

# 西安市碑林区应急管理局办公用房 房屋租赁合同

出租方：陕西日报地产置业有限责任公司

承租方：西安市碑林区应急管理局

二〇二四年四月

出租方（甲方）：陕西日报地产置业有限责任公司

承租方（乙方）：西安市碑林区应急管理局

依据《中华人民共和国民法典》及相关法规、规章的规定，出租方与承租方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成如下协议，以兹共同遵守：

### 第一条 房屋基本情况

（一）房屋坐落于西安市碑林区标新街119号B区一、二层处，建筑面积（含10%公摊）共1502平方米；其中，一层建筑面积为487平方米，二层建筑面积为1015平方米。

### 第二条 房屋租赁用途

乙方租赁的房屋用作办公使用。

### 第三条 租赁期限

自2024年5月1日至2025年4月30日。

### 第四条 费用支付

#### （一）租金标准及支付方式

1. 租金标准：55元/月/m<sup>2</sup>，月租金人民币（大写）捌万贰仟陆佰壹拾元（¥：82610），年租金总计：人民币（大写）玖拾玖万壹仟叁佰贰拾元（¥：991320）。该租金包含：房屋租赁费、各种税金、空调服务费（包括制冷和制热）、空调新风系统服务费。

2. 物业管理费：4.34元/月/m<sup>2</sup>，月费用人民币（大写）陆仟零叁拾贰元（¥：6032），年费用总计：人民币（大写）柒万贰仟叁佰捌拾肆元（¥：72384）。该费用包含物业管理费、公共区域环境卫生费、垃圾处理费（含厨余垃圾）租赁房屋及各种配套设施维

修费；新租赁的 112 平米的办公用房区域，经甲、乙双方协商物业管理费予以免除。

3. 支付方式：银行转账对公汇款，支付周期按半年支付。各期租金支付日为：每个租金付款周期的 30 日前，每次付款之前甲方必须先向乙方提供正式发票。

4. 租赁期间，乙方应自行缴纳水、电费。

### **第五条 甲方权利和义务**

1. 甲方必须保证乙方正常经营及办公所需的用电量和用水量。

2. 甲方必须保证对租赁房屋拥有出租权等，且出租房屋为合法建筑物，在本合同签订之日，甲方必须向乙方提供有权利出租该房屋的凭证等材料。

3. 甲方必须保证乙方在办公期间不受甲方影响；在本合同履行期间，由甲方负责处理四邻纠纷及上下邻纠纷，并保证乙方正常办公环境。

4. 在本合同履行期间，甲方必须保证乙方能正常使用租赁房屋，包括水、电、制热制冷空调系统、新风系统及排污管道系统、配套等相关配套设施设备。

5. 甲方必须保证乙方人员及交通工具出入畅通。

6. 甲方不得将租赁房屋用于抵押、质押，不得做出有损乙方正常使用该租赁房屋的行为；甲方必须保证在租期内该租赁房屋不被出售。

7. 在租期内，甲方必须保证租赁房屋建筑结构安全，不存在危及人身安全的情形；由于租赁房屋依法应向国家政府部门缴纳的所

有税费均由甲方全部承担，与乙方无关。

8. 甲方负责租赁房屋主体结构及由于房屋自身原因造成的质量问题（如房屋漏水等问题）以及租赁房屋配套水、电、制热制冷空调系统、新风系统及排污管道系统、卫生间、配套楼体以及公共区域设施设备等相关配套设施设备的维修，且费用由甲方承担。

### **第六条 乙方权利和义务**

1. 乙方必须按本合同约定向甲方交纳租金。

2. 乙方负责租赁房屋的日常使用的室内自己装修部分的维修；其它的维修责任均由甲方负责。

3. 在租赁期间，通过相关职能部门批准，乙方有权在租赁房屋外墙上悬挂安装招牌、灯箱广告，不得侵犯其他第三方权益，甲方必须无条件配合。

4. 在租期内，由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方有权自行组织维修或委托第三方进行维修，由此产生的所有费用均由甲方承担；如果甲方拒不承担，乙方有权从房屋租金中扣除该部分费用。

### **第七条 甲方负责的物业管理、空调服务等事项**

1. 房屋建筑公共部位的维修、养护和管理，包括：楼盖，屋顶，外墙面，承重墙体，楼梯间，走廊通道，门厅等。

2. 公共设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：公共部分的上下水管道，落水管，污水管，照明，中央空调，消防设施设备等。

3. 公共设施和附属建筑物，构筑物的维修，养护和管理，包括

道路，室外上下水管道，化粪池，泵房等。

4. 生活垃圾、办公垃圾和厨余垃圾的收集。

5. 中央空调每天早 8 时开始运行，且保证空调系统每日运行时间为不低于 12.5 小时；乙方因临时工作需要，需延长空调工作时间的，要提前告知甲方，不再另行计费。新风系统由乙方独立控制。

6. 空调系统（含升级改造所增加的空调设备）、新风系统的维护、保养由甲方负责，因维修不及时造成乙方损失由甲方承担。

### **第八条 租赁房屋的装饰装修及增设他物**

在租赁期间，乙方有权对租赁房屋进行装修或增设他物，有权改动租赁房屋布局，有权在不改动租赁房屋承重墙的情况下进行装修行为，甲方必须无条件配合。

### **第九条 租赁合同的变更、解除与终止**

（一）双方可以共同协商变更或终止本合同。

（二）甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除合同，并且由甲方向乙方赔偿由此给乙方造成的所有损失，同时，甲方还应按本合同年租金的 10% 支付违约金。

1. 由于甲方或任何第三方原因导致乙方无法正常经营或办公的。

2. 由于租赁房屋手续不全，导致乙方无法正常经营或办公的。

3. 在租期内，甲方对租赁房屋及配套设施设备出现的质量问题或影响乙方正常使用租赁房屋的问题，未及时维修处理解决的；

（三）房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋。

1. 未经甲方书面同意，拆改变动房屋承重墙的。
2. 利用承租房屋进行违法犯罪活动。
3. 在甲方无过错或违约行为的情况下，乙方无故拖欠房屋租金及其它费用达 45 日以上的。

#### **第十条 违约责任**

1. 在租期内，由于一方违约给另一方造成损失的，由违约方赔偿给守约方造成的所有损失。

2. 在租期内，如果甲方逾期向乙方交付租赁房屋的，每逾期一日，甲方应免收乙方五日租金；如果甲方累计三十日不能向乙方交付租赁房屋的，本合同自动终止，同时甲方必须将已经收取乙方的所有费用全部退还给乙方，且甲方还应按本合同年租金的 10% 向乙方支付违约金。

3. 在租期内，乙方因自己情况需要解除本合同的，乙方需提前一个月通知甲方，甲方必须无条件同意解除本合同，同时乙方应向甲方支付一个月租金的补偿款。

#### **第十一条 不可抗力和免责条件**

在租赁期间，若租赁房屋因不可抗力导致损毁，造成损失，使乙方不能继续经营或办公的，双方互不承担责任，租金按照实际使用天数计算，多退少补。

在租赁期间，如遇国家、政府等相关部门对该租赁房屋需要进行征用、征收或拆迁等行为的，本合同即行终止。此时租金按实际承租日期计算。由于前述行为所得租赁房屋乙方装修部分附着物财产（含升级改造所增加的空调设备）的补偿款归乙方所有，租赁房

屋自身由于前述行为所得拆迁补偿款归甲方所有。

## 第十二条 合同的续租

1. 在租期届满之前，乙方如需续租，则乙方应以书面形式向甲方提出续租要求，由甲乙双方协商续租事宜。

2. 租赁期满，如果乙方不再续租的，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还；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。

3. 租期届满，同等条件下乙方享有优先续租权。

## 第十三条 通知及送达

合同履行期内，书面形式，专人手递、EMS 特快专递、电子邮件、手机短信、微信通知均为双方认可的有效通知方式，一方对上述信息进行变更，必须及时通知对方，否则因此引起的责任后果由其自行承担。

### 甲方信息

指定联络人：刘莉

指定收件地址：西安市碑林区标新街 119 号二层

指定信息手机号码：13772177527

### 乙方信息

指定联络人：孙波

指定收件地址：西安市碑林区标新街 119 号 B 区

指定信息手机号码：18165290602

本合同自双方签字（盖章）之日起生效，本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力；如因履行本协议发生纠纷，

双方可以向房屋所在地碑林区人民法院提起诉讼;本合同租赁期限一年,延期贰年。

出租方:陕西日报地产置业有限责任公司

代表人签章:



地址:西安市碑林区标新街119号二层

2024年4月22日

承租方:西安市碑林区应急管理局

代表人签章:



地址:西安市碑林区标新街119号B区

2024年4月22日