

房屋租赁合同

甲方(出租方): 杨文龙

乙方(承租方): 北京博奥汉通科技有限公司

第一条 总则

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定,经协商,双方就下列房屋的租赁签订本合同。

第二条 房屋基本情况

租赁房屋坐落于 北京市房山区窦店镇京南嘉园4号楼4单元401,房屋结构为: 钢混结构。

第三条 租赁房屋用途

租赁房屋用途为 办公。除双方另有约定外,乙方不得任意改变其用途。

第四条 租赁期限:

房屋租赁期限为 5 年,从 2023 年 4 月 3 日 开始至 2028 年 4 月 2 日 止。

第五条 租金、租金结算及租金调整:

1. 租金为 1000 元/月 (大写: 壹仟元/月)。
2. 乙方在 2023 年 4 月 4 日 前一次性结清租金 (免押金)。

第六条 其它费用

租赁房屋的水、电、管道排污、有线电视、通信通讯、室外环卫、消防、绿化保护暖、气、物业管理等费用,按照房屋所在地收费标准执行。其中,甲方承担 物业管理费、卫生费、供暖费;乙方承担 水费、电费、燃气费。

第七条 双方权利义务

除本合同其它条款的约定外,双方还有下列权利、义务:

1. 甲方权利

- (1) 按约收取租金。
- (2) 经甲方批准后,乙方在租赁期间对合同资产进行装修、改造、改良、添附所导致的资产增值部分属甲方所有,租赁期满,甲方有权收回此类增值部分不给予乙方任何补偿。

2. 甲方义务

- (1) 对出租房屋及其附着设施定期检查,检查、监督乙方使用合同资产情况并提出合理

使用意见。

(2)如产生相邻权纠纷影响到乙方正常使用房屋，应及时解决并承担费用。

(3)租赁期内转让房屋，应提前60日通知乙方，同等条件下，乙方有优先受让权。乙方放弃优先受让权，应书面通知甲方。甲方有义务将本合同项下的权利义务告知受让方，本合同继续有效。

(4)其它： /

3. 乙方权利

(1)按约使用房屋。

(2)优先续租权，合同期满，同等条件下，乙方享有优先续租权。

(3)其它： / 。

4. 乙方义务

(1)按时交纳租金及双方约定的其他费用。

(2)如需改变房屋内部结构或装修房屋或添加对房屋结构有影响的设施、设备，应征得甲方的同意。

(3)配合甲方对房屋的修缮、管理行为；使用中发现问题，应及时告知甲方，按双方约定进房屋进行维修维护。

(4)承担因本方原因造成房屋及其附着设施损坏的维护修理和费用。

(5)不得转租或不得转借房屋。

(6)如需要续租本合同项下房屋，应于租期届满前30日内以书面方式向甲方提出。

(7)其它： / 。

第八条 租赁房屋的归还

1. 赁期满，乙方不续租的，应于期满后 10 日内将房屋交还甲方。

2. 租赁期间乙方添附物拆除后，不影响房屋使用价值的，乙方可以拆除，否则，不得拆除，新增添附物属甲方所有。

3. 租赁期满或合同解除，乙方必须按时搬出全部物件，搬迁后 30 日内房屋内如仍有余物，视为乙方放弃所有权，由甲方处理。

4. 租赁期满或合同解除，如乙方逾期不搬迁，乙方应赔偿甲方因此所受的损失。

第九条 房屋质量、产权瑕疵担保

甲方应保障对方在使用房屋时不存在房屋质量和产权问题，不会发生侵犯第三方权利的情况。如因房屋质量问题、产权问题给乙方或第三方造成损失，由甲方赔偿。

第十条 违约责任

任何一方违反本合同,均构成违约。除向对方按下列方式承担违约金外,还应赔偿因其违约行为给对方造成的损失:

1. 甲方责任

(1)每延迟1日交付房屋,承担1%违约金。

(2)对与第三方的产权或相邻权纠纷不及时处理,影响到乙方正常使用房屋,承担违约金。

(3)不履行或不按约定履行房屋及其附属设施的修缮义务,影响到乙方正常使用房屋,承担 1800.00 元违约金。

(4)其它违约责任:____/____

2. 乙方责任:

(1)逾期交付租金的,除应及时如数补交外,还应按每延迟1日支付1%违约金。

(2)擅自改变房屋内部结构或装修房屋或添加对房屋结构有影响的设施、设备,承担违约金。

(3)擅自改变房屋用途或擅自转借、转租房屋,承担1800.00违约金。

(4)其它违约责任:_____/_____

第十一条 合同变更与解除

1. 双方协商一致,可变更或解除合同。变更或解除合同应采用书面形式。

2. 因不可抗力或一方严重违约致使合同目的不能实现,相对方可以解除合同,但应以书面形式通知对方。

3. 单方解除事由

(1)甲方可以解除合同的事由:①不按照约定支付租金达20日的。②欠缴各项费用达1000元的。③擅自改变房屋用途的。④擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。⑤保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。⑥利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。⑦擅自将房屋转租给第三人的。其他法定的合同解除情形。

(2)乙方可以解除合同的事由:①迟延交付房屋达20日的。②交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。③不承担约定的维修义务,致使乙方无法正常使用房屋的。

4. 合同变更或解除,不能免除违约方应承担的违约责任。

第十二条 不可抗力

1. 下列事件可认为是不可抗力事件:战争、动乱、地震、飓风、洪水、冰雹、雪灾、政府行为等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。其它不可抗力事件:

2. 因不可抗力致使当事人一方不能履行本合同的,应当在 72 小时内通知对方,并在日内提供证明。

3. 由于不可抗力的原因,致使合同无法按期履行或不能履行的,所造成的包括但不限于租赁物的毁损等损失由双方各自承担。一方未尽通知义务的,应就扩大的损失负赔偿责任。

第十三条 争议解决

本合同履行过程中发生争议,双方应及时协商解决;协商不成,可选择下列第 2 种方式解决:

1. 向 北京市房山区 仲裁委员会申请仲裁;
2. 依法向 出租人所在地 人民法院提起诉讼;

第十四条 其它

1. 本合同未尽事宜,另行商定补充协议。补充协议与本合同不一致时,以补充协议为准。
2. 本合同自双方签字人签字并按手印之日起生效。
3. 本合同一式 2 份,均具有同等效力,双方各持 1 份。

出租方(甲方): 杨文龙
联系电话: 15959625013
时 间: 2023.4.3

承租方(乙方):
联系电话: 13910834125

