

2025-DL-D&M-ZL-75

合同编号：MFP-TJY-ZC-25007

房屋租赁合同书

签约地点：北京·东城

房屋租赁合同书

甲方：北京大前门投资经营有限公司

通讯地址：北京市东城区王府井西街9号

邮政编码：100006 联系电话：65281128

乙方：北京沐梵物业服务有限公司

通讯地址：北京市东城区前门东路36号院

邮政编码：100006 联系电话：51057571

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，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，就乙方向甲方承租院落的相关事宜，订立本合同。

第一章：租赁范围

第一条：租赁标的

乙方愿意承租，甲方同意出租的租赁标的位于北京市东城区前门东路36号院16号楼南侧部分房屋，（以下简称“租赁标的”），租赁标的建筑面积60.99平方米。双方确认，除本合同另有规定外，该面积为计算租金及其他各项费用的基础，乙方确认，对上述面积数据均无异议。租赁标的的位置示意图（附件一）只作方便鉴别之用。

标的房屋已取得《不动产权证书》。乙方承诺已充分了解租赁标的的现状、权属、规划用途等情况，且不持任何异议。

第二条：租赁用途

乙方承诺，租赁标的仅限于用作物业办公使用。

乙方必须按照上述规定使用租赁标的，不得随意更改院落使用用途。如需更改，需向甲方提交书面的申请，经甲方书面批准后方可变更。否则，乙方应承担违约责任。

乙方知晓租赁标的的规划用途与承租后实际用途的差异，自愿承担因该差异可

能产生的全部风险。

承租期间，乙方不得使用或允许、默许他人使用租赁标的用作任何非法、违背公序良俗的用途。

第三条：交付使用状况

1、租赁标的的交付状况以现场实际交付为准，届时甲乙双方签署交付文件。乙方确认其在签署本合同前已经现场查看过租赁标的，对租赁标的的现状及其现有装修设施及设备状况充分认可并不持争议。

2、乙方有权与他人平等使用甲方指定的公用区域及其他公用设施。

第二章：租期

第四条：租赁期

本合同租期为1年，租赁期限自2025年5月26日起至2026年5月25日止。

第五条：装修免租期

本合同项下无装修免租期。

第六条：交接手续及时间

1、乙方已实际使用该租赁标的，即视为甲方已履行将租赁标的合格地交付给乙方的义务。

2、乙方应于本合同第6.1条约定的时间内办理租赁标的的交接手续并按本合同的规定支付所有相关费用。

第三章：租金

第七条：租金

甲方所收租金为包含增值税费价格。

租金按该租赁房屋的建筑面积计算，以日租金标准乘以365天乘以建筑面积所得为年租金（日租金标准 X 365 天 X 建筑面积），年租金除以12个月所得之平均值为月租金。

租金标准为【5】元人民币/平米/天，年度租金标准为人民币 111,306.75 元（大写：壹拾壹万壹仟叁佰零陆元柒角伍分）。

本合同总金额合计人民币 111,306.75 元（大写：壹拾壹万壹仟叁佰零陆元柒角伍分）。

第八条：租金支付日期及延迟利息

乙方应于本合同签署后5个工作日内，向甲方一次性支付本合同全部租金，即人民币111,306.75元（大写：壹拾壹万壹仟叁佰零陆元柒角伍分）。前述应支付日期为款项到达甲方账户的日期。逾期未支付的，每逾期一日，则乙方需按未支付金额日万分之五的标准支付违约金。

第九条：租金的支付方式

双方确认租金支付的方式为：由乙方以支票、汇款或转账形式向甲方指定银行账户支付每期含增值税租金；由甲方在收到含增值税租金后向乙方开具合法票据。有关付款所产生的的手续费由乙方自行承担。

第四章：其他费用

第十条：其他费用及支付

1、甲乙双方确认，自租赁标的交付乙方后，因装修、使用租赁标的所产生的各项费用均由乙方承担，包括但不限于水、电、燃气费、电话网络费、停车场费等。

2、上述发生费用原则上由乙方自行按时足额向相关单位直接缴纳，如确需通过甲方缴纳，在乙方向甲方支付后由甲方代缴，如因此产生额外税费由乙方向甲方承担。

第五章：违约金

第十一条：违约金的数额及支付时间

乙方应于本合同签署后5个工作日内，向甲方支付合计相当于本合同3个月租金的违约金，即人民币27,826.69元（大写：贰万柒仟捌佰贰拾陆元陆角玖分），以

确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文规定，在整个租赁期内违约定金由甲方保管，甲方无须向乙方支付违约定金的利息。如遇当期应付租金标准根据本合同约定或双方另行约定相较于本合同最后一年3个月租金标准发生变化时，违约定金金额应同时予以调整，不足部分由乙方在接到调整通知后3个工作日内进行补足。

第十二条：违约定金的退还

在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下，甲方须于本合同期满终止或提前终止后，在乙方按本合同规定将租赁标的返还于甲方、将注册地址迁出且结清本合同项下的所有款项后的3个月内，把违约定金无息退还给乙方，乙方同时交回原违约定金收据。

第十三条：违约定金的补足

如乙方未能交纳其承租租赁标的期间应付的租金及其他各项费用，甲方有权从违约定金中扣除相应数额。乙方有义务在接到甲方要求补足违约定金的通知后10日内补足相应数额；否则，甲方有权按照本合同及物业管理的相关规定执行；

在租赁期内，违约定金可以用于支付下列款项：

1、甲方对乙方延迟支付租金、租赁标的房屋乙方责任之修复保养费或其他费用的扣款及违约金；

2、乙方因经营和质量问题造成的甲方先行垫付的款项；

3、乙方拖欠的其他费用和违约金；

4、其它乙方违反本合同规定而应支付的费用、损失或赔偿；

5、在乙方租约期满或提前终止合同后3个月内，如因乙方在租赁标的经营期间出售商品或提供服务等发生纠纷引致客户向甲方索赔并因此给甲方造成经济损失，甲方有权从违约定金中扣除相应的数额。

第十四条 违约定金的没收

租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违约或因乙方原因中途擅自退租的，甲方可按照本合同相应约定没收乙方的违约定金。因乙方原因造成甲方仍有其他损失的，乙方还应继续负责赔偿甲方的损失。

第六章：维修与修缮

第十五条：甲方的维修义务

1、租赁期间，甲方对租赁标的进行检查、养护，应提前通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用租赁标的的影响。

2、甲方对租赁标的的维修责任只限于租赁标的的结构，如果院落的建筑物及附属设施是由乙方承租后自行改造或修建的，维修责任由乙方负责。

3、乙方须允许甲方在提前通知乙方后，无论有否随同工匠或携带工具，在尽可能不影响乙方工作的所有合理的时间内进入租赁标的的视察租赁标的的维修状态，盘点租赁标的的内的附属物及进行必要的修缮及保养工程。

4、遇到火灾等紧急事态时，若在营业时间内，甲方的工作人员须由乙方人员陪同进入租赁标的，但在非营业时间内且无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入租赁标的。因处理紧急事态所造成的租赁标的的合理范围内的损坏，甲方不需承担赔偿责任，但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明。

第十六条：乙方的维修义务

1、租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁标的及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁标的及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

2、在租赁期内，乙方必须保持租赁标的及其内部甲方提供的设备、设施处在与原状一致（除自然损耗外）的可租用及良好状态。并保持租赁标的的内部环境清洁、完好，适合正常经营使用。

3、若乙方未能遵守本条规定的维护修缮责任，甲方的雇员、代理人须在乙方人员的陪同下进入租赁标的的进行该等维护和修缮。乙方须承担所有因该等维护修缮而发生的费用。

第十七条：维修义务的约定

除根据本合同由甲方提供的设备、设施外，乙方另需增设的附属设施 and 设备的，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门审批，经有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备由乙方自行负责维护。

第十八条：因修缮责任引致损失的赔偿责任

1、对因乙方的过错导致的下列事故而直接或间接造成甲方或任何其他人的人身

或财产损失、损害，乙方须作出赔偿并承担全部责任；

- (1) 租赁标的内的任何电力设备或电线的故障或失修；
- (2) 租赁标的水管通道或厕所堵塞或损坏；
- (3) 火或烟雾在租赁标的内扩散；
- (4) 任何来源的水在租赁标的或其任何部分泄漏或满泻；
- (5) 乙方对街区/园区内任何公共区域造成破坏。

2、乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用。

第十九条：通知义务的履行

乙方须在租赁标的遭受到损毁，或任何人士在租赁标的受伤，或租赁标的发生火警或意外；或租赁标的内的水管通道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头及书面形式通知甲方。如因乙方的延迟通知，导致损失进一步扩大，乙方承担相应责任。

第七章：装修与改造

第二十条：装修与改造的申请

乙方若对租赁标的进行任何装修工程（包括但不限于乙方对租赁标的进行的内部装修、分隔，或安装、更换设备、装置），其设计与图纸必须取得甲方的事先书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准，甲方应提供必要的协助和配合。因向政府部门的报批而引起的一切费用均由乙方承担。

第二十一条：特别约定

1、如乙方根据经营需要需对租赁标的外立面进行装修、装饰、户外灯箱广告设置等，或对院落内部进行装修，其装修装饰风格应与整个街区的风貌相和谐。

2、乙方进行上述装修工程时，除必须预先向甲方取得书面同意外，并需按照物业公司的规定聘请符合资质要求的承建商进行相关的工程。乙方及其聘请的承建商必须遵守甲方制定的相关管理规定及其他由甲方制订的有关装修的规定和标准及其不时的修订。乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请之承建商的任何

违反前述规定和标准及其修订的行为，乙方应当向甲方承担全部责任；包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的一切损失。

3、租赁期内，乙方自行负责租赁标的及其附属设施因经营而需要的环境卫生、消防、检验检疫、食品安全及广告设置等方面的有关政府部门的审批，甲方提供必要的协助及配合，乙方自行承担所有因申请上述审批而发生的全部费用；并不得因上述申请不被批准而要求解除或终止本合同、要求甲方承担违约责任。否则，乙方承担违约责任，并自行承担由于不符合有关政府部门的要求而应承担的责任及罚款等处罚，及自行承担因经营租赁标的而引致的任何第三人的投诉、诉讼等责任及风险。

第二十二条：装修风险的承担

1、于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对乙方的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修。若因此影响相邻单元的其他承租人或居住人，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻单元承租人或居住人的合理补偿。同时，甲方并不因此而承担任何责任。但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

2、若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对租赁标的相邻单元的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求。乙方必须根据甲方的要求提供所有必须的协助及配合，以符合该整改要求。若届时乙方因此遭受非乙方自身引起的经济损失，乙方应自行与相邻单元的承租人或居住人进行协商。乙方不得以尚未与相邻单元的承租人或居住人达成一致意见为由拒绝或延迟提供上述协助或配合，且乙方因此而遭受之一切损失应由乙方自行与相邻单元的承租人或居住人解决，甲方不必为此而承担任何责任及赔偿要求。

第二十三条：乙方的保证

乙方保证该等装修工程不得影响街区内其他租户的正常经营活动。

第八章：租赁标的返还时的状态

第二十四条：返还时间及状态

1、乙方须在租赁期结束时或提前结束的当日内,把租赁标的连同其所有的附属物、装置、附加物,按本合同规定,与原状一致或者甲方书面认可的可租用及良好的使用状态下(现状)交还甲方(租赁期内该等设施的自然损耗除外)。同时,须将通向租赁标的各部分的钥匙(如有)交还甲方。

2、若乙方未按本条第1款约定的状态将租赁标的返还于甲方,甲方有权自行对租赁标的作出合理的修缮;因此而引起的一切开支及费用由乙方负担。甲方有权把该等开支及费用视作债权,向乙方追讨或扣收相应违约金。

第二十五条: 延期返还的违约责任

若乙方未按约定的时间将租赁标的返还于甲方,则乙方除应向甲方支付截止到返还时应付的租金等全部费用外,还应赔偿甲方因此而遭受的一切损失,包括但不限于甲方因延迟向新租户交付租赁标的而需承担的违约金、中介费等。

第二十六条: 拆除、改造或增设的设备、设施在返还时的特别约定

对于甲方按照本合同提供的仅供乙方使用的设备、设施,乙方经甲方书面同意后可以对上述设备、设施进行拆除、改造或增设;在本合同提前终止或期满终止时,对于乙方改造或增设的未与房屋形成附合关系的设备、设施,乙方需拆除的,不应影响房屋正常使用。若乙方未获甲方书面同意而拆除、改造或增设设备、设施,甲方有权将其恢复原状,所需费用由乙方承担,甲方亦可要求乙方限期将其恢复原状。

第九章: 转租、分租的限制

第二十七条: 转租、分租的限制

乙方不得分租或转租租赁标的或其任何部分或租赁标的之任何权益于任何其他第三人。也不得有实际上达到将租赁标的变相分租、转租给第三人目的的行为。经双方另行达成补充协议的除外。

第十章: 续租

第二十八条: 优先续租权

在本合同有效期内,在乙方不违反本合同任何条款、规定和条件的前提下,乙

方就所承租的租赁标的在同等条件下有优先续租的权利，续租的条件由甲乙双方在本合同期满前三个月以上根据当时的市场情形协商确定，并签订租赁合同。

第二十九条：续租的通知

乙方欲行使优先续租权，需在合同期满三个月之前向甲方发出书面申请，如乙方在上述期限内不向甲方发出续约的申请，甲方视为乙方放弃续租的优先权，甲方有权将租赁标的租予任何第三人。

第十一章：所有权变动

第三十条：院落所有权变动

1、在租赁期内，租赁标的所有权发生变动的，不影响本合同的效力，甲方并应保证受让方确认乙方在本合同项下的权利。

2、在租赁期内，租赁标的所有权发生变动的，乙方放弃优先购买权。

第十二章：甲方的权利及义务

第三十一条：甲方的权利

1、甲方根据本合同向乙方要求或收取违约金并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救措施（包括收回租赁标的的权利）。

2、甲方接受乙方的租金或其他费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须负之责任的權利。

3、甲方一次或数次原谅乙方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违约行为的依据。或不得在任何方面减损或影响甲方行使追究乙方任何持续、日后的违约行为的权利和补救措施。甲方作出或没有作出任何事项均不得构成甲方向乙方的违约行为放弃追究，除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

4、甲方有权在租赁期期满或提前结束前三个月内，在乙方无意续约或双方就续约条件没有最终达成协议的情况下，经提前通知乙方，可以在尽量不影响乙方正常使用租赁标的的前提下，带领新租户进入租赁标的看房。

5、甲方保留对项目的命名权，甲方在给予乙方不少于三个月的通知后，甲方有

权不时更改该项目的名字，而不须对乙方或其他任何人士作出任何赔偿。

6、甲方保留在租赁期内的任何时候，在不影响乙方按原方式正常使用租赁标的和正常经营的前提下，且提前通知乙方的情况下，变更、修缮、及临时封闭公共区域或其部分包括走道，电动装置、电缆电线、水管通道、防火、保安设备等结构的权利，同时亦保留更换该项目公共区域整体结构、布局及安排的权利。若甲方上述变更的行为严重负面影响乙方于本合同项下的权益、且实际致使乙方于本合同项下的利益无法实现，则上述变更须与乙方协商一致后实行。

7、甲方保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持该项目保持其水准所必要的一切管理规章制度的权利，并及时通知乙方。若甲方上述变更的行为严重负面影响乙方于本合同项下的权益、且实际致使乙方于本合同项下的利益无法实现，则上述变更须与乙方协商一致后实行。

8、甲方保留在租赁期内的任何时候，可在公共区域开展与品牌打造及宣传相关的活动，并根据活动需要进行装饰（或临时需要在乙方承租院落外立面悬挂一些装饰物），乙方不得提出异议并应予以配合，但所需相关费用由甲方承担。

第三十二条：甲方的义务

1、于租赁期内，甲方应向政府有关部门支付所有根据法律、法规规定就租赁标的的租赁而须由甲方支付的税项。

2、于租赁期内，甲方应保持该项目的公共区域、公共设施处于清洁、良好的使用状态。

3、于租赁期内，甲方应负责租赁标的主体结构及设备、设施的大、中修维护责任，并承担相关费用，由乙方自行改造和恢复性修建的除外。

4、负责整个品牌打造及宣传。

5、鉴于租赁标的产权手续尚在办理中，甲方应保证在租赁期内，乙方不会因产权问题而不能承租和使用租赁标的。同时乙方亦不得以甲方未取得租赁标的产权手续为由拒付任何租金、费用或要求解除本合同、要求甲方进行赔偿。

第十三章：乙方的权利及义务

第三十三条：乙方的权利

在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下，乙方有权在租赁期内享用租赁标的，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

第三十四条：乙方的义务

1、乙方应严格遵守该项目一切规章制度。该等规章制度由甲方向乙方作出书面通知后即生效。

2、于租赁期内，乙方应向政府有关部门支付所有根据法律、法规规定就租赁标的的经营而须乙方支付的税项。

3、于租赁期内，乙方不得变更其名称或委任授权人致使被授权人获得使用或占用租赁标的的或其任何部分的权利，经双方协商确定的除外。

4、乙方应促使其继承人、雇员、代理人、承包商及顾客（以下统称“该等人士”）遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。因该等人士的任何违反本合同的行为给甲方或任何第三人造成损失的，由乙方负责赔偿。

5、在租赁标的内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证（如有规定）并复印一份给甲方备案。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。如乙方的执照、批准或许可证在租赁期内有所变更，乙方应在变更后的15天内重新履行变更登记备案手续。并且，乙方必须确保在租赁标的的经营活动不得违反包括但不限于有关工商行政管理等行政法律及规章，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果。乙方应将其营业执照悬挂于租赁标的的明显处。

6、在租赁期内，乙方不得以任何理由抵扣其必须向甲方支付的租金及其他费用。

7、乙方在租赁标的的经营期间必须向顾客明示其名称及租赁标的的门牌号，不得以甲方的名义从事任何经营活动。

8、乙方独立经营，自负盈亏，并独立承担在经营中可能产生的一切责任，包括但不限于法律风险。乙方应自行处理因其经营活动而导致的任何纠纷，并承担由此而引致的全部责任，包括但不限于赔偿责任。如因此给甲方造成任何损失或责任，乙方也须承担全部的赔偿责任。

9、乙方同意，在本合同期满或提前终止后，乙方有义务按照甲方要求提供其新

的经营场所的地址或按照甲方要求提供担保，以保证不会因此给甲方造成不可预见的损失。

10、乙方同意，在本合同期满或提前终止（无论任何原因）时，乙方应无条件地在本合同终止之日起30日内将其以租赁标的为登记注册地址的主体（企业或社团等）迁出租赁标的，并完成相应的工商迁出登记变更手续。

11、乙方应按甲方要求，积极处理涉诉涉访、12345接诉即办等案件，如因乙方原因导致甲方被相关部门批评、扣分或引起其他不良影响的，甲方有权对乙方提出警告，对甲方的经营及名誉造成损害的，由乙方承担赔偿责任。

12、乙方负责标的院落的“门前三包”，配合街道、社区做好环境维护与提升工作。

13、乙方应遵守公序良俗，弘扬与践行社会主义核心价值观。

14、乙方在办理公司注销登记或公司清算（以行为在先者为准）前30日，乙方须书面函告甲方，甲乙双方签署本合同的解除协议。

第十四章：双方责任的豁免和不可抗力、意外事故的处理

第三十五条：甲方责任的免除

1、非因甲方的故意或过失且在任何甲方维护义务之外的原因，租赁标的的水、电供应或该项目的任何公共设施停止运作不超过30天，甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方任何租金及其他费用。

2、非因甲方的故意或过失且在任何甲方维护义务之外的原因，租赁标的的防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障，或因电力、自来水、电话等供应的失效、故障、暂停不超过30天，或因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫等导致的任何人身损害、财产损失或破坏或任何形式上的营业、贸易或利润的损失及任何其他责任，甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方任何租金及其他费用。

3、甲方向该项目提供的保安、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），将不构成甲方有义务负责租赁标的或其内之财物的保安、保管（甲方与乙方

另外签订物业管理文件另有对此之约定除外），除甲方的过错外，乙方在任何时间都应自行对租赁标的或其内之财物负责。

4、甲方在履行特殊注意义务的基础上有权在没有发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置租赁标的外乙方留下或未处理好的任何包装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任。乙方必须向甲方支付因其执行本条规定而引起的所有开支或费用。

第三十六条：乙方责任的免除

1、因甲方原因（包括甲方未全面履行甲方维护义务等）造成租赁标的电、电信线路供应或该项目的任何公共设施停止运作时，甲方应负责在正常修复的合理时限内恢复设施运作。逾期未能恢复且导致乙方停止运营的，甲方须承诺免除设施合理修复期截止次日起至恢复之日止乙方之院落租金。

2、因甲方原因（包括甲方未全面履行甲方维护义务等）造成租赁标的的防火、保安设备、空气调节设备或其他设备存在任何缺陷或故障，或造成有烟、火或任何其他物质泄漏的，甲方应负责在合理时限排除故障、隐患或修复泄露。逾期未能恢复且导致乙方停止运营的，甲方须承诺免除设施合理修复期截止次日起至恢复之日止乙方之院落租金。

3、修复、排除故障、隐患和修复泄露的合理期限（“该修复合理期限”）根据甲方承诺为依据，如甲方不予作出该修复合理期限的承诺或作出的承诺严重有悖常理，则该修复合理期限则以常规情形下该等修复需要的合理期限为准。如该修复合理期限依上述方式甲乙双方均无法确定，则由双方根据常理协商确定，且不得超过30天。

4、如发生上述减免情形，乙方有权在应缴纳的租金中扣减该免除部分的费用。

第三十七条：不可抗力毁损和意外事故

1、由于不可抗力或意外事故造成租赁标的的全部或其主要部分受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，且租赁标的在该等破坏、损毁发生后客观上无法在三个月内得到重修或重建，甲方或乙方任何一方可以书面通知对方，终止本合同。

2、由于不可抗力或意外事故，导致租赁标的的设施、设备不能正常运行，或电的供应中断，且不能正常运行或中断超过30天，严重影响乙方的正常营业的，在此

情形下，乙方可免于支付自租赁标的遭受该等不可抗力或事故的次日起至租赁标的的设施、设备恢复正常运行期间的租金；如租赁标的的设施、设备超过三个月仍不能恢复正常运行，乙方可与甲方协商提前终止本合同。

3、在不影响任何一方对另一方就由于上述条款原因导致本合同终止前的任何索赔或违反本合同项下之条款的权利继续有效的前提下，及在不影响甲方向乙方要求支付租赁标的遭受上述破坏或损毁前的租金及其他费用的权利的前提下，甲方或乙方任何一方在收到对方按照本条规定发予的书面通知后，本合同将于对方收到书面通知之日起终止。

第十五章：合同的解除和违约责任

第三十八条：解除合同的免责情况

甲、乙双方同意在租赁期内有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

- 1、租赁标的占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- 2、租赁标的因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- 3、非甲乙双方的原因而导致租赁标的损毁、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- 4、因不可抗力或意外事故导致本合同当事人依据本合同第三十七条约定决定解除本合同的。
- 5、其他非因甲方因素致使甲方无法出租租赁标的的。

本合同因前述情况提前终止的，双方应据实结算租金及相关费用，甲方在前述费用结算完毕后，无息返还乙方违约金；乙方应按本合同第二十四条约定将租赁标的的返还甲方。

第三十九条：甲方的违约责任

1、有下列情形之一的，甲方除应向乙方返还违约金外，还应向乙方支付与违约金同等金额的违约金：

- (1) 因甲方超过30天仍未向乙方交付租赁标的，乙方选择提前终止本合同的；
 - (2) 因甲方交付的租赁标的的不符合本合同的约定，乙方选择提前解除本合同的。
- 2、若甲方在租赁期内擅自提前终止本合同的，甲方应提前三个月书面通知乙方，

并应返还乙方的违约定金及乙方已经支付但尚未使用的租金及其他费用。如果甲方未能提前三个月书面通知乙方，除应返还乙方的违约定金及乙方已经支付但尚未使用的租金及其他费用以外，还应向乙方支付相当于租赁标的三个月租金的补偿。

3、如上述赔偿责任尚不足以补偿乙方实际损失（包括装修或安装、更换设备、装置的固定资产投入等），甲方仍须按乙方实际损失承担补充赔偿责任。

第四十条：乙方的违约责任

1、在不影响甲方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其他权利的前提下，甲方有权在下列任何事件之一发生后的任何时间提前终止本合同并合法地提前收回租赁标的或其任何部份，没收乙方的违约定金，并有权继续追讨截止到甲方收回租赁标的之日止乙方应付而未付的全部费用及给甲方造成的全部损失。

（1）若乙方直至自本合同签订且乙方按照本合同约定向甲方支付首期租金及违约定金后5个工作日的次日起算的第30天内仍未前往甲方实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止本合同；

（2）乙方未能按照本合同规定，在应该支付租金的日期后的15天内未支付该租金或30天内未支付应付其他费用，无论甲方有否向乙方作出任何形式的催付；

（3）乙方违反本合同规定的租赁标的的用途，或有危及项目的安全的行为，经甲方催告后在合理时间内仍不纠正的；

（4）乙方因注销、破产、解散或其他原因开始清算时（经甲方同意，因重组或合并原因进行清算者例外）；

（5）任何人士向法院申请对乙方进行清算、破产且法院受理该等申请；

（6）乙方未征得甲方书面同意擅自进行装修或修缮致使租赁标的严重损坏的；

（7）因乙方原因造成租赁标的主体结构损坏的；

（8）乙方擅自转租租赁标的、转让租赁标的承租权或与他人交换各自承租院落的；

（9）其他乙方严重违反本合同及物业管理相关规定中乙方必须遵守或履行的规定，严重影响本合同目的实现的。

2、若乙方在租赁期内擅自提前终止本合同的，乙方应提前三个月书面通知甲方。在此前提下，乙方除必须向甲方支付其实际使用租赁标的期间根据本合同应付而未

付的一切款项外，甲方还有权没收乙方的全部违约金。如果乙方未能提前三个月书面通知甲方，乙方还需向甲方再补偿相当于租赁标的三个月租金的补偿。

3、如上述责任不足以补偿甲方实际损失的，乙方须按甲方实际损失承担补充赔偿责任。

4、在不影响本合同项下甲方行使其他权利（包括上述提前收回租赁标的并终止合同的权利）的前提下，在租赁期内：

（1）若乙方违反本合同项下任何付款责任，或严重违反本合同项下的义务，甲方经事先通知乙方后有权停止租赁标的的电、燃气及其他服务设施的供应，或有权采取甲方认为适当的其他合法行为，直至乙方纠正其违约行为。但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用均由乙方负责。

（2）若本合同终止或甲方根据本合同的规定提前终止本合同，乙方未能按照本合同规定或甲方的要求向甲方返还租赁标的，则甲、乙双方同意，甲方有权进入租赁标的并对租赁标的内的物品做如下处理后，将租赁标的重新租予其他租户：

（a）租赁标的内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物归甲方所有，甲方无需支付补偿，并可自行进行处置。

（b）对于租赁标的内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可请律师见证并办理物品清单登记后，将该等物品及货品搬离租赁标的并按照合理的方式予以储存，由此产生的一切费用，包括但不限于见证费、搬运费及仓储费等，均由乙方承担；甲方在保留其于本合同项下没收违约金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿。

（c）如自该等物品及货品被第三方见证并办理物品清单后的一个月内，乙方未向甲方提出提取的要求或未能向甲方支付前述费用，则甲方有权自行处置该等物品及货品，由此产生的一切费用，应由乙方承担；甲方在处置该等物品及货品后保留其于本合同项下没收违约金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿。如甲方在处置该等物品及货品后获得的款项，在扣除应由乙方承担的费用后有余额，甲方可应乙方的要求返还乙方；但如乙方在遗留该等物品及货品后六个月内不向甲方主张上述权利，则乙方无权再向甲方要求返还余额。

第十六章：其他

第四十一条：双方账户信息

1、甲、乙双方确认，租赁标的双方之间应付的费用、违约金等以人民币形式按以下指定的银行账号支付：

甲方账号：20000004943400036848690

开户银行：北京银行和平里支行

开户名称：北京大前门投资经营有限公司

乙方账号：0200003119200444903

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行

开户名称：北京沐梵物业服务有限公司

2、如果上述接受付款的账户信息发生变化，变更方应当于变化发生之后30日以书面形式通知对方，对方于接到通知之前已经向原账户支付的款项仍为有效支付。

3、甲方在收到乙方支付的款项后按照相关法律法规规定向乙方开具合法发票。（若甲方未能及时开具发票，则应在收到款项后五个工作日内向乙方开具收据，乙方可凭收据换取正式发票）。

第四十二条：税、费的负担

本合同有关的印花税、登记费由双方各自负担。若乙方要求公证本合同则由此而引起的一切费用由乙方承担。

第四十三条：通知

以本合同为目的或与之相关的任何文件或通知，均应以亲自递交、邮递、特快专递发至本条款列明的联系地址和/或联系方式，否则不发生效力。如果拟接受通知的合同一方的联系地址和/或联系方式发生变更，则其应在发生变更情况之日起一日内以书面形式通知另一方，于对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。如一方以面交方式送达该等文件或通告，于收件人或其授权人、继承人、雇员、代理人签字接收之日视为已送达收件人。

通知被视为送达的日期应按如下方法决定：

1、专人递交的通知在专人递交之时视为有效送达；

2、以（预付邮资）的挂号信件发出的通知，应在寄出日（以邮戳为准）后第七日视为有效送达；

3、以快递发送的通知应于交予合法的快递服务发送后第三日视为有效送达；

4、联系地址和方式：

出租人：北京大前门投资经营有限公司

通讯地址：北京市东城区王府井西街9号

邮政编码：100006 联系电话：65281128

传真：

承租人：北京沐梵物业服务有限公司

通讯地址：北京市东城区前门东路36号院

邮政编码：100006 联系电话：51057571

传真：

第四十四条：合同的效力

本合同及其补充协议、附件构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于甲、乙各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均予以了充分关注；甲、乙双方同意以签署本合同的方式确认本条前述内容。

第四十五条：补充协议的效力

本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议，本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条：争议解决

本合同依据中华人民共和国法律制定，并按照中国法律进行解释。双方因履行本合同发生的争议应首先友好协商解决。如友好协商不能解决，可将争议提交租赁标的所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第四十七条：合同文本

本合同经双方签字盖章后生效。本合同连同附件一式肆份，具有同等法律效力，其中甲方持贰份，乙方持贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

附件一 租赁标的的位置示意图 (仅作方便鉴别之用)

附件二 乙方营业执照

甲方: (盖章)

法定代表人/授权代表 (签字)

2025 年 5 月 25 日

乙方: (盖章)

法定代表人/授权代表 (签字)

2025 年 5 月 25 日

附件一 租赁标的的位置示意图 (仅作方便鉴别之用)



附件二 乙方营业执照

统一社会信用代码
91110105MA0191ML1D

营 业 执 照

名称 北京沐梵物业服务有限公司 注册资本 500万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2017年11月27日

法定代表人 高占波 住所 北京市东城区花园胡同3号3幢5层511室

经营范围 物业管理；机动车公共停车场服务；热力供应；出租商业用房；出租办公用房；酒店管理；城市园林绿化规划服务；保洁服务（不含餐具消毒）；家政服务（取得家政服务业通用要求）；餐饮服务；销售食品。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务、销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关
2023年09月12日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>