

## 房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：济南向上物业有限公司

承租方（以下简称乙方）：山东纽扣远程教育咨询集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国房地产管理法》及其他相关法律法规之规定，甲方有权将本协议所涉及的租赁物进行招租、转租和出售，并不受任何干涉。甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就下述商业房屋租赁事项达成如下协议：

第一条：出租场地

甲方同意将坐落于济南市槐荫区经十路22789号银座中心3号楼701、702、703的房屋出租给乙方。以下条款统称为“该房屋”。

第二条：出租面积及内部设施

租赁房屋总建筑面积为693.71平方米。该房屋内部设施见附件。

第三条：租赁期限

1、租赁期2年，自2025年4月28日起至2027年4月27日止。

2、租赁期满，本合同自动终止。如乙方需继续租用该房屋，应于租赁期满前三个月书面通知甲方，经甲方同意后，于租赁期满前一个月另行商定租金及租赁期限等条款，且另行签订租赁合同。

第四条：租金、物业管理费、车位使用费、水电费、保证金等费用及其支付。

1、租金及其支付

租赁房屋合同期内应付总租金为102万元（大写：壹佰零贰万元整）。

具体支付时间如下：乙方第一次应于2025年4月28日之前支付25.5万元整；第二次应于2025年10月28日之前支付25.5万元整；第三次应于2026年4月28日之前支付25.5万元整；第四次应于2026年10月28日之前支付25.5万元整。

2、甲方为乙方安装独立水、电表，乙方承租范围内的用水、空调、照明及其他用电所产生的水费、电费由乙方承担。该费用由乙方每月自行交纳，逾期未交，自行承担相关部门的滞纳金处罚。若因乙方未及时交纳水电费等费用，致使甲方被追究责任的，由乙方负责支付水电费等费用并承担全部责任，且向甲方支付三个月租金作为违约金，不足以弥补损失的，还应承担给甲方造成的其他财产损失（包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、律师费及其他合理支出等）

3、保证金：为防止出现拖延支付租金、物业管理费、其他费用



及损坏房屋内设施、设备等现象及其他违约行为而给甲方造成的全部损失，乙方应于本合同签订当日向甲方交纳租赁保证金。保证金为5万元（大写：伍万元整）（此保证金已在上一租赁期缴付，本租赁期内不用再次缴付）。租赁期满，乙方不续租且双方无任何未解决的纠纷，则甲方于合同终止之日起5日内将剩余保证金无息退还乙方。若乙方违反本合同约定给甲方造成经济损失，甲方根据实际经济损失金额及违约赔偿金额在保证金中予以扣除，不足部分，继续向乙方追偿。保证金不足时，乙方应于收到甲方补足保证金的通知后7日内将保证金补足。

4、物业管理费：由乙方承担并直接向租赁房屋的物业管理公司交纳。因乙方欠缴物业管理费导致物业公司采取相关措施或者租赁房屋无法达到租赁目的的，应由乙方承担全部责任，甲方不承担责任。

#### 第五条：物业管理

乙方应接受物业管理，遵守《物业管理条例》并签订《消防安全责任书》，乙方应配备符合标准的消防安全设备。乙方如有违约，甲方有权解除合同。

#### 第六条：装修管理

乙方装修方案必须经甲方审核并经物业公司书面同意。非经甲方书面同意，乙方不得改动该房屋主体结构、设计。

#### 第七条：房屋维修

1、租赁期内，甲方有义务保证该房屋主体结构处于良好使用状态，该房屋自交付后，屋内设施等毁损灭失的风险转移至乙方，租赁期内，该房屋内任何设施出现故障（不包括设施的自然老化）乙方应及时进行维修并承担维修费用。乙方应保证对该房屋和其中设施正常使用，由于乙方原因给甲方造成损失，乙方应负责赔偿，怠于履行赔偿责任的，甲方有权从保证金中直接扣除，不足的，甲方有权向乙方继续追偿。

2、租赁期满后，乙方应按其接受时的状态（因自然损耗除外）将该房屋交还甲方，但经甲方同意并由乙方装饰、装修的部分除外。乙方有权将自行安装的设施和装修搬出，但不得损坏该房屋原有的设施和结构，如对房屋造成损坏的，乙方负责赔偿，如乙方将装饰、装修部分保留，甲方对此不予补偿。

#### 第八条：甲乙双方的权利、义务

1、甲方声明并保证：该房屋不存在权属争议，不会因房屋产权

人发生变化而对此租赁协议产生影响。

2、乙方声明并保证：乙方租赁房屋用于合法经营；在本合同存续期间，乙方所产生的全部债权、债务及其所有纠纷由乙方承担全部责任。

3、甲方对乙方正常、合理使用该房屋不得进行干扰和妨碍。

4、甲方对该房屋进行合理的检查、维修，应提前通知乙方，对此乙方应积极配合，甲方对房屋维修时不影响乙方的正常经营。

5、甲方应当定期对房屋电路、消防等设施进行检查，如发生火灾给乙方或第三方造成经济损失，过错方应当承担赔偿责任。

6、本合同终止 30 日内乙方仍未将其财产搬出该房屋，则视为乙方放弃所有权，届时甲方有权处理乙方的上述财产，并无需给予乙方任何通知和补偿。

7、乙方应按合同约定，正当使用及妥善保管该房屋及其有关设施。

8、乙方擅自改变该房屋结构或非正常使用造成的损坏，由乙方负责修缮或承担赔偿责任。

9、若乙方在该房屋上注册公司或者有其他占用该房屋位置名称的行为，甲乙双方在终止或解除合同时，乙方有义务注销对该房屋位置名称的占用。

10、甲方应当缴纳的税款，乙方同意在乙方向甲方支付基本租金的同时由乙方向税务机关缴纳，如果乙方未缴纳，应当书面告知甲方，甲方向税务机关缴纳税款及相关罚款后 5 日内乙方同意按照甲方缴纳税款及相关罚款数额向甲方支付，如乙方拒不支付，则甲方有权按照合同约定追究乙方的违约责任。

11、乙方知悉，本合同所述 701、702、703 房屋是以整体租赁为目的，若乙方于租赁期内不予继续租赁任一房屋，均视为乙方根本违约，甲方有权根据本合同约定追究乙方的违约责任。

#### 第九条：违约责任

1、甲方如不能按合同规定时间将房屋交付乙方使用，则按照年租金万分之八\日的比例向乙方支付违约金；甲方逾期 10 日未将该房屋交付乙方使用，则乙方有权解除本合同或要求甲方赔偿相应的经济损失（三个月租金及物业管理费）。如乙方选择解除合同，甲方须收到乙方的书面通知后 5 日内将乙方所支付的保证金无息返还乙方。

2、如乙方未按期交纳租金、税费或物业管理费，应按照当年度

年租金、税费及物业管理费合计金额每日万分之八向甲方支付违约金。如乙方逾期 10 日未交付租金、税费或物业管理费，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付违约金（三个月租金及物业管理费）及承担给甲方造成的其他财产损失（包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、律师费及其他合理支出等）。

3、未经甲乙双方协商一致，因乙方原因造成合同提前终止，甲方有权不予退还乙方保证金，并由乙方向甲方支付违约金（三个月租金及物业管理费）。

4、未经甲、乙双方协商一致，因甲方原因造成合同提前终止，甲方应返还乙方保证金，并应以三个月租金为标准向乙方支付违约金。

5、如因乙方原因造成该房屋装修、设施损坏，乙方应按照本合同签订时的购置价格向甲方承担赔偿责任。

6、因甲方未按约定履行检修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

7、因乙方提前解除、终止租赁合同或者因乙方违约行为导致甲方解除、终止租赁合同的，乙方除应承担合同所述违约责任外，还应当以 1612 元整\日的日租金为标准，按照未实际租赁期限占总租赁期限的比例退还相应免租期租金至甲方。

#### 第十条：合同终止

1、有下列情形之一的，本合同终止：

(1) 房屋所有权人发生变化时，甲乙双方同意终止本合同，同时由乙方与房屋所有权人另行签订房屋租赁合同，合同内容不发生变更。

(2) 不可抗力或政府政策、征收、征用，使本合同不能继续履行。此种情形下双方互不承担任何违约责任。

2、下列情形之一发生时，甲方有权终止本合同，收回该房屋并不予返还乙方保证金，同时乙方应向甲方支付违约金（三个月租金及物业管理费），违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失（包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、律师费及其他合理支出等）。

(1) 乙方逾期 10 天未支付租金或物业管理费；

(2) 乙方擅自拆改该房屋的主体结构或改变用途；

(3) 乙方利用该房屋进行违法活动；

(4) 乙方将该房屋擅自转让、转租，擅自与他人调换使用。

3、因不可抗力因素致使乙方无法继续租赁该房屋的，经甲、乙双方协商一致，可提前终止本合同，甲方将保证金及剩余房租在 10 个工作日内退还乙方。

本合同于2025年4月28日在济南市槐荫区经十路31210号签订，本合同自双方签字盖章之日起生效，本合同一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。



甲方（签字盖章）：

年 月 日

乙方（签字盖章）：

年 月 日



五十一