# 房屋租赁合同

**甲方（出租方）：西安开元临潼投资发展有限公司**

统一社会信用代码：91610133566019026N

住所地：西安市临潼区凤凰大道3号芷阳广场2Z-2-19室

**乙方（承租方）：**

根据《中华人民共和国民法典》，甲乙双方就乙方承租甲方房屋的有关事宜，经友好协商，达成本合同，以资信守。

### 1.租赁标的物

1.1甲方将坐落于陕西省西安市临潼区凤凰大道芷阳广场的“榴花溪堂”（以下简称“租赁房屋”）（租赁房屋平面示意图见附件一）出租给乙方使用。

1.2租赁面积（计租面积）：共计1095平方米。

1.3乙方确认，本合同签订前，乙方已亲自前往租赁房屋现场进行踏勘、测量，同意以前述计租面积作为缴纳租金等相关费用的计算依据。

### 2.租赁用途

2.1租赁房屋用途为玉器鉴赏、收藏、展示中心，中医理疗、康养会所等。

2.2在租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更租赁用途。

### 3.租赁期限及免租期

3.1租赁期限：5年（含免租期），自甲方实际交付房屋之日起算。租赁期限届满前，如乙方有意继续续租的，同等条件下乙方享有优先承租权，届时由双方另行签订补充协议或房屋租赁合同。

3.2免租期

3.2.1甲乙双方确认，乙方对租赁房屋享有免租期3个月，自甲方实际交付房屋之日起算。

3.2.2免租期内，乙方无需向甲方支付该期间内的租金，但应承担租赁房屋实际发生的公共事业费、物业费以及其他费用。同时，如乙方需装修的，应依约支付装修押金或其他相关费用。

3.2.3如因乙方原因导致本合同解除的，则乙方除应按照相应条款约定承担违约责任外，还需向甲方补缴免租期内的租金。

3.3甲、乙双方确认，免租期限届满的次日为租赁房屋的计租日。双方确认，无论届时乙方是否已完成装修工作，亦不论乙方是否已开业经营，自该计租日起，乙方均应按照本合同约定的租金标准及支付方式向甲方缴纳租金。

### 4.租金标准及支付

4.1租赁房屋租金

自计租日开始，首年度租金为￥700,000元（大写：人民币柒拾万元整），后续按照约定时间和比例递增，具体如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **租约年** | **增长比例** | **年租金（单位：元）** | **备注** |
| 1 | / | 525,000 | 第一年全年租金70万元，扣除3个月免租期后，第一年实际交付租金为52.5万元。 |
| 2 | / | 700,000 |  |
| 3 | 3% | 721,000 |  |
| 4 | / | 721,000 |  |
| 5 | 5% | 757,000 |  |
| 合计 | 3,424,000 |  |

4.2付款方式

租金采取先付后用、按年支付方式。具体如下：

4.2.1第一年租金在合同签订后15个工作日内，乙方一次性向甲方支付；

4.2.2第二年至第四年，在每个租赁年开始前30日内支付下一年度租金；

4.2.3第五年，如乙方确定不打算在租赁期限届满后续租的，则应在第五个租赁年开始前40日通知甲方，甲方接通知后可在乙方租赁保证金中直接扣除第五年房屋租金。租赁保证金剩余部分，仍按照本合同第8.2.3条约定执行。

4.2.4甲方收到租金后10个工作日内，向乙方提供正规发票。

4.2.5合同履行期内，如甲方应于每个租赁年开始前40日向乙方提供账号。

### 5.物业服务

5.1乙方租赁区域内的物业管理工作，由乙方负责，并自行承担相关费用。乙方对租赁区域内的维护保养应达到甲方要求的标准。如乙方未履行前述义务，或履行义务未达到标准的，甲方有权要求乙方整改；乙方怠于整改或整改后仍不能达到标准的，甲方有权另行委托第三方代为从事维护保养或其他工作，发生的费用均由乙方承担。

### 6.运营费用

6.1租赁标的物运营期间产生的水费、电费（含空调风机盘管用电）、供暖费、电话费以及乙方运营活动和日常管理费用由乙方自行承担。

6.2租赁标的物内原有设施易损件及日常消耗品（包括但不限于灯泡、灯管、开关等）更新、更换费用由乙方承担。

### 7.税费承担

7.1甲乙双方因签订和履行本合同应当缴纳的税费，根据租赁房屋所在地相关规定各自承担及缴纳。

### 8.租赁保证金及支付方式

8.1租赁保证金

8.1.1租赁保证金标准：￥1,000,000元（大写：人民币壹佰万元整）。租赁保证金不开具发票，但甲方应于收到租赁保证金后15日内向乙方开具收据。

8.2租赁保证金的使用

8.2.1如乙方未按照本合同约定按时足额向甲方支付租金、运营费用、其他乙方应付费用及逾期付款违约金的，则甲方有权选择直接扣除等额租赁保证金以冲抵乙方欠付的款项。但乙方不得以任何理由要求甲方从租赁保证金中抵扣其应缴纳的任何费用。

8.2.2甲方按照前款约定扣除租赁保证金后，乙方应当在接到甲方通知后5个工作日内将租赁保证金差额部分补足，并达到本合同约定标准。乙方逾期未能补足租赁保证金的，按照本合同约定承担逾期付款的违约责任。

8.2.3租赁期满或合同解除的，在乙方按照本合同约定将房屋交还甲方后30天内，甲方在除抵扣应由乙方承担的费用、租金以及乙方应承担的违约金及赔偿金后，将租赁保证金剩余部分一次性无息退还乙方。

### 9.房屋交付

9.1本合同项下约定的交付日由甲乙双方另行协商确定。

9.2乙方应在交付时与甲方办理交接手续，并共同签署确认书。

9.3租赁房屋按照 现状 交付，房屋内附属设施设备详见附件三。

### 10.房屋装修改造

10.1装修改造范围：乙方不得对建筑主体结构进行任何改造。如因经营活动需要对室内外其余部分（除主体结构外）进行提升改造的，改造方案需报甲方审核通过后方可实施，同时乙方应自行承担全部费用。

10.2装修改造涉及的其他事宜，包括但不限于设计要求、施工要求、装修保证金等，届时由甲乙双方根据乙方送审方案另行协商并签订补充协议。

### 11.商业运营管理

11.1乙方使用租赁房屋对外经营的，应遵守主管部门关于场馆运营管理的各项制度规定，且乙方应制定负面舆情处理预案，在遇到客户投诉或者负面舆情时，应及时妥善处理。

11.2租赁期内，租赁标的物及经营业务期间的安全生产责任等由乙方承担，与甲方无关。如租赁标的物内发生任何第三方人身伤害或财产损失的，由乙方承担全部责任及费用。

11.3租赁期内，如乙方向任何第三方（包括参观人员或乙方工作人员等）提供餐食的，必须保证食品安全卫生，因食品安全问题导致任何第三方发生人生损害或财产损失的，由乙方承担全部责任及费用。

11.4租赁期内，乙方必须保证其出售的商品或提供的服务达到国家或行业质量标准要求，因乙方出售商品或提供的服务存在瑕疵，导致出现任何人身损害、财产损失或负面舆情的，由乙方承担全部责任及费用。

11.5发生以上期情况，如因此给甲方造成不良影响或任何损失的，乙方除应赔偿对甲方造成的全部损失外，还应支付相当于当年度租金30%的违约金。

### 12.房屋使用与维修

12.1租赁期内，乙方承担租赁房屋的全部维修、维护责任，包含但不限于水电路、消防、空调、电梯、办公家具及其他设施设备等，相关费用由乙方全部承担。

12.2租赁期内，乙方应合理使用并爱护租赁房屋、附属设施设备及通过租赁房屋的公共设施设备（如有），并自费对租赁房屋及内部进行不定时维修保养，以保证租赁房屋、附属设施设备处于整洁美观、运行良好的状态。因乙方不合理使用造成损坏或发生故障的，乙方应负责按照原交付标准进行维修。如乙方未及时履行维修义务的，甲方或物业公司有权进入租赁房屋进行维修，因此发生的一切费用均由乙方承担。

12.3租赁期内，为保证租赁房屋及附属设施设备处于正常可使用的状态，甲方或其授权代表有权对租赁房屋进行日常检查及维修养护，但甲方应提前24小时通知乙方，乙方应予配合。

12.4租赁期内，安全生产、消防安全责任均由乙方自行承担，乙方应制定相关安全生产、消防安全管理规则及应急预案。如甲方关于安全生产工作管理和消防安全管理工作有要求的，乙方应予遵守。

12.5甲方承担房屋主体结构及屋顶自然损坏的维修及费用。

12.6租赁期中，出现应由甲方承担维修责任的事项时，乙方应及时书面通知甲方，甲方应在接到乙方通知后7日内尽快进行维修。逾期不维修的，乙方可聘请专业维修人员进行检查，代为维修，或自行进行维修，该维修费用由甲方在收到乙方书面提供的费用清单及维修发票后30日内支付。

12.7房屋使用限制

12.7.1乙方不得将租赁房屋用于任何非法、不道德或不恰当的用途。

12.7.2乙方不得在租赁房屋内安装任何重量超过该房屋所能承受的物件或器具。

12.7.3乙方不得在租赁房屋内存放或允许他人存放任何武器、弹药、火药、硝酸钾、煤油、毒品等易燃易爆、危险品或非法物品。

### 13.保险

13.1租赁期内，乙方应为租赁房屋购买足额保险（包括公众责任险、安装工程一切险、财产一切险）并保证保险持续有效。保险期不得短于租赁期限，且租赁期含在保险期内。若甲方认为必要时，可要求乙方应向甲方提供上述保险单之副本及所付保险金之收据或保险公司的确认信，以向甲方提供充足资料证明已购买了充足的保险。若因乙方未购买前述保险或投保金额不足或保险公司未能及时赔付或保险公司拒赔等，乙方应自行弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）并承担全部责任。

### 14.权利与义务

14.1甲方保证在本合同签订时及履行过程中对房屋拥有持续、合法、完整、有效的所有权，无任何第三方对房屋主张权利。因权属问题造成乙方无法正常使用租赁房屋的，甲方应赔偿乙方由此造成的全部损失。

14.2在租赁期间内，甲方不得干扰乙方的正常生产经营工作。

14.3在租赁期间内，甲方有权按照国有资产处置方式，以包括但不限于转让、出售、出租、作价入股、抵押、担保等形式对租赁房屋进行处分，但应提前书面通知乙方解除本合同，并给予乙方合理的搬离时间。14.4乙方在使用租赁房屋时必须遵守中华人民共和国的法律、当地法规，如有违反，乙方应承担相应责任。

14.5租赁期间内，租赁房屋的安全责任由乙方承担。乙方应根据有关部门的要求，做好防火、防爆、防汛等各项安全防范工作，并接受有关的检查与监督。

14.6乙方不得擅自改变房屋建筑用途，擅自拆改变动或损坏房屋建筑主体结构。不得利用本合同项下的租赁房屋从事违法活动，不得以本合同项下的租赁标的对外提供担保或设置他项权利造成有损甲方权益的情形。

### 15.转租、转让和续租

15.1甲方可以出售该房屋（受让方包括但不限于出租人的关联机构）、抵押该房屋，并有权在不违反法律法规的前提下自主处理。乙方无条件地放弃优先购买权。但甲方应保证甲方的行为不影响本租赁合同的有效性。

15.2 合同履行过程中，甲方有权利根据市场行情涨幅租金，并提前通知乙方。如双方未就租金调整事宜达成一致，甲方有权单方解除本合同。

15.3乙方不得以甲方名义对外借贷或以租赁房屋对债务进行抵押和作其他任何形式的担保，否则，甲方有权解除本合同，并由乙方承担全部的经济损失和法律责任。

15.4租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁标的的全部或部分以分租、转租、承包等其他形式租赁给第三方。

15.5租赁期限届满时，在同等条件下，乙方享有优先续租的权利。若乙方拟继续租赁的，应于租赁期届满之日的3个月前书面通知甲方，双方应不迟于租赁期届满前1个月重新签订租赁协议；乙方未能提前3个月书面通知甲方继续租赁该房屋的，或乙方未能于租赁期届满前1个月与甲方重新签订租赁协议的，或甲方对该房屋另有安排的，则乙方不享有优先续租权，乙方并应无条件于本合同租期届满后按第18条之约定交还房屋。

15.5租赁期届满前3个月时，乙方未能续租的，甲方将进行重新租赁的准备工作，包括但不限于将该房屋出示给未来的承租人、设计师等，乙方应予以配合。

### 16.房屋的交还

16.1在租赁期满之日或本合同提前解除之日后3日内，乙方应向甲方交还该房屋。

16.2交还房屋时，乙方应确保租赁区域内所有房屋主体、设施设备等完好可使用。租赁房屋因乙方改建、装修工作所增加面积的建筑结构、不可分割的装饰装修物及设施设备、园林绿化等的所有权均无偿归甲方所有。

16.3在交还该房屋时，乙方应结清该房屋所发生的各项费用，并尽快办理完毕以该房屋为注册地址或营业地址的工商、税务等所有证明的注销或变更手续，如果有关的公共服务供应（如水、电、燃气、热力等）已经以乙方名义单独开立账户的（如有），则乙方应当将该账户转结至甲方或甲方指定的第三方名下或予以注销。

16.4乙方逾期不交还该房屋或未能按照本合同约定交还房屋的，乙方应按合同解除或租期届满前最后3个月的该房屋日租金标准的2倍按日支付房屋占用费直至实际交还为止，同时乙方还应承担该房屋在占用期间内所发生的一切其他费用。

16.5乙方如在租赁期满或本合同提前解除后超过10日仍未交还房屋的，甲方有权在期满后封闭该房屋，自行或委托第三方将该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担，甲方有权在乙方缴纳租赁保证金中扣除相应费用，租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方追偿，乙方留置物品甲方有权自行处置（该等权利不得被解释为甲方对乙方留置的物品承担审慎保管的义务），甲方对因此而造成的损坏概不负责。因此发生的费用包括但不限于律师费，公证费等由乙方承担。

16.6无论任何原因，租赁期届满或在提前终止日或返还期届满后的30日内，乙方需将以该房屋作为注册地址或营业地址的工商登记或其他登记予以迁出或注销。逾期未迁出的，乙方应按每个登记地址每月人民币（大写）壹万元（￥10000元）的标准向甲方支付登记地址占用费，直至按约定迁出或注册该登记地址为止。

### 17.合同解除

17.1双方经协商一致，可以提前解除本合同。

17.2因一方违约导致合同解除及相关责任的，以本合同其他条款的约定为准。

17.3出现下列情形之一时，任何一方均有权提前解除本合同，互不承担违约责任：

17.3.1该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

17.3.2该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征收、征用或被列入拆迁范围的；

17.3.3该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

17.3.4合同履行期间，如遇不可抗力（如暴乱、战争、火灾、洪水、地震或其他意外事故或天灾）或者政府行为致使合同无法继续履行的。

17.3.5出现上述情形时，解除时间为一方通知解除的时间或事实上该房屋已经未被租赁使用的时间为准（以两者中较早的日期为准）。

### 18.违约责任

18.1乙方逾期付款的违约责任：

18.1.1乙方支付本合同项下租金、租赁保证金、运营管理费用或其他应付费用的，则每逾期一日，乙方应当向甲方支付相当于欠费金额的5‰（千分之五）的违约金。

18.1.2乙方逾期支付任意款项超过15日的，甲方可以对该房屋暂停部分或全部能源供应或管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。甲方无需因此而向乙方或第三方承担任何责任。甲方因此受到第三方索赔的，则甲方有权向乙方追偿损失。

18.2乙方出现下列情形之一时，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担相当于该租约年年租金30%的违约金：

18.2.1因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

18.2.2乙方逾期未支付含税租金、租赁保证金超过15日的；

18.2.3未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁标的物用途的；

18.2.4未经甲方书面同意乙方将租赁场所转租、分租、承包给第三方，或与第三方合作经营的

18.2.5乙方违反本合同其他约定，经甲方书面通知后未在通知指定的时间内予以改正的；

18.2.6乙方利用该房屋进行违法活动而受到有关政府部门或司法机构处罚的；

18.2.7乙方有其他违约行为，依照法定或约定情形甲方有权解除的。

18.3甲方出现下列情形之一时，乙方有权解除本合同：

18.3.1甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的，且经乙方给予甲方合理时间内整改后，该等缺陷仍然不能消除的；

18.3.2甲方有其他违约行为，依照法定或约定情形乙方有权解除的。

18.4甲、乙双方确认：

18.4.1本合同约定之违约金为惩罚性违约金，如任一方违约的，违约方除支付相应违约金外，还应赔偿守约方全部损失；

18.4.2本合同未另行约定违约金的，如任一方出现违反本协议约定行为的，违约方应赔偿因此给守约方造成的全部损失；

18.4.3合同履行期限届满之前，如任一方拟单方提前终止租赁合同，应提前三个月通知对方或额外向对方支付相当于三个月租金的违约金。

18.4.4前述损失包括但不限于直接经济损失，守约方为此支出的律师费、诉讼费、差旅费等间接费用。

### 19.通知和送达

19.1为更好的履行本合同，双方同意以本合同（含附件）中列明的联系方式（包括电子邮件）作为指定联系方式，同时作为有效司法送达地址。

19.2一方变更联系方式，应以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

19.3在乙方接收租赁房屋后，任何给予乙方的通知如果该通知写明以乙方为收件人并被留置在租赁房屋将被认为已发至乙方，并视为乙方于留置后的下一个工作日收到。

19.4甲方联系方式

联系人：

地址：

手机：

微信：

电子邮箱：

19.5乙方联系方式

联系人：

地址：

手机：

微信：

电子邮箱：

### 20.争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由双方友好协商解决；协商不成的，任一方均有权向房屋所在地人民法院起诉。

### 21.其它条款

21.1本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。各份合同文本具有同等法律效力。

21.2本合同经甲、乙双方盖章后生效。

**（以下无正文）**

**甲方（盖章）：西安开元临潼投资发展有限公司**

签署时间： 年 月 日

**乙方（盖章）：**

签署时间： 年 月 日

## 附件1：

## 租赁房屋平面示意图

租赁房屋为下图以红线标出的范围；该标注仅作位置确定之用，非精确示意。



## 附件2：

## 商业物业消防责任书

消防工作重于泰山。为认真贯彻“预防为主，防消结合”的消防工作方针，积极落实消防岗位责任制，努力搞好群防群治，维护园区消防安全。根据《中华人民共和国消防法》（以下简称“消防法”）以及公安部61号令《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（以下简称“规定”）。特制定本项目消防安全责任书。

确定 （身份证号： ） 为 （以下简称“本户”）的防火责任人，其责任如下：

一、严格遵守《消防法》、《规定》及相关法律、法规的消防管理规定，履行消防安全责任，采取有效措施防止火灾发生，对本户内的消防安全负全面责任。

二、防火责任人应经常教育本户内的人员树立防火意识，使用完电器、燃气用具后要关闭开关（阀门）。

三、经常对本户内的人员进行消防知识的宣传教育，提高消防意识，使房屋使用人员都能掌握和使用所配备的消防设施和器材及火灾发生后逃生、自救的技能。

四、爱护消防安全设施、不得损坏或者挪用、拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、 圈占消火栓，严禁将消防水挪做他用，不得占用防火间距、疏散平台，不得堵塞消防通道。

五、对危害消防安全的行为，有权劝阻、制止或者向管理处和公安消防机构举报。

六、动员本户内的人员参与管理处组织的消防宣传活动或演练。

七、防火责任人在紧急情况下组织人员参加扑救初起火灾和指导安全疏散，当有公安消防机构或义务消防队扑救火灾时，应当服从调动和指挥。

八、有责任保护火灾事故现场，协助管理处和公安消防机构调查火灾原因。

九、禁止在楼梯、走廊、消防通道（含租赁区域内的疏散通道）堆放杂物，以保证公共通道的畅通和清除消防隐患。

十、安全使用燃气设施，并符合相关规范及成都市相关管理单位有关规定。烟头及火源要随时熄灭，装修中燃气管线不得暗埋，厨具、灶具须符合安全要求。

十一、遵守安全用电管理规定，切勿超负荷使用电器和设备，用电量增容应向商业运营部、物业公司及相关部门书面申请批准，进行室内装修时应使用阻燃材料并对线路进行绝缘性能测试。

十一、装修期间室内必须自行配备灭火器材。

十二、发生火警时，应立即拨打火警电话119，同时告知物业安全人员，并关闭电、气闸阀，迅速离开火警区域。

十三、享有国家规定的有关防火责任人所应有的权力、义务并承担相应的法律责任。

为了保证本责任书的有效执行，对发现有违反上述条款造成火险或存在火险隐患等， 管理处有权追究责任人的责任，按《消防法》、《规定》及相关消防法律、法规报请主管部门予以处理或处罚。

本责任书一式肆份，出租人、防火责任单位双方各执贰份，具有同等效力。

签署时间： 年 月 日

责任单位（盖章）：

责任人（签字）：

**附件三：**

## 房屋附属设施设备清单

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 数量 | 备注 | 序号 | 名称 | 数量 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |