

合同编号：

商业租赁合同

承租方（甲方）：西安市碑林区人力资源和社会保障局

出租方（乙方）：陕西德方长安实业有限公司

2022 年 9 月 30 日



根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》等法律法规及相关司法解释的规定，为明确双方的权利和义务，在自愿平等的基础上，经双方协商一致，就房屋租赁的相关事宜达成如下协议：

一、 租赁物业

1. 乙方将座落于白庙路 99 号伊顿公馆 8#东侧裙楼 第 2 层（以下简称该物业）出租给甲方使用。
2. 乙方出租该物业的建筑面积为 1912.11 平方米。
3. 该房屋的抵押设定情况为 无。
4. 乙方提供营业执照复印件交由甲方留存供本次租赁使用。

二、 租赁期限和用途

1. 乙方出租该物业的租赁期限为 1 年，即自 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日止。
2. 用途：该物业经营项目为 办公。甲方不得擅自变更，如需增减或变更主业经营种类，需书面通知乙方，经乙方书面同意后，甲方可进行经营。否则视为违约，在乙方通知后 5 日内不整改完成的，乙方有权终止合同，并有权要求甲方承担当期月租金的两倍作为违约金。

三、 甲方应交款项及缴纳时间

1. 保证金

本合同履约保证金为 150000 元（大写：壹拾伍万元整），于合同签订前缴纳。合同到期之日后 30 日内经确认甲方无违约以及对该物业损坏的情况后，由乙方无息全额退给甲方。因甲方原因，导致乙方提前解除合同的，保证金不退。

2. 租金

1) 甲方承租该物业租金标准如下：

2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日，租金为 1434000.00 元，（大写：壹佰肆拾叁万肆仟元整）。

2) 租金应于本合同签订时一次性支付。租金不含物业费、经营管理费以及因物业使用发生的费用。乙方在确认收到甲方租金后即向甲方出具有效凭证。

账户名称：陕西德方长安实业有限公司

开户银行：招行西安分行太白路支行

账 号：129904270510618

四、 装修

乙方负责该物业的一次装修，甲方如需二次装修，装修方案需经乙方认可后，方可进行。但乙方的认可，不降低或免除甲方责任。甲方装修如涉及主体改造等可能影响房屋安全和结构的，乙方有权拒绝。

五、 租赁物的消防管理

1. 若因甲方经营需要而对租赁物内部消防系统进行局部改造，必须经乙方书面同意，改造方案须报乙方审核批准后方可实施，费用由甲方承担。
2. 租赁物内的消防由甲方严格按照国家有关消防规范独立负责管理；独立承担消防及与消防相关的一切安全责任。若因甲方对消防设施设备操作使用不当、管理不善及甲方人为因素所造成的一切事故由此给乙方及第三方带来的直接或间接损失概由甲方负责。
3. 甲方独立承担租赁物内消防及与消防系统相关的设施设备的维护保养、年检及其费用。若甲方租赁期满不再续租，或因甲方违约使本合同提前终止或解除，甲方不得撤除或损坏上述消防设施设备。
4. 甲方必须接受乙方或物业服务公司、商业运营管理公司消防等安全检查，对于消防安全检查中发现的安全隐患，甲方必须按要求无条件整改。

六、 续租权

租约期满后，在同等条件下甲方有续租优先权，租赁条件双方另行协商。甲方须于本合同期限届满3个月前以书面形式通知乙方续租意向。

七、 乙方的权利义务

1. 乙方保证拥有该物业之出租权并可该物业出租予甲方。
2. 为整体宣传项目需要，租赁期间，乙方有权免费使用甲方的商号及经甲方许可的其他无形资产进行对外宣传。
3. 乙方不得违约或无故提前收回该物业或干扰、阻碍甲方对该物业之使用。
4. 本合同期满前3个月开始，乙方有权在给予甲方合理的预先通知后，带领新租户进入该物业察看。



5. 乙方不得擅自干涉甲方在自己承租的场地内进行合法的正常经营活动，若甲方有违法行为并损害乙方名誉，或发生重大安全责任事故，责任由甲方自负，乙方有权解除本合同并追究其赔偿责任。
6. 本物业商业运营管理公司和物业服务公司由乙方委托，甲方应予以接受，并承诺接受管理，共同打造优质商业项目。

八、甲方的权利义务

1. 甲方保证接受商业运营管理公司和物业服务公司的统一管理，在未有和本合同的条款有任何抵触下遵守相关商业运营管理和物业管理守则规定。
2. 甲方须按时向乙方缴付租金及其他费用：
 - 1) 甲方逾期缴交租金、商业经营管理费或者物业费（含水电等其他费用）的，每延迟1日，甲方须向乙方、商业运营管理公司或物业服务公司支付相当于欠费金额10%的违约金。
 - 2) 如甲方逾期缴交超过30天的（含未足额缴交），乙方有权解除租赁合同并收回该物业，且保留向甲方追讨所欠费用、违约金及其他损失的权利。
3. 甲方须按双方同意之设计方案进行二次装修，并须承担于装修工程中产生之相关费用（包括拆卸、改动及因改动而发生之复建、复原等），对于甲方于二次装修中损坏之公共设施及装饰，甲方须及时予以复建及复原。在租赁合同期限届满或者提前终止时，除非获得乙方或物业服务公司书面同意，甲方须自行负责拆卸加设于该物业之装置（本合同附件一室内装饰和设备必须保留），并将该物业及关联部分恢复至原来乙方交房时的状况（非因甲方造成之固有、潜在或结构上的损坏除外），乙方对装修部分无须给予甲方补偿。
4. 甲方或其任何雇员、代理人或授权人不得使用该物业作任何违反法律、法规之行为或业务，包括不道德之用途，不得作出危害该物业及物业所属之楼宇的任何举动。甲方同意负责及赔偿因其之举动或违反此条款而引致乙方所受到的损失或费用。甲方在接获任何政府或公共结构有关该物业之通知时应立即以书面通知转告乙方有关事项。
5. 未经乙方书面许可，甲方不得将该物业和其店招位的全部或部分转租转借第三方，或者以联营、合作等形式变相转租，否则视为甲方严重违约，乙方有权解除租赁合同并追究违约责任。

6. 甲方不得擅自改变该物业结构及用途，因甲方故意或过失造成该物业结构和配套设施、设备的故障、损坏，应承担恢复原状或赔偿经济损失的责任。
7. 甲方不得堵占消防通道，不得以任何理由在该物业内存放易燃易爆有毒等危险物品，应在该物业内配齐消防器具，承担各类消防设施日常维护义务，不得污损、遮挡、毁坏消防设施。如租赁场所内消防设施有损失，由甲方承担。
8. 甲方在未经乙方同意的前提下不得擅自在外墙和其他公共区域以任何形式安装装饰物、招牌或其他伸出物、悬挂物等。否则甲方将承担恢复原状或赔偿经济损失的责任。
9. 租赁期间，经乙方许可，甲方可免费使用甲方的商号及其他无形资产为其在该物业的企业进行对外宣传，但不得损害乙方利益。
10. 乙方或本物业商业运营管理公司或物业服务公司，为整个物业及物业使用人整体利益，制定的符合法律规定的业主公约、物业使用手册等，甲方应予以遵守。
11. 对于甲方使用乙方房屋非公共部位，除主体、结构外，需要进行维修维护的，由甲方负责维修维护，因甲方维护维修不到位造成的损失，由甲方承担。同时，乙方可代为维修、维护，发生费用，由甲方承担。
12. 租赁期间因乙方原因，第三人主张与该房屋有关的权利，影响甲方对租赁房屋使用、收益的，甲方可以要求减少相应的租金。因不可归责于甲方的原因致使租赁房屋部分或全部毁损的，甲方可要求减少租金或不支付租金；因租赁房屋部分或全部毁损，致使不能实现合同目的的，甲方可以解除合同。

九、交还

1. 租赁期满或任何原因本合同提前终止时，甲方应在租赁期满或本合同提前终止当日或按乙方规定期限将该物业交还乙方，由此发生的费用由甲方支付。因此直接或间接对该物业以外或第三方造成的损害赔偿由甲方承担。对于甲方装修部分，能够拆除的，甲方可以拆除。不能拆除，或拆除会影响主体结构的，无偿归乙方所有。
2. 租赁期满或本合同提前终止时，甲方应与乙方共同验收该物业及其附属设施。
3. 甲方逾期交还该物业的，在乙方书面催告甲方后，甲方未书面表示异议也未按期交还该物业的情况下，乙方有权进入该物业，并有权决定挪动或不挪动该物业内的物品，或将该物业恢复至提供给甲方时的状况，甲方不得异议，也不得追究乙



方责任和要求乙方赔偿，同时，乙方亦有权向甲方追讨因清除、清理、挪动前述物品所产生的所有费用。

4. 甲方逾期交还该物业的，乙方有权自行收回该物业，如乙方决定自行收回该物业，而该物业内留有甲方的任何可移动的装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他任何物品，视为甲方自愿放弃所有权，乙方有权自行处置。
5. 如乙方要求以合同终止时现状交房的，甲方应在本合同终止或解除之日起3天内将该物业交还乙方，属甲方所有的可拆除的设施、设备及甲方所有的物品，甲方可将之迁移，属乙方所有的设施、设备及租赁场所上的固定装修，甲方不得拆除、损坏，并使这些设备保持良好、清洁和适租状态。
6. 本合同所述的交还时，相关事项按如下约定处理：
 - 1) 租赁期满或合同终止后，镶嵌在承租物业内的管线、灯具及其他固定装修在乙方同意后可免拆除，并无偿归乙方所有；
 - 2) 甲方已与乙方共同验收该物业及其附属设施，对于甲方损坏部分，甲方负责修缮或赔偿；
 - 3) 乙方与甲方所有手续完毕，签署了书面的交接单。甲方已将该物业的所有钥匙及乙方房屋附属品交还乙方。甲乙双方完成上述事项，方为甲方完成交还房屋，否则，即使房屋为乙方控制，也视为未完成交接，由责任方承担相应责任。
7. 甲方逾期交还物业，在逾期交还期间内，甲方应按照约定的当期租金标准支付占用费，租金继续计算，期间的运营管理费及物业服务费及其他费用也由甲方承担。

十、合同的变更、终止和解除

1. 甲乙双方在履行本合同期间，有关合同内容的增加、减少或修订，均须取得双方协议一致，达成书面协议。
2. 租赁期内任何一方无法定或约定的理由而单方提出解除合同或违约的，另一方有权要求赔偿损失，违约方须支付解除合同时月租金的两倍作为违约金。
3. 由于不可抗力的原因造成该物业严重损坏，导致甲方无法继续经营时，双方均有权解除合同。该情况下双方均不得向对方提出赔偿要求，但须另行签订协议解除本合同。

十一、文件信函、通知的送达

1. 根据本合同需要发出的全部通知均须采取书面形式，并按本合同留存的联系地址送达对方。一方以邮寄方式通知对方的，自邮件寄出后三日内即视为已送达。
2. 乙方将通知张贴与甲方店面门口处，经拍照留存后，亦为书面送达。
3. 本合同所列甲乙双方的通讯地址如有变更，变更方应书面通知对方，否则通知不到的责任由其自行承担。

十二、违约责任：

除本合同另有约定外，其他违约责任承担方式如下：

1、甲方发生本合同约定违约事项，未达到解除合同条件，或随之达到合同解除条件，但乙方不解除合同的，凡属一次性发生无需整改的，由甲方承担当期月租金 10% 的违约金，需要整改的，甲方应按乙方要求整改，并承担当月租金 10% 的违约金，整改期满仍未达到约定的，甲方应继续按照乙方要求整改，直至整改达标，期间，每日按照当期日租金向乙方承担违约金。

2、因甲方原因，导致乙方解除本合同的，甲方还应向乙方缴纳当期租金标准 6 个月的租金，作为违约金。

3、任何情况下，合同终止的，甲方均应在合同终止后 3 日内腾空房屋，交还房屋，逾期按照当期房屋租金标准的两倍支付违约金。租金继续缴纳。

十三、争议解决

凡因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应尽量通过友好协商加以解决，协商不成，可向该物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十四、保密款项

甲乙双方要求其员工保密，在未有另一方书面同意下，不会向第三方透露或以任何方式披露任何租赁条款，法定义务除外。该约束将延续至整个租赁期及租赁期满后两年。

十五、特别约定

本合同为甲乙双方签订的最终合同版本，本合同签订日前双方所签订的意向协议、备忘录等一切文本均不再具有法律效力。

十六、生效及其他

本合同一式四份，乙方执三份，甲方执一份，具有同等法律效力，经双方签字盖章生效。

承租方（甲方）：西安市碑林区人力资源和社会保障局

地址：碑林区南院门27号

联系电话：029--89625317

签订日期：2022. 9. 30

出租方（乙方）：陕西德方长安实业有限公司

地址：碑林区白庙路伊顿公馆

联系电话：029-88489955

签订日期：2022. 9. 30