# **房屋修缮合同（样稿）**

**甲方**：厦门市归国华侨联合会（以下简称甲方）

地址：厦门市思明区白鹭洲路16号团结大厦8楼

法定代表人：陈俊泳 经办人： 经办人电话：

**乙方**： （以下简称乙方）

统一社会信用代码：

注册地址：

法定代表人： 法定代表人联系电话：

经办人： 经办人电话：

鉴于乙方为甲方思明区中山路444号项目公开招租项目的竞得人，根据招租方案的规定，甲、乙双方就甲方出租房屋修缮事宜订立本合同。

### 修缮内容

* 1. 房屋位置：

厦门市思明区中山路444号1-4层、5-7层，面积5771.27㎡（不含后楼3、4层甲方自用部分），下称“租赁房屋”。

* 1. 修缮流程：
		1. 本合同签订后10日内，甲方向乙方提供租赁房屋安全鉴定报告，并向乙方按交付时的现状交付租赁房屋；
		2. 乙方委托具有相应资质的专业设计单位完成修缮方案施工图设计；
		3. 乙方委托专业审图机构对施工图进行审查或专家论证；
		4. 乙方委托专业造价机构根据修缮方案施工图出具修缮费用预算控制价，报备甲方；
		5. 乙方按照修缮施工图委托具有加固工程施工资质的第三方组织施工，并办理相应的合法施工手续；
		6. 乙方还应根据《思明区中山路444号招租竞价公告》及附件内容，委托有资质的设计、施工单位实施涉及拟对外经营部分的装修，且装修施工单位原则上应与修缮加固施工单位一致；
		7. 乙方应委托监理单位进行施工过程监管；
		8. 修缮施工完毕后，乙方应通知甲方、施工单位、监理单位、设计单位共同对修缮工程进行联合验收，竣工后还应向有关部门申请相应的竣工验收手续；
		9. 验收合格后，乙方应委托厦门市房屋安全鉴定所备案的房屋安全鉴定机构对房屋进行房屋安全鉴定，鉴定结果达到安全性等级 Bsu 级及以上的安全使用标准且后续使用年限不低于30年（含本数）的，且乙方将修缮、装修工程相关资料档案提交甲方的，则乙方履行完毕本合同项下全部义务，甲乙双方签订的《房屋租赁合同》正式生效；
		10. 前述所称专业设计单位、施工图审查或专家论证机构、专业造价机构、施工单位、监理单位、房屋安全鉴定机构等均**由乙方自行出资委托**。
	2. 修缮工期（含修缮期、装修期、安全鉴定期）为10个月，自本合同签订之日起算。

### 履约保证金

乙方应在本合同签订后3个工作日内向甲方缴交房屋修缮保证金人民币100万元，乙方可以向甲方提供现金，也可以提供由国有或股份制银行出具的保函。

乙方履行完毕本合同且没有任何合同义务未履行的前提下，自租赁房屋取得安全性等级达到 Bsu 级及以上且后续使用年限不低于30年的《房屋安全鉴定报告》之日起10个工作日内，甲方无息退还房屋修缮保证金或保函原件给乙方。

### 修缮费用

本合同项下所发生的修缮费用以及其他相关费用，除另有约定外，均由乙方承担。

乙方在此特别确认：乙方在竞租租赁房屋时已充分考虑该修缮成本（包括但不限于设计费、施工费、造价咨询费、监理费、安全鉴定费等）并自愿承担。

### 技术标准及质量要求

乙方在委托第三方组织修缮施工的过程中应当严格按照国家、行业标准和企业规范及本合同约定进行施工。

### 验收与保修

修缮工程完工后，若需要验收的，乙方应组织联合验收，向有关部门申请竣工验收手续，并将验收结果及全部验收档案、材料书面报备甲方。

房屋修缮后保修期内所发生的保修事项，由乙方自行联络修缮施工方进行。

### 双方的其他权利及义务

1.乙方在委托第三方组织修缮施工的过程中必须严格按施工工艺和规范要求操作。

2.乙方自行承担修缮房屋期间的水、电费用。

3.甲方在修缮施工中有权随时委派人员进行质量检查、检验及监督，乙方应为检查、检验、监督提供便利条件。

4.乙方应当做好各项质量检查记录，严格执行施工规范、安全操作规程、防火安全规定、环境保护规定。

5.乙方修缮时应当保持施工现场的清洁，做好卫生清扫和处理工作，及时清除施工垃圾。

6.乙方在修缮工程中，凡非甲方原因造成的甲方或第三人人身或财产损害的，乙方应当予以赔偿。

7.乙方在修缮过程中应注意与邻里保持良好的沟通，避免产生纠纷。如因乙方原因与邻里产生纠纷而使甲方受到损失的，由乙方承担责任。

8.乙方修缮、装修工程按政府相关规定还需取得完整、合法的修缮、装修手续，应在政府许可手续获批后才能实施；施工过程中的安全事故责任和财产赔偿责任由乙方承担。

### 违约责任及不可抗力

1. 若经乙方修缮后租赁房屋安全性鉴定等级未达到Bsu 级（含Bsu 级），经甲方书面同意后再给予乙方6个月（含安全鉴定期）的修缮施工宽限期，且自宽限期开始之日起，每一日乙方应按照月租金成交价除以三十(30)的标准向甲方支付逾期修缮违约金，计算至租赁房屋安全鉴定结果达到Bsu 级（含Bsu 级）之日止。
2. 乙方取得房屋后1个月内未按照本合同第一条约定启动修缮的，或经宽限期后修缮未达到租赁合同约定的安全性等级 Bsu级标准，或改变房屋用途未取得政府相关部门审批，所产生的所有法律责任均由乙方自行承担，同时甲方有权解除租赁合同，没收甲方缴纳的全部履约保证金，并按现状收回房屋，且无需向乙方承担任何违约责任或赔偿乙方任何损失。

3.因出现不可预见、不可避免、不可克服的事件，导致本合同无法有效及时履行的，相互不承担违约责任。但是，遭遇不可抗力方应当立即通过电话、微信等方式通知对方，并在通知后的三日内将不可抗力的书面有效证明及本合同无法有效及时履行的书面理由提交给对方确认。否则应当承担相应的违约责任。

### 合同的变更、解除和争议解决

1. 经双方协商一致，可以变更、解除本合同。
2. 任何一方违反本合同任何条款约定的，在对方催告后15个工作日内没有改正为全面履行的，守约方有权书面通知违约方解除合同，且有权要求违约方赔偿守约方所遭受的损失(包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费用等)。
3. 一方只主张违约责任，没有主张解除合同的，合同应当继续履行。
4. 一方收到解除合同的通知后，对解除有异议的，应当在收到通知后15个工作日内向人民法院提出，否则，视为对解除无异议。
5. 本合同的约定和履行中产生的争议，双方友好协商解决，若协商不成，任何一方均有权向思明区人民法院起诉解决。

### 附则

1. 如有其他未尽事宜，甲乙双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同有冲突或不一致的，以补充协议为准。
2. 本合同除明确指出工作日之外，其他均按自然日计算。
3. 本合同自双方盖章之日起生效。一式四份，甲乙双方各持两份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：厦门市归国华侨联合会

法定代表人（签名）：

     年    月    日

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

     年    月    日

本合同签订地点：厦门市思明区