

# 房屋租赁合同

项目名称: 福清商会大厦 801 号房

合同编号: 020240929

签署日期: 2024 年 9 月 29 日



甲方（出租方）：陕西世纪空间商业运营管理有限公司

统一社会信用代码/身份证号码：91610132MA6U5KCE8R

法定代表人：崔智凡

联系电话：029-63321111 15877659999

地址：西安市未央区北二环与太华路立交桥东北角百寰国际6楼

乙方（承租方）：金永南

统一社会信用代码/身份证号码：33032319810829333X

法定代表人：

联系电话：13572070812

地址：浙江省乐清市翁垟街道樟树下村

丙方（中介方）：西安启胜房地产营销策划有限公司

统一社会信用代码：91610132MACDLLXX2K

法定代表人/负责人：崔妮

联系电话：17392970435

地址：陕西省西安市经济技术开发区凤城八路158号18幢1单元10806室

依据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定。甲、乙双方经丙方提供中介服务撮合，在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成如下协议，以资共同遵守：

### 第一条 租赁房屋基本情况

(一) 租赁交易房屋坐落于陕西省西安市未央区朱宏路南段 66 号 13 幢（福清商会大厦 801 号房），建筑面积 245.20 m<sup>2</sup>。

(二) 房屋权属状况：

甲方持有（房屋所有权证/房屋购房合同/租赁合同/其他：\_\_\_\_\_）

房屋所有权证书/购房合同/租赁合同编号：1163147

房屋所有权人姓名或名称：余素彬

所有权人身份证号/统一社会信用代码：350181199005091859

房屋是否抵押：是（抵押权人：\_\_\_\_\_）否

(三) 房屋建筑性质：写字楼 商铺 其他：\_\_\_\_\_

(四) 租赁用途：办公

(五) 房屋现状：毛坯 地瓷护墙板 精装 带家具 其他：

(六) 房屋室内墙体护墙板及柜体：粘贴字体及广告标识，在合同期满需恢复原状。

### 第二条 租赁期限

(一) 房屋租赁期限 叁 年，自 2024 年 10 月 8 日起至 2027 年 10 月 7 日时止。  
(提示：租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效)

(二) 甲方于 2024 年 9 月 26 日之前将房屋按约定条件向乙方交付。经甲乙双方共同对出租房屋进行进驻交割，在《房屋交割清单》（附件二）上签字或盖章并移交房门钥匙后视为交付完成。

(三) 租赁期限届满后乙方继续承租的，应提前 30 日向甲方提出续租请求，协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。

(四) 租赁期限届满后，同等条件下乙方有优先续租权、购买权。

(五) 免租期：自 年 月 日起至 年 月 日止，免租期只免除基本房屋租金，物业费、水电费、采暖制冷费等房屋使用费用由乙方承担。

### 第三条 租金及押金

(一) 租金标准：人民币（大写）壹万零柒佰捌拾捌元捌角/月/套（¥：10788.80元/月/套），单价44元/月/m<sup>2</sup>（不含税 含物业费，不含空调费）；（物业费：单价6元/月/m<sup>2</sup>，空调费：单价8元/月/m<sup>2</sup>）。注：如需税票，专票或普票另加10%。

(二) 租金递增：从第  年开始计算，每年递增  。

(三) 支付方式：按半年（年/半年/季度/月）支付，结算方式为转账/现金。乙方应在每期租金到期日前15日内支付下一期租金。

(四) 押金：人民币（大写）壹万捌仟陆佰叁拾伍元贰角（¥：18635.20元），与首期租金共同于2024年9月29日支付；租赁期限届满或合同解除后，押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金，乙方需在10日内，将该房屋注册地迁出（否则将承担一切法律责任），以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分甲方应在租赁期满或合同解除当日无息返还给乙方。

#### 第四条 其他相关费用的承担方式

(一) 下列费用：电费、电话费、采暖制冷费（夏天5个月和冬天4个月，共9个月，开放时间：周一至周日，早8点至晚8点，单价8元/月/m<sup>2</sup>，每年第一次在4月15日支付¥：7846.40元，每年第二次在10月15日支付¥：7846.40元）、上网费、车位费、室内装修费等，租赁期内产生的上述费用由乙方承担，交付完成之前产生的上述费用由甲方承担。

(二) 甲乙双方均有义务相互配合完成房屋租赁税票开具事宜。

#### 第五条 中介服务及报酬的支付

(一) 丙方应当认真负责地为甲乙双方订立房屋租赁合同提供服务，完成房屋租赁的各事项，并有权取得相应报酬。在中介促成双方交易，签订本合同后，还可根据双方需求，提供如下服务：租金收付定期提醒、协助办理物业交接手续、退租、续租手续办理等，丙方承诺所提供信息真实有效，无故意隐瞒、欺诈等情形。

(二) 甲方应向丙方支付人民币  元整（¥：  元）作为佣金；乙方应向丙方支付人民币  元整（¥：  元）作为佣金。

(三) 本合同签订时，丙方可与甲、乙双方同时签署《佣金确认书》（附件三），用以确定丙方收款、开票信息等；《佣金确认书》为本合同有效合同附件。

## 第六条 双方权利义务

(一) 甲方应保证该出租房屋交付时权利归属清晰、无其他权属纠纷，并保证出租房屋的建筑结构、设备设施符合建筑、消防等方面条件；同时房屋附属设备包括网络端口等能够正常使用，因使用障碍发生纠纷，参照第六条第二款处理；乙方保证遵守国家、西安市的法律法规规定以及房屋所属物业管理规约。

(二) 租赁期内，甲乙双方应共同保障该房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1、对于该房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后的\_\_5\_\_日内进行维修。逾期不维修的，乙方可在甲方授意第三方或丙方见证下代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

2、因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设备设施发生故障或损坏的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

3、乙方在征得甲方同意的情况下可以对租赁房屋进行装修，但在装修工程中不得破坏房屋主体结构（尤其不能破坏房屋承重墙或柱）。装修或改造同时需经物业管理公司或相关部门同意的，甲方应积极配合乙方。

4、租赁期届满，甲方有权收回该房屋。乙方须在本合同终止的当日内，将该房屋连同其所有的附属物、装置、附加物，按本合同规定，在与原状一致或者甲方书面认可的情况下（租赁期内该等设施的自然损耗除外）交还甲方。乙方添置的与房屋不可分离的装修、设备、设施以及增建和改建（下称不可移动的物品）无偿归甲方所有，甲方对此不予以任何补偿或赔偿。

(三) 在租赁期内，乙方是该房屋的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故和人身及财产安全都由乙方自行承担，与甲方无关；包括但不限于高空抛物，水电使用不当，在房屋内摔倒，给乙方及同办公人造成的人身伤害，甲方都不承担任何责任。

## 第七条 转租

未经甲方书面同意，乙方不得将出租房屋全部或部分转租与他人。经甲方同意转租的，转租终止期不得超过原乙方的租赁期限，同时乙方保证次承租人不得将转租房屋再行转租，并就次承租人的行为向甲方承担责任。

## 第八条 合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致, 可以解除本合同。

(二) 甲方有下列情形之一, 乙方有权要求甲方按照第九条支付违约金并单方面解除合同:

- 1、延迟交付房屋达 15 日的;
- 2、不承担约定的维修义务, 经乙方通知后 5 日内不履行的;

(三) 乙方有下列情形之一, 甲方有权要求乙方按照第九条支付违约金并单方面解除合同:

- 1、不按照约定支付首期款 (包括租金及押金) 达 5 日的;
- 2、不按照约定支付除首期租金外其余租金达 15 日的;
- 3、欠缴各项费用达 半月房租金额 (元) 的;
- 4、擅自改变房屋用途的;
- 5、破坏房屋主体结构的;
- 6、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;
- 7、转租未经同意的;
- 8、利用房屋从事违法犯罪活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

(四) 本合同期满终止 (或因其他原因导致本合同终止) 后, 乙方应于终止后 3 日内迁离出租房屋; 乙方逾期不迁离或不返还出租房屋, 在逾期期间应加倍向出租人支付房屋占用费用。

## 第九条 违约责任

(一) 甲方存在第八条第二款约定情形的, 应退还押金及剩余租金, 不在承担任何费用, 合同自动解除; 乙方存在第八条第三款约定情形的, 押金及剩余租金不予退还, 作为违约金赔偿甲方, 合同自动解除。

(二) 甲方需提前收回房屋的, 应提前 30 日通知乙方, 甲方需将乙方支付的押金及未使用的租金返还给乙方。乙方需提前退租的, 应提前 30 日通知甲方, 押金不予退还, 作为违约金赔偿甲方; 同时, 自乙方表示提前退租或不再续租之日起, 甲方可自行开展出租事宜, 在不影响正常使用的情况下乙方应予以配合。

(三) 因不可抗力导致一方或双方违约的, 可根据不可抗力对违约方的影响大小, 在一定程度上免除违约责任, 具体可由双方另行商定或根据相关法律法规确定。

第十条 合同争议的解决办法

因本合同履行发生争议的，由各方当事人友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权依法向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第十一条 甲方收款账号

开户行：陕西省西安市工商银行长庆支行

开户名：崔金斌

账 号：6215 5937 0000 7834 043

第十二条 其他约定事项

本合同一式贰份，甲方壹份，乙方壹份，经双方签字盖章后生效。

本合同所规定通知、请求等事项均以书面为准，所有文本按首页所载地址进行送达。

以下无正文

甲方（签章）：

代表人（签章）：

2024年9月29日



乙方（签章）：

代表人（签章）：

2024年9月29日



丙方（签章）：

代表人（签章）：

2024年9月29日

