

【合同编号：广济三层项目租字第 001 号】

租赁合同



出租人：西安众博商业管理运营有限公司（以下简称甲方）

统一社会信用代码：91610104668665467M

法定代表人：树雪峰

联系电话：029- 87362561

承租人：西安市碑林区南院门街道办事处（以下简称乙方）

联系电话：029-87619381

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》的相关规定，就甲方拥有合法租赁权的房屋租赁给乙方，乙方进行经营之事项，双方本着自愿、平等、互惠的原则，经协商一致，达成如下协议：

第一条 租赁房屋、租赁面积及租赁用途

1、甲方将位于西安市南广济街风雷巷小区8号楼第三层A1号房屋租赁给乙方使用，租赁建筑面积约为642平方米（以附件一“广济三楼平面布局图”中标示范围为准，双方同意根据上述租赁面积计算租金、综合物业管理费等相关费用）。

2、乙方承租此房屋用于以“社区服务中心办公”之用途，在租赁期内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋的上述用途。

第二条 租赁期限、起租日、房屋交付及免租装修期

1、甲乙双方约定，合同期限自2023年8月1日起至2024年7月31日止。因乙方的原因导致实际租赁不满本合同规定的租赁期或乙方违反本合同的条款及规定，则乙方除应按照相应条款约定承担违约责任外，还应向甲方补缴免租期内的租金。

2、乙方在本合同签订前已到现场视察房屋，对房屋现状充分了解。甲方应于2023年8月1日前将本合同约定的房屋交付给乙方，如应甲方原因未按时交付，则本合同的起始日及终止日亦相应顺延。房屋交付时双方签署《房屋交付确认函》（该确认函为本合同的附件二），双方同意以该《房屋交付确认函》作为租赁关系终止时乙方向甲方返还房屋的验收依据。房屋交付标准以《房屋交付确认函》的相应内容为准。

第三条 租金、支付方式及履约保证金

1、甲乙双方确认在本合同约定的租赁期限内，乙方使用的房屋租金为人民币肆拾捌万陆仟（¥486000.00）元整。

2、本合同租赁期限内约定的租金乙方按年度向甲方交纳，乙方同意在本合同签订后五个工作日内乙方向甲方支付肆拾捌万陆仟（¥486000.00）元整，甲方在收到租金后给乙方提供有效的租赁发票。

3、本合同签订之日，乙方应向甲方缴纳合同履约保证金 / 元整（大写 元整），该保证金在乙方无违约正常履行本合同约定的租赁期限届满后，并乙方在租赁场地按照本合同约定条件交还给甲方后的30日内，由甲方无息退还乙方。

4、乙方应按时向甲方交纳租金，每逾期一日，乙方应按所欠金额的0.5%向甲方交纳滞纳金，逾期30日，乙方不能按时足额交纳房屋租金，甲方有权提前终止本合同，乙方承担本合同约定的违约责任。

第四条 装修以及甲、乙双方协商事宜

1、甲方同意免租装修期内不收取租金，期间乙方所用的水电费、垃圾费、物业管理费以及相关政府部门收取的其它费用等均由乙方承担；

2、三楼全部租户装修完成后，甲方对现有电梯进行维护、调试工作，保证电梯正常运行，乙方同意遵守电梯管理的相关制度。

3、乙方装修期间，甲方应积极配合乙方的装修施工。乙方装修前应将装修施工图纸提供给甲方一套，待甲方审核书面同意后方可施工。

4、乙方根据办公需要，在不影响大楼的主体结构安全和使用功能的情况下，如需对房屋进行改造、分割及拆改部分墙体，应征得甲方的书面同意后方可施工，甲方对乙方的合理拆改变动应积极支持和配合。

5、在租赁期内，甲方应保证出租房屋的使用安全，房屋主体维修责任由甲方承担，房屋使用维修责任由乙方承担。

6、甲方负责向乙方提供20 KW的用电容量，管径不小于DN32的上水管道，并指定上下水、电接入点位置。甲乙双方同意以甲方指定的水、电表安装位置为界（水、电表由甲方负责安装），过表后的水、电线路安装和施工及相关费用由乙方负责。

7、甲方给乙方提供招牌位置（室内/室外，范围以附图为准），招牌方案应征得甲方书面同意，该招牌制作、审批手续和费用，由乙方办理和承担，甲方予以协助。

8、乙方同意服从甲方或物业公司后期针对消防安全制定的各项管理制度。

9、三层整体消防的改造由甲方聘用具有相应资质的消防施工单位施工（甲方承诺施工费用不高于同等规模的市场价），主消防系统的施工费用由甲方承担，乙方租赁区域内消防改造费用由乙方承担，该费用依据乙方的面积及施工内容由甲乙双方及消防公司共同确定，由乙方向甲方缴纳，甲方统一向消防公司支付。

第五条 物业服务及费用的约定

1、甲方向乙方提供以下服务项目：

①. 协同大楼各租户共同搞好管理，维护正常秩序，维护乙方合法权益。

②. 协助乙方接受政府相关部门对于物价、质检、消防、环保、卫生、市容、治安、

街道等方面的检查和管理。

③. 负责公共电梯、公共楼梯的正常运营，定期检修和年检，并承担运行期间的费用；

④. 负责租赁房屋主体结构维护和维修；

⑤. 负责整个物业公共区域卫生保洁工作，创造整洁优美的经营环境；

⑥. 负责消防安全管理工作，公共场所配备消防器材，创建无烟大厦，加强消防教育，确保万无一失。

⑦. 负责水、电表甲方一侧的管线维护和检修，保证水、电正常供给；

⑧. 负责提供项目公共区域消防系统、监控系统的相应服务；

⑨. 负责提供项目主排烟系统的相应服务，并承担相应费用。主排烟系统工作时间为10点至14点、17点至22点，如乙方需提前或延迟排烟工作时间，相应费用另行协商确定。

2、乙方使用的水、电实行单独按表计量，采取预付水电押金抄表计数缴费的方法。电费每度按 元收取（含线路损耗），如遇国家调整电价，则按调整幅度作相应调整；水费每吨6.9元，如遇国家调整水价，则按调整幅度作相应调整。

上述水电费按月支付，乙方应在接到甲方收费通知后三日内缴清水电费。为保证水电费的正常供应，乙方应在商铺开业前向甲方支付水电费押金 元整，该押金不计息，冲抵本合同期内乙方最后一期的水电费用。

第六条 合同的变更、解除与终止

甲乙双方任何一方不得擅自变更或解除本合同，甲乙双方任何一方要求变更或解除本合同的，应提前三个月书面通知对方，征得对方书面同意后方可变更或解除。

乙方有下列情形之一的，视为乙方单方面违约，由乙方承担违约责任，甲方可终止合同并收回经营房屋，乙方所缴纳的合同履约保证金及已缴纳的租金、综合物业管理服务费、水电费等所有费用归甲方所有，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

1、未经甲方书面同意，拆改变动经营场地内主体结构，损坏经营场地及设施设备，在甲方提出后的合理期限内仍未修复或赔偿。

2、未经甲方书面同意，擅自全部或部分转租、转让以及变相转租、转让本合同约定的房屋。

3、乙方的办公严重影响其它商户或居民的正常经营及生活，造成损失和纠纷，经甲方书面催告后拒不改正。

4、连续拖欠甲方应得约定租金、综合物业管理服务费30日以上以及水电费等费用15日以上。

甲方有下列情形之一的，乙方可以终止合同，造成乙方损失的，由甲方负责赔偿：