**拟签订采购合同文本**

**编号：**

**房屋租赁合同**

**出租人：**

**承租人：西安市长安区人民法院**

**中国·西安**

**房屋租赁合同**

本房屋租赁合同（下称“合同/本合同”）由下列双方于年【】月【】日在共同签署：

**甲方：**

**统一社会信用代码：**

**通讯地址：**

**法定代表人：**

**联 系 人：**

**电话：**

**邮编：**

**乙方：西安市长安区人民法院**

**统一社会信用代码：116101160134533404**

**通讯地址：陕西省西安市长安区西长安街141号**

**法定代表人：**

**联系人：**

**电话：029-85652545**

**邮编：710100**

**（为行文方便，甲方、乙方合称时简称为“双方”）**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，双方在平等、自愿经协商一致的基础上，就本合同项下的房屋租赁事宜，订立本合同。

**第一条租赁标的**

1.1乙方承租的甲方房屋（下称“该房屋/租赁房屋”）坐落于西安市长安区智慧公馆1-2层,建筑面积共计850平方米，该房屋的水、电已在室内预留接口。

1.2乙方在此确认并不可撤销地承诺：签订本合同前，乙方已确认租赁房屋总面积并对此不持有任何异议。签订本合同后，乙方不以租赁房屋计算面积差异向甲方主张任何权利。

1.3乙方对与租赁房屋相关的公用或合用部位的使用范围、条件和要求以及现有装修、附属设施、设备状况及使用约定已充分知悉，不持任何异议。

**第二条 租赁用途**

2.1双方同意，乙方租赁该房屋用于诉讼服务中心技术业务用房。

2.2乙方经营范围为【一层、二层建筑面积共计850㎡】。租赁期间内，乙方不得使用、允许或默许他人将该房屋用作任何非法、违背公序良俗、扰乱市场秩序的用途。

2.3乙方在开业经营前应自行向政府有关部门申请行政许可并取得经营所必需证照，租赁经营期间，应保证前述证照均持续有效。

**第三条 租赁期限**

3.1该房屋租赁期限2025年7月1日起至2026年6月30日止。

3.2若租赁期满，乙方欲继续租赁该房屋，应于租赁期届满前90日向甲方提出续租，甲方同意续租的，双方另行订立租赁合同。

3.3若租赁期限届满前90日，乙方未向甲方提出续租申请或虽提出续租申请但双方未就续租该房屋协商一致的，本合同将于租赁期限届满时终止。甲方即可另行出租该房屋，并开展重新出租该房屋的准备工作，包括但不限于带领意向客户实地察看该房屋，届时乙方应予以积极配合。

**第四条房屋交接**

4.1 乙方对该房屋有关情况均已了解。双方以第1.1条所述的现状为准对房屋进行交付与接收。

4.2甲方于2024年【7】月【1】日前将租赁房屋以现状交付给乙方使用,并由双方在租赁房屋交接确认书（见附件二）上签字确认,具体交付日期以双方在租质房屋交付确认书签署日期为准。若甲方延期交付租赁房屋,乙方的租赁期限应相应顺延,甲方不再承担任何违约责任。

4.3乙方进场时须与租赁房屋所属物业管理公司签订物业服务合同，并按物业管理公司规定按时、足额缴纳物业服务费、水、电、暖和生活垃圾费以及其他相关费用。

**第五条保证金**

5.1本合同生效之日起5个工作日内，乙方一次性以转帐方式向甲方缴纳保证金人民币【零】万元,用于保证乙方按本合同约定正常履行合同。收到乙方缴纳的全额保证金之日起10个工作日，甲方向乙方开具等额收款收据。在租赁期限内乙方不得用保证金折抵应向甲方缴纳的任何费用。

5.2 乙方在租赁期间如发生违约行为,甲方有权直接在保证金中扣减乙方应承担的租赁费、物业管理费、水电费及其他费用、违约金和应赔偿的损失。甲方按照合同约定扣除或没收保证金后，所持有的保证金少于本合同约定保证金总额的，乙方应在接到甲方书面通知后7日内将扣减数额补足；未及时补足的，按欠费承担违约责任，且甲方有权解除本合同。

5.3 租赁期届满或本合同提前终止的,甲方扣除乙方应当承担的租赁费、水电费、违约金、赔偿金及其他等全部费用,乙方结清所有手续后,甲方于3个月内将剩余保证金无息退还。

**第六条  租金标准及其支付**

6.1该房屋租金人民币/年。

6.2 本合同生效之日起20个工作日内，乙方向甲方支付年度租金元（一次性支付）。

6.3 甲方收取乙方租金的银行账户信息如下：

（1）开户名：

（2）开户行：

（3）银行账号：

6.4收取乙方支付的租金后20个工作日内，甲方向乙方开具普通增值税发票，开票信息如下：

（1）名称：

（2）纳税人识别号：

（3）地址：

（4）电话：

（5）开户行：

（6）银行账号：

6.5 如因乙方原因导致甲方开具的普通增值税发票无法入账的，因此造成的一切后果均由乙方自行承担。甲方不再因此向乙方重新开具发票，但根据乙方申请可以提供相应票据复印件。

**第七条 房屋使用**

7.1乙方装修该房屋，应遵守租赁房屋所属物业管理公司批准的时限。室外安装空调等设施设备应符合该房屋所属物业管理公司的要求，并确保安装的设施设备本身及其使用（噪音、辐射等）不侵害第三人合法权益。装修期间所产生的物业服务费、装修押金、垃圾费、水、电费等相关费用均由乙方承担。

7.2 装修期内，对该房屋的所有设计、改造、施工等全部由乙方自行负责实施，均与甲方无关。

7.3乙方必须保证其提供的装修设计文件符合公安消防等相关部门的强制性规范标准、行业标准、国家标准和法律规定。

7.4乙方不得改变租赁房屋的承重结构，不得违反装饰、装修管理规定或违反经政府主管部门、公安消防审核批准的装修设计文件。应装修对承租房屋及附属设备、设施造成损失的，乙方应向甲方赔偿损失；对第三人造成财产损失或人身伤害的，由乙方承担全部法律责任。

7.5乙方对租赁房屋装饰、装修而添加的设备、设施的安全性承担维护、维修和安全保障责任。因上述设备、设施的故障损坏，造成租赁房屋及附属设施损坏或造成第三人财产及人身伤害的，乙方必须承担全部赔偿责任。

7.6 乙方在租赁期间必须严格执行国家有关法律、法规，必须接受房屋所在地区安全、环保、消防、卫生、治安等指导和监督。特别是消防安全和环保必须符合国家有关规定，否则引起的一切责任由乙方承担。

7.7在承租期内，乙方必须对房屋财产的消防和安全负责。如因火灾、使用不当、管理不善或其他原因造成租赁房屋及设备设施毁损、灭失的，乙方应承担相应的法律责任。

7.8 租赁期内房屋的修缮（包括屋面渗漏）由乙方承担。乙方应合理使用并爱惜租赁房屋及其附属设备设施。因乙方原因导致房屋及其设施设备损毁产生的费用由乙方承担，但因不可抗力因素导致的除外。

7.9 乙方部分或者整体转租该房屋的，必须事先向甲方提出书面申请，将其转租合同文本提交甲方审查。经甲方书面同意乙方转租的，乙方应在甲方指定期限内将转租合同副本和次承租人的有效身份证件提交甲方备案。

7.10乙方租赁该房屋后，在符合政府和小区物业相关规定的前提下，向甲方提出广告牌设置书面申请，经甲方书面同意后，可自行发布广告并办理有关手续。因乙方违法设置广告，导致被市容管理局等有关部门行政处罚的，所有法律责任均由乙方承担，与甲方无关。

**第八条  合同变更、解除与终止**

8.1双方协商一致，可以变更、解除或终止本合同。

8.2合同解除

8.2.1房屋租赁期间，甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同：

（1）因甲方原因致使该房屋被查封或被限制使用，导致乙方无法继续占有、使用租赁房屋的；

（2）甲方因破产、解散或其他理由开始清算时。

8.2.2房屋租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

（1）未经甲方书面同意，改变本合同约定房屋用途的；

（2）拖欠租金累计2个月（含本数）以上的；

（3）擅自拆改变动房屋承重结构的；

（4）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修理、更换或赔偿损失的；

（5）利用或允许、默许他人利用承租房屋存放危险物品或进行违法犯罪活动的；

（6）未经甲方书面同意，擅自转租该房屋的；

（7）连续停业2个月（含本数）以上的；

（8）被法院列为失信被执行人的；乙方涉及重大诉讼、重组或破产的。

8.2.3房屋租赁期间，有下列情形之一的，本合同终止：

（1）租赁合同期限届满的；

（2）一方或双方依法或依约解除本合同的；

（3）不可抗力因素导致本合同无法履行的。

8.2.4本合同项下的不可抗力包括租赁房屋所在地发生的地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因而发生的火灾、爆炸以及战争、社会动乱或动荡和法律、行政法规的变化以及政府征收、征用。

**第九条  房屋交还**

9.1本合同租期届满或其它原因终止后15日内（下称“约定返还期”），乙方应当主动清理完毕租赁房屋内财物，将承租房屋及附属设施设备交还甲方。

9.2 乙方在交还承租房屋前，应将房屋恢复至房屋交付时的状态（正常使用导致的自然磨损除外）。造成房屋及其设施设备损坏的，乙方应当负责修复，并承担费用。未能修复的，应承担相应赔偿责任。

9.3 约定返还期届满后，除甲方同意乙方留存的物品外，乙方在承租房屋内遗留的任何财物均视为乙方放弃所有权及一切权益，甲方有权自行予以处置，且无需给予乙方任何补偿。

9.4合同终止时，乙方投资入墙部分或地面部分装修（包括空调管道、消防管道、照明线路、电话线路）及不可移动的装饰装修部分，均无偿归甲方所有并与房屋一并交付甲方，乙方不得拆除、损毁或移除。对于乙方装修装饰形成的可移动的设备、设施，乙方可以拆除带走。

9.5 如乙方未在约定返还期内向甲方归还房屋的，则从约定返还期届满次日起至实际返还租赁房屋之日止，按照本合同解除时当期年度租金折算的日租金与实际占用天数向甲方支付房屋占用费，并承担物业服务费。

9.6 乙方保证在本合同终止之日起1个月内将企业营业执照上登记的注册地址从该房屋迁出或注销。

**第十条 违约责任**

10.1房屋租赁期内，因不可抗力因素致使本合同不能继续履行或造成的损失，双方互不承担违约责任。

10.2 本合同生效后，甲方或乙方擅自解除本合同的，擅自解除本合同的一方应当向对方支付与租赁保证金等额的违约金。

10.3甲方有下列情形之一的,乙方有权解除合同并要求甲方支付赔偿乙方实际损失：

10.3.1未按合同约定向乙方交付租赁物,逾期超过90天时；

10.3.2 租赁房屋出现产权或租赁权纠纷,导致乙方无法使用租赁房屋造成乙方停业超过日(含)的。

10.4有下列情形之一的,甲方有权主张乙方的违约责任,也可选择解除本合同,解除合同的通知方式为甲方直接送达书面通知或按本合同约定的通讯地址,以邮寄、快递或发送邮件等方式通知,通知自送达之日起生效：

10.4.1乙方逾期(未)支付保证金或租金的；

10.4.2未经甲方书面同意,乙方擅自改变租赁房屋用途或将租赁房屋转租(包括部分转租)、转让(包括部分转让)、转借(包括部分转借)给第三人的；

10.4.3乙方在承租期间违法经营,甲方认为情节严重的；

10.4.4 合同终止后未在约定期限内返还租赁房屋的；

10.4.5存在其他可能影响甲方合法权益的情形的。

**第十一条 争议解决**

因履行本合同产生的争议，双方可以协商解决，不愿协商或协商不成的，依法可以向西安市雁塔区人民法院起诉。

**第十二条 其他事项**

12.1乙方在签署本合同前应向甲方提交本身或投资者的合法有效的营业执照和授权委托书，乙方在正式进入该物业正式营业前，应将其营业执照等必备文件提交甲方备案。上述证照如有变动，乙方应在变动后五日内将上述证照变更情况及时提交甲方备案。

12.2 乙方在本合同期内，应依照中国法律在其营业执照规定的经营范围内从事经营活动，同时，不能改变物业用途。乙方的经营活动与人员管理，由乙方自行管理、依法纳税，并严格遵守中国的各项法律、法规，否则因此产生的后果由乙方承担的一切法律责任。

12.3 本合同未尽事宜，由双方友好协商解决。双方可以对本合同未作约定的事项通过协商签订书面的补充合同。补充合同与本合同具有同等效力，除另有约定外，两份合同约定不一致的以补充合同约定为准。

12.4 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自公章之日起生效。一式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。

【以下留白，无正文】

出租人（盖章）：承租人（盖章）：

法定代表人或授权代表：法定代表人或授权代表：