

NO. Z20240805001-01

天津文峰投资发展有限公司

房  
屋  
租  
赁  
合  
同

天津文峰投资发展有限公司制



## 房屋租赁合同

甲方：天津文峰投资发展有限公司（合同中简称“甲方”）

地址：天津市滨海新区宁海路 872 号文峰大厦

乙方：天津美尔特商贸有限公司（合同中简称“乙方”）

地址：天津滨海高新区塘沽海洋科技园宁海路 872 号文峰大厦 402A 室

物业管理方：天津文峰物业管理有限公司（合同中简称“物业公司”）

地址：天津市滨海新区宁海路 872 号文峰大厦 1708 室

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

### 第一条 房屋概况

1. 租赁房屋座落于天津市滨海新区宁海路 872 号文峰大厦 402A 室
2. 出租房屋建筑面积为 40.92 平方米。
3. 该房屋现有装修及设施、设备情况详见合同附件。
4. 房屋出租起始电表数为 0。

### 第二条 租赁期限及用途

1. 房屋租赁期 1 年。自 2024 年 08 月 05 日至 2025 年 08 月 04 日止。
2. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为办公使用，不得从事违反国家法律、法规的任何活动，不得擅自改变其用途。
3. 租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。
4. 乙方如要求续租，则须在租赁期满前两个月书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。续租租金双方按照当时的市场行情协商确定。

### 第三条 租金及支付方式



1、租金标准与具体约定：

甲方的标准租金为每月人民币 1200.68 元。乙方在严格履行本合同的前提下，可享受优惠后租金为每月人民币 341 元。如果乙方提前退租或有其他违约行为导致合同提前解除或终止，则乙方享受的优惠租金（如有）均取消，乙方须按甲方的标准租金补齐差价。

租期从 2024 年 08 月 05 日至 2025 年 08 月 04 日止，

租金总计为：（人民币）4092 元（大写：肆仟零玖拾贰元整）。

2、支付方式：

租金按 1 年为一个缴费期，房屋租金于合同签订后三日内，乙方一次性支付给甲方。

房屋租金：自 2024 年 08 月 05 日至 2025 年 08 月 04 日，租金总计为（人民币）4092 元（大写：肆仟零玖拾贰元整）；

租金支付方式：支票或电汇。

3、甲方收取租金后，向乙方提供合法有效的发票。

4、本合同签订时乙方应向甲方支付室内设施押金 3000 元，乙方不得擅自改变甲方房屋结构，乙方退房时室内设施要完好，保持房屋原有状况，如有损坏按价赔偿，如室内设施完好甲方无息将此押金退还给乙方。

5. 本合同签订时乙方需向甲方支付房租保证金 2000 元，该保证金于租赁期满且乙方无违约行为时无息返还给乙方。如乙方有违约行为，乙方交付的房租保证金将不予返还。

6. 保证金无息返还需同时满足以下条件：

- ① 租赁期满且乙方无违约行为
- ② 注册地址迁出本合同所约定的房屋后

第四条 物业管理费及支付方式

1、物业管理费标准与具体约定：

标准物业管理费为每月人民币 1659 元。乙方在严格履行本合同的前提下，可享受优惠后物业管理费为每月人民币 1659 元。如果乙方提前退租或有其他违约行为导致合同提前解除或终止，则乙方享受的优惠物业管理费均取消，乙方须按标准物业管理费补齐差价。

租期内优惠物业管理费总计为（人民币）19908（大写：壹万玖仟玖佰零捌元整）。

物业管理费包括：保洁费 ☒；制冷费 ☒；采暖费 ☒；电梯费 ☒；监控费 ☒；综合管理费 ☒；宽带费 ☐；电费 ☐；停车费 ☐；广告费 ☐。



物业管理费用明细详见附件一。

## 2. 支付方式:

物业管理费由乙方直接支付给物业公司(天津文峰物业管理有限公司),并由物业公司向乙方开具合法有效的物业费发票。

物业管理费按1年为一个缴费期,第一期物业管理费于合同签订后三日内,乙方一次性支付。

物业管理费:自2024年08月05日至2025年08月04日,物业费总计为(人民币)19908元(大写:壹万玖仟玖佰零捌元整)。

## 第五条 房屋修缮与使用

1. 租赁期间,甲方应负责房屋的正常维修,应保证房屋能满足乙方正常使用需要(乙方原因导致的除外)。

2. 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的,乙方应立即负责修复或给予甲方经济赔偿。

3. 乙方改变承租房屋现有格局或装修前,需将装修方案和施工图纸报甲方审核,经甲方审核同意后,乙方需将经甲方审核同意的方案报相关行政管理部门审批,对符合相关规定无需申报有关部门的,乙方可在甲方同意后可入场施工。否则甲方有权拒绝乙方开工的要求,直至乙方按规定完成相应手续。因乙方未按有关规定报审报验的,乙方承担完全责任。与甲方无关,因乙方原因造成甲方损失的,还应赔偿甲方相应损失。。

4. 乙方在开工后未按有关部门审批的装修方案或甲方书面同意的方案施工的,甲方有权要求乙方停工直至整改完成。乙方承担由此引发的完全责任。

5、如果乙方需要更换或改装门,需要向甲方交纳10000元押金,待合同期满乙方退房时还原门的原有结构后,甲方给予全额无息退还。

6. 乙方退租时,除双方另有约定外,甲方有权选择以下方式向乙方主张权利,乙方须无条件遵守:

(1) 依附于房屋的装修归甲方所有。

(2) 要求乙方恢复原状。

(3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

## 第六条 双方的权利与义务

### 甲方权利与义务

1. 甲方有权按照合同约定收取乙方租金及物业管理费。



2. 甲方应提供房产证（或具有出租权的有效证明）、营业执照等文件。

3. 甲方保证如实向乙方解释和说明房屋权属、物业管理等情况。

#### 乙方权利与义务

1. 乙方按本合同约定交付租金及物业管理费。

2. 租赁期间，乙方未经甲方同意改变房屋的结构及用途，故意或过失造成租用房屋和设备的毁损，应负责恢复原状并赔偿损失。

3. 租赁期满或合同解除，如乙方逾期不搬迁，每逾期一日，乙方须按照标准日租金的双倍赔偿甲方损失，并须按照标准物业管理费的双倍赔偿甲方损失。

4. 租赁期满，乙方在同等条件下有优先承租权。

#### 第七条房屋转让与转租

1. 未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租房屋。

2. 租赁期间，甲方有权依照法定程序抵押或转让该出租的房屋，抵押或转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。

#### 第八条合同变更与终止

1. 双方可以协商变更或终止本合同。

2. 租赁期满合同自然终止。

3. 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

#### 第九条 违约责任

##### 甲方违约责任处理

1. 甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应提前六十日书面通知乙方，并向乙方支付三个月的租金作为违约金。

2. 甲方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失，赔偿金额不超过乙方所缴纳保证金的贰倍。

##### 乙方违约责任处理

1. 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回该房屋，乙方应向甲方支付三个月的标准租金及三个月的标准物业管理费作为违约金，且甲方有权不退还乙方未到期的租金、设施押金及房租保证金，同时，因此产生的一切后果由乙方负责。

(1) 未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋。

(2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

(3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。



- (4) 未经甲方书面同意, 改变本合同约定的房屋租赁用途。
- (5) 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。
- (6) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用超过 30 天。
- (7) 乙方从事的经营活动影响其他客户的正常经营和办公的, 经甲方多次沟通无法解决的。
- (8) 逾期支付租金或物业管理费累计 30 日以上。

2. 在租赁期内, 乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的, 每逾期一天, 则应按上述费用总额的 30% 支付甲方违约金。

3. 乙方如逾期支付租金或物业管理费, 每逾期一日按欠费总额的 0.5% 加收滞纳金, 如逾期 30 天仍未交租, 甲方有权解除合同, 收回房屋, 没收房租保证金, 并追究乙方的违约责任。

4. 乙方违反本合同约定, 提前退租的, 应提前 60 日书面通知甲方, 乙方除应按本合同第三条第 1 项的约定补齐标准租金差价外, 还须向甲方支付三个月的标准租金及三个月的标准物业管理费作为违约金。

5. 合同起租日前乙方未能按约定支付租金的, 甲方可解除本合同, 并有权将该房屋租赁他人, 乙方支付的押金及保证金作为违约金不予返还。

6. 乙方遗留在房屋内的物品, 甲方以合理方式通知三日后未处理的, 甲方视为乙方自动放弃, 并由甲方全权处理, 且相关处理费用由乙方承担。

#### 第十条 免责条款

- 1. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失, 甲、乙双方互不承担违约责任。
- 2. 因拆迁等政府行为, 致使合同不能继续履行的, 甲乙双方互不承担违约责任。
- 3. 因上述原因而终止合同的, 租金按照实际使用时间计算, 不足整月的按天数计算, 多退少补。
- 4. 不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

#### 第十一条 争议解决

本合同履行而发生的争议, 双方应协商解决, 协商不成, 可向租赁房屋所在地法院提起诉讼。

#### 第十二条 其他

- 1. 本合同未尽事宜, 由双方协商解决。



2. 本合同自双方签字或盖章之日起生效。

3. 本合同一式三份，甲、乙双方及物业公司各执一份，具有同等法律效力。

甲方：天津文峰投资发展有限公司

法定代表人（授权代表）：

联系电话：022-65153968

地址：天津市滨海新区宁海路 872 号文峰大厦

开户行：上海银行天津滨海支行

账号：03001957634

税号：91120116572339296Q

签订日期：2024 年 08 月 05 日

乙方：天津美尔特商贸有限公司

法定代表人（授权代表）：

联系电话：

地址：

开户行：

账号：

税号：

签订日期：2024 年 08 月 05 日

物业公司：天津文峰物业管理有限公司

联系电话：022-65153968

地址：天津市滨海新区宁海路 872 号文峰大厦

开户行：中国建设银行股份有限公司天津贻成豪庭支行

账号：1200 1100 5010 5250 0307

税号：911201163003884496



附件一:

## 物业管理费明细表

### 第一条 物业管理费

| 费用明细  | 费用金额         | 收费标准                                                                                                              |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保洁费   | 2455.20 元/年  | 收费标准: 5 元/平/月。                                                                                                    |
| 制冷费   | 2455.20 元/年  | 收费标准: 15 元/平/月<br>(每年有四个月供冷期, 合计 60 元/平/年)<br>【供冷时段: 每年 5 月 15 日至 9 月 15 日, 每天 8:30-17:30 (国家法定假日、周六及周日不提供制冷服务)】。 |
| 采暖费   | 1636.80 元/年  |                                                                                                                   |
| 电梯费   | 982.08 元/年   |                                                                                                                   |
| 监控费   | 982.08 元/年   |                                                                                                                   |
| 综合管理费 | 11396.64 元/年 |                                                                                                                   |
| 宽带费:  | 0 元/年        | 309 元/月/一个端口                                                                                                      |

### 第二条 其他费用

| 其他费用 | 费用明细 | 费用金额 | 备注                                                                                                       |
|------|------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 电费   |      | 0.85 元/度 (预付费式, 每次充值不少于 500 元。以实际发生量为准) 如遇政府调整电价, 则相应调整。                                                 |
|      | 广告费  |      | 楼内外公共部分的场地广告位, 均由甲方管理使用。乙方如有需要, 须向提出甲方书面申请、征得甲方同意并支付相应费用。                                                |
|      | 停车费  |      | <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 350 元/月. 辆 (按停车场管理办法执行) |
|      |      |      |                                                                                                          |



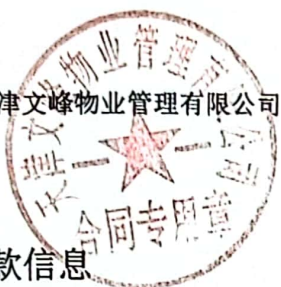
甲方：天津文峰投资发展有限公司



乙方：天津美尔特商贸有限公司



物业公司：天津文峰物业管理有限公司



2024 年 08 月 05 日

### 附房租付款信息

单位名称：天津文峰投资发展有限公司

纳税人识别号：91120116572339296Q

地址：天津滨海高新区塘沽海洋科技园宁海路 872 号文峰大厦 1702 室

电话：022-59822977

开户行：上海银行股份有限公司天津滨海支行

开户账号：0300 1957 634

开户行号：325110055032

### 附物业费付款信息

公司名称：天津文峰物业管理有限公司

注册地址：天津滨海高新区塘沽海洋科技园宁海路 872 号文峰大厦 310 室

纳税人识别号：911201163003884496

联系电话：022-66356569

开户银行：中国建设银行股份有限公司天津贻成豪庭支行

开户账号：1200 1100 5010 5250 0307

大额行号：105110052835

