

房屋租赁合同



类 别：_____

商户编号：西安市高新区唐延南路十一号8幢1单元10110室、10111室、10112室商铺

签约时间：2023年10月12日

出租方（以下称甲方）：魏永新

身份证号：610104197012148405

联系电话：13909242839

承租方（以下称乙方）：西安唯海智慧安防技术有限公司

注册地址：西安市高新区唐延南路十一号

通讯地址：西安市高新区唐延南路十一号

法定代表人：柳海波

电 话：13474393519

甲方以购买方式取得西安市高新区唐延南路十一号 8 幢 1 单元 10110 室、10111 室、10112 室商铺，现将该商铺租于乙方作为乙方在西安的办公所在地。

为此，双方经友好协商，依照国家有关法律法规，达成合同条款如下：

一、房屋的基本状况

甲方需保证向乙方出租的坐落于西安市高新区唐延南路十一号 8 幢 1 单元 10110 室、10111 室、10112 室商铺（“以下称该房屋”），该房屋的建筑面积为 645.85 平方米，房屋为毛坯房，无任何装修，其本人对该房屋拥有完全的所有权和使用权。

二、房屋法律概况

1、房屋所有权证书登记人：程红宇

身份证号码：6101041977012148405；

2、房屋所有权证书证号：1050100008-1-8-10110-1、
1050100008-1-8-10111-1、1050100008-1-1-10112-1；

3、土地使用权证书编号：_____；

4、房屋所有权证书上登记的房屋建筑面积：_____

5、房屋的使用面积：645.85 m²

6、房屋的附属建筑物和归房屋所有权人使用的设施：

三、租赁期限、用途

1、乙方按照本合同的规定，承租该房屋作为办公用房，乙方保证遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2、乙方保证在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

3、租期4年，自2021年11月1日起至2025年10月31日止。
其中前1日为装修免租期。乙方自本合同签定之日起即可入住。

4、租赁期满，乙方如要求续租，则必须在租赁期满前三个月内书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

5、合同期满，如甲方的房屋继续出租，在同等条件下，乙方享有优先权。

四、租金及其他费用

1、商铺的租金仅为房屋的租赁费用，不包含除房屋租赁外的任何发生费用。初始租期内租用面积的租金按如下标准计算：

租金按照建筑面积进行计租，总建筑面积为645.85平方米，每平米月租金价格为¥24.20元，人民币（大写）贰拾肆元贰角。即上述房屋年租金为¥187554.84元，人民币（大写）壹拾捌万柒仟伍佰伍拾肆元捌角肆分。合同签订第一年租金总额为¥187554.84元，人民币（大写）壹拾捌万柒仟伍佰伍拾肆元捌角肆分。此租金不包含电费、通讯费、物业管理费及停车费。

2、本租赁合同实行按年度递增，以后每年的租金在上年的基础上递增10%。

3、以后年度的租金乙方每年分1次缴纳，乙方本着先交房租后使用房屋的原则，在每次租金到期30日前向甲方支付下一年度租金。

4、免租期满后的次日为起租日。

5、本合同一经签署，乙方在合同签订后次日内向甲方支付¥187554.84元，人民币（大写）壹拾捌万柒仟伍佰伍拾肆元捌角肆分，作为首期租金。

6、乙方在缴纳首期租金时，还应向甲方缴纳无的履约保证金。合同终止，乙方交清租金及水电气、电话等相关费用后，甲方即可退还乙方履约保证金。若乙方私自提前解除合同，视为违约，履约保证金不予退还。若乙方在承租期间给甲方商铺和相关设备造成损害，甲方有权从乙方履约保证金中扣除维修和赔偿费用。

7、甲方在收到乙方租金时，向乙方提供交纳租金的收款凭据。

8、乙方租赁该房屋时须按如下标准支付的其他费用：

电费、水费按政府有关部门批准的标准，由乙方直接向物业管理公司支付。

物业管理费用：按物业规定，乙方自行向物业管理公司缴纳。

9、乙方应缴纳的物业管理费、水、电费等费用在乙方不再承租时，应向物业公司结清后方可与甲方清算。

10、甲方按照本合同收取的租金不包含甲方出租房屋应缴纳的营业税及附加税费、房产税、土地税费、印花税、所得税、房屋租赁登记备案费及其他税、费等。乙方缴纳租金后会同甲方共同到税务部门开具租赁业发票，此部门税金由乙方承担。

五、装修管理

1、甲方同意乙方在租赁期间内，在不改变房屋的结构和不危及房屋安全的前提下，可以根据商业形象和经营需要对承租房屋进行装修和改造，或增添附属设备、设施，但改造方案必须符合国家相关规范。

2、乙方增添的设备设施及附属设施、设备，其所有权归属于乙方，由乙方自行负责维修和保养。

六、转让和抵押

1、甲方承诺租赁期内，如欲将租赁房屋的所有权转让，应提前三个月以书面形式通知乙方，同等条件下，乙方拥有优先购买权。如乙方放弃优先购买权，甲方承诺将使受让人充分了解甲方在本合同项下的权利和义务，同时使受让人出具同意承担本合同项下甲方一切权利义务的书面承诺转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。

2、甲方如欲将租赁房屋抵押，甲方保证乙方在本合同项下所享有的各种权利均不因甲方的抵押行为而受影响和改变，抵押后，本合同继续有效。

七、承租方的权利和义务

1、乙方使用该房屋应遵守物业管理公司相关的管理制度，包括但不限于《住户装修须知》《入住须知》及一切有关管理该房屋规章制度的规定，并承担相应的责任和义务。

2、乙方有必要适当的采取预防措施，以防该房屋受到破坏。

3、乙方同意甲方（或甲方授权的代理人）在合理的时间内，经事先通知得到乙方同意后进入该房屋巡视、检查该房屋内部或处理紧急事项。若有需要由乙方负责后进入维修的情况，乙方自行维修。否则，甲方（或甲方授权的代理人）有权代为维修，所需费用乙方承担。未经同意而进入乙方所租赁的房屋造成损失的，乙方有权追索赔偿。

4、乙方对该房屋的装修以不损坏该房屋整体结构和设施为原则。乙方的装修部分甲方不负有修缮义务。

5、乙方如在租赁房屋内安装超过电表负荷的任何设备、仪器或机械，须征得甲方同意，甲方协助乙方办理相关手续，费用乙方自理。未经甲方同意和因未办理相关手续而产生的事故或罚款，由乙方承担。

6、租赁期满，乙方如欲续租，需要提前一个月提出书面通知，双方另行议定续约事宜并签署新合同。否则乙方应在本合同的租期届满后的当日内应返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋，每逾期一日，乙方应按合同所规定的租金标准的2倍向甲方支付该房屋占用使用

费。

7、乙方返还该房屋应当符合正常使用状态。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

8、乙方返还该房屋时，属于乙方的家具、电器等可移动物品乙方应负责搬移，未经甲方许可置留在房屋时间超过一周视为乙方放弃；由乙方增加的装修（不可移动的物品）乙方不得拆除，以免破坏室内的装修状况。若因乙方拆除、搬迁等原因而致该房屋内、外内受到损坏时，乙方需负责修复或赔偿相应的损失。

八、出租方的权利与义务

1、甲方保证该房屋通水、通电、通讯接口入户，能够作为办公、经营房屋正常使用。

2、因非乙方责任而致使该房屋、主要结构、地板及排水管道、电缆等固定装置和设备损坏时，甲方承担相应的修理费用。在出现以上情形的损坏时，乙方在一周内通知甲方（或甲方授权的代理人），并由甲方或甲方委托的物业管理公司负责安排修缮工作。在确认甲方有过错的情况下，甲方赔偿乙方因此而受到的损失。

3、甲方可在租赁期满以前一个月内，在通知乙方并征得乙方同意的情况下陪同意欲承租该房屋的人员进入该房屋内进行察看。

4、在乙方违反本合同的情况下（详见违约责任），甲方予以纠正并要求赔偿。

5、若本合同期限满或提前终止与解除后一周内，乙方仍未将其全部或部分私有财产和自置设备、物品搬出该房屋，视为乙方放弃权利处

理，届时甲方（或甲方授权代理人）有权委派人员将乙方上述财产与物品予以处理，并无须给予乙方任何赔偿。

6、甲方有权授权代理人并有甲方授权的代理人代为交付该房屋、收回、收取资金及行使甲方赋予的其他权利。

7、如果甲方向第三方转让该房屋（或其任何地方），甲方应提前两周通知乙方。在此种情况下，第三方应如本合同的原签署方一样，完全接受本合同。

8、甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，应支付乙方本合同租金总额 20%的违约金。甲方除应按约定支付违约金外，还应对超出违约金以外的损失进行赔偿。

9、由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但乙方应提供有效凭证。

10、甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同总租金的 20%向乙方支付违约金，同时甲方还应该对乙方造成的全部损失承担赔偿责任。

11、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，对乙方造成的一切经济损失由甲方承担。

九、不可抗力

由于地震、台风、暴雨、大火、战争及其他不能预见，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而影响任何一方不能履行本合同或不能按本合同约定的条件履行本合同时，由双方协商解决。

十、违约责任

1、本合同签署后，如甲方在合同约定的期限内，未能向乙方提供房屋，自逾期之日 15 日起，乙方相应顺延减免房屋租金；如乙方未能在本合同约定的期限内向甲方、物业管理方足够支付租金（含物业管理费）等，则自乙方逾期支付 30 个工作日内，甲方即有权以书面通知方式解除合同，但甲方原因，造成乙方无法按期支付租金（含物业管理费）除外。

2、合同期限内，甲乙双方均不得提前解除合同，若因任何一方原因，导致合同违约提前解除的，违约方承担全部责任。

3、乙方延迟缴纳本合同项下租金及其他费用的，每延迟一日，乙方应当向甲方或管理公司支付相当于欠费金额 1% 的延迟履行违约金。延迟超过 30 日。甲方有权单方解除合同。双方特别确认，在租赁期间，若乙方延迟缴纳租金等累计超过 3 次（含本数），则甲方也有权单方解除合同。但因甲方原因，造成乙方无法按期支付租金（含物业管理费）除外。

4、乙方延迟缴纳本合同项下租金、物业管理费或其他应付费用超过 15 日，经甲方、物业管理公司书面催告，乙方仍不缴纳的，甲方或管理公司可以对该房屋暂停部分或全部能源供应或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。甲方或管理公司无需因此向乙方或第三方承担任何责任。甲方或管理公司因此受到第三方索赔的，则甲方或管理公司有权向乙方追偿损失，但因甲方原因，造成乙方无法按时支付租金（含物业管理费）除外。

5、租赁期间，因甲方原因导致乙方无法继续享有该房屋的使用权的，则甲方应当在乙方发出书面通知后 15 日内做出相应改正的积极有效举措，直至完全改正；若经甲方改正，仍无法使乙方继续享有该房屋使用权，在该期间内，乙方无须向甲方缴纳租金及物业管理费，并由甲方赔偿乙方因此而造成的全部损失。

6、双方确认，除非本合同中有特别明确的约定，否则，乙方不得以任何理由拒绝缴纳本合同项下的租金、物业管理费或水、电等费用或其他应当由乙方承担的费用。

十一、法律适用于争议的解决

1、本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

2、凡因执行本合同而发生的或与本合同有关一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，任何一方均可向西安市有管辖权的人民法院提出诉讼。

十二、附则

1、若本合同的部分条款根据法律规定成为无效、非法或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响，任何一方仍需履行该合同其他条款。

2、凡有关合同和通知、请求或其他通讯往来，需以书面形式为准。如任何一方采用挂号邮寄或传真任一方式传递至本合同之首所列双方地址，均视为向对方送达。致乙方的函件亦可传递至该房屋。

3、本合同自双方签章后立即生效。

4. 本合同一式贰份，甲乙双方各执一份具有同等法律效力。

出租方:  

承租方: 西安唯海智慧安防技术有限公司



委托代理人:

委托代理人: 



2023年10月12日

