

合同编号:

社会治安综合治理中心业务用房 房屋租赁协议



甲方: 陕西省西咸新区社会治安综合治理中心

乙方: 西咸新区新盛商业运营管理有限公司

甲方（全称）：陕西省西咸新区社会治安综合治理中心

乙方（全称）：西咸新区新盛商业运营管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方租赁房屋，双方达成如下协议：

第一条 房屋位置、面积、租金、用途

1.1 房屋位置：陕西省西咸新区能源金贸区起步区一期 3# 地块 3-E 停车楼一楼

1.2 房屋状况：精装

1.3 房屋面积：2378.98 m²（以房屋实测报告或产权证为准）

1.4 租金标准单价：70 元/m²·月（含税）

1.5 月度租金：166528.6 元/月（其中不含税金额 152778.53 元，税额 13750.07 元，税率9%）。

1.6 年度租金：1998343.2 元/年（其中不含税金额 1833342.39 元，税额 165000.81 元，税率9%）。

1.7 房屋用途：办公

第二条 交付日期、租赁期限

2.1 乙方于 2023 年 10 月 10 日前向甲方交付该房屋。

2.2 租赁日期自 2023 年 10 月 10 日起至 2024 年 10 月 9 日止。

第三条 租金及其他费用

3.1 租金

3.1.1 经营期租金缴纳。甲方应按照本协议约定以季度为周期缴纳租金。

3.1.2 租赁期限内的租金递增。无递增

3.1.3 本协议期满后，乙方有权按照市场行情，在本协议最后一期租金标准基础上重新确定租金标准，以双方另行签订的租赁合同为准。

3.1.4 本协议期满后，如乙方继续出租标的房产，甲方在同等条件下享有优先承租权。如甲方需续租，须在租赁期限届满前30日内向乙方提出需求，甲乙双方在对租金、期限重新协商后，签订租赁合同。

3.2 结算方式：银行转账。

3.2.1 乙方指定的租金收款账户为：

乙方收款帐户：15000053917089

开户名称：西咸新区新盛商业运营管理有限公司

开户行：平安银行西安分行

单位地址：陕西省西咸新区沣东新城能源金贸区起步区一期西咸金融港秦创原发展大厦4-A座17层

3.2.2 甲方的开票信息如下：

单位名称：陕西省西咸新区社会治安综合治理中心

统一社会信用代码：12610100MB2A40611T

单位地址：陕西省西咸新区能源金贸区西咸大厦

开户行：中国建设银行股份有限公司西安西咸新区沣泾大道支行

银行账号：61050111581308000555

电话号码：029-33585891

甲方在收到乙方开具的合格增值税普通发票后向乙方付款；若乙方未能及时提供发票的，甲方有权相应延迟付款，直至乙方按要求开具发票，甲方不承担因此导致的迟延付款的任何责任。若乙方提供虚假发票、套开发票，除重新开具发票外，还应当承担相应的法律责任。

第四条 税费及保险

4.1 租赁期内，各方依照法律、法规规定分别承担本协议项下所应缴纳的税费。

4.2 租赁期内属于甲方所有或有权使用的财产及甲方经营范围内的事项，甲方可向保险公司投保，保险费由甲方承担，在甲方未购该项保险的情况下，发生意外事故导致的所有损失由甲方自行承担。甲方应将上述投保单复印件加盖公章后，交由乙方存档。

第五条 合同双方权利与义务

5.1 乙方权利及义务

5.1.1 乙方应确保拥有租赁房屋的所有权或合法使用权，并且不存在可能被第三人合法追索的任何情形。乙方租赁房屋应符合

合国家有关设计及质量标准要求，交付房屋时，应当保证水、电等设施符合工程设计要求，并安装到租赁房屋楼内设备间。

5.1.2 乙方应确保租赁房屋具有持续的、不间断的、能够满足甲方正常办公需要的基础条件，包括但不限于水、电、通讯线路等技术条件的供应，但属于政府部门或其授权委托单位的行政管理因素和自然灾害、战争、动乱、骚乱、瘟疫、罢工等不可抗力因素造成的中断，乙方不负责。

5.1.3 乙方应尽量协助甲方解决租赁房屋的治安、安全问题，协助甲方妥善处理与第三人的相邻关系，并签订《租赁安全管理协议书》(详见附件)。若因甲方管理不善造成的治安、安全问题所造成的损失由甲方承担，给乙方造成损失和影响的，由甲方向乙方及时、足额赔偿。

5.1.4 在本协议有效期内，乙方应对出租的房屋的质量负责，如出现房屋质量问题，甲方应及时告知乙方，双方进行问题责任判定后，如为乙方本身房屋质量问题，应由乙方负责安排维修，并承担相应维修费用；如因甲方人为或使用不当造成房屋损坏的，应由甲方自行维修，维修费用由甲方承担，并且乙方可要求甲方赔偿因此而给乙方造成的损失。房屋日常电气设施等日常维护材料费由甲方承担，乙方可派员协助更换。

5.1.5 在本协议有效期内，乙方应对出租的房屋内部的附属设施(包括但不限于空调、消防设施等)的质量负责，如发生正常使用的损坏或故障时，乙方应负责安排维修，并承担维修费用；

如因甲方人为或使用不当造成的附属设施损坏的，应由甲方自行维修，维修费用由甲方承担，并且乙方可要求甲方赔偿因此而给乙方造成的损失。

5.1.6 租赁房屋外立面、房顶使用权归乙方所有，未经乙方同意，甲方不得在租赁房屋的外立面、庭院、房顶自行设置广告、挂牌、立牌等，如需设置需到相关部门审批，待批复后发相关文件及申请文书报予乙方，待回复后方可设立。

5.1.7 交付房屋时，甲方应派代表到现场检查移交情况，并与乙方及物业管理公司签署书面确认书予以确认（已确认视同无问题交付）。除本协议另有约定，交付日期和状态以书面确认为准，确认书签署之日，为房屋正式交付之日。

5.1.8 租赁期间，房屋产权人发生变更，乙方应在变更后30日内向甲方函件告知，但不影响本协议效力。

5.2 甲方权利及义务

5.2.1 甲方租赁房屋用于办公，不得改变用途，未经乙方同意不得私自转租。

5.2.2 甲方保证遵照国家法律、法规进行办公活动，并依法办理相关证照和手续，缴纳相关税费。因甲方行为而给乙方造成的任何影响和损失，由甲方立即排除妨碍，并及时、足额地赔偿乙方损失。

5.2.3 房屋及附属设施、精装家具因甲方责任发生事故和损坏，所产生的一切费用均由甲方承担。

5.2.4 甲方保证按照合同约定使用和维护乙方提供的各项设施、设备，如因甲方原因给租赁房产及附属设施、设备及系统造成的任何损坏，甲方应全面、及时地修复或赔偿。

5.2.5 按规定时间交纳水电费及物业管理的相关费用。

5.2.6 甲方对承租房屋必须爱护，未经乙方及乙方指定的物业管理公司同意不得擅自装修、改建，因擅自装修、改建，除恢复原状外，应承担相应责任并赔偿装修、改建期间的房租以及其他经济损失。不得在楼道等公用部位堆放物品或从事与租房用途不相干的活动及任何非法活动。使用中出现问题应及时找乙方协商解决，甲方不得擅自处理。

5.2.7 甲方在租赁期间内，在不改变房屋的结构和不危及房屋安全的前提下，可以根据形象或经营需要对承租房屋进行装修和改造，或增添附属设备、设施，改造方案应事先报乙方及乙方指定的物业管理公司同意后方可开始实施，且改造方案必须符合改造时有效的国家相关技术规范。甲方增添的设备设施及附属设施、设备由甲方自行负责维修和保养。租赁期满或合同解除时，除特殊约定外，乙方不赔付甲方装修的折损余额，且甲方应当按照原有交付状态交还乙方。针对甲方在出租房屋内新增的装修、改造和增加附属设备设施等情况，如甲方在退租时无法拆除和恢复原有状态，由甲方支付全部拆除和恢复费用。因甲方形象或经营需要对承租房屋进行装修和改造产生的消防验收等各项合规性手续办理由甲方自行解决，产生的相关费用由甲方承担。

5.2.8 甲方应遵守乙方及乙方指定的物业管理公司的各项规定和制度，爱护楼内外设施，如造成损坏，应负责赔偿。

5.2.9 甲方在租赁期间进行的一切活动中，与第三方发生的法律及经济纠纷所造成的影响及经济损失由甲方负责，给乙方造成影响和损失的，由甲方及时、足额给予赔偿。

5.2.10 本协议因任何原因终止时，甲方须在合同终止之日起90日内（下称“交还期”）结清一切应交费用和款项、腾空房屋并迁出。因租赁期限届满、乙方违约或不可抗力引起的合同提前终止，乙方在交还期内免收甲方占用费；因甲方违约导致合同提前终止，在交还期内，甲方应按合同终止时的日租金标准与实际占用天数的乘积向乙方支付占用费。

在交还期内甲方须与乙方办理交还手续。甲方交还乙方房屋应当将房屋恢复原状，并保持房屋及附属设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋正常使用。如在交还期届满后，未经乙方同意，甲方未将甲方所有物品搬离的，视为甲方放弃对该房屋内甲方物品的所有权和其他权利，乙方有权处理。如果甲方未能在交还期内交还该房屋的，乙方有权停止各种服务，直至依法采取强制措施将甲方清场，因此发生的费用以及造成的一切责任和损失由甲方承担。

如甲方不予配合，未在交还期内办理房屋交还手续的，视同甲方认可乙方的单方验收结果，如发现租赁房屋及设施有损坏的，由甲方负责赔偿或修复，乙方有权从保证金及预交租金中直接扣

除相关修复费用，保证金及预交租金不足以支付相关费用的，甲方应予以补齐。

5.2.11 甲方不得以本协议约定以外的任何约定作为甲方不缴纳或者延迟缴纳房租的原因。

第六条 合同的变更、解除与终止

6.1 租赁期届满本协议自然终止。

6.2 甲乙双方可以协商、变更或终止本协议。

6.3 因不可抗力因素导致本协议无法履行时，合同终止履行，双方互不承担违约责任。

6.4 甲乙双方单方解除合同时，除本协议另有规定外，应以书面方式提前【30】日通知对方，经协商一致可以解除合同。

6.5 甲方有下列行为之一的，乙方有权立即解除合同，本协议自乙方书面解除通知送达至甲方之日起第二日解除，此种情形下，甲方应当按照该年度租金的【5】%向乙方支付违约金，违约金可直接从保证金中扣除：

6.5.1 甲方不支付或迟延支付租金达30自然日（含本数）以上。

6.5.2 甲方在租赁房屋进行任何违法犯罪活动的。

6.5.3 甲方未按合同约定，正确使用乙方提供设施设备，造成乙方房屋及设备严重损坏，且在乙方书面通知后30日内未能恢复原状的。

6.5.4 未经乙方同意，拆改变动房屋主体结构或擅自装修、

改建的。

6.5.5 未经乙方同意，改变本协议规定的租赁用途。

6.6 乙方有下列行为之一的，甲方有权立即单方解除合同并要求乙方退还保证金及预交租金，本协议自甲方书面解除通知送达至乙方之日起第二日解除，此种情形下，乙方应当按照该年度租金的【5】%向甲方支付违约金。

6.6.1 乙方无故提前收回租赁房屋的；

6.6.2 租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；

6.6.3 租赁房屋权属有争议的或被第三人合法追索的；

6.6.4 租赁房屋严重违反国家强制性规定，导致房屋完全无法使用的。

第七条 违约责任

7.1 双方应严格遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，除本协议另有约定外，违约方应向对方支付当年租金总额的【5】%作为违约金。乙方违反本协议应支付的违约金，甲方有权在下一年度租金中予以扣除。甲方违反本协议约定时，乙方均有权从预交租金中抵扣甲方应支付给乙方的款项及甲方使用房屋但未结清的其他费用。扣除费用包括但不限于租金、水电费、取暖费、空调使用费、违约金及赔偿金等，不足部分守约方仍有权向违约方追偿。违约方应在7日内补足，未按时补足的，守约方有权于期满后次日（即第8日）起解除合同。

7.2 甲方应付租金逾期超过30日的，乙方有权解除合同，收

回出租房屋，并要求甲方按照第6.5条的约定支付违约金。

7.3 乙方在合同期内因自身的原因提前终止合同的，按7.1条的约定向甲方支付违约金。

7.4 甲方在合同期内因自身的原因提前终止合同，按7.1条的约定向乙方支付违约金，乙方按照实际租期收取租金，剩余部分向甲方返还，造成乙方损失的，还应当及时、足额赔偿给乙方造成的全部损失。

7.5 因违约方违约给守约方造成损失的，违约方应承担违约责任，并向守约方赔偿各种损失，包括但不限于守约方为追索该损失而发生的律师代理费、诉讼费、仲裁费、证据调查费、保全费、保全担保费等费用。

第八条 送达地址

本协议约定的送达地址为本协议项下所有书面文书、文件的送达地址，双方均认可所有通知自送达至该地址之日并经收件人签收之日起生效。任何一方拟变更送达地址、收件人或联系电话的，应提前三十日书面通知对方。

8.1 甲方送达地址：陕西省西咸新区沣东新城能源金贸区起步区一期西咸大厦 6 层

收件人： 乔欣

联系电话： 15319916031

8.2 乙方送达地址：陕西省西咸新区沣东新城能源金贸区起步区一期西咸金融港秦创原发展大厦 4-A 座 17 层

收件人：樊天龙

联系电话：15389025370

在租赁期限内，甲方认可乙方可将本协议项下所有书面文书、文件张贴至甲方承租房屋门口或其他显著位置，该张贴行为视为有效送达。

第九条 争议解决的方式

9.1 本协议在履行中如发生争议，双方应友好协商，协商不成的应向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十条 其他

10.1 本协议未尽事宜，经合同双方共同协商做出补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

10.2 本协议自甲乙双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖甲乙双方公章后生效。本合同一式【捌】份。乙方持【肆】份、甲方持【肆】份，均具有同等效力。

附件：租赁安全管理协议书。

（以下无正文）

(本页无正文，为签字盖章页)

甲方：陕西省西咸新区社会治安综合治理中心



甲方法定代表人或委托代理人 (签字或盖章):

乙方：西咸新区新盛商业运营管理有限公司



乙方法定代表人或委托代理人 (签字或盖章):



附件:

租赁安全管理协议书

甲方: 陕西省西咸新区社会治安综合治理中心

乙方: 西咸新区新盛商业运营管理有限公司

为进一步做好租赁场所的安全管理,依据国家《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消防法》《陕西省电力设施和电能保护条例》《西安市燃气管理条例》《西安市供热管理条例》《西安市城市供水用水条例》等有关法律法规的规定,在平等、自愿、诚实、信用原则的基础上,特订立本租赁安全协议书,本协议适用于整个租赁期(含装修改造)。

一、住房的坐落位置、面积、租赁期限、安全设备设施

1. 乙方出租的住房位于 陕西省西安市西咸新区能源金贸区起步区一期3#地块3-E停车楼一楼,该房屋建筑面积共 2378.98 平方米。

2. 租赁期: 2023 年 10 月 10 日至 2024 年 10 月 9 日。

3. 租赁的住房安全设备设施、消防设施配备、水气热设施完善,符合安全要求。

二、乙方的权利和义务

1. 乙方按照《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国

国消防法》《中华人民共和国环境保护法》等相关法律法规规定，及时向甲方传达相关规定和注意事项。

2. 乙方依照有关规定与甲方签订《租赁安全管理协议》。

3. 乙方自行或委托物业公司负责所出租住房的安全设施、特种设备、消防设施的维护、管理和不定期检验、检查工作，负责对公共区的消防安全、公用设施进行安全巡查，对发现的安全隐患及时整改，对甲方区域内的安全工作进行监督管理。

4. 乙方在必要时，经事先通知，可对甲方的承租单位进行消防安全及公用设施检查。如发现甲方的承租单位内存有消防安全及公用设施安全隐患，有权及时督促甲方进行整改。在任何时候，如遇火灾等紧急情况，乙方有权不经通知而进入甲方承租单位内进行灭火等处置，且不承担因灭火过程中应急处置而对甲方所造成的损失。

5. 乙方应监督物业公司编制各类应急预案，悬挂张贴疏散通道示意图，健全警示标志。

6. 若有突发、应急事件，乙方应第一时间通知甲方。

7. 乙方接到甲方事故报告时积极参与现场救援、处置并及时上报上级主管部门。

8. 乙方应配合公安机关、消防部门及其他执法机关对消防违法、安全生产犯罪案件进行调查取证等工作。

三、甲方的权利和义务

甲方是租赁区域的生产经营主体单位，对租赁区域内甲方

自有的电器设备、甲方委托开展的装修施工和甲方人员（含甲方雇佣和为甲方提供服务的人员）不安全行为等因素引起的人员伤亡和财产损失等生产安全事故承担全部责任。

1. 根据《中华人民共和国安全生产法》第三条“管生产经营必须管安全”，甲方为生产经营场所第一责任人，必须把安全放在第一位，做好安全措施，防止任何安全事故的发生。

2. 甲方应建立健全岗位职责、安全检查、安全教育等安全制度及安全操作规程，应有专人负责租赁经营期间的有关安全工作并确保 24 小时通讯畅通。

3. 甲方应服从乙方及物业单位对租赁房屋或构筑物的安全管理要求。

4. 甲方必须遵守国家的法律、法规和政策，贯彻执行国家有关安全生产的方针、政策、法令、法规，不得利用承租房屋进行违法、犯罪及危害公共安全和经营范围以外的活动，如有违反，一切后果由甲方自行承担。如造成乙方损失，甲方应赔偿乙方受到的一切损失。

5. 甲方在进行装修时，不得对住房的主体结构或影响主体结构安全的部位、主要安全设施、消防设施、公用设施等随意进行改造变更。如确需改造的，应在不影响结构安全、使用用途的前提下，经乙方书面同意后，在确保合法合规及安全的情况下方可实施，并按照乙方相关流程办理手续，若私自改造，造成的一切后果由甲方负责，同时乙方有权拆除。

6. 甲方要加强对本单位所属的员工及相关人员进行消防、卫生、安全等各方面的安全教育及培训，并应建立相关的安全管理工作责任制度，明确责任，落实到人。使用需要持证上岗的特种作业人员，必须具有相关部门核发的操作证，并按要求进行作业。

7. 甲方应对租赁区域内的安全设备设施、特种设备、消防设施等负有保全义务，不得随意损坏，并对发现的隐患及时整改，需乙方处理时请及时报告乙方。

8. 甲方不得在消防通道堆放杂物，遮挡消防设施，不得损毁消防设施等。在紧急情况时，甲方有权使用消防设施设备。

9. 甲方租赁期间应做好自身及财务的安全保护工作，合理、规范使用水、电、暖、气并做好日常安全检查，出入关好门窗。

10. 甲方应做好用电管理，不得私拉乱接，并按乙方提供的用电功率要求进行使用，对固定的电源线路，严禁私自更改或违章搭接，确保用电安全。对必须更改的应提交书面申请，得到乙方同意后，在确保安全的情况下方可实施。若私自接线，造成一切后果由甲方负责，同时乙方有权拆除，有权停止供电，直至完成整改。

11. 甲方应接受乙方、乙方委托的物业服务单位及有关政府部门进行的安全检查，对查出的问题，乙方有权提出责令整改意见，甲方按照乙方提出的要求进行整改，如不按期整改或整

改不彻底，发生事故造成后果由甲方负全部责任。

12. 甲方如遇突发事件时，应第一时间报警并通知乙方和乙方委托的物业服务单位，以便及时安全处理化解风险，杜绝次生灾害和事故的发生。甲方在场地租赁期内以及在经营中发生安全、治安等事故，造成任何人员伤亡和财物损失的，一切责任及损失均由甲方承担，一切纠纷均由甲方自行处理与协调。

13. 严禁存放易燃、易爆物品及化学危险品。如擅自存放和使用，造成的一切后果由甲方负全责。如造成乙方损失，甲方应赔偿乙方受到的一切损失。

14. 在租赁期间若因甲方责任造成人身伤害、设备损坏、财产损失等，由甲方承担全部责任，并赔偿因此造成的全部直接、间接损失。

15. 甲方如有以下情况，乙方有权立即终止本场所的租赁协议并扣除租赁保证金，由此而造成的一切损失由甲方负责：

(1) 违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。未按规定登记注册以及无证、无照、无安全生产资质从事生产经营的。

(2) 不接受乙方的安全生产管理，安全生产管理不到位。

(3) 将租赁场所改作生产、使用、储存、经营易燃易爆危险化学品场所的。

(4) 现场存在安全隐患严重又不认真及时整改。

(5) 未经乙方书面同意擅自转租或转借出租厂房、场所。

(6) 擅自更改、损坏水、电、气、热、消防设施，甚至存在破坏计量器具逃避正常收费计量的行为。

(7) 发生伤亡事故不第一时间报告或不第一时间组织抢救。

四、其它

1. 本协议经双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章后生效，本协议属于租赁合同附属协议，具有同等法律效力，于相应租赁合同终止时终止。

2. 本协议未约定事项，应以租赁合同约定为准。本协议的变更和修订款项事宜，可经双方协商另行补充，本协议与补充协议约定不一致的，以补充协议为准。

3. 租赁合同双方所留联系方式是各方确定的联系方式，向该联系方式发出的通知一旦到达视为通知内容送达，将产生相关法律效力。双方联系方式有变更时，须在变更前十日以书面形式通知对方。因迟延通知或未通知而造成的损失，由过错方承担。

(以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

甲方：陕西省西咸新区社会治安综合治理中心



甲方法定代表人或委托代理人 (签字或盖章):

刘利军

乙方：西咸新区新盛商业运营管理有限公司



乙方法定代表人或委托代理人 (签字或盖章):

