

房屋租赁合同

出租方(甲方): 西安海荣投资有限公司

法定代表人: 郑青海

地址: 西安市凤城八路西北国金中心E座12层

联系方式: 029-82106033

承租方(乙方): 西安市未央区人民法院

法定代表人: 李宝玲

营业执照或身份证号码: 11610112726300790B

联系方式: /

通讯地址: /

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》，经平等协商，就乙方承租甲方西北国金中心项目有关事宜，双方根据国家相关法律、法规，经协商一致，自愿签订本合同。

第一条 租赁标的

1. 甲方同意依本合同的约定向乙方出租位于西安市文景路西侧与凤城八路南侧西北国金中心 23 幢 1 单元 6 层 01-07 号房（即 D 座写字楼 1 单元 6 层 01-07 号房，（下称简称“租赁房屋”）乙方亦同意承租该房屋。

2. 租赁房屋的区位及范围详见附件A（附件A所附平面图仅供确定租用范围及位置之用）。

3. 租赁房屋具体信息和计租面积见附件A。计租面积指租赁房屋的建筑面积1926平方米，甲乙双方同意在本合同租赁期限内，除非双方另行协商一致，否则计租面积不做调整。

4. 乙方保证该租赁房屋仅作为办公用途，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋的用途，否则为乙方违约，甲方有权解除本租赁合同。

第二条 租赁期间

1. 该房屋租赁期限为一年。自 2024 年 09 月 18 日起至 2025 年 09 月 17 日止。租赁费用自 2024 年 09 月 18 日起计算。

2. 甲方保证租赁房屋没有产权纠纷，保证对租赁房屋拥有合法的财产权益。

如因租赁房屋权利瑕疵给乙方造成无法使用租赁房屋的经济损失的,由甲方负责赔偿。乙方在此确认已知悉该房屋设置抵押的情况。

3. 租赁期内, 甲方有权自主销售租赁房屋但须事先在合理期限内(15日内)通知乙方, 乙方享有同等条件优先购买权。如乙方在通知后15日内未明确书面表示购买, 则视为放弃优先购买权。租赁房屋所有权转让后, 乙方在租赁期内的承租权对受让人仍为有效。

4. 租赁期间届满, 甲方尚未出售租赁房屋且对外继续承租的, 如乙方欲续租租赁房屋, 需在合同期满两个月前向甲方提出书面续租, 同等条件下乙方享有优先承租权。逾期提出视为乙方放弃优先承租权, 甲方有权另行租赁。

第三条 租赁费用标准及支付

1. 本合同中的租赁费用包含租金。下同

2. 租赁期内租赁房屋的租赁费用标准为: 每月每建筑平方米人民币(含税)80元整(大写: 捌拾元整), 租赁房屋月租赁费用总计为人民币 154080 元整(大写: 壹拾伍万肆仟零捌拾)。租赁期租赁费前两年不递增, 自第3年起租赁费用每1年在上一年度基础上递增5%, 以此类推(具体租赁费用情况见附件C)。

3. 乙方先付清租赁费用后使用租赁房屋。租赁费用由乙方按期(每[6]个月为一期)向甲方支付。首期租赁费用在本合同签订7日内乙方一次性支付甲方, 后期租赁费用乙方应于上一计租周期届满前20日内一次性交清, 以此类推。

4. 乙方应将租金付至甲方所指定之银行账号(见附件)。

第四条 保证金

1. 为确保乙方确实履行本合同之各项义务, 乙方应于签订本合同前三日向甲方支付相当于[/]个月首期租赁费用的保证金, 共计人民币[/]元整(大写[/]) (以下简称「保证金」), 甲方于收到保证金后, 应开立收据为凭。

2. 当乙方有以下情况出现时, 甲方有权视情况扣除乙方的履约保证金中的相应部分:

2.1 延迟缴付租赁费用及违约金; 未支付物业费、垃圾费等使用房屋的费用而导致甲方承担的;

2.2 损坏租赁房屋及附属设施经催告未予修复、赔偿的;

2.3 提前终止本合同未支付租赁费用、违约金的;

2.4租期满乙方延迟退还房屋，甲方有权从该保证金中扣除乙方应承担的房屋占用费。

2.5甲方扣除保证金并不免除乙方的违约或损害赔偿責任。

2.6 因乙方违约致使甲方解除本合同的，乙方已缴纳的保证金不予退还

2.7甲方扣除部分的保证金后有权书面通知乙方补足保证金，乙方应于收到通知后十日内补足。乙方在通知时间内未补齐的则视为乙方违约，乙方逾期每日按保证金总额的千分之一的承担违约金。

3. 乙方依本合同应给付之费用、违约金、迟延利息及损害赔偿金额，甲方有权从保证金先行扣抵。保证金扣抵后，甲方书面通知乙方有关保证金抵扣事宜，乙方应于收到通知后十日内补足甲方扣抵保证金金额。保证金不应被视为系乙方提前支付租赁费用、或乙方违反本合同之行为的损害赔偿总额。若保证金无法全额补偿乙方违约情事所造成甲方所有损失、损害和费用的，乙方应另行全额赔偿。

4. 租赁期间届满合同终止或本合同经双方协商一致提前终止日后三十日内，乙方依约交还租赁房屋给甲方并履行本合同规定之所有义务后，乙方凭保证金收据原件以书面通知甲方，甲方将保证金余额无息退还乙方。

第五条 租赁房屋交付以及装饰装修、装修

1. 鉴于甲方租赁房屋为现房，乙方已实地勘察，租赁房屋的水、电、照明及其它必要的条件和设施以现状为准。交房标准：见附件B。

乙方进场时应与甲方签订《交房通知书》。乙方已经充分考虑到物业管理公司对装修时间和装修管理的严格规定，不得据此要求延长计租日、免租期、装修期。

2. 甲方同意乙方自进场日开始入场进行装修，乙方须向物业管理公司交纳因内部装修而产生的相关费用，同时应遵守大厦的各项规章制度，承担承租单元的一切法律责任、保险及能源费用等其他各项费用。乙方在交纳首期租金、首期物业管理费、保证金及其他各项应付款项（见物业服务合同），并且乙方之装修设计方案获得了甲方、物业管理公司及相关政府部门的书面批准后方可入场进行装修工作。甲方或物业管理公司对装修设计方案的批准不减免乙方本合同项下任何义务和责任。

3. 如因乙方或委托的装修公司的原因未能将租赁房屋的装修各项费用（装修

保证金、装修管理费、装修垃圾清运费等)及时缴纳;或未能将租赁房屋的装修方案及时交付当地消防部门或有关政府部门审批与验收;或装修方案未能通过消防部门或有关政府部门的审批;或乙方未能将前述的装修方案及时交付甲方及物业管理公司,造成装修延误,本合同项下计租起始日、免租期和装修期均不做调整。

4. 在乙方对承租单元进行装饰装修期间,甲方和物业管理公司有权监督乙方及其聘请的装修公司所进行的装饰装修工程,并有权随时要求乙方对违反装修设计的行为或施工进行纠正或整改,由此而发生的任何费用和期间延误均由乙方自行承担。

5. 乙方对承租单元的装饰装修工程,应当完全符合国家和地方相关的装修规范。装修施工不得以任何理由损坏甲方已建的设施、设备以及租赁房屋的结构,不得影响或妨碍大厦相关专有或共用、共有设施、设备的正常使用,不得造成甲方或任何第三方的人身或财产损失,不当影响大厦内甲方或其他业主、承租方的正常经营活动,否则对此而造成的损失,乙方应当负责赔偿。

6. 乙方对租赁房屋进行装饰装修期间,工程施工时间、有关人员和车辆进出均应当接受物业管理公司与甲方的统一管理,严格遵守各项管理要求。

7. 乙方违反本合同约定的各项要求对租赁房屋进行装饰装修的(包括但不限于未经甲方批准,乙方擅自变更装修设计方案的情形),则甲方有权通知乙方改正。乙方收到甲方书面通知之日起5个工作日内,仍未改正的,则甲方有权对承租单元停止水、电等能源供应或直接采取强制措施予以纠正,因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担,本合同项下计租起始日、免租期和装修期均不做调整,乙方亦不得以此要求甲方给予任何形式补偿。乙方装修竣工后实际使用前,必须自行办理消防验收手续并将相关许可文件向甲方和物业公司报备,否则不得投入使用。

8. 无论因何种原因双方租赁合同终止或解除时,因乙方装修形成附合的装修装饰物,由乙方在不毁损房屋的前提下拆除,不能拆除的无偿归甲方所有,乙方无权要求甲方给予补偿。

第六条 租赁房屋设施设备维修

1. 租赁房屋主体结构部分发生非乙方或非乙方顾客原因而损坏由甲方负责

进行维修并承担费用。如因乙方或乙方顾客原因损坏的，由乙方进行维修并承担费用。如造成损坏无法修复，则乙方应作相应的经济补偿；乙方装修装饰及改建部分的损坏由乙方负责维修并承担费用。

2. 水以独立计量的水表为界，靠租赁房屋一侧的管路由乙方维修并承担费用，水表（含水表）以外由物业公司维修并承担费用。

3. 电以户内电表及控制箱为界，靠租赁房屋一侧由乙方维修并承担费用，电表及控制箱（含电表及控制箱）以外由物业公司维修并承担费用。

4. 租赁房屋内的天然气、宽带、电话、有线电视等公共服务设施及开户、使用由乙方自行办理相关手续及承担相关费用和责任。

5. 租赁房屋内部设施设备及二次消防设施由乙方自行建设并办理申报、施工及验收手续，承租期内由乙方维修并承担费用。

6. 承租期内，甲方应对租赁房屋主体结构及原有配套设施每年检查、修缮时，乙方应予积极协助，不得阻挠施工。但该维修不得对乙方造成不必要的损失。

7. 承租期内，租赁房屋的防火安全，治安事件，安全事故，综合治理及安全保卫、环保、创卫等工作，乙方应执行政府有关部门以及物业管理公司的规定并承担全部责任。

第七条 物业管理

1、租赁房屋之物业管理由甲方委托的物业管理公司进行。甲方已同意并签署了《前期物业管理协议》，乙方亦同意由该物业管理公司进行管理。租赁房屋交付乙方前，乙方应与物业公司签订租赁房屋的《物业管理合同》，向物业管理公司交纳物业管理费、管理费保证金等相关费用以及水、电、天然气、宽带、垃圾费、空调、暖气等费用。上述费用之交纳，以物业公司出具的缴款通知书为准。如乙方不按时交纳上述费用，导致甲方先行承担的，乙方不但应及时返还，还应赔偿甲方的实际损失。

2、乙方应当遵守物业管理合同的约定以及物业公司对租赁房屋的物业管理，按照物业公司公布的价格缴纳有关费用和代收的水电气、电梯使用、卫生垃圾、公共设施维护等费用。

第八条 租赁期间的经营管理

1. 乙方保证对租赁房屋的使用和一切经营活动遵守国家 and 地方有关的法律

法规，并遵守甲方及物业管理公司有关房屋管理的规定。

2. 承租期内乙方应保持租赁房屋及各项附属设施设备清洁完好，在租赁期满时，将其以正常状态（正常磨损除外）交还甲方。合同期满后，若乙方不续租或合同提前终止，乙方对租赁房屋装修、改善增设等附合物，乙方应在不破坏房屋主体结构、原配套设施及公用设施和内墙面平整的情况下，对可拆卸物予以拆除，恢复原状。租赁期满，租赁房屋内未恢复、未拆除的附和物及未搬离的所有物品无偿归甲方所有。

3. 租期届满后，乙方在规定的搬离期限届满后不予搬离，或搬离后仍遗留在租赁房屋内乙方的所有物品、设施等视为乙方抛弃物，甲方有权自主搬离或处置，因此发生的费用和损失由乙方承担。在乙方未付清房屋租赁费用、水电等费用或应承担违约责任的情况下，乙方同意甲方对乙方的装修、装饰添附物及内部经营物品有留置权。

4. 乙方不许自行或允许他人在租赁房屋内存放有毒有害、易燃易爆、腐蚀性的危险物品，亦不得自行或允许他人在租赁房屋内放置超过楼层设计载荷的物品，或装设可能引起震动、噪音、异味、干扰的机具；如乙方因经营需要存放危险物品应做好相应的安全防控措施，并向物业登记备案，乙方应对租赁场所内存放的危险物品造成的一切后果承担赔偿责任，如因乙方原因造成的人身及财产损失导致甲方承担赔偿责任的，甲方有权解除合同并向乙方追偿。

5. 乙方自行负责租赁房屋、所经营货物、物品及其他设施、消费客户的安全，包括对自然灾害的保险及治安防盗等。乙方应对租赁范围内发生的安全责任、人身伤害、财产损失（包含甲方房屋）承担责任并赔偿损失。

6. 乙方架设或悬挂店招、广告牌应经甲方及物业管理公司同意，遵守政府有关管理规定经审批许可并承担有关费用后方可实施。乙方对所架设或悬挂店招、广告牌承担管理及维护责任，应对由此造成的安全责任、人身伤害、财产损失（包含甲方房屋）承担责任。

7. 租赁期满或双方协商一致提前终止合同，自租赁期满或双方约定的交屋日之次日，甲方即对租赁房屋享有占有、使用、收益、处分之权利。若乙方在租赁期满或双方约定的交屋日仍未将租赁房屋返还甲方，则乙方同意甲方采取包括但不限于破除锁具等方式进入租赁房屋，因此造成的任何损失及责任均由乙方承

担。

第九条 双方权利义务

1. 租赁房屋不得有供赌博等非法经营或目的之使用。

2. 租赁房屋之公共区域及公共设备等，乙方不得放置物品或为居住，加装设备等任何方式之占用，遵守物业管理规约相关安全规则。

3. 由于不可抗力（不可抗力是指无法预见或虽可预见但无法控制或避免且不能克服所发生的事件，包括但不限于地震、战争）的发生致使本合同项下各项义务无法正常履行时，其履行可以减免或延迟，直至影响其正常履行的因素消失；如不可抗力的发生致使本合同无法继续履行，本合同终止，双方不承担责任。

4. 租赁期间，乙方如欲将租赁房屋进行房屋转租或分租，必须征得甲方的书面同意；否则转租或分租无效，甲方有权解除租赁合同。

5. 甲方于租赁期间内将租赁房屋之所有权移转与第三人时，本合同之权利义务依法概括转让给该受让第三人，乙方同意配合签署权利义务概括转让协议及附属法律文件。如乙方不配合签署相关协议的，则甲方和新的所有权人共同通知乙方之日起，租赁关系转移至第三人与乙方之间。

除三方另有约定外，甲方应将本合同之保证金一并移转予该第三人，使乙方将来可依本合同之规定请求该第三人退还保证金。

6. 乙方同意在合同履行期间，甲方可将基于本合同享有的收取租赁费用之权利转让予第三人，乙方不持异议且同意配合签署相关文件，惟此移转不得影响乙方依本合同享有之权利。

7. 乙方本人或与他人合作，利用租赁房屋成立有限公司等经营实体的，乙方应在该公司或其他经营实体取得营业执照之日起十日内，与该经营实体一起与甲方签订本《租赁合同》之补充协议，乙方与该经营实体将对履行本租赁合同项下的所有权利和义务承担无限连带责任。

第十条 甲方之终止事由

乙方有下列各款规定情形之一且在甲方告知后仍未改正者，甲方可以书面通知乙方单方终止本合同，双方合同自通知之日解除，乙方应赔偿甲方因此所发生之一切损失：

1. 乙方延迟支付或拒付租赁费用达10日及以上，或欠交租赁费用达应付租赁

費用20%及以上时。

2. 乙方延迟支付租赁费用以外的其他各项费用（包含电费、水费、空调加时费等）总额达壹万元及以上时。

3. 乙方自行携入、存放或同意第三人携入、存放任何武器、弹药、硝石、煤油、液化瓦斯等易燃、爆炸之违禁物或危险物品于租赁房屋内。

4. 严重违反物业管理规约或者损害租赁房屋主体结构或附属设施，经催告拒不承担修缮责任的；

5. 乙方在签订和履行合同中存在欺诈、弄虚作假、胁迫等损害甲方和物业公司利益情形的；

6. 乙方从事违反国家法律、法规的业务，被政府机关查处或注销、吊销执照、责令停业的；

第十一条 乙方之终止事由

1. 因不可归责于双方之事由，致租赁房屋之全部或一部遭受天灾、地震、战争、内乱或其他不可抗力事故等原因而不能使用者，经双方确认后乙方可就以不能使用部分之面积与本租赁房屋之面积之比例，减少租赁费用，直至受损部分完全恢复使用为止；或经双方书面同意后终止本合同。

2. 因不可归责于乙方之事由致本租赁房屋毁损，剩余部分已不符合乙方使用之目的，乙方可以书面通知甲方终止本合同。

3. 因前两项情形而终止本合同时，甲方应于确认乙方已履行本合同规定之所有义务后，于本合同终止【六十】日内由乙方以书面形式通知甲方，甲方将乙方已付但未到期之租赁费用及剩余保证金无息退还乙方。

第十二条 租赁期间届满与提前终止

1. 租赁期间届满若未经双方依本合同约定方式续约，本合同自然终止；

2. 除本合同所约定之终止事由外，租赁期间内任一方不得单方提前终止本合同；

3. 除本合同另有约定外，乙方如无正当理由欲提前终止合同，应提前[2]个月前以书面方式通知甲方，合同项下的保证金不予退回，并需支付相当于当年度[3]个月租金作为违约金予甲方；因乙方违约，甲方解除本合同的，该条款同样适用。

4. 乙方于本合同终止或租赁期间届满时,未按本合同约定返还租赁房屋予甲方,自本合同终止或租赁期间届满的次日起,乙方应按本合同约定租赁费用的两倍向甲方支付实际占有期间的占有使用费。

第十三条 违约责任

1. 甲方若迟延交付租赁房屋,逾期每日按一个交租周期的租赁费用总额的千分之一支付违约金。

2. 乙方逾期交付租赁费用的,除应及时如数补交外,逾期每日按照应付未付金额的万分之六支付违约金。

3. 乙方违反合同,在未经甲方书面同意的情况下擅自将租赁房屋转租、分租给第三人使用或变更实际经营人(包括以股权转让或公司转让、承包等方式,但不包括乙方内部人员调整发生的负责人变更),甲方有权解除合同且乙方应向甲方支付同期一年的房屋租赁费用作为违约金。

4. 任何一方违反合同约定给对方造成损失的,应当赔偿守约方的全部损失,包括但不限于支付违约金、诉讼费、保全费、律师费、鉴定费等。

第十四条 保密条款

1. 非经甲方书面同意,乙方、丙方不得擅自披露本合同租赁费用信息事项予任何第三人;但双方的员工、律师、代理、借贷方、财务人员或其他咨询人员或政府人员因工作需要的情況除外,法律另有要求的除外。

2. 乙方依本条所负之保密义务,于本合同终止或租赁期间届满后一年内仍继续有效。

第十五条 联络方式

1. 有关本合同之联络或书面通知事宜,悉以本合同签名页所载之地址为准。

2. 各方因履行本合同而相互发出或提供的所有通知、文件、资料均以本合同所列明的联系地址、电话送达。在一方下落不明或拒绝签收的情况下,另一方可以特快专递的方式向对方或其法定代表人的通信地址、身份证住所地邮寄送达,自邮寄之日起满3日视为送达。由此造成的后果及损失均由责任方承担。

3. 任何一方通信地址、联系人、联系方式等相关信息发生变更的,应当及时书面通知对方。一方未及时通知对方导致送达错误或送达不能的,自送达行为做出之时视为送达。若双方在本合同履行过程中发生之争议并向法院提起诉讼,本

合同的约定地址作为法院送达各方的地址。

第十六条 其他规定

1. 本合同经各方签字、盖章之日起生效。本合同效力及于双方之受让人、承受人、管理人及其法定继承人。

2. 本协议的订立、生效、解释及争议，均适用中华人民共和国法律、法规。

3. 本协议履行过程中如发生争议，甲乙双方应协商解决；如协商不成或不愿协商时，任何一方可以向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

4. 甲乙双方的营业执照、组织机构代码等经营证照复印件、租赁房屋面积位置附图、附属设施设备清单以及双方在履行本合同中，以书面形式所发出的书面通告及其它书面文件，作为协议附件。双方的住所地及办公地点如有变更，须及时以书面通知对方，否则对方按照协议所载明地点发送，视为送达，因此造成的后果及损失由责任方承担。

5. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等的法律效力。

6. 本合同未尽事宜，双方可通过友好协商订立补充协议。

7. 本合同附件构成本合同不可分割的一部分，并与本合同具有同等效力。

以下无正文

附件A：平面图

附件B：交房标准

附件C：租赁费用明细表

附件D：物业收费标准

附件E：含税账户

甲方（盖章）：西安海荣投资有限公司

乙方（盖章）：西安市未央区人民法院

法人或授权代表：

法人或授权代表：

地址：西安市凤城八路

地址：西安市未央区人民法院

联系电话：18191253988

联系电话：029-86673898