

# 房屋租赁合同

出租方(甲方): 洛阳市新天地集团物业管理有限公司

承租方(乙方): 洛阳市机关事务管理局

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律、行政法规的有关规定,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经协商一致,就甲方将其有管理权的房屋出租给乙方使用相关事宜,订立本合同。

## 一、房屋的座落、面积及装修、设施

1-1. 乙方租赁房屋位于 洛阳市洛龙区金城寨街78号新天地集团办公楼4层,5层,7层-9层共计5层; 单层建筑面积 1187.32 m<sup>2</sup>, 5层房屋建筑面积共计 5936.6 m<sup>2</sup> (房屋产权登记面积为准)。

1-2. 该房屋的座落、乙方使用区域和现有装修及设施状况以现状为准,鉴于乙方已入场使用对房屋的座落、使用区域和现有装修及设施状况无异议。

## 二、房屋的交付、租赁期限及用途

2-1. 该房屋租赁期限共 壹 年,自 2023 年 3 月 1 日起至 2024 年 3 月 31 日止,装修免租期 31 天(房屋交付时属即时入驻办公状态)。

2-2. 甲方应当于 2023 年 3 月 1 日前将房屋交付给乙方,房屋交付时,双方应派代表到现场检查房屋移交情况,并签署房屋交付确认书,予以确认,确认书签署之日为房屋正式交付日。

2-3. 租赁期满,甲方有权收回全部出租房屋,乙方应如期交还。乙方若有续租要求,则应当在本协议租赁期满前一个月与甲方签订续租合同。如有第三方要求租赁该房屋,乙方享有在同等条件下优先租赁的权利。

2-4. 乙方承租房屋的使用用途为 办公, 未经甲方书面同意,乙方不得自行变更出租房屋的使用用途。

## 三、租金及其他费用

3-1. 租期壹年:具体计费情况如下:

新天地办公楼 4、5 层、7-9 层租赁费用明细

租赁年限	总面积 (m <sup>2</sup> )	租金单价 (元/m <sup>2</sup> )	租金总价 (元)	空调费单价 (元/m <sup>2</sup> /天)	空调使用天数	空调费	物业费单价 (元/m <sup>2</sup> )	物业费 (元)	费用合计 (元)
------	-----------------------	--------------------------	----------	-----------------------------	--------	-----	---------------------------	---------	----------

壹年	5936.6	55	3918156	0.2	240	284956.8	5	356196	4559308.8
备注	<p>(1) 空调使用夏冬两季，供应时间：夏季 8:00-18:30；冬季 8:00-18:00；节假日不供应；若需非上班时间及节假日供应，单独收费 200 元/小时，具体计费情况如下：  夏季中央空调从每年 5 月 1 日至 9 月 30 日共 153 天；  冬季采暖从每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日共 121 天；  协商确定每年夏冬季空调使用共计 240 天。</p> <p>(2) 上述费用明细里不含水电费，水电费由房屋使用单位自理。</p>								

3-2 乙方支付费用包括：房屋租金、物业管理、空调使用费、60 个车位使用费，除此之外的其他费用计价标准由进驻使用单位与物业管理公司另行签订物业管理使用协议，房屋使用单位由乙方指定。

3-3 2023 年 3 月 1 日起至 2024 年 3 月 31 日租金在 2023 年 12 月 30 日前向甲方全额支付完毕。

3-4 若乙方要对房屋进行重新装修改造，则装修之前须征得甲方书面同意，并遵守物业有关装修规定，且乙方自行承担此期间因装修而发生的水电、物业管理费等费用。

3-5 当本合同期满时，乙方应将房屋依约完整交还甲方，且乙方应缴清本合同项下应缴纳的一切费用。

3-6 乙方支付租金的方式为转账（电汇），甲方指定收款账号如下，乙方将租金打入账户即为甲方已收到该款项。

户 名： 洛阳市新天地集团物业管理有限公司

开户行： 中原银行洛阳分行营业部

账 号： 676810020000000872

乙方付款前，甲方需提供等额的符合财政部门要求的发票。

#### 四、押金和其他费用

4-1 本租赁合同无押金。

#### 五、甲方责任

5-1. 在本合同有效期内，如该房产所有权转让给第三方，甲方应提前 1 个月以书面形式通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权；如乙方放弃优先购买权，则甲方应保证使受让方充分了解甲方在本合同中的权利和义务，协调受让方应书面同意承担在本合同中甲方的一切义务。

5-2. 在合同有效期内，甲方可将该房屋及设施设置做抵押担保物权，由此引起的经济纠

纷由甲方承担，与乙方无关。但甲方需保证抵押权担保物权不影响乙方的正常使用，如影响乙方使用则甲方承担违约责任。

## 六、乙方责任

6-1. 乙方保证该房屋仅作为办公房使用，未经甲方同意，乙方不得将该房屋用于本合同规定外的其它用途，

6-2. 租赁房屋不得转租或分租，乙方使用该房屋所进行的一切经营行为必须遵守国家法律、行政法规的有关规定，否则乙方应承担违约责任，且甲方有权单方解除劳动合同。

6-3. 乙方应按合同规定如期向甲方支付房屋租金及根据合同应向甲方支付的其它费用。

6-4. 乙方根据实际需要，对内部进行装修布置和调整，费用由乙方承担，乙方进场装修要在不影响房屋主体结构和消防安全的原则下，可对该房屋进行装修，改造需要改变房屋基本结构的，应事先征得甲方书面同意。

6-5. 乙方应正常使用并爱护房屋及甲方提供的各项设施，除不可抗力及正常使用磨损外，因乙方使用不当，使房产或设施出现损坏或发生故障的，乙方应负责及时维修，如乙方不履行维修义务，甲方可代为维修，其维修费用由乙方承担。且未经甲方同意，乙方不得擅自变更、增减租用房间内属于甲方的设备、设施和其他固定物。

6-6. 乙方使用该房屋经营期间，应承担因经营或管理所涉税务、工商、消防等方面的责任及相关费用。

6-7. 乙方逾期交纳租金和相关费用（合同内约定的相关费用包括但不限于水、电、中央空调费等）除仍应补交欠租、欠费外，并按欠费总额的千分之五自逾期之日以天计算向甲方支付违约金。（相关费用支付时间以财政支付到账为准）

6-8. 租赁期内该办公房屋所发生的一切与乙方有关的经济责任及法律行为由乙方自行承担。

6-9 由乙方添置的动产，乙方可自行处置，但附属于该房屋的装修物及不可分割物归房屋所有权人。

## 七、房屋修缮责任

7-1. 在租赁期限内，甲方应保证出租房屋的使用安全，房屋出现不能正常使用情形，甲方应当在7个工作日内予以修缮。乙方应爱护并合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因乙方使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复或予以经济赔偿。

7-2. 除房屋内已有设施外，乙方可对房屋进行装修或变更原有设施，但不得破坏房屋主体结构，若需变更原有设施，则需获得甲方书面同意，乙方有权在合同终止后拆除并取回乙

方因经营需要投入的全部设备，乙方所进行的装修及变更后的设施在租赁期满或退租时可不恢复原状，且甲方不对乙方的装修做出赔偿，但乙方不得故意损坏已存在的基础装修。本合同无论因任何情况解除或终止，乙方不得拆除已有土建装修，否则由乙方负责恢复原状。

7-3. 在租赁期内甲方有对该房屋主体结构进行维修、保养的义务，除此以外的如因乙方使用不当等造成的房屋及设施损坏由乙方进行维修，维修费用由乙方承担。

## 八、合同的变更、解除及终止

8-1. 在本合同有效期内，有下列情况之一的，可以变更或者解除本合同：

因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，双方可以协商变更本合同；

若因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施严重损坏，已不能使用，则双方均有权终止合同而无须承担任何法律责任。

不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。包括战争、台风、地震、洪灾等。

## 九、违约责任

9-1. 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

(1) 故意破坏甲方的基本设施且未履行维修义务，给甲方造成严重损失的；

(2) 乙方擅自改变房屋用途的；

(3) 乙方擅自将房屋全部或部分转租他人的。

9-2. 在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权终止本合同，由此而造成乙方损失的，甲方应予以赔偿：

(1) 甲方未按本合同约定的时间交付该房屋供乙方使用，逾期一个月以上的；

(2) 该房屋及附属设施等不能正常使用，经维修后仍严重影响正常经营的(如房屋主体)；

9-3. 乙方租赁使用后，甲乙双方产生意见或纠纷，应通过正当途径进行协商解决。

## 十、保密

10-1. 经甲、乙双方商定，就甲方出租的物业，乙方必须保证，不向外透露具体租金及合同条款详情。同时对于此物业的成交价格、甲方的定价政策、财务发票、合同等乙方都需承担保密责任，不得以任何形式公开。

10-2. 甲乙双方为承担本协议约定的保密责任，妥善保管有关的文件和资料，并对租赁合同内容及价格秘密严格保守，保证不被披露或使用，包括意外或过失。

## 十一、其他条款

11-1. 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成，任何一方均可向房屋所在地人民法院诉讼。

11-2. 本合同甲、乙双方各执叁份，均具有同等效力。

11-3. 本合同自双方当事人签字盖章之日起生效。

甲方（签章）：

委托代理人：

联系电话：

2023 年 月 日



乙方（签章）：

委托代理人：

联系电话：

2023 年 月 日

