

房屋租赁合同

合同编号：FCZL-3L20260410-1

承租方（甲方）：西安市莲湖区人民法院

出租方（乙方）：西安富城实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，在平等、自愿的基础上，甲、乙双方经协商一致，就甲方租赁乙方房屋的事宜，特订立本合同。

第一条 租赁房屋的基本情况

1.1 甲方承租的房屋位于【西安】市【莲湖】区【西大街平安大厦】（西大街聚源小区C区（299号））的第三层整层房屋及第一层部分房屋（以下简称“房屋”），甲乙双方协商后确认的租赁房屋的租赁面积为 2350 平方米，该房屋之详细使用范围以附件平面图红线圈定部分为准（详见附件 1）。

第二条 租赁房屋的用途

上述承租房屋供甲方用以西安市莲湖区人民法院办公办案之用途。

第三条 租赁期限

3.1 本次期限自 2026 年 4 月 13 日至 2027 年 4 月 12 日，共计 1 年整。

3.2 租赁期满，甲方有意继续承租的，应在本合同约定的租赁期满之日的 90 日前向乙方提出书面续租要求，乙方同意续租且就续租条款达成一致后，甲乙双方重新签订房屋租赁合同。甲方未能依约提出续租要求或双方经协商在本租赁合同期满前 30 日仍未能就重新签订房屋租赁合同达成一致，甲方同意不再主张优先承租权，乙方有权与第三方签订新的房屋租赁合同。

第四条 房屋交付

4.1 本租赁房屋为甲方续租房屋，乙方无需另行向甲方交付。

第五条 租金、履约保证金、物业管理费、公共事业费等标准及支付

5.1 费用标准：租金标准为 75 元/月/平方米（大写：人民币柒拾伍元整），物业管理费用标准为 5 元/月/平方米（大写：人民币伍元整）。水电等公共事业费按国家相关费用标准及乙方实际用量支付。

5.2 租金支付方式：月租金标准：176,250 元/月（大写：人民币壹拾柒万陆仟贰佰伍拾元整）。甲乙双方约定自本合同起始日开始计收租金。租金支付周期及支付时间：每 6 个月为一个租金的支付周期，甲方应至迟于上一周期缴纳的租金到期前 30 日一次性向乙方缴纳下一周期 6 个月的租金。首周期的租金支付周期即 2026 年 4 月 13 日至 2026 年 10 月 12 日期间的租金 1057500 元（大写：人民币壹佰零伍万柒仟伍佰元整），甲方应于本合同签订之日起 5 个工作日内向乙方支付。

5.2.1 因空调问题延迟支付空调费的特别约定

在制冷季（6月1日至9月30日）或采暖季（11月15日至次年3月14日）期间，若发生下列情形之一，甲方有权延迟支付空调费，直至相关问题解决并经甲方书面确认，甲方应在相关问题解决后2日内进行书面确认，如甲方未能在前述期限内进行书面确认的，视为甲方已确认：

- （一）空调无法正常开启或运转；
- （二）制冷季室内温度高于26℃；
- （三）采暖季室内温度低于18℃；
- （四）甲方报修后，乙方未在4小时内响应或未在24小时内完成维修；
- （五）同一空调问题在修复后7日内再次发生。

甲方延迟支付期间不承担任何违约责任，延迟支付的空调费应在空调恢复正常运转并经甲方书面确认后15日内补付。

5.3 物业管理费

5.3.1 物业管理费标准：月物业管理费标准为：¥11750元（大写：人民币壹万壹仟柒佰伍拾元整）。甲乙双方约定自本合同起始日开始计收物业管理费。每6个月为一个物业管理费的支付周期，甲方应至迟于上一周期缴纳的物业管理费到期前30日一次性向乙方缴纳下一周期6个月的物业管理费。首周期的物业管理费支付周期即2026年4月13日至2026年10月12日期间的物业管理费70500元（大写：人民币柒万零伍佰元整），甲方应于本合同签订之日起5个工作日内向乙方支付。

5.3.2 乙方收取的物业管理费用于支付下列且不限于下列发生的：公共区域保洁、保安、绿化费；公共设施设备的维修维护费；物业保险费；固定资产折旧费；物业公司员工薪酬福利费，物业管理行政办公费用，政府规费，整个项目物业系统费用摊销等。

5.4 水、电及其他费用

电费：按国家标准和甲方实际用量支付，用电采取预付费方式。

水费：按国家标准和甲方实际用量支付。

租赁期间，在本合同约定的水电标准基础上，遇相关电、水企业调整电、水费标准的，甲方应按调整后的标准缴纳，并按照本条约定的形式进行调整。

电费支付：电费支付方式为预充卡，甲方应向乙方预交电费；电费计量：按照电表的计量计算甲方用电费用。

水费支付：甲方须按照水表的计量依据乙方每个月给出的水费账单进行支付，甲方在收到乙方的水费账单后10个工作日内向乙方支付所有因使用该承租房屋而产生的水费（包括但不限于公共区域用水产生的费用）。

空调：甲方使用乙方提供的空调系统并承担使用空调产生的费用，空调费标准：10

元/月/平方米。年空调费:188000 元/年。空调制冷季的使用时间为当年 06 月 01 日至当年 09 月 30 日;空调采暖季的使用时间为每年 11 月 15 日至次年 3 月 14 日。

空调费支付方式:

空调费支付方式:采取先支付后使用,分两期支付。

第一期空调费:94,000 元(大写:人民币玖万肆仟元整),对应制冷季(6 月 1 日至 9 月 30 日),甲方应于 2026 年 6 月 1 日前支付。

第二期空调费:94,000 元(大写:人民币玖万肆仟元整),对应采暖季(11 月 15 日至次年 3 月 14 日),甲方应于 2026 年 11 月 15 日前支付。

垃圾清运费:4 元/平方米/年,年垃圾清运费:9400 元/年,甲方应于 2026 年 5 月 10 日前向乙方支付当年的垃圾清运费。

停车费(员工停车):200 元/月/人;公车免费。

5.4.1 空调运行标准

乙方保证租赁房屋内甲方使用区域的空调系统在制冷季室内温度不高于 26℃,在采暖季室内温度不低于 18℃。以甲方指定位点测量值为准。

5.4.2 空调故障响应与维修义务

甲方发现空调无法正常运转或效果不达标时,有权要求乙方进行检测或维修。乙方应在接到甲方通知后:

- 4 小时内响应并派员到场;
- 普通故障 24 小时内完成维修并使空调恢复正常运转,严重故障由双方另行协商维修时间;
- 若无法在 24 小时内完成维修,乙方应提供书面说明及明确修复计划。

5.4.3 空调维修响应认定

甲方诉讼服务中心负责人或其书面指定的工作人员,负责对乙方空调维修响应的及时性进行记录和确认。

甲方报修后,以甲方负责人签字确认的《空调维修响应记录表》为准,记录内容包括:报修时间、乙方响应时间、到达现场时间、维修完成时间、空调是否恢复正常。

上述记录表经甲方负责人签字即视为有效证据,可作为认定乙方是否按时响应的依据。乙方对记录内容有异议的,应在收到记录表后 3 个工作日内书面提出并举证,否则视为认可。

5.4.4 空调不达标或不维修的违约责任

1. 出现下列情形之一的,视为乙方违约:

(一) 制冷季室内温度高于 26℃; (二) 采暖季室内温度低于 18℃; (三) 乙方未在 4 小时内响应或未在 24 小时内完成维修(严重故障的除外);

乙方发生上述违约情形的，视为该时段内未提供空调服务。

2. 违约责任

同一空调问题累计 7 日仍未解决，或同一租赁年度内累计 15 日空调不达标，甲方有权按比例扣减当年空调费，计算公式为：

年空调费 ÷ 当季总天数 × 不达标天数

甲方扣减空调费不视为违约，亦不影响甲方主张其他违约责任。

5.4.5 空调费支付方式的特别约定

尽管本合同约定空调费分两期支付，但若在制冷季或采暖季期间发生本条约定的空调不达标或乙方未按时维修情形，甲方有权暂停支付对应季节的空调费，直至空调恢复正常运转并经甲方书面确认，甲方应在空调恢复正常运转后 2 日内进行书面确认，如甲方未能在前述期限内进行书面确认的，视为甲方已确认。

空调恢复正常运转前，甲方不承担逾期付款责任。

5.5 支付方式为转帐，甲方按照合同约定向乙方指定账户支付合同相关费用。

5.6 本合同约定的租金及任何费用均已包含相关税费，乙方在收取甲方租金或相应款项前 5 个工作日内按照甲方提供的信息开具增值税发票。

第六条 权利和义务

6.1 乙方保证甲方在租赁期间内对房屋及其内外附属设施和相关公用设施（包括但不限于保证公共区域电梯等，但甲方自行安装设置的除外）在租赁期内的正常使用和安全使用；保证甲方所承租房屋的正常供水、供电等。如遇主管行政单位或非乙方原因停水、停电，乙方在得到停水停电通知的第一时间转通知甲方，以便甲方安排正常工作（突发事故除外）。

6.2 电梯维护特别约定：

6.2.1 乙方应确保其或其委托的第三方每季度至少对租赁房屋内的电梯进行一次全面维护保养，确保电梯安全稳定运行。

6.2.2 乙方应在每季度维护保养完成后 5 个工作日内，向甲方提供由维保人员签字并加盖乙方公章的《电梯维保记录单》。该记录单应包含维保人员姓名、特种设备作业人员证书编号（乙方应保证证书真实有效且在有效期内）。

6.2.3 甲方有权在乙方工作人员陪同下，现场核验维保人员的资格证原件。如乙方未能按约定提供维保记录或维保人员不具备相应资质，视为乙方未能履行电梯维护义务。

6.2.4 电梯发生故障，乙方应在接到甲方通知后 2 小时内响应，24 小时内完成维修，严重故障由双方另行协商维修时间。否则，如超过时间甲方有权自行安排维修，费用由乙方承担，甲方可直接从应付租金中抵扣。

6.2.5 乙方未按本合同第 6.2.2 条约定的时间提供《电梯维保记录单》，或提供的

记录单不符合约定要求（包括但不限于缺少维保人员签字、缺少乙方公章、维保人员资质证书无效或过期等），视为乙方未履行当季度电梯维护保养义务。甲方有权按当季度未维保处理，并要求乙方承担下列违约责任：

（1）每缺一次维保记录，乙方向甲方支付违约金人民币【2,000】元（大写：贰仟元整），甲方有权直接从应付租金中扣除；

（2）累计两个季度未提供有效维保记录的，甲方有权自行委托第三方进行电梯维保，产生的费用由乙方承担，甲方可直接从应付租金中抵扣；

（3）因乙方未履行维保义务导致电梯发生故障或安全事故的，乙方承担全部赔偿责任。如甲方已自行委托第三方进行电梯维保的除外。

6.3 专用电梯约定：

6.3.1 乙方应确保租赁房屋内供甲方使用的电梯为甲方工作人员专用电梯，非经甲方书面同意，乙方不得允许任何第三方（包括但不限于其他商户、访客、闲杂人员等）使用该电梯。

6.3.2 上述专用电梯的使用权归甲方享有，无论工作日还是非工作日（含周末、法定节假日、夜间等），未经甲方许可，乙方不得以任何理由将电梯交予他人使用，但发生紧急状态及对专用电梯进行维护维修的除外（紧急状态指具有如下性质、造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件）。

6.3.3 如乙方违反本条约定的专用权，一经甲方发现，在甲方提供证据并书面告知乙方后，甲方有权直接从应付租金中扣除违约金人民币 1000 元（大写：壹仟元整），无需征得乙方另行同意。因乙方违约造成甲方实际损失超过违约金的，甲方有权按实际损失另行主张。

6.4 甲方对租赁房屋内的环境、卫生、防疫、文化、治安、消防、安全等自负责任，并承担因此而产生的一切费用。甲方应全面落实安全生产和消防安全主体责任，杜绝各类事故隐患。

6.5 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取中文书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。任一方或有权机关依据下述有效联系方式发出的文件、通知及其它通讯往来，均视为有效送达并产生法律效力。合同协议书中甲方和乙方的地址、电话、传真、电子邮件等为双方确定的、有法律效力的地址、电话、传真、电子邮件等联系方式。租赁合同有效期内，一方若指定其他联系方式或联系方式变更的，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

甲方：西安市莲湖区人民法院

地址：西安市西大街柴家什字 88 号

电话：87619243

电子邮件：1196794266@qq.com

乙方：西安富城实业有限公司

地址：西安市莲湖区西大街 299 号聚源小区 C 区 1 幢 101 室

电话：18829242344

电子邮件：767510235@qq.com

第七条 房屋及附属设施的维护

7.1 租赁期间，甲方应正常使用并爱护乙方交付的该房屋以及房屋内部的装饰装修及各项设施，并配合乙方对公共区域进行保养维护，包括但不限于地板、墙面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。

甲方发现房屋主体结构有损坏或故障时，应及时通知乙方并协商维修时间。若乙方未及时维修养护且经甲方催告后仍未就此与甲方协商或履行维修养护义务的，甲方可自行或委托第三方进行维修养护，由此产生的合理费用由乙方承担。

该房屋内部的装饰装修及各项设施，因甲方工作人员故意行为造成损坏的，甲方应负责维修或赔偿。甲方拒不维修或赔偿，可由乙方代为维修，由此产生的合理费用由甲方承担。乙方对房屋进行维修养护时，甲方应予全面配合。

第八条 房屋返还时的状态

8.1 合同解除或终止（不论基于任何原因），甲方应于合同解除或终止之日起 10 日内自费将该房屋内所有属于甲方的可移动物品搬离该房屋，并依据甲乙双方于 2023 年 4 月 28 日签订的编号为 FCZL-3L20230423 的《房屋租赁合同》的合同附件 3《房屋交付标准》及所签署的《房屋交接确认书》的内容将该房屋恢复至房屋交付时的状态（正常使用导致的磨损除外）同时配合乙方完成返还验收，并办理完成以该房屋为注册地址或营业地址的工商、税务等所有证照的注销或变更手续。

8.2 合同解除或终止（不论基于任何原因），甲方应在 30 日内搬离可移动物品并将租赁房屋返还乙方，30 日起期满乙方有权进入房屋并视仍遗留在该房屋的甲方物品为甲方抛弃物，乙方有权自行处理上述抛弃物。乙方处置物品之花费等，不足部分由甲方补足。因此造成的甲方损失，甲方自行承担。

第九条 违约责任

9.1 甲方未按本合同约定向乙方支付房屋租金或其他费用的，逾期支付期间以甲方拖欠租金或费用金额为基数，按照每日万分之一的标准向乙方承担滞纳金。甲方逾期 30 日仍未足额支付租金或其他费用的，乙方有权单方通知甲方继续履行本合同或解除本合同。如乙方通知甲方继续履行本合同的，乙方有权要求甲方立即支付拖欠的租金或其他费用

并承担通知发出前所产生的滞纳金和再行承担 1 个月租金标准的违约金。如乙方通知甲方解除本合同，该解除通知到达甲方之日，即发生解除合同效力。自本合同解除之日起 10 日内，甲方应按照本合同第八条之约定将房屋返还乙方，同时，乙方有权要求甲方补足其拖欠的租金或其他费用并承担在本合同解除前已产生的滞纳金，不予返还甲方已预付的房租，并以 2 个月租金为标准要求甲方承担违约金。合同解除或终止后，甲方未能依约按期按标准返还房屋的，乙方有权要求甲方立即返还房屋并按照本合同租金标准承担其实际占用房屋期间的房屋占用费。

9.2 如乙方超过本合同起租日 30 日仍未向甲方交付房屋的，甲方有权以每日租金为标准按照每逾期一日万分之一的标准要求乙方承担自起租日之日起的逾期交房违约金，乙方超过 45 日仍未向甲方交房的，甲方有权单方通知乙方解除本合同。解除通知到达乙方之日起 3 日内，甲方有权要求乙方退还已预付的房租和其它费用并向甲方承担 2 个月租金标准的违约金。

9.3 租赁期间，除非本协议另有约定，任何一方不得擅自单方面解除本合同。若任何一方擅自单方面通知解除合同，而相对方要求继续履行合同的，任一方的单方解除合同通知均不产生解除合同效力，本合同继续有效并应得到履行。若任何一方擅自单方面解除合同的 通知得到相对方认可的，该合同遂发生解除效力，但单方面解除合同的一方应向相对方承担下述违约责任：甲方解除的，乙方有权不予退还甲方已付租金并要求甲方支付 2 个月租金标准的违约金。乙方解除的，甲方有权要求乙方返还未履行期间的租金并要求乙方支付 2 个月租金标准的违约金。

第十条 不可抗力

10.1 “不可抗力”是指本合同双方不能控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、水灾或其他诸如疫情等天灾、战争、政府或公共机构的禁令或法令、暴动、战争、敌对行动或恐怖行动、公共骚乱、罢工或其他劳资纠纷而引起的运输工具停运、其它公用设施的停止或中断或任何其他类似事件。

10.2 如发生不可抗力，以至于任何一方的合同义务因不可抗力的发生而无法履行，则遭受不可抗力事件的一方可通知相对方暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任，但遭受不可抗力一方须就已发生的不可抗力在合理期限内向相对方提供相关证据材料以证明确有不可抗力发生，否则，相对方有权对不可抗力不予认可。在双方共同确认确有不可抗力发生后，本合同双方应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。但是，在一方迟延履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

第十一条 合同争议的解决

本合同项下发生的争议，由双方协商解决。协商不成的，可向租赁房屋所在地，即西安市莲湖区人民法院提起诉讼。

第十二条 其他

12.1 本合同自甲乙双方加盖公章或合同章之日起生效。

12.2 本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份，均具有同等法律效力。

12.3 本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，双方盖章后生效，作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

12.4 本合同附件构成本合同的有效组成部分。

第十二条 附件

附件 1：出租房屋平面图

(以下无正文，为签章页)

承租方（甲方盖章）：

经办人： 

签订时间： 2016 年 4 月 13 日



出租方（乙方盖章）：

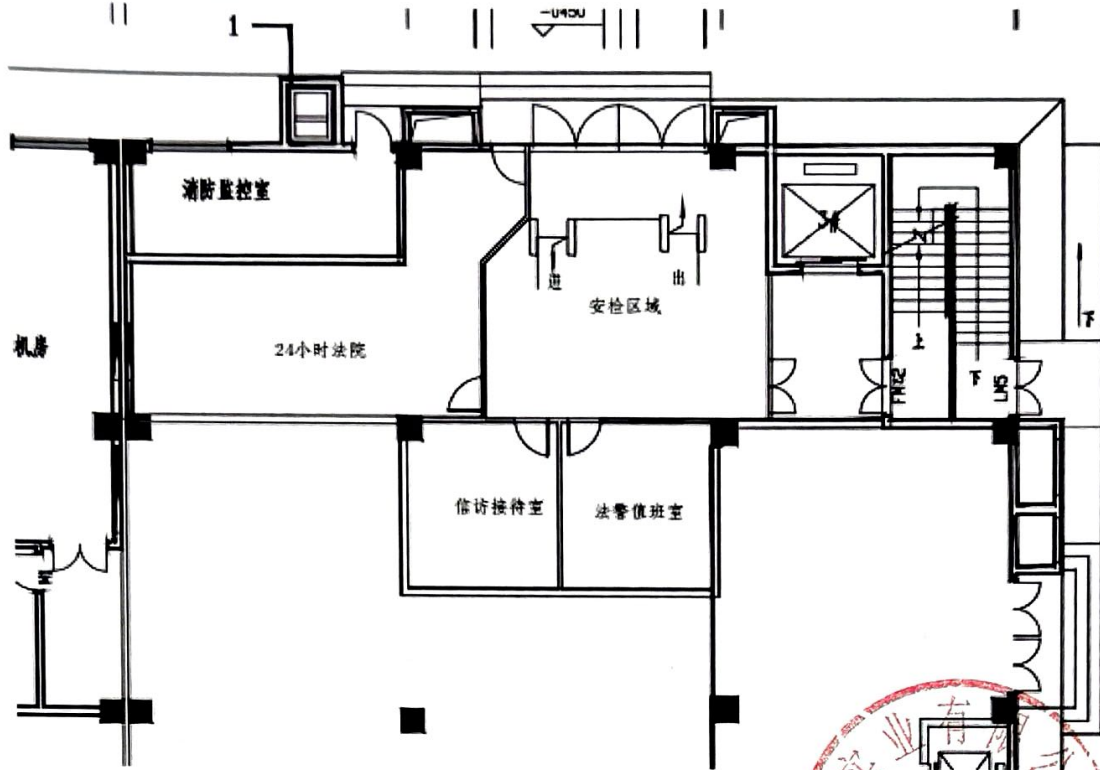
经办人： 

签订时间： 2016 年 4 月 13 日



附件 1：出租房屋平面图

一层红线范围图



三层红线范围图

