

西安市商业房屋代理出租合同

出租方：陕西鸿赫商业运营管理有限公司



承租方：



西安市房屋租赁合同

出租人（甲方）：陕西鸿赫商业运营管理有限公司 营业执照编号：91610131MACWL06G18

联系方式：13227020540 地址：高新区丽华科技大厦 2010 室

承租人（乙方）：陕西亿联达商贸有限公司 税号：916611100MA714KMB73

联系方式：68845618 地址：陕西省西咸新区沣东新城上林街道办事处世纪大道西咸人才大厦七层 C2-070

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

（一）房屋坐落于西安市高新区 科技路高新万达 1 号楼 1305（以下简称租赁房屋。）

（二）房屋权属状况：甲方已与租赁房屋所有权人签订了《房屋租赁合同》，为该租赁房屋的合法承租人，且甲方有转租权，持有正式的房屋租赁委托合同及房屋所有权证明文件复印件，房屋所有权证书编号：Y15033574，房屋所有权人（购房人）姓名或名称：郑秀琴。

第二条 房屋租赁用途

乙方租赁该房屋用于办公使用。乙方向甲方承诺租赁该房屋仅作为乙方办公使用，未经甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，乙方不得擅自改变该房屋的用途。

第三条 租赁期限

（一）房屋租赁期24个月。

（二）甲方应于2024年4月17日前将房屋按约定条件交付给乙方，起租日为2024年5月1日。《房屋交割清单》（见附件一）经甲乙双方交验签字盖章并移交房门钥匙后视为交付完成。

（三）租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应按照现状返还房屋及其附属不可移动物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

（四）乙方继续承租的，应在合同期限届满前 60 日向甲方提出书面续租要求，协商一致后双方重新签订《房屋租赁合同》。乙方不继续承租的，应允许甲方在和期限届满前 60 日内且在工作时间内配合甲方带客户看房，如不配合看房押金不退。

第四条 租金、支付方式、递增、付款明细付款账户及押金

（一）租金标准：该房屋月租金为：人民币：4800元/月含物业费含税 大写：人民币 4 肆仟捌佰/月含物业费含税 押金为：9600元（大写：人名币 玖仟陆佰）

（二）支付方式：该房屋租金为季度付，乙方应于本合同生效后 1 个工作日内向甲方交付第一期租金为：28800元含物业费（大写：人名币 贰万捌仟捌佰）；乙方最晚应于每期届满前 30 日支付下期租金，逾期支付租金的，每逾期一日，甲方将按合同所规定日租金标准的 1 倍从乙方押金里扣除违约滞纳金。

(三) 递增方式: /

(四) 各期租金支付明细 (见附件二)

(五) 乙方将租金汇往甲方指定账户, 即视为乙方完成付款义务:

开户行: 中国建设银行股份有限公司西安高新自贸区支行

户名: 陕西鸿赫商业运营管理有限公司

账户: 6105 0110 0667 0000 2079

(六) 乙方应于本合同生效当日支付甲方押金: 9600¥, 租赁期满或合同解除后, 房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金, 以及乙方应当承担的违约赔偿等责任外, 剩余部分应在结算后 15 日内 (不计利息) 如数返还给乙方。

第五条 其他相关费用的承担方式

(一) 租赁期内的下列费用中, 7.8.9 由甲方承担, 其他自用 由乙方承担: (1) 水费; (2) 电费 (包括公共区的用电每层均摊); (3) 电话费、上网费 (4) 卫生费; (5) 车位费; (6) 因乙方装修引起的消防设施改造安装费;

(7) 空调维保费; (8) 房屋主体的维修费用。(9) 物业费 (10) 房屋租赁税费

(二) 所租赁房屋易损物品 (灯具、开关、排风扇、水阀、卫生间冲水阀、锁具、门窗合页等) 维护费用由乙方自理。

第六条 房屋装修及维修

(一) 装修手续

乙方进行房屋装修时, 应按物业的要求办理客户入住、装修手续及审批备案手续, 遵守物业及国家法律法规等关于消防安全规定。

(二) 装修

1、如因乙方原因, 或委托的装修公司未能将所租房屋装修方案及时交付甲方, 或装修方案未能通过消防部门或相关政府部门的审批, 或不符合物业管理规定, 或因隐患可能给此楼造成现实或潜在的危害, 造成装修期的延误, 装修期将不顺延, 同时, 甲方不承担任何责任。

2、乙方必须与甲方办理正式移交手续后方可开始装修。自正式移交日起, 租赁房屋期限内的一切法律责任及其它因乙方占有并使用租赁房屋或其它公用部分面积而发生的费用全部由乙方承担。

3、乙方对承租房屋进行装修时所产生的一切费用由乙方自行承担, 该房屋交还时, 乙方直接以当时硬装装修交付房屋, 乙方不得要求甲方给予装修补偿, 但该房屋内可拆卸软装部分及设备, 物品由乙方自行处理, 甲方不得阻止。

4、乙方应确保其装修工程不会对楼体结构及设备造成任何破坏, 且不会影响其他用户正常使用大厦或正常使用单元房屋。如因乙方委托的装修公司违反规定, 乙方应赔偿由此所造成的全部损失。

5、乙方未征得甲方事先同意, 不得对所租房间的顶棚、墙壁、地面、门窗等进行任何装修; 乙方不得在所租房间或本楼任何部分涂画、钻孔; 不得以任何方式毁坏所租房间或整个楼宇的外观。乙方无权使用本楼外墙壁。不经甲方同意, 不得在大楼内部公共场所展示或竖立任何文字、标记或广告。不得安装凉棚或其它突出物, 不得穿凿、截断已连接的水、电管线。

(三) 房屋使用要求及维修

1、乙方保证遵守国家、西安市的法律法规规定以及物业管理规约, 并签订消防安全责任书。(见附件三)

2、因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并对造成的经济损失承担赔偿责任。

3、租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前 3 个工作日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应尽可能减少对乙方使用该房屋的影响。

第七条 甲乙双方责任

(一) 交付房屋时，甲方应保证房屋的主体结构符合建筑安全条件，不得危及人身安全。

(二) 乙方应对其雇员、访客、工作人员、装修人员的职务行为负责并对因上述人员的职务行为给甲方或第三方造成的损害承担赔偿责任。

(三) 若因乙方的行为、过失或过错，在租赁期内发生的如火灾、失窃等任何导致甲方或其他人员的财产损失及人身伤亡事件，乙方承担全部赔偿责任。

(四) 承租房屋的内部装修和设备及由乙方安装的各种设备由乙方自行维修保养，并由乙方承担有关费用。

(五) 若由于乙方的原因而对承租房屋的玻璃幕墙、建筑结构或中央空调系统等造成损坏的；或因乙方自行安装电气、设备及管道、线路使用不当、维修不善；或因装修产生各种污染而造成的相关损失，均由乙方负责和承担，但乙方在装修前已向甲方提交装修方案并经甲方同意的除外

(六) 乙方保证不在该房屋内存放危险物品并保证安全用电安全用火，如发现安全隐患，甲方有权要求乙方 2 日内整改，乙方拒不执行的，甲方有权要求终止合同，在乙方使用此房屋期间安全责任由乙方承担。

(七) 乙方保证按本合同规定合法使用该房屋，不得擅自改变使用性质。保证不在本房屋内从事任何违反国家法律、法规的事情；若乙方因违反国家法律、法规而受到政府部门的处罚或查封的，乙方承担全部责任，并承担全部损失。

第八条 转租

在租赁期内未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋部分或全部转租，否则视为违约。

第九条 房屋返还

(一) 除甲方同意乙方续租外，乙方应在租赁期限届满或提前解除本合同后当日返还该房屋，每逾期一日，乙方应按合同所规定日租金标准的 2 倍向甲方支付该房屋占用使用费。

(二) 合同期满后，乙方在租赁期内对房屋进行的装饰装修及不可移动的物品及硬装部分全部移交甲方。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。

(三) 因乙方拆除、搬迁等原因而致租赁房屋结构或设施损坏时，乙方应负责修恢复原状或赔偿相应的损失。

(四) 租赁期限届满或提前解除本合同后如乙方仍未将其全部或部分私有财产和物品搬出租赁房屋，或未将租赁房屋复原，则视作乙方放弃对前述财产和物品的处理权利，届时甲方有权委派人员将乙方的前述财产及物品予以处理。或代替乙方复原租赁房屋，并无需给予乙方任何补偿，由此产生的相关费用由乙方承担。

(五) 合同解除后乙方应结清一切债权债务，任何纠纷与甲方无关。

(六) 注册：如果乙方在甲方所提供的地址办理注册的，需在 30 日内迁出；超过 30 日未迁出的，从次日起，乙方须向甲方按照日租金 2 倍的标准支付滞纳金，直至乙方迁出或押金扣完为止。

(七) 卫生：租赁期满或合同解除后，乙方在交付房屋时，应负责对房屋进行保洁，否则须支付日租金 3 倍的

标准从押金中扣除作为相应的保洁费用。

(八) 租赁期满或合同解除后房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约责任外，剩余应在结算后的三个工作日内（不计利息）如数返还给乙方。

第十条 合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除，双方免责，并对合同已履行期限费用进行据实结算。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- 1、 迟延交付房屋达 3 日的。
- 2、 交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全及正常使用的。
- 3、 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋：

- 1、 不按照约定支付租金达 10 日的，欠缴其他各项费用达 15 日的。
- 2、 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。
- 3、 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。
- 4、 利用房屋从事违法活动的；被执法部门查封的。
- 5、 因乙方房屋装修导致不符合国家安全规定，且自接到甲方、物业管理单位、消防等部门任何一方的通知一周内拒不按要求整改的。
- 6、 未经甲方书面同意，擅自将承租房屋转租、转借、转让或改变本合同规定的租赁使用用途。

第十一条 违约责任

(一) 甲方有第十条第三款约定的情形之一的，应按年租金的 20%向乙方支付违约金；乙方有第十条第四款约定的情形之一的，应按年租金的 20%向甲方支付违约金，并承担甲方出租该房屋时所缴纳的居间服务费用及当时所给乙方的空置免租期。甲方可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(二) 租赁期内，甲方需提前收回房屋，或乙方需提前退租的，应提前两个月通知对方，并按年租金的 20%向对方支付违约金，乙方违约需承担甲方出租该房屋时所缴纳的居间服务费用和免租期间房租，甲方退还相应租金及押金。

(三) 甲方未按约定时间交付房屋或者乙方不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及乙方未按约定时间返还房屋的，应按日租金 2 倍标准支付违约滞纳金。

第十二条 不可抗力

甲、乙双方因不可抗力因素造成本合同不能履行或不能完全履行的，遭受不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后的两天内向另一方发出书面通知，且遭受不可抗力影响的一方应使不可抗力造成的损失程度减到最小，双方均不承担违约责任。不可抗力因素消失之后，本合同可以继续履行的，应当继续履行；不能继续履行的，本合同自然终止，双方就未已履行部分进行据实结算。

第十三条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向房屋所在地的人民法院起诉。

第十四条 其他约定事项

(一) 出租方营业执照复印件加盖公章、法定代表人身份证复印件加盖公章、出租房屋的产权证明复印件，承租方营业执照复印件加盖公章、法定代表人身份证复印件加盖公章作为本合同附件四。

(二) 本合同一经签署生效后，双方应认真执行，任何一方不得擅自更改。

(三) 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款，并与本合同具有同等法律效力。

(四) 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字或加盖公章之日起生效。

(五) 本合同一式贰份。甲乙双方各执壹份。

(六) 本合同的附件与本合同不可分割，具有同等法律效力。

(七) 本合同载明的地址为双方唯一联系地址，任何按照合同载明地址所发出的文件均视为送达对方。

附件：

附件一： 房屋交割清单

附件二： 各期租金支付明细

附件三： 消防安全责任书

附件四： 产权证明复印件、甲乙双方营业执照复印件、法人身份证复印件

出租人（甲方）签字：

2024年4月17日



承租人（乙方）盖章：



附件二

房屋坐落于西安市 高新 区 高新万达1号楼1305室

各期租金支付明细

交费日期	单价含物业费 含税	金额 含物业费含 税	使用时间
2024.4.18	4800	28800	2024.5.1-2024. 10.31
2024.10.1	4800	28800	2024.11.1-2025.5.1
2025.4.1	4800	28800	2025.5.1-2025.10.31
2025.10.1	4800	28800	2025.11.1-2026.4.30

出租人（甲方）签章：

委托代理人：

联系方式：

2024年 4月17日



承租人（乙方）签章：

委托代理人：

联系方式：

年 月 日



消防安全责任书

为贯彻国家的逐级防火安全责任制，根据国家《消防法》和消防部门有关消防安全的管理规定，房屋使用人必须按照“谁主管，谁负责”，“谁在岗，谁负责”的原则，将消防安全工作落实到每一名员工，切实做到“消防安全人人有责”，不发生火灾事故，特制定本消防安全责任书。

一、自觉遵守消防法规及各项安全消防管理规章制度，严格遵守安全消防操作规程，确保此楼公共财产和人员生命的安全。

二、房屋使用人须设立义务消防安全员，负责人与义务消防安全员坚持每天对自己工作责任区域进行安全检查，发现火灾隐患及时处理、及时报告。

三、确保本房屋内消防器材符合要求，确保消防通道、消防门畅通无阻，确保消防报警系统、喷淋系统能正常工作。

四、对危险品、易燃易爆品的存放、使用符合消防安全准则。

五、工作结束时，关闭本工作区域内的电源，认真检查是否有可燃物等不安全因素，发现后要及时处理，确认安全后方可离岗。

六、安全用电，工作区域内不违章动用明火，不乱扔可燃物，不吸烟。

七、不准安装、拆改各种电器设备、电源线路、开关，不准在电源线路上乱加负载，不准使用未经批准的各种电器设备。

八、认真参加消防安全培训，懂得基本的防火安全知识、逃生知识，会报火警，会使用灭火器材，会组织顾客疏散，能做到扑救初起火灾。

九、使用方必须将报警电话、火灾突发事件处理负责人的联系方式等相关资料，张贴在部门明显的位置。

十、服从领导，听从指挥，接受各级消防安全检查，对指出的问题积极整改。

十一、对违反本协议书和有关安全消防规章制度的员工，照章处罚，直至追究法律责任。

十二、针对租赁期间，承租方发生任何债务纠纷，民事纠纷与房东方无任何关联，不承担任何责任。

十三、本“责任书”一式二份，甲乙双方各执一份。

甲方（签章）：



2024年4月17日

乙方（签章）：



年 月 日