**房屋租赁合同**

合同编号：XMISC-ZL-2022-004号

**出租方（甲方）**：厦门市对外服务中心有限公司

**承租方（乙方）**：

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就物业租赁事宜达成如下协议：

**第一条 租赁物业的基本情况**

甲方同意将位于厦门市思明区七星西路170号6楼的房屋，建筑面积438 平方米（含甲方使用的仓库面积32.31平方米），实际出租面积405.69平方米(以下简称“物业”）及附属设备出租给乙方。乙方确认已对上述物业的现状作了充分了解，并认可、同意按现状承租。

**第二条 物业租赁期限**

本合同租赁期限（以下简称“租期”）自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

**第三条 物业的租金、押金及其支付**

3.1 2023年1月1日至2025年12月31日，每月租金人民币（币种下同）15063.66 元（大写：壹万伍仟零陆拾叁元陆角陆分）。租金按季支付，首次租金45190.98元(大写：肆万伍仟壹佰玖拾元玖角捌分)应于合同签订之日支付，之后租金应于应付款的当季(首月)10日前支付。物业租金均为含税价格。

3.2 乙方应于签订之日向甲方支付物业租赁押金15063.66元（大写：壹万伍仟零陆拾叁元陆角陆分）(其中附属设备押金零元)。合同期满如乙方无违约情形，甲方应将租赁押金不计利息退还乙方。若乙方违约，甲方有权从租赁押金中扣除乙方应承担的违约金及其他应由乙方承担的费用和损失。

3.3 乙方应按时将租金、押金汇入甲方指定的以下银行账户：

开户银行： 工行湖滨北支行

户　　名： 厦门市对外服务中心有限公司

账　　号： 4100023309024906661

**第四条 物业的移交和返还**

4.1 甲、乙双方应于2023年1月1日前办理物业的移交手续，并签订物业移交确认单。乙方同意因甲方原因，本物业可延期移交，且不视为甲方违约，具体移交时间以甲方通知为准。乙方须在接到甲方移交物业通知之日起，三个工作日内与甲方办理物业移交手续。乙方若未按时与甲方办理移交手续则构成违约，甲方可无条件终止本合同并收回物业，没收乙方的租赁押金。乙方还应承担由此给甲方造成的全部经济损失。

4.2 乙方应在本合同终止（无论何种原因而终止）后的次日内腾退物业，其配套的设施设备一并交还甲方，乙方交还物业之后的滞留物品视为废弃物甲方有权处置。由乙方出资形成附合的装修装饰、改建扩建部分（包括增扩设备），甲方有权选择要求乙方予以恢复原状或按现状无偿移交甲方。

4.3 租赁期满，乙方应如期交还该物业。乙方逾期交还，则每逾期一日应向甲方加付原日租金3倍的物业占用费。

4.4 逾期不腾退、不交还物业的，视同乙方放弃滞留物品的所有权，甲方除不退还乙方的物业租赁押金外，甲方还有权采取以下措施：①甲方可通过请公证处现场公证的方式，自行收回物业并有权处置乙方滞留的物品，因此产生的所有费用由乙方承担（包括但不限于搬运费、律师费、诉讼及保全费、公证费、差旅费、通讯费、评估费、拍卖费等），乙方不得持有任何异议。若处置遗留物品行为涉及第三人权益，因此引起的全部责任及费用概由乙方承担；②甲方可停止对物业的供水、供电、供气；③按原租金叁倍的标准向乙方收取物业占用费(物业占用费的时间计算自本合同终止后的次日起计至甲方实际收回物业之日止)。

4.5 乙方还应赔偿因上述占用行为导致甲方遭受的一切损失和其他责任。

**第五条 物业的使用和维护**

5.1 乙方承诺物业仅用于办公，未经甲方书面同意，乙方不得变更物业用途。

5.2 未经甲方书面同意，乙方不得转租（或部分转租）、出借该物业或以该物业的使用权与他人联营、合作。

5.3 乙方使用该物业所发生的水、电、燃气、卫生、物业管理费及物业公维金等费用，由乙方承担。由甲方代缴的费用，乙方必须在每月10日前全额缴交给甲方。水、电、燃气等费用若需甲方开票，由乙方承担开票税费，若因税务政策调整，乙方按新标准承担。

5.4 乙方因经营需要办理行政许可的，由乙方自行办理，并承担相关费用。

5.5 乙方承租物业的户外广告权归甲方所有，未经甲方书面同意，乙方不得出租或发布广告。若擅自设置户外广告，甲方有权拆除，并要求乙方支付因此产生的一切费用。

5.6 乙方应保持物业完好，按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用物业，因乙方使用不善造成的损失，由乙方负责修复并赔偿损失。

5.7 乙方应遵守物业区域的服务管理规约，处理好相邻关系，不得损害其他业主和物业使用人的合法权益。

5.8 乙方保证租赁物业一切活动符合中国法律、法规的规定，保证不在物业内存放危险物品。

**第六条 关于装修等的特别约定**

6.1 乙方须征得甲方书面同意方可进行物业装修，装修方案须报甲方存档，并不得改变物业的结构，不得设置对物业结构有影响的设施设备。

6.2 乙方装修或增扩设备的，其有关消防安全及环保等方案必须按规定报有关行政管理部门审批核准，其审批核准结果需报甲方存档。

6.3 乙方须委托具有相关合法资质的单位按规范施工，费用由乙方自行负责。租赁期满或提前终止时，依附于物业的装修、增建的建筑物和构筑物等添附或增扩的设施设备无偿归甲方所有，甲方不给予任何补偿。装修结果与装修方案不符的，甲方有权要求乙方整改使其符合装修方案。

**第七条 关于检查和安全的特别约定**

7.1 鉴于本合同项下的物业在租赁期间由乙方占有、使用，为方便使用和确保安全，双方自愿同意由乙方负责认真做好物业内的安全防范（包括防火及其他安全防范等）工作，按照有关规定配备消防设备（包括自动喷淋），设置安全标志，确保达到国家及厦门市相关安全标准，费用由乙方自行承担。乙方应保证疏散通道畅通，保证生产经营安全。

7.2 乙方应定期对物业进行检查，负责物业及附属设施设备（包括消防等附属设施）的维修、保养，并承担维修、保养费用。其它相关物业共用部位、公用设施设备的维修、保养，依照物业管理区域的物业管理规定处理；如没有相关规定，则由乙方负责维修、保养并承担相关费用。

7.3 如发现安全隐患，乙方应及时整改并自行承担相关费用，以保证物业的安全；乙方若遇到无法解决的安全问题或隐患，则应立即书面通知甲方，甲方应及时协调处理，但相关费用由乙方承担。甲方有权不定期对物业进行检查并有权就发现的问题要求乙方进行整改，乙方应立即按照甲方的要求整改并承担相关费用；双方同意甲方这一权利不应解释为甲方对已出租的物业承担检查或安全责任。

7.4 甲方已经提醒乙方必须采取一切措施密切注意并有效落实相关消防安全、综合治理、外来人口管理等问题。若乙方在使用本物业期间遭受损害或造成他人损害，应由乙方承担全部责任。

**第八条 关于附属设备的特别约定**

8.1 乙方应爱护和合理使用附属设施设备，因乙方管理使用不善造成附属设备损失的，由乙方负责修复并赔偿损失。

8.2 附属设备的所有权属于甲方，乙方对租赁设备只享有租赁期间的使用权。未经甲方同意，乙方不得将附属设备转租或转借，不得在设备上随意增加或减少部件，也不得以任何理由对设备抵押质押等。

8.3 租赁期间，因乙方在保管使用附属设备过程中造成的任何人身伤害及财产损失的，所有法律责任及后果均由乙方自行承担。

**第九条 双方的其他权利义务**

9.1 乙方如要求续租，须参加甲方组织的资产出租竞标，通过公开竞标获得续租资格。如有以下情况之一的，甲方有权取消乙方竞标下个合同期的权利，并视同乙方放弃续租该物业且同时放弃原承租人资格，乙方必须在租赁期满后的次日内归还该物业。

①乙方不参与报名或竞价投标的；②租赁期内，乙方未按时缴交租金；③乙方在甲方组织的资产出租竞标之前仍有租金或其他费用未与甲方结清。

9.2 租赁期内，甲方保留检查乙方对物业使用状况的权利。如对公共部位、共有设备进行检测、维修等工作，需要通过或进入物业的，乙方应予以配合。

9.3 乙方承担在该物业内从事经营业务所引起的一切经营责任和债权债务。

9.4 租赁期满，乙方应在一个月内到工商局办理注册地变更登记，若乙方未及时办理住所变更登记的，甲方有权不返还押金。逾期办理变更的，每逾期一个月，按合同月租金20%的标准向乙方收取违约金。

9.5 关于出租车位（如物业含有车位）：

（1） 车内严禁存放国家禁止的物品及易燃易爆危险材料,否则,因此造成甲方及第三方损失,均由乙方承担赔偿责任和相关的法律责任。

（2） 甲方不负责乙方停放在车位上车辆的安全和完好。甲方对于停放在该车位上的乙方车辆的损坏或丢失,不负任何保管和赔偿责任。

**第十条 合同的解除与终止**

10.1 租赁期限内乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同并不退还押金，造成甲方损失的，由乙方承担责任并赔偿，乙方因合同解除所产生的一切损失由乙方自行承担，甲方不予任何补偿。

① 乙方拖欠租金或其他应付款项达30日以上的；

② 乙方未经甲方书面同意，擅自变更物业租赁用途；

③ 乙方未经甲方书面同意，擅自将租赁物业转租、出借或以该物业的使用权与他人联营、合作的；

④ 乙方未经甲方书面同意或未经相关管理部门核准，擅自拆改物业结构或对物业进行装饰、装修、添置设施设备的；

⑤ 乙方对该物业进行转让、抵押或采取其他侵犯甲方对物业之所有权的行为的；

⑥ 乙方利用物业从事违法、犯罪活动的；

⑦ 存在甲方依法有权解除本合同的其他情形的。

10.2 有下列情形之一的，本合同终止，甲、乙双方互不承担违约责任，甲方不补偿乙方任何损失，但应退还押金，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算：

①物业因城市建设需要或者按政府有关部门规定被列入拆迁、征用、收储等范围内的。造成的上述物业须拆除或拆迁；

②正常合理使用期间，物业经专业机构或政府有关部门鉴定认为其安全性不符合国家标准的；

③因地震、火灾等不可抗力致使物业毁损、灭失或造成其他损失的；

④因甲方企业改制、合并或分立等原因造成该物业权属变更的。

10.3 甲方需要对该房屋进行改造或需收回自用的，合同可提前终止。但甲方应提前一个月通知乙方，且赔偿乙方壹个月的租金。

**第十一条 违约责任**

11.1 乙方逾期支付租金的，应按所欠租金的日千分之三向甲方支付违约金。乙方逾期向甲方缴纳由甲方代缴的费用的，应按同期银行贷款利率的标准向甲方支付利息，逾期一个月的，甲方有权采取停水、停电、停气等停止服务的措施直至乙方付清所欠费用，产生的损害后果由乙方承担。甲方有权在乙方的押金中扣除，并要求乙方补足押金。逾期三个月的甲方有权解除合同，收回物业。

11.2 甲乙双方任何一方因单方原因提前终止租赁合同的，应提前壹个月书面通知对方，提出终止合同的一方赔偿对方壹个月租金。乙方须在合同终止时结清租金和其他相关费用。

11.3 乙方必须合理使用租赁物业（含附属设施设备）及公共设备设施，如因乙方使用不当造成物业及设备设施损坏，乙方必须负责修复。乙方拒绝修复的，甲方或物业服务企业有权自行或请第三方予以修复，因此发生的一切费用由乙方承担，甲方有权从押金中抵扣。

**第十二条 书面文件送达**

甲方可采取以下方式的任意一种送达书面文件，并在发出文件或通知的48小时后即视为甲方已经将该文件有效送达乙方。若乙方地址发生变化，应书面通知甲方，否则甲方向原地址送达即视为有效送达。

① 按合同落款处邮寄地址以快递或挂号信寄送；

② 按合同落款处电子邮箱地址以电子邮件发送。

**第十三条 争议解决**

13.1 对本合同的任何修改或补充，需采用书面形式，经双方签字确认后生效。对本合同的任何修改或补充，应视为本合同不可分割的组成部分。

13.2 如合同在履行过程中发生争议，双方应通过友好协商的方式解决；协商不成，则任何一方可以向甲方所在地人民法院起诉。

**第十四条** 本合同于双方签字盖章后生效。本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

签约代表： 签约代表：

身份证号： 身份证号：

邮寄地址： 邮寄地址：

电子邮箱地址： 电子邮箱地址：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

签订时间： 签订时间：