

# 房屋租赁合同

甲方（出租人）：山西转型综改示范区成果转化有限公司

住所地：山西综改示范区太原唐槐园区龙盛街 15 号孵化基地 1 号楼 1039 室

法定代表人：张小河

统一社会信用代码：911401007485843681

乙方（承租人）：太原绿泽森环保科技有限公司

住所地：山西综改示范区太原学府园区产业路 48 号新岛科技园 A 座 806 室

法定代表人：闫成伟

统一社会信用代码：91140105MA0GWHKE4Y

电子邮箱：15535118102@163.com

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等互利、协商一致的原则，为明确双方的权利义务订立本合同，以资共同遵守。

本合同适用于商业、楼宇、写字楼，不包含各类厂房及其配套的租赁。

## 第一条 租赁房屋概况

1、甲方出租给乙方的房屋位于【山西综改示范区太原学府园区长治路 227 号 2 幢高新国际 B 座 7 层 707-708 室】。

2、租赁房屋建筑面积【238】m<sup>2</sup>。

3、乙方签署本合同之前，经现场查验确认该房屋及其附属设施处于完好无损且适合于乙方使用的状态，并已清晰了解该房屋现状及手续办理情况。

## 第二条 租赁期限及用途

1、该房屋租赁合同为期【1】年。自【2025】年【10】月【22】日起至【2026】年【10】月【21】日止。

2、乙方向甲方承诺，租赁该房屋用于【办公】使用（行业：【环境保护服务】）。并遵守国家及甲方有关房屋使用和物业管理的规定。

## 第三条 租金标准及支付期限

1、租金标准：

(1) 按天计算，【1.2】元/平米/天（含税）、税率【5%】，年度租金 104244 元（大写：壹拾万零肆仟贰佰肆拾肆元整）。

2、缴纳期限与方式：

(1) 租金按年缴纳，租金及费用乙方应当于本合同签订后 7 日内一次性支付。

3、交款信息：

公司名称：中国工商银行太原市高新技术开发区支行

开户银行：山西转型综改示范区成果转化有限公司

银行账号：0502121619200045342

4、甲方向乙方出具正式发票。

## 第四条 履约保证金

1、为保证本合同履行，乙方在缴纳首期租金的同时，应另行缴纳 1 个月的租金【即：11583 元】作为履约保证金（已缴纳）。乙方逾期支付履约保证金，甲方有权解除本合同。

2、本合同租赁期限届满或因其他原因甲乙双方达成一致提前终止或解除协议的，经甲方验收，若乙方承租的房屋存在同时满足以下条件时，甲方扣除一切应由乙方承担的费用后，将履约保证金剩余部

分无息退还给乙方：

(1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经按照甲方要求将损坏的房屋修复；

(2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方并办理完房屋交接手续；

(3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

3、如果履约保证金不足抵扣乙方应承担费用的，乙方应就不足部分予以补足。

### 第五条 物业管理费及其他相关费用

1、乙方按如下标准向甲方支付租赁期限内的物业管理费及其他相关费用：

序号	项目	单价	单位	金额	说明
1	物业管理费	4	元/月/平方米	11424	整年
2	取暖费	8	元/月/平方米	10376.8	依据 2010 年 10 月 20 日发布的《太原市城市供热收费管理办法》中第七条之规定计算，每采暖年度共计 5 个月，冬季：（1-3 月、11-12 月） 此房间层高系数 1.09
3	空调费	4	元/月/平方米	3808	4 个月，夏季（6 月 1 日-9 月 30 日）
4	电梯费	/	元/月/平方米	/	整年
5	电费	/	元/度	/	以实际使用为准
6	水费	/	元/吨	/	以实际使用为准

7	(其它费用)	/	/	/	以实际发生为准
备注：1、甲方可根据市场物价指数及实际开支情况，调整以上收费项目标准。 2、甲方可自行或选择第三方物业服务企业为乙方提供物业服务。					

2、上述第【1、2、3】项费用共计【25608.8】元，由乙方在支付租金时同时支付；第【5、6】项以实际使用费用为准。

## 第六条 房屋的交付及收回

1、乙方按本协议第三、四、五条约定支付相关费用后，甲方将出租房屋交付乙方，交付时双方共同对房屋及设施、设备进行验收，并签订《房屋交付确认书》及《安全目标责任书》（见附件），如乙方有异议的应当场提出，否则视为乙方无异议。

2、本合同租赁期届满，乙方需要续租该房屋的，应于租赁期届满之日前一个月向甲方提出书面续租要求。双方就续租达成合意的，应重新签订租赁合同。

3、租期届满乙方不在续租的，乙方需按照合同约定提出书面退租申请并办理退租手续。

4、租赁期限内乙方不得擅自退租，如提前退租，须提前一个月向甲方提出书面退租申请，经甲方同意计算并结清各项费用后，由双方签订终止协议后本合同终止。

5、如乙方依据本条第三款、第四款提出退租申请，则乙方承诺允许甲方在乙方提出退租申请之日起，在事先通知乙方后让潜在租客在合理时间内视察租赁房屋，乙方应当予以配合，但甲方应尽量不影响乙方的正常经营活动。

6、乙方应于房屋租赁期满之日或本合同提前终止之日前3日内，将房屋恢复原状，将承租房屋及附属设施、设备按交接单返还甲方，完成房屋的清洁及清空。清空搬离租赁房屋，完成房屋清洁后，双方

在《房屋交还确认书》上签字或盖章确认。

## 第七条 租赁物的装饰装修

1、乙方对承租房屋进行装饰装修或增设他物时，应将装修方案报甲方书面认可。经甲方书面许可以及政府主管部门批准（如涉及消防、公安等其他应当取得政府批准的事项），乙方可在甲方同意的范围内对其装修、附属设施及设备进行增建、增设或改建。

2、乙方不得改变房屋的主体结构，不得擅自改变房屋的水电暖等管网、管线。乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施。

3、关于租赁物中由乙方自行装饰装修的物权归属，双方约定：

可移动的装饰物等归乙方所有；不可移动的装修、附着物等归甲方所有或按照甲方要求恢复原状。

## 第八条 转租

未经甲方书面同意乙方不得以任何形式（包括但不限于转租、出借、以合作的名义直接将租赁房屋交由第三方使用等）转租租赁房屋。若乙方擅自将该房屋转租、借用等，甲方有权单方解除合同。

## 第九条 甲方的权利、义务

1、甲方有权按合同约定向乙方按时足额收取租金、履约保证金及物业管理费及其他相关费用。

2、乙方拖欠租金及相关费用时，甲方有权用乙方缴纳的履约保证金抵扣乙方拖欠费用的和对乙方的资产行使留置权，限制乙方搬离财产，并有权处置乙方资产抵顶所欠费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电费、暖、空调费、光纤费、废弃物处理费、搬家费、滞纳金、违约金以及其他因租赁房屋发生的一切费用），不足部分仍有权继续向乙方追偿，乙方自愿放弃相关的异议权。

3、乙方未在合同约定的履行期限内向甲方缴纳应付租金，甲方有权采取停水、停电等必要措施督促乙方缴纳租金，并无需承担任何责任；经甲方督促，乙方仍不缴纳的，甲方有权依据本合同约定解除合同。因停水、停电等措施造成损害的，由乙方自行承担。

4、本合同到期后，如甲方认为不符合续租条件的，甲方有权不予续租。不续租的情况下，乙方应在合同到期后立即腾退房屋，并结清费用。

5、乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日未向甲方交还租赁房屋，甲方有权自行收回租赁房屋，还有权采取停止向租赁房屋供应水、电等措施；甲方有权自行按照废弃物清空租赁房屋内的物品，由此产生的费用从履约保证金中扣除，因此造成损失，由乙方自行承担。

6、乙方返还租赁房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

7、甲方委托物业管理公司负责本物业的公共设施设备、共用部位的维修、养护和管理，负责维护公共秩序和安全防范事项的协助管理。甲方委托的物业管理公司，有权监督乙方遵守治安管理规定、消防安全规定及各项物业管理制度。

8、本合同租赁期内出现以下情况甲方不承担任何责任：

(1) 甲方因维修养护物业共用部位、共用设施设备并已告知乙方的，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

(2) 因非甲方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

(3) 为维护公众、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的。

9、甲方有权对乙方承租房屋的消防安全进行监督检查。

10、乙方未经甲方同意或超出甲方同意的范围和要求对租赁房屋进行装修、改造、拆除、增设他物等，甲方有权要求乙方按《房屋交付确认书》恢复房屋原状并赔偿损失。因乙方前述行为造成租赁房屋损毁、改变租赁房屋的基本构造、租赁物内其他设备毁损或灭失的，甲方有权解除合同并要求乙方按《房屋交付确认书》恢复原状，并承担违约责任。

11、对于乙方在正常使用租赁物期间发现的租赁物隐蔽瑕疵及其他合理损耗，甲方负有维修义务。

12、甲不干预乙方正常生产经营活动。

## 第十条 乙方的权利、义务

1、乙方在租赁期内对租赁房屋有自主使用权。

2、乙方须在合同约定的期限内及时足额的向甲方缴纳租金及其他相关费用。

3、乙方在合理使用租赁房屋及其他设备的过程中，发现租赁物或其他设备出现故障，有义务及时通知甲方。因乙方怠于通知或通知不适时，造成损害进一步扩大的，乙方须对扩大的损失承担赔偿责任。

4、乙方须按照租赁物的性质和合同约定的用途，对租赁房屋进行使用。

5、乙方对承租房屋及设施（包括公共设施）负有保管和维护义务，须妥善使用，不得损坏（自然损耗除外）。

6、乙方为承租房屋进行装饰装修或增设他物时，产生的向政府主管部门报批责任，乙方负责，甲方予以配合，由此引起的一切费用均由乙方承担。

7、乙方根据本合同约定进行的装修应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。

8、乙方自行增建、增设或装修改建后消防手续由乙方负责办理，未经消防验收或验收不合格，该房屋禁止投入使用、运营，否则引起的后果乙方自行负责。

9、乙方对承租房屋的消防安全负责，对甲方及相关行政管理部门提出的消防安全隐患应当及时整改，乙方不得在承租房屋存放易燃、易爆等危险物品。

10、乙方于租赁期限届满或合同提前终止后，应当在合同约定的期限内及时腾出房屋，恢复原状。甲方不得未经催告将乙方的财物擅自处理，由此造成乙方财产损失的，乙方享有损害赔偿请求权。

11、甲方或该房屋物业管理公司对该房屋进行修缮或处理突发事件采取避险措施时，乙方须积极配合。

12、乙方须遵守租赁房屋所在楼宇的各项管理规定。如乙方因高空坠物或其他房屋租赁期间的行为对他人造成损害的，由乙方承担全部责任。

13、租赁房屋交付乙方后，乙方应对房屋本身、屋内设施物品、自身的人身、财产安全负责，发生任何安全事故均由乙方自己承担相应后果及责任。乙方承租期间造成第三人（包括乙方员工）人身或财产损害，由乙方自行承担，甲方不負責任。

14、房屋租赁合同提前终止或期满后乙方不再续租，乙方承诺在

一个月内到相关监管机构采取变更注册地址或其他方法，将本协议租赁房屋注册地址释放，返还给甲方，便于甲方出租给第三方。

15、如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成双方损失的，双方互不承担责任。

### 第十一条 合同的变更、解除与终止

1、经甲、乙双方协商一致可以变更或终止本合同。

2、有下列情形之一的，本合同提前终止，租赁期限至合同终止之日，租金依照合同约定的方法据实结算，甲、乙双方互不承担违约责任：

(1) 租赁房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

(2) 租赁房屋因社会公共利益被依法征用的；

(3) 租赁房屋因城市建设或旧城改造需要，被政府列入房屋拆迁许可范围的；

(4) 因政府出台的政策等原因致使本合同不能继续履行的；

(5) 因不可抗力因素致使本合同不能继续履行的。

3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方通知乙方解除合同，收回出租房屋，不予退还已缴纳的租金及履约保证金并按第十二条约定要求乙方承担违约责任：

(1) 乙方在履行期限届满后拒不缴纳租金及其他相关费用，经甲方催告后仍不缴纳的；

(2) 乙方未经甲方书面同意擅自改变房屋结构、设施和装修的；

(3) 乙方未经甲方书面同意将出租房屋转租、出借第三人、以合作的名义直接将租赁房屋交由第三方使用的；

(4) 乙方利用承租房屋进行违法活动的（包括但不限于利用出

租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动等）；

(5) 其他因乙方原因导致合同无法继续履行的。

因乙方上述(1)至(5)行为甲方通知乙方解除合同的，乙方应积极配合交付房屋，否则甲方有权采取强制清退措施，单方收回房屋，并对租赁房屋内的物品按照废弃物清空租赁房屋内的物品，由此产生的费用从履约保证金中扣除，因此造成损失，由乙方自行承担，乙方自愿放弃相关的异议权。

## 第十二条 违约责任

### 1、甲方违约责任

租赁期间，甲方无故提前解除合同的，应至少提前30日书面通知乙方，退回履约保证金及预收的租金余额，给乙方造成损失的，甲方还应负责赔偿。

### 2、乙方违约责任

(1) 乙方逾期交纳租金、履约保证金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照所欠费用总额【0.7】‰向甲方支付违约金。

(2) 租赁期限届满或合同解除的，乙方逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 乙方因增建、增设、装修、改造等给甲方造成损失的，应承担赔偿责任。增建、增设、装修、改造等期间产生的一切财产及人身损害赔偿等责任均由乙方承担。

(4) 租赁期间，乙方在不具备本合同第十一条约定情形下单方解除合同的，保证金不予退还，且乙方应向甲方支付合同不能履行部分房屋租金【30】%的违约金。

(5) 乙方存在本合同第十一条第三款(2)约定情形，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

(6) 乙方存在本合同第十一条第三款(3)情形，甲方有权解除合同，不予退还履约保证金、租金并要求乙方按合同不能履约部分房屋租赁费的【30】%承担违约责任。

(7) 乙方存在本合同第十一条第三款(4)情形，乙方应立即停止利用租赁房屋进行违法经营活动，并由乙方承担损害赔偿，同时须向甲方支付年租金【5】%的违约金。

前述(1)-(7)项违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还须赔偿甲方其他损失。

3、如甲乙双方违反本合同约定，违约方在承担本合同约定的违约责任的同时，还应赔偿因此给相对方造成的其他损失(包括但不限于保全费、律师费、评估费、拍卖费、差旅费、送达费、公告费、公证费、执行费、公证费、保函费等为实现债权支出的一切费用)。

4、乙方有不接受甲方函件、电话、邮件等拒以任何形式沟通的行为，乙方除应承担本合同约定的其他违约责任外，还应承担不少

于合同年租金【10】%的违约责任。

### 第十三条 争议解决方式

在合同履行过程中发生争议，由双方协商解决；协商不成的，双方均有权向房屋所在地人民法院起诉。

### 第十四条 送达约定

甲乙双方就本合同中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

1、甲方：【山西转型综改示范区成果转化有限公司】，地址：【山西综改示范区太原唐槐园区龙盛街15号孵化基地1号楼1039室】，电话：【0351-7038545】，联系人：【薛树英】。

2、乙方确认其有效的送达地址为【山西综改示范区太原学府园区长治路227号2幢高新国际B座7层707-708室】，联系人：【闫成伟】，联系方式：【15535118102】，电子邮箱【15535118102@163.com】。

3、双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

4、一方变更地址、联系方式或其他信息，应及时以书面形式通知对方，否则，合同中的通知或送达方式将被视为有效，任何一方按合同中的地址、联系方式或其他信息发送的文件视为履行了传递文件的通知义务。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

5、如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同

租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

### 第十五条 其他

1、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式肆份，双方各执贰份，自双方法定代表人或授权代表签字（或加盖名章）并加盖公章后生效。

（以下无正文，为《房屋租赁合同》签署页）

甲方（章）：

法定代表人（签名）：

或授权代表（签名）：



乙方（章）：

法定代表人（签名）：

或授权代表（签名）：



签约日期：2025 年 10 月 9 日

签约地址：山西综改示范区太原唐槐园区龙盛街 15 号孵化基地 1 号楼 1039 室

附：

- 1、《房屋交付确认书》
- 2、《安全目标责任书》
- 3、授权代表授权委托书（如有）