

租赁合同

甲方（出租方）：陕西圣汉嘉信商业运营管理有限公司

乙方（承租方）：西安市碑林区司法局

根据《中华人民共和国民法典》《西安市城市房屋租赁条例》的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落在陕西省西安市碑林区东大街8号东门商贸中心2号楼5层1961.17平方米（建筑面积，下同；详见附件二）。

1.2 甲方作为该房屋的（房地产权利人/代管人/法律规定的其他权利人）与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋未设定抵押。

二、租赁用途

2.1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

三、租赁期限

3.1 租赁期自2026年5月1日起至2027年4月30日止，共计壹年。本合同为续签合同。

3.2 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应返还。若甲方继续出租该房屋，乙方享有优先承租权。

四、租金、支付方式和期限

4.1 租金标准：租金按年支付；租赁期间租金不变，租金每月每平方米为人民币63.8元（含税，包含13.8元物业服务费，服务条款详见附件四），一年租金含税总额为1501471元。

4.2 租金支付方式为先付后用，乙方于合同签订之日后1个月内向甲方支付租金，甲方给乙方开具合法、有效、完整、准确的房屋租赁费增值税专用发票。

乙方应按前款约定将租金及相关费用支付到甲方下列账户：

收款人名称：【陕西圣汉嘉信商业运营管理有限公司】

开户银行：【中信银行股份有限公司西安东大街支行】

帐 号：【8111 7010 1280 0122 416】

五、其他费用

5. 租赁期间，使用该房屋所发生的水费、电费、停车费由乙方以预付形式据实结算。物业服务费已经包含在房屋租金中，乙方无需另行支付。合同履行过程中，如物业管理主体发生变化，则由甲方负责支付物业服务费，与乙方无关。合同履行期间，如整体物业服务费标准发生变化（调高或降低），本合同物业服务费用不做调整，由甲方自行负责。

六、房屋返还时的状态

6.1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租赁期届满后的7日内返还该房屋（该7日为搬离日，不计算租金；自第8日起，乙方应按照原租金标准计算占用期间的费用）。

6.2 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

6.3 无论因何种原因返还房屋，返还时乙方的办公家具、家电、电器、办公设备等由乙方自行搬走，其余装饰装修双方互不补偿。

七、转租、转让和交换

7.1 乙方在租赁期内不得将租赁场地转租、分租或者与他人互换租赁场地使用，不得对租赁场地设定抵押。

7.2 在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前3个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权。

八、解除本合同的条件

8.1 甲乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

8.1.1 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

8.1.2 该房屋因社会公共利益依法被政府征用或拆迁；

8.1.3 因不可抗力因素影响，乙方不能继续承租的。

8.2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方支付等同于两个月租金（按照解除通知发出时的月租金计算）的违约金；如支付的违约金不足抵付给对方造成损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分；

8.2.1 因甲方原因影响到乙方使用承租房屋的，经书面催告仍不能消除影响的；

8.2.2 因甲方未在本合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制；

8.2.3 乙方未经甲方书面同意，私自转租或转借承租房屋的；

8.2.4 乙方原因造成房屋主体结构损坏的。

8.3 依照本合同第八条解除合同的，乙方支付的未到期租赁费用据实结算。

九、违约责任

9.1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应按乙方通知的时间进行修复，逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

9.2 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

9.3 租赁期间，非依据本合同约定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，需提前三个月通知乙方并支付三个月租金作为违约金，退还未到期租赁费用。

9.4 租赁期间，非依据本合同约定的情况乙方中途擅自退租的，需提前三个月通知甲方并支付三个月的租金作为违约金，未到期租赁费用据实结算后退还。

十、其他条款

10.1 乙方因办公需要进行的适应性改造装修需报甲方审批后方可执行，改造装修施工工作由甲方负责完成；甲方应严格按照乙方提供的区域布局（见附图三）进行装修改造；费用由甲方承担，施工使用的材料应满足安全、环保等方面的要求。

10.2 承租后如甲乙双方任何一方需对承租位置进行调整，在保证本合同承租面积和价格等主要条款不改变的前提下，对方应予配合，所产生装修等相关费用由申请方承担，双方另行协商签订书面补充协议。

10.3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

10.4 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

10.5 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。


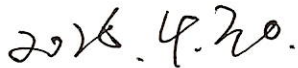
10.6 本合同及附件一式肆份，甲方两份，乙方两份，具有同等效力。

附件一： 房屋产权说明

附件二： 总平面图及承租区位图；

附件三： 乙方提供的区域布局图；

附件四： 物业服务条款及有关事项。

出租方(甲方)
住址：西安市碑林区东大街8号
邮编： 710001
电话：029-87368745
法定代表人：
盖章： 
日期：



承租方(乙方)
住址：碑林区东大街8号
邮编：710001
电话：89625286
法定代表人：
盖章：
日期：2016.4.30

关于东门商贸中心二号楼房屋权属关系的情况说明

东大街东门商贸中心二号楼属于棚户区改造项目，所建房屋面积全部用于被拆迁户的回迁安置。同时为做好东门商贸中心的招商运营和管理工作的，成立了东大街东门商贸中心招商管理办公室，随后与全体安置户签署了托管经营协议书，由东大街东门商贸中心招商管理办公室全面负责东门商贸中心统一经营的招商运营管理工作。

东大街东门商贸中心招商管理办公室与陕西圣汉嘉信商业运营管理有限公司，就东门商贸中心二号楼4-6层物业签订租赁合同，租赁期自2016年3月5日至2030年3月4日止，共15年。租赁期内陕西圣汉嘉信商业运营管理有限公司有权将其承租物业对外签订租赁合同。

由于东门商贸中心二号楼安置户众多，房屋产权证办理流程复杂，周期较长，目前房屋产权证仍在办理中。

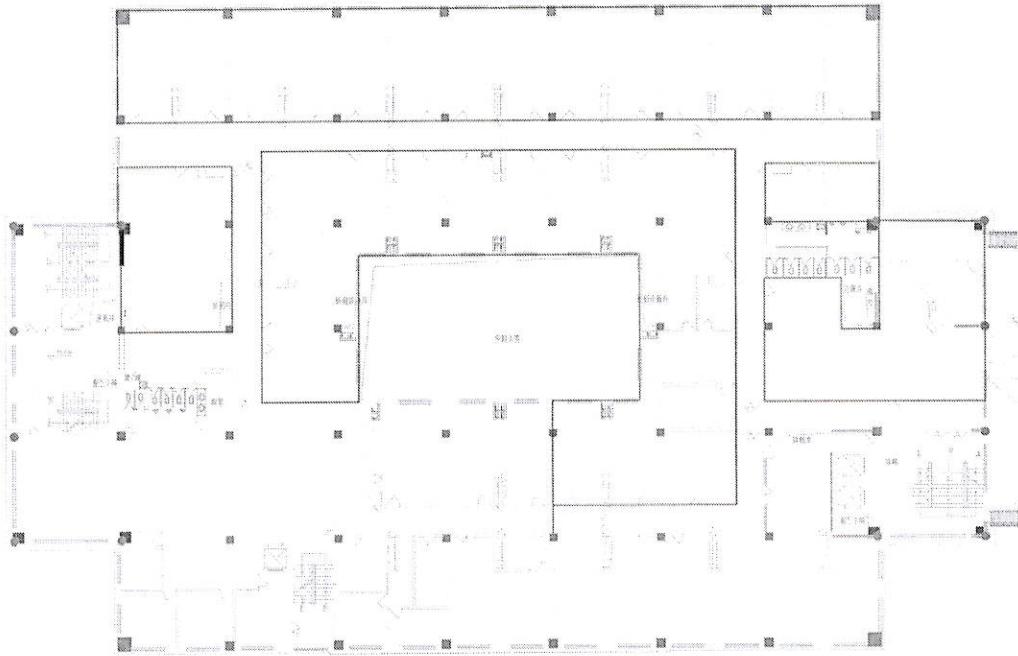
特此说明。

东大街东门商贸中心招商管理办公室

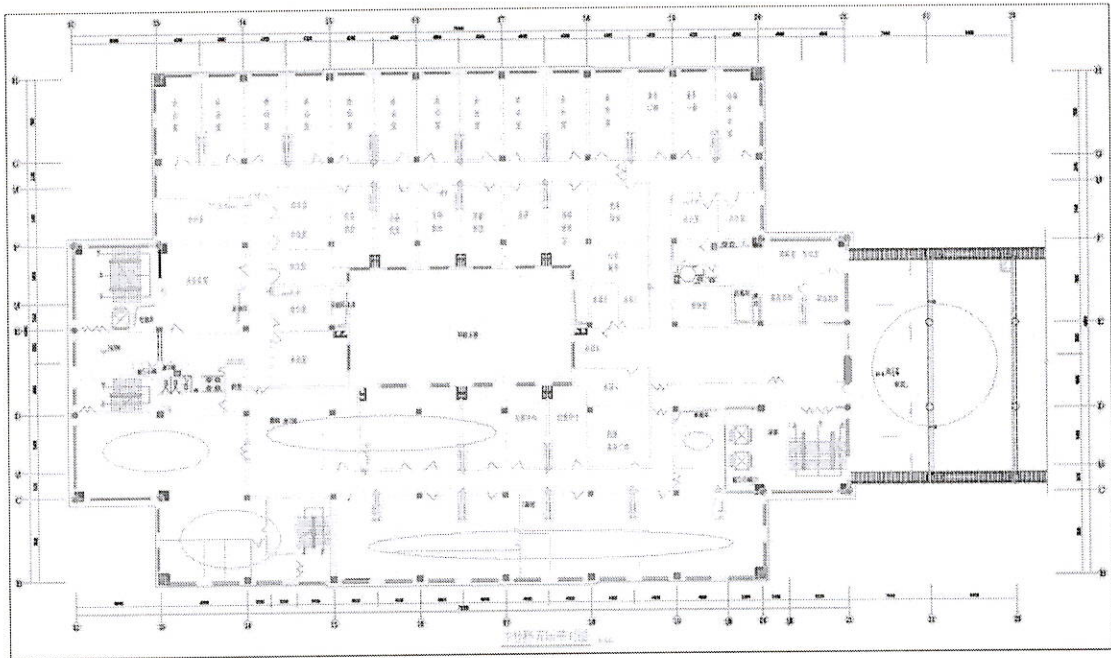
2017年4月13日



附件二：



附件三：



附件四：

物业服务条款及有关事项

为加强本区域的物业服务工作，保障区域内房屋和公用设施的使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活、商业及工作环境，乙方应支持、配合甲方有关工作。

第一条 甲方的职责和义务

- 1、负责商联大厦房屋和公共配套设施的维修、养护。
- 2、维护区域内所有公共部位的照明及消防设备，并保持其功能良好。
- 3、保持区域内公共环境清洁卫生。
- 4、安排管理员对区域内进行日常巡视，对违规行为进行纠正和处理。
- 5、虚心听取乙方的意见，接受检查和监督，认真处理乙方投诉。
- 6、应对区域内公共设施进行定期维修、养护。
- 7、在接到商户服务需求时，如无特殊原因及时给予解决。
- 8、在正常情况下，保证供水、供电、供冷、供暖等义务。自然灾害、供水、供电部门之原因等不可抗力因素导致停水停电除外。
- 9、对非甲方维修项目如：天然气、有线电视、电话等出现故障可帮助乙方与有关方面积极进行联系，使问题尽快得到解决。

第二条 乙方的权利

在本物业范围内，乙方依法享有以下权利：

- 1、有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造；
- 2、有权根据房屋外墙面、楼梯间、通道、屋面、上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设备的状况，建议甲方及时组织维修、养护，其费用从专项维修资金中支出；
- 3、依法合理使用公共场所（地）和公用设施设备，房屋建筑的共同部位（楼梯、通道、上下水管道、消防设备、电梯、电力系统等）；
- 4、依法享有对本商贸中心物业服务管理的建议权和投诉权。

商联大厦统一采用预付费电表，综合电费：0.88元/度；水费6.5元/吨，据实结算。各种收费标准按政府有关部门的规定随时进行调整。