## 芷阳广场办公楼副楼房屋租赁协议

甲方（出租方）：西安开元临潼投资发展有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲方与乙方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就芷阳广场办公楼副楼1层、2层及办公楼北侧室外停车场的租赁等相关事宜达成约定，订立本协议，供各方共同遵守。

1. **租赁物基本情况**
2. 本次租赁房屋包括芷阳广场办公楼副楼1层、2层和办公楼北侧室外停车场（以上合称“该房屋”或“目标物业”）。办公楼副楼一楼和二楼建筑面积共计约5691㎡，停车场约4000㎡，双方同意以此为计租面积。甲方将该房屋及附属设施、设备、家具等出租给乙方使用，租赁房产的租赁范围见附件一。

2、房屋及设施、设备等具体见双方签订的房屋交接单。

3、本协议签订之时，甲方应保证不存在阻碍或实质性地妨碍乙方对目标物业进行正常经营、管理、推广、营销和维护、装修改造的限制(包括使用、规划和其它事项)。

1. **租赁用途**

1、乙方经营项目为军工文化科技主题体验馆及相关配套服务，乙方上述经营范围需要政府相关部门批准许可的，应按规定经有关部门审核批准。
 2、乙方不得将租赁物对第三方转租，乙方不得在租赁房屋内经营易燃易爆及违反法律法规等业态。

3、除非本协议另有规定，在乙方根据本协议的规定管理和经营租赁物的前提下，甲方不应以任何不合理的方式干涉乙方的正常经营。

4、乙方自行负责承租区域的物业管理工作和费用，乙方的物业管理水平应达到甲方要求，甲方有权监督乙方的物业管理服务。

1. **租赁期限**

1、租赁物的租赁期限为5年，租赁期限自租赁房屋交付之日起计算，具体以双方签署的房屋交付清单时间为准。租赁期限每连续满12个月，视为一个租约年。

2、本合同签订前，乙方知晓房屋现状及使用状况，并同意甲方按照现状交付房屋。双方同意，乙方不接收的资产和设施、设备需搬至甲方指定地点存放（芷阳广场办公楼副楼三楼），费用由乙方承担。

3、租赁期限届满，在同等条件下，乙方享有优先租用权。乙方需继续承租该商铺的，则应于租赁期届满前30日向甲方提出续租书面要求，经各方同意后重新签订租赁协议。若有一方不同意续租，乙方则应于租赁期届满15日内搬离租赁房屋并向甲方交回租赁物。

1. **履约保证金、租金等相关费用及缴费方式**
2. 履约保证金为37.5万元整（￥叁拾柒万伍仟元整），乙方应于本合同签订后10个工作日内足额缴纳履约保证金。

2、租金及支付方式

租金详见下表，租金每年支付一次，本合同签订后10个工作日内，乙方向甲方支付第一个租赁年度租金150万元。后期在前一个租赁年度届满前 10个工作日内，乙方向甲方一次性支付下一个租赁年度租金。平台交易费由甲乙双方各自按照第一年租金的2.5%向西安市文化产权交易中心缴纳。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 租约年 | 房屋租金单价（元/㎡/月） | 递增幅度 | 房屋租金(万元/年) | 停车场租金(万元/年) | 租金合计(万元/年) | 备注 |
| 1 | 第1年 | 21.2 | / | 145 | 5 | 150 | 停车场固定租金5万元/年。 |
| 2 | 第2年 | 22.7 | 6.9% | 155 | 5 | 160 |
| 3 | 第3年 | 22.7 | / | 155 | 5 | 160 |
| 4 | 第4年 | 23.4 | 3.2% | 160 | 5 | 165 |
| 5 | 第5年 | 23.4 | / | 160 | 5 | 165 |
| 合计 |  |  | 775 | 25 | 800 |  |

3、由甲方提供的设备设施使用费已包含在租金中，具体设施设备以双方签署的交接单为准。

4、甲方收到乙方的履约保证金和第一个租赁年度租金后30日内与乙方完成租赁物的全部交付工作。

5、合同履行期间，甲方有权在履约保证金中扣除乙方应支付的各项费用，包括但不限于租金、违约金、合理分摊的维修费等。甲方依照本协议约定以履约保证金抵付乙方应付甲方的款项，或者以履约保证金抵偿乙方给甲方所造成的损失后，乙方必须在接到甲方补款通知后5日内补足差额。合同终止后，经双方确认无误且乙方履行了本协议约定的全部义务（包括但不限于返还租赁房屋及相关设施设备、支付租赁期限内所产生的各项应付费用）后，5个工作日内甲方将剩余履约保证金无息退还乙方。

6、甲方在收到乙方租金后5个工作日内，向乙方提供等额增值税专用发票。如甲方未提供发票的，乙方有权延迟支付后期租金等相关费用，且不视为违约。

7、乙方应将租金、保证金等应付费用汇入甲方指定账户，甲方收款账户信息如下：

甲方银行账户信息：

开户单位：西安开元临潼投资发展有限公司

开 户 行：西安银行雁南五路支行

账 号：814011520000042666

如甲方收款账户有变动，应提前3个工作日书面通知乙方。

8、租赁期内，乙方自行承担使用租赁物所需的水、电、气，暖等日常经营所需的全部相关费用，与甲方无关。

9、水、电等能源使用应由乙方加装独立水、电计量表，费用由乙方承担。乙方加装的水、电表应符合国家相关规定，电表应与甲方电表功能相匹配并经甲方验收确认。

10、水、电等能源费用按实际抄表费用计算，电费价格按照国家电网和相关政策规定执行，税费差额由乙方承担；水费暂按6.7元/吨计算，如自来水公司或政策调整的，按照自来水公司或政策规定执行；水、电费用按月支付，双方书面盖章后3日内，乙方应向甲方一次性支付。

11、中央空调的使用由甲方或管理方统一管理使用，空调产生的电费、燃气费等所有费用在工作日期间按照各使用方使用面积分摊，节假日由乙方单独使用的，由乙方承担全部费用。如遇极端天气需提前开启中央空调的，乙方向甲方提出书面申请。中央空调、消防系统等属于共用设施设备，其维修、更换和保养费用应按照使用面积分摊。乙方独立使用的设施设备由乙方自行承担所有费用。

1. **租赁物的交回**

1、租赁物交回：租赁期限届满或本协议终止之日起10日内，乙方应按照交付时的交接清单相同原物（租赁期内退还的除外）向甲方移交承租的房屋及设施、设备，双方签署书面确认单。乙方不得留存物品或影响房屋的正常使用，同时应结清应当承担的全部费用（包括但不限于房屋租金、水电费、电话费、网络使用费、环境卫生费等费用）。

2、租赁期限届满，乙方交还租赁物时，乙方添置的可以拆除的设施和设备归乙方所有，不可拆除的、或附着于房屋的设施设备和装修等如拆卸影响房屋使用功能的无偿归甲方所有，或者由乙方负责恢复原状。

3、租赁期限届满，若各方不再续签本合同，则乙方应在合同期满后15日内搬离承租房屋，否则，甲方有权按日计取各项费用。

4、在交还该房屋时，乙方应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、通讯、网络等)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。

1. **各方权利与义务**

1、甲方保证其拥有完全的资格和权利将租赁物按本合同约定的方式租赁给乙方使用，保证此租赁物不负有任何与乙方权利相冲突的第三人的权利。若发生因甲方原因导致的该房屋产权债务等引起的纠纷，甲方应负责解决处理并承担其相关责任，与乙方无关，如给乙方正常经营造成相关经济等损失，甲方应负责承担全部乙方损失。

2、本合同有效期内，甲方如欲将该租赁物抵押给第三方，甲方保证抵押权人充分了解甲、乙双方在本合同下的权利和义务，保证乙方合法权益不受损害。

3、甲方有权确保乙方在承租期间不受甲方因素导致乙方前期装修施工及后期正常运营停滞。如出现因甲方因素影响乙方正常经营的，由甲方积极协调处理，如未能及时解决乙方将保留追究甲方相关经济损失的权利。

4、乙方承租期间，甲方在不违反法律法规的前提下，有权自主出售该房屋(受让方包括但不限于出租人的关联机构)。如有以上行为发生，甲方应提前30日以书面形式正式通知乙方。如给乙方正常经营造成相关经济等损失，甲方应负责承担全部乙方损失。

5、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。

6、乙方承租期间，不得擅自改变租赁物的用途。因经营期间产生的纠纷，由乙方自行解决。

7、租赁物移交完成后，房屋主体结构出现安全问题影响使用由甲方负责维修，其余房屋及设施设备维保、维修、修缮由乙方负责。

8、乙方须在承租范围内合法文明经营，落实西安市创文、创卫等相关要求，不得利用承租场地开展任何有损公共利益、败坏社会风气及法律法规所禁止的活动，要防止并妥善处理在经营场所和经营活动中的各项纠纷和安全事故，因乙方经营导致的人身或财产损害，由乙方自行承担全部责任。

9、乙方应采取措施落实安全生产、消防安全、信访维稳、治污减霾等，保证责任区域不发生安全生产事故、食品安全事故；保证责任区域不发生越级上访及群体性上访事件；保证责任区域不发生突发性环境事件；保证责任区域不发生涉黑涉恶案件。否则，如发生安全事故，由乙方承担一切责任，并赔偿由此给甲方造成的相应损失。

10、乙方须配合甲方的安全检查，乙方不得阻挡或者设置障碍。前述活动甲方应提前通知乙方，并不得对乙方的正常经营造成影响。
 11、租赁期间，乙方未经甲方同意改变房屋的结构及用途、故意或过失造成租用房屋和设备的毁损，应负责恢复原状或赔偿损失。

12、乙方应自本合同签订之日为租赁标的物及房屋附属设施设备购买财产保险，租赁合同签订后10日内乙方应将投保单复印件交由甲方备案，作为已投保的凭据。乙方如未按约定为租赁标的物购买保险的，甲方有权督促乙方尽快购买。经督促后仍未购买的，甲方有权单方面解除合同并不视为违约，因此造成一切损失和责任由乙方承担。

13、以上未尽事宜，按照国家相关法律法规及规范性文件执行。

**第七条 关于装修和改变房屋结构的约定**

1、租赁期内，乙方不得擅自改变、损坏房屋的主体结构或对房屋的附属设施及设备进行改造或装修。乙方如需做上述改动事宜，应当事先征得甲方书面审批同意，所需费用由乙方自行承担。未经甲方书面审批同意的，乙方不得动工，已经动工的，负责恢复原状。甲方有权对工程进行监督管理，改造过程中应严格遵守国家及地方相关规定，若由此产生的不良后果，均由乙方自行承担，与甲方无关。

2、租赁期内，非因乙方原因导致房屋主体结构存在安全隐患或经房屋鉴定专业机构鉴定不能满足正常使用的，甲方应在接到乙方通知后的15日内进行维修。由此产生的乙方的经济损失由甲方承担。

3、租赁期间，房屋及附属设施、设备的日常维护、保养、维修等由乙方负责并承担费用。乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方不维修或不承担赔偿责任，则甲方可代为维修或购置新物，产生的相关费用由乙方承担。

4、乙方改建或装修后应确保甲方将来能够继续使用租赁房屋并正常经营，且改造或装修不得破坏房屋主体结构。
 5、因乙方装修不当造成房屋承重结构、主体工程被破坏或附属设施损坏的，由乙方负责修复，并承担由此引发的赔偿责任。

**第八条 租赁期满或协议被解除**

1、各方依据本协议的约定条款提前解除协议时，应书面通知对方，依据法律规定协议解除的效力从通知送达对方时开始生效。

2、租赁期满或者协议被依约解除后，乙方须依本协议第五条之约定将租赁物交还甲方。乙方逾期未交还的，应承担逾期占用租赁物的租赁物使用费。
 3、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，同时不予退还全部保证金，并要求乙方承担相应赔偿责任：

（1）逾期 30 日以上，仍未支付租赁期限内所产生的各项应付费用（包括但不限于房屋租金、水电费等费用）的；
 （2）未经甲方同意，改变房屋承重结构或损坏房屋主体结构，在合理期限内仍未修复的；

（3）未经甲方同意，乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；
 （4）乙方利用承租房屋进行违法活动受到相关政府部门或司法机关处罚的；

（5）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。

4、甲方出现下列情形之一时，乙方有权解除本合同:

（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，且经甲方在合理时间内整改后，该等缺陷仍然不能消除的;

（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。

5、合同终止

倘若发生以下情况中的任何一项，本合同一方可终止本合同：

（1）一方由于发生本合同定义的不可抗力事件而无法履行义务达六(6)个月或更长时间；

（2）一方发生破产、清算、向债权人和解偿还、解散或类似程序；

（3）由于国家法律或行政法规的变化致使本合同的执行已在重要方面失去实际的商业可行性；

（4）如整个[建筑物/租赁物业]主体结构遭到破坏已无法满足乙方经营要求；

（5）如另一方严重违反本合同规定并在一方发出书面通知三十(30)日后仍未进行实质性补救，或另一方的严重违约行为已无法补救时。

**第九条 违约责任**

1、乙方应当按时支付租赁期限内所产生的各项应付费用（包括但不限于房屋租金、水电费等费用），且经甲方书面催告后仍未支付，每逾期一天，应分别向甲方支付应付费用1‰的违约金。

2、租赁期间，乙方损毁房屋承重结构或主体工程，或者未经甲方书面同意，擅自将租赁房屋合租、转租、转让、借用给他人，或者利用租赁房屋进行违法活动的，甲方有权终止合同、收回房屋，由此造成的损失及所引起的与第三方之间的相关责任由乙方自行承担。

3、除本合同另有规定外，如一方不履行本合同项下规定的义务，应当赔偿另一方因此所遭受的损失。

4、本协议中的“损失”，包括但不限于对守约方所造成的直接损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

**第十条 不可抗力**

“不可抗力”指本合同生效后出现的、妨碍任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，是本合同双方所不能控制、无法预料、不能避免或不能克服的。不可抗力事件应包括地震、台风、水灾、战争、火灾、爆炸、或其它无法预料、无法防止、无法控制的事件，以及国家法律法规认为属于不可抗力的事件。

如果发生不可抗力事件造成本合同项下任何一方延误履行其于本合同项下义务，在不可抗力事件引起的延误期内应中止履行，并同时自动延长履行期限(延长的时间与中止履行时间相等)，承担义务一方无须为此承担任何违约责任。

**第十一条 争议的解决**

本协议在履行中发生争议，由甲、乙各方协商解决。协商不成时，任何一方均可向租赁标的所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十二条 通知**

 按照本合同要求由一方发给另一方的书面通知或其他文件应以中文书写，可经专人递交，或以(预付邮资的)航空挂号信件、或以公认的快递服务、或传真形式发到另一方的下述地址。书面通知或文件的被视为送达日期应按如下方法决定：

（1）专人递交的书面通知或文件在专人递交之日视为有效送达；

（2）以(预付邮资的)航空挂号信件发出的书面通知或文件，应在寄出日(以邮戳为凭)后第七(7)日视为有效送达；

（3）以快递发送的书面通知或文件应于交予公认的快递服务发送后第三(3)日视为有效送达；

（4）以图文传真发出的书面通知或文件，在传送日后第一(1)个工作日视为有效送达。

双方的通讯地址如下：

甲 方：

地 址：

收 件 人：

电话和传真：

乙 方：

地 址：

收 件 人：

电话和传真：

一方可依据本条款书面通知另一方改变其通讯地址。

**第十三条：其他事项**

1. 本协议自各方签字盖章或直接盖章后生效，一式陆份，各方执叁份，具有同等法律效力。

2、一方未能或延迟行使其在本合同项下享有的任何权利、权力或特权、或未能或延迟要求另一方履行义务，不应构成对此之放弃，单一或部分地行使任何权利、权力或特权亦不应排除对其他权利、权力或特权的行使。

3、本协议生效后，各方对本协议内容的变更或补充应采取书面形式，并作为本协议的附件。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字） ：

乙方（盖章）：

负责人或授权代表（签字） ：

签约时间： 年 月 日

## 附件：

## 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）：