒租住人员并通知甲方，如因租住人员的不当行为导致漏电、火灾或其他灾情的，乙方向该责任人追偿。

10、乙方应做好日常监管工作，做好人员信息、进出登记，每月上报，防止居住人员将有毒有害、危险化学物品、易燃易爆物品、违规电器带入宿舍。乙方对外来非住宿人员，进出宿舍需要做好登记，严禁外来人员随意进出宿舍。对于因乙方监管不到位，造成的安全事故、盗窃、入室抢劫等情况，乙方应该承担相应的责任。

11、乙方对自己的工作人员须加强管理，严禁动用租住人私人物品行为，一旦发现给予批评教育，甚至开除。

12、如乙方发现租住人员涉嫌违反治安管理处罚条例或违法犯罪情况，乙方有义务及时

报告公安部门，同时通知甲方。处理情况由甲方保卫部门与公安对接。

13、甲方在承租期间，若对房间内部进行装修，须经乙方认可。装修不得破坏原有建筑结构以及门窗水电消防治安系统。

14、甲方租住人员不得擅自改动、破坏房屋主体及其附属设施、设备，如造成乙方物品损坏，甲方租住人员应按照该物品市场价进行赔偿。乙方在合同后附采购物品清单。

15、甲方在承租期间，须配合乙方对实际居住人须做好宿舍安全用水用电及遵纪守法的宣导工作。对于不遵守宿舍管理制度，屡教不改造成严重影响的人员，甲方应取消该人员的住宿资格。造成人员、财产损失的，乙方和甲方可向该责任人追偿。

16、租赁期满，甲方添置的设施设备由甲方自行转移、处理。双方不可损坏、转移、处理对方物品，否则可按原价要求赔偿。甲方在合同后附甲方采购的物品清单。

六、违约责任

1、乙方需在获得《成交通知书》后的20日工作日内向甲方移交宿舍，并通过甲方的验收。

2、租赁期间，合同所涉房屋区域归甲方人员租住使用，乙方不可转租第三方。如甲方发现乙方将空置房屋及床位转租给第三人，有权向乙方收取5倍租金作为违约金。

3、在租赁期间，甲方未经乙方同意中途退租的或乙方未经甲方同意擅自提前终止合同的，违约方按照所涉房间年租金的5%向守约方支付违约金。如遇政府拆迁或相关法律法规政策变化的双方均免除违约责任，房屋租赁费用按照实际居住时间计算。如遇政府拆迁，甲方有权按照政策获得相应的拆迁补偿。

4、租赁期间内，如遇不可抗拒的自然力造成的损失，双方均不承担赔偿责任。

七、不可抗力

1. 如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它双方商定的事件。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

八、争端的解决

1. 甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可向有关合同管理部门提请调解。

2. 如果调解不成，双方中的任何一方可向人民法院提起诉讼。诉讼由合同签订地人民法院管辖。

3. 诉讼费由败诉方负担。

4. 因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

九、违约终止合同

1. 在甲方因乙方违约而按合同约定采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知，提出终止部分或全部合同。

1.1 如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供部分或全部服务。

1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

1.3 如果乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。为此，定义如下："腐败行为"是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；"欺诈行为"是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方的利益，包括响应单位之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

2. 如果甲方根据以上的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未提供服务类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的那部分费用负责。并且，乙方应继续履行合同中未终止的部分。

3. 如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

十、**政府采购法对政府采购合同变更终止的规定：**政府采购合同的双方当事人（指甲乙双方）不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

十一、**合同转让和分包：**本项目不得转让和分包。

十二、其他条款

1、乙方报价单应附不同规格的房间单价（按天计），如甲方需要增加房间，费用按照新增房间数量与实际使用天数进行结算。

十三、合同生效

1. 双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。

2. 本合同系指本文件及其附件中的所有部分，采购文件、成交单位的响应文件、成交通知书、成交单位在采购过程中的澄清和承诺等为本合同不可缺少的组成部分。

3. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

4. 本合同壹式陆份，甲乙双方各执贰份，采购代理机构壹份、政府采购监管部门壹份，各份具有同等法律效力。

5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

6. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2025年12月30日

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：

附件1：政府采购履约验收书参考样本(服务类)

<table>
<tr><td>采购人</td><td></td><td>项目名称</td><td></td><td>合同名称</td><td></td></tr>
<tr><td>供应商</td><td></td><td>项目及合同编号</td><td></td><td>合同金额</td><td></td></tr>
<tr><td>分期（段）验收</td><td>是□
否□</td><td>分期（段）情况</td><td colspan="3">共分　期（段），此为第　期（段）验收</td></tr>
<tr><td>验收时间</td><td></td><td>验收地点</td><td></td><td>验收组织形式</td><td>□自行简易验收
□验收小组验收
□采购代理机构验收</td></tr>
<tr><td rowspan="2">验收内容</td><td>服务质量</td><td>服务进度</td><td>人员、设备 配备情况</td><td>行业、安全标准</td><td>项目需求、服务承诺</td><td>合同履约时间、地点、方式</td></tr>
<tr><td>合　格□
不合格□</td><td>按　时□
不按时□</td><td>合　格□
不合格□</td><td>合　格□
不合格□</td><td>合　格□
不合格□</td><td>合　格□
不合格□</td></tr>
<tr><td>专业检测机构情况说明</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>存在问题和改进意见</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>最终结论</td><td colspan="6">合　格□　　不合格□</td></tr>
<tr><td>验收小组成员签字</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="3">采购代理机构意见</td><td colspan="4">采购人意见</td></tr>
<tr><td colspan="3">经办人：　　负责人：　　（采购代理机构公章）</td><td colspan="4">经办人：　　负责人：　　（采购人公章）</td></tr>
<tr><td colspan="7">供应商确认：
（单位公章或授权代表签字）</td></tr>
</table>

说明：1.该表为服务类项目履约验收的参考样表，采购人或采购代理机构可以根据工作实际进行调整。

2.未委托采购代理机构开展履约验收工作的，无需填写“采购代理机构意见”。