



公寓租赁合同

根据中华人民共和国法律及北京市有关法规的规定，外交服务集团有限公司房屋服务分公司与 中共西安市委外事工作委员会办公室，经协商订立本合同，以兹共同遵守。

第一条 租赁关系

外交服务集团有限公司房屋服务分公司（以下简称出租方）同意将位于北京市朝阳区秀水街1号建国门外外交公寓1号楼5单元021号（JB01-5-021）公寓租赁给中共西安市委外事工作委员会办公室（以下简称承租方）供其办公使用。承租方同意租用上述公寓。

第二条 公寓状况

公寓户型：3 室 2 厅。

公寓面积：179.0 平方米。

公寓设施：公寓的家具、电器等设施具体见《家具、电器清单》。

公寓状况：公寓现有状况良好，室内各部位、设施完好，运行正常。承租人愿意按照现有状况承租公寓。

第三条 租赁期限

租赁期限自 2023-06-19 起至 2025-06-18 日止（首尾两天包括在内）。

第四条 用户

4.1 承租方在租赁期限内将公寓交给 /（以下简称“用户”）使用。

4.3 承租方如需在本合同租赁期限内变更用户，应提前七个工作日书面通知出租方，双方对本条第1款用户名称作相应变更后，承租方可将公寓交给新用户使用。

第五条 租金和其他费用

5.1 合同期内，自 2023-06-19 至 2025-06-18，房屋月租金为：贰万玖仟肆佰元整人民币（¥29,400），月物业管理费为叁仟陆佰元整人

民币 (¥3,600) , 合计为叁万叁仟元整人民币 (¥33,000)。

5.2 本条第一款所述租金还包含如下费用: 冷水费、热水费、供暖费、燃气费、卫星电视费、物业管理费。

5.3 对于本条第一款租金及物业管理费未包含的其他费用, 承租方应按出租方开据的收款通知单按时向出租方缴纳。

合同期内, 承租方可免费使用 1 个建国门外外交公寓停车位。

国家、北京市相关部门对上述费用标准进行调整时, 上述费用也应相应予以调整。

第六条 租金及物业管理费支付方式

6.1 本合同生效之日, 承租方须向出租方付清 2023-06-19 至 2024-06-18 (首尾两天包括在内) 的租金及物业管理费共计: 叁拾玖万陆仟元整人民币 (¥396,000)。

6.2 自 2024-06-19 起, 租金按(年)缴纳, 缴纳时间为: 2024 年 06 月 15 日之前。

6.3 承租方应于上述规定期限内选择前往外交服务集团有限公司房屋服务分公司财务部 (朝阳区秀水街 1 号建国门外外交公寓 13 号楼媒体中心北侧综合服务大厅)、齐家园收费中心 (齐家园外交公寓 1 号楼)、塔园收费中心 (塔园外交公寓 10 号楼)、亮马桥收费中心 (亮马桥外交公寓 B 区 2 号楼), 以现金 (限人民币)、支票、银联卡方式缴纳租金, 或将租金汇入出租方指定帐户, 并向出租方传真汇款单。出租方指定账户为:

户 名: 外交服务集团有限公司房屋服务分公司

开户行: 中国银行北京市分行营业部

账 号: 318172119341

6.4 承租方以非现金方式缴纳租金, 应以款项实际到达出租方帐户时间为准。

6.5 承租方、付款方与发票名称须一致, 如承租方与付款方名称不一致, 承租方须提供承租方与付款方协商一致, 由付款方为此公寓/房间支付租金、物业管理费, 发票名称为承租方的有效协议, 或提供由付款方签字盖章的代付款说明, 经出租方审核内容无误后留存备案。

6.6 付款方应在汇款附言中注明：承租方名称，所住公寓地址、房号（例：JB01-5-021），所交房租月份（或季度、年度）及客户联系电话，以方便核查。

6.7 即将从机构离任的住户或个人承租方缴纳租金，应按出租方选择的方式缴纳租金。

6.8 出租方可于上述交款日期前十五天向承租方提供房租收款单。但出租方是否提供该房租收款单，均不影响承租方的付款义务。

6.9 承租方所缴纳的支票应为中国各商业银行北京分支机构开具的有效人民币支票。

第七条 保证金

7.1 承租方须于签订合同时，以现金、支票或汇款方式向出租方支付相当于 / 个月租金和物业管理费之和的款项，作为承租方履行本合同各项条款的保证金（以下简称“保证金”）。保证金以人民币形式支付，共计 / ，出租方开具相应的保证金单据。

7.2 如承租方违反本合同任何条款，出租方可使用或扣留全部或部分保证金，其数额视承租方给出租方造成的损失而定。承租方不履行本合同关于承租方的各项规定而导致出租方代承租方支付的其他开销由出租方在保证金中扣除。如果保证金不足以支付上述开销，承租方应予补齐。

7.3 出租方按本条第2款规定扣除保证金后，承租方须在接到出租方书面通知后七日内按本条第1款的数额补足保证金。

7.4 本合同期满时，如果承租方妥善履行本合同各项条款，没有拖欠其应付的租金和物业管理费以及承租方根据本合同规定应付的其他费用，没有对房屋及相关设备、设施造成损坏，出租方自承租方交回公寓钥匙之日起二十个工作日内，凭承租方出示的保证金单据将保证金退还承租方，不计利息。

7.5 承租方应妥善保管保证金单据，若保证金单据丢失，应提供其他相应证据予以证明，否则保证金不予退还。

第八条 出租方的权利和义务



8.1 出租方应在收到承租方缴纳的保证金和第一笔租金和物业管理费后进行装修、配套服务等起租准备，并于起租日开始前将公寓钥匙交给承租方。因承租方迟延缴纳保证金、租金和物业管理费导致出租方未能在起租日前完成起租准备，不能按时交付公寓的，出租方不承担任何责任，承租方应按原定起租时间缴纳租金和物业管理费。

8.2 出租方享有公寓及其内部设备的所有权和管理权。出租方尊重承租方根据本合同享有的合法使用权。

8.3 出租方享有依照本合同收取租金、物业管理费和其他费用的权力。

8.4 出租方负责向承租方所租赁公寓提供电力、自来水、生活热水、供暖和燃气供应，保证承租方入住后能够正常使用。因供水、供电、燃气、热力等市政部门、公寓物业部门有计划的维护、维修造成长时间的供应中断，出租方应至少提前7天书面通知承租方（但因意外事故所导致的供应中断除外）。对因维护、维修或意外事故导致的供应中断，出租方不承担任何违约责任，承租方不得因此要求减少租金、物业管理费或要求其他损失等。

8.5 出租方负责对公寓建筑公共设备、设施的检查和维护，确保公共设备、设施的完好。

8.6 出租方负责对公寓建筑公共部分（如楼道、大门、首层大堂、电梯前厅等）进行粉刷和维护，负责对公寓建筑外墙的清洗和粉刷。出租方在进行上述工作时，承租方应予以协助。

8.7 出租方负责对所出租公寓及相关配套设备进行检查、维修，保持公寓结构牢固及设备完好。

8.8 在承租方正常使用情况下，出租方根据承租方的报修或检查发现的损坏，对公寓装修及公寓内配置设备进行免费维修。如因承租方使用不当或人为因素造成的损坏，出租方在进行修复的同时，将根据情况向承租方收取必要费用。

8.9 如承租方承租的公寓发生火灾、跑水、燃气泄漏等危及公寓或他人财产及安全的情况下，而出租方无法及时通知承租方，或承租方因故无法及时到场时，出租方有权在未获得承租方许可前进入公寓进行紧急处置。但事后出租方应尽快将有关情况通知承租方。

8.10 出租方负责在公寓建筑的公共区域配置必要的消防器材及设

备，并定期进行检查、保养。

8.11 公寓建筑因市政建设或大修需承租方迁出时，出租方应提前三个月书面通知承租方，承租方应及时迁出。出租方对此不承担任何违约责任，也不需向承租方支付任何赔偿或补偿。

8.12 出租方应保持公寓建筑内外公共区域的清洁、整齐。

8.13 由于出租方无法控制的原因而给承租方及其他人员的财产造成损坏或者其他损失，出租方不承担责任。因失窃或其他原因造成承租方或居住人的财产丢失或者损坏，出租方不承担责任。对由于本建筑物内其他租户和人员的原因所造成的人身伤害或财产损失及施工造成的人身伤害或财产损失，出租方不承担责任。为进行必要的对本建筑物的维护保养工程，以及非出租方原因致使公用设施的暂时性停用以及由于其他承租人或第三者原因，致使承租方或居住人遭受损失时，出租方不承担责任，除非这类损害或人身伤害是由于出租方可控制的行为所致。

第九条 承租方的权利和义务

9.1 承租方享有对承租公寓及配置设备的使用权，但不得将公寓改作本合同第一条规定以外的其他用途。

9.2 承租方应保持公寓内部装修及配置设备的完好，如因承租方原因造成公寓装修或配置设备的损毁（正常损耗除外），其更换或修复之费用全部由承租方承担。

9.3 承租方在出租方对公寓进行检查、维修时应给予出租方协助与配合。当出租方对与承租方承租公寓相邻的公寓进行改造、维修及电气、水暖、燃气管线等铺设需进入承租方承租公寓时，承租方应当提供必要的便利，由于承租方原因导致工程延误所产生的全部损失由承租方承担。

9.4 公寓建筑因市政建设或大修需要搬迁时，承租方应按出租方书面通知的要求和时限从公寓中迁出，因承租方延误给出租方造成的全部损失由承租方承担。

9.5 承租方不得在公寓内存放或允许他人存放枪支、弹药、易燃易爆等危险物品。

9.6 承租方不得利用公寓从事违反中华人民共和国法律法规的活动。

9.7 承租方不得在公寓建筑的通道、楼道、电梯前厅或其它公共区域堆放或留置货物、集装箱、家具、垃圾或其它私人物品，不得占用消

防通道，不得妨碍公共区域的通行。否则出租方有权对上述物品做出任何处置，向承租方要求赔偿损失，直至解除租赁合同。

9.8 承租方不得将公寓的全部或部分转租、转让给任何第三方或以其他方式与第三方共同使用。

9.9 承租方不得在公寓内使用超负荷的电气设备，不得擅自安装、放置超荷载的其它设备；不得擅自改动公寓内原有配电线路、电气设备和采暖、给排水及燃气管道。否则，由此给出租方及第三方造成的损失由承租方负责赔偿。

9.10 承租方不得破坏公寓建筑内和公寓建筑公共部分的消防设施、器材及火灾报警系统；不得人为造成火灾报警系统失灵或误报的行为。否则，由此给出租方及第三方造成的损失由承租方负责赔偿。

9.11 公寓设备发生故障、火情或其它意外事件，承租方应当立即通知出租方。

9.12 承租方应当遵守北京市消防法规及公寓相关规定，如果由于承租方的原因导致公寓发生火灾，承租方除应负担自己的损失外，还应对火灾给出租方、第三方造成的损失予以赔偿。

9.13 承租方应遵守外交公寓的相关管理规定。

9.14 承租方不得损坏公寓建筑区域内的公共设施。如因承租方原因造成公寓建筑区域内的公共设施损坏，其更换或修复之费用全部由承租方承担。

9.15 承租方在公寓内的行为不得影响他人的正常生活。

9.16 本条规定承租方必须遵守的各项义务均适用于用户。承租方在此承诺：承租方有义务保证其指定用户遵守上述规定，并承担用户违反上述规定的违约责任。

第十条 承租方的特殊要求

承租方进行的任何装修改造事宜，均须承租方以书面形式进行申请，即事先将方案涉及改造项目及相关设计、施工图纸书面报知出租方，征得出租方同意后，双方签署“消防、治安工作协议书”、“装修改造工程协议”后方可实施。

装修改造由双方认可的具备相关建筑装饰装修工程设计与施工资质的施工单位负责施工，所涉及费用全部由承租方承担。承租方自行施

工或自行委托施工单位施工的，应按照出租方相关工程管理规定向出租方缴纳工程管理费。双方可就装修改造的具体事项签订工程管理协议。

第十一条 续租与退租

11.1 如承租方欲在租赁期满后继续租赁，须于合同期满前三十天之前以书面形式通知出租方，经双方协商后重新签署租赁合同。

11.2 本合同租赁期限未满，承租方欲提前终止本合同，须提前三十天书面通知出租方，并结清一切相关费用同时向出租方支付 个月的租金和物业管理费作为补偿。

11.3 承租方在本合同租赁期满后不继续租赁该公寓，均应提前三十天书面通知出租方，经出租方检验确认公寓及设备、设施完好且承租方已缴清公寓租金、物业管理费及其他应交费用，双方办理终止租赁手续。

11.4 双方办理完退租手续后，承租方应将其所承租的公寓腾空并将全部公寓钥匙交还出租方。若承租方交还钥匙的时间超过退租日期，则应按所超出的天数缴纳双倍租金和物业管理费。

11.5 经出租方检验公寓各部位、设备、设施，确认由承租方所造成的损失，承租方须向出租方做出赔偿，或从承租方所交的保证金中扣除上述损失，如有余额退还承租方；如保证金不足以弥补上述损失，承租方应予补齐。

第十二条 违约责任

12.1 承租方有下列违约情形之一的，出租方可书面通知承租方解除本合同，要求承租方搬出公寓，并向出租方支付 个月的租金和物业管理费作为违约金。违约金不足弥补出租方损失的，承租方还应继续赔偿：

- (1) 承租方将承租的房屋擅自转租、转借给他人使用的；
- (2) 未得出租方书面同意将承租的房屋擅自拆改结构或改变用途的；
- (3) 拖欠租金、物业管理费及其他费用超过三十天的（包括补足保证金）；
- (4) 违反本合同规定义务，经出租方两次书面通知仍拒绝改正的；

(5) 利用租赁房屋从事违反中国法律之活动的;

(6) 因承租方原因而使出租方蒙受经济损失或名誉损失的。

12.2 承租方逾期缴纳租金、物业管理费或其他费用、补足保证金,除须如数补交外,还须按日缴纳所欠金额的0.2%的滞纳金。出租方收取滞纳金,并不妨碍其行使在本合同下及法律赋予之权利。承租方拖欠租金或其他费用(包括未补足保证金),出租方有权采取一切必要手段如停水、停电、停止空调、供暖等方式督促承租方支付,且停水、停电、停止空调、供暖等期间不影响承租方租金的支付。

12.3 合同终止、解除后承租方拒绝搬出房屋的,出租方有权采取一切必要手段如停水、停电、停止供暖等方式收回出租房屋。合同终止、解除后,承租方占用房屋期间应当按照原租金和物业管理费之和的两倍向出租方支付房屋使用费。

12.4 合同解除、终止后,承租方应将其自有物品搬出租赁房屋。5日内仍未搬出的,上述物品即视为出租方所有,出租方有权对其进行任何处置。

12.5 承租方负责监督用户遵守本合同的规定及外交公寓的管理规定,用户违反本合同规定及外交公寓的管理规定而给出租方造成的损失,由承租方负责赔偿。

12.6 按照合同第六条第5、6款相关规定,如承租方与付款方因双方间纠纷,导致出租方租金、物业费等经济权益构成风险及损失,应由承租方承担全部责任。

12.7 承租方应支付出租方为追讨本协议项下出租方应收款项引起的所有合理费用和开支(包括但不限于律师费用等)。

第十三条 权利的放弃

如果任何一方违反本合同任何条款,而另一方没有采取行动警告或禁止其违约行为,不能视为该另一方放弃行使本合同的权利。如果该另一方同意不追究违约行为,必须书面记录违约行为的详情,并同该违约方签字作为确认。

第十四条 不可抗力

如公寓因地震、飓风、洪水等原因遭到严重毁坏,直接导致本合同

无法履行或给出租方和承租方造成损失时，双方均不承担责任。出租方将视公寓毁损程度，在公寓修复期内减少或免除承租方的租金和物业管理费。

如果出租方在察看公寓损毁情况后认为修复在经济上不合理或事实上不可行，出租方可以不对公寓进行修复。如果出租方决定不修复公寓，则出租方应在察看公寓损毁情况后十四天内书面通知承租方此决定，租赁合同因此同时终止。承租方应搬出公寓，不要求赔偿。

第十五条 法律适用及争议解决

15.1 本合同的订立、履行、效力及解释均适用中华人民共和国法律。

15.2 因本合同引起的或与本合同有关的一切争议，双方应首先通过友好协商解决。

15.3 双方确认，如协商不成，选择下列第(2)种方式解决：

(1) 任何一方有权对争议事项向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁委员会的裁决为终局裁决，对双方均有约束力。在仲裁过程中，除有争议的部分外，本合同其他部分应继续履行。

(2) 任何一方可将争议事项直接向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十六条 通知送达

16.1 本合同规定之书面通知须以挂号邮寄、特快专递或专人送达的方式交给另一方，双方的地址为：

出租方：北京市东城区朝阳门内大街 223 号
外交服务集团有限公司房屋服务分公司
邮政编码：100010

承租方：中共西安市委外事工作委员会办公室

联系人：刘远

联系地址：北京市朝阳区秀水街 1 号建国门外外交公寓 1 号楼 5 单元 021 号

联系方式（移动电话）：13910090746

邮编：100600

16.2 上述地址、信息发生变动的,发生变动一方应当在7日内书面通知另一方。未在上述期限内及时通知的,发生变动一方应承担由此产生的全部不利后果。

16.3 一方以挂号邮寄、特快专递的方式按上述地址向另一方寄出书面通知,视为上述书面通知已经送达。

第十七条 其他

17.1 本合同如有未尽事宜,双方可协商签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

17.2 本合同自双方签字或盖章之日起生效。在承租方加盖公章或合同章之日前,本合同中全部权利与义务均由承租方签字人承担。

17.3 本合同于____年____月____日由双方代表在北京签字。

17.4 本合同用中文书就,一式两份,双方各执一份。

17.5 双方应妥善保管合同文本,若一方丢失合同文本,另一方可以提供原合同文本的复印件,但丢失方应为此支付相应费用。

17.6 双方应妥善保管房租、物业管理或其他费用的收款单,若任何一方丢失收款单,则丢失方应为重新制作收款单支付相应费用。

17.7 承租方应妥善保管房租、物业管理或其他费用的发票,如有丢失,承租方自行承担一切后果。

出租方:

外交服务集团有限公司

房屋服务分公司

合同专用章
代表(签字) (1) 10034888



承租方:

中共西安市委外事工作委员会
会办公室

代表(签字):