

# 房屋租赁合同

合同编号：

出租方（以下简称甲方）：南阳市天麒置业有限公司

法定代表人/负责人：丁葵善

地址：南阳市宛城区孔明北路 1666 号



承租方（以下简称乙方）：南阳高新技术产业开发区人民检察院

法定代表人/负责人：路祎

地址：南阳市高新区两相东路 166 号

双方于 2024 年 11 月 29 日经平等协商一致，自愿签署本合同。

## 通用条款

### 1.出租房屋的合法性

1.1 甲方应对本合同约定的出租房屋拥有合法的所有权或其他合法权属，且拥有合法的处分权，并应向乙方提供房屋所有权证书或其他合法权属证明(见附件二)；

1.2 甲方应保证本合同约定的出租房屋可以进行商业经营活动，并保证不会因出租房屋的适用范围受限而导致乙方租赁本房屋的目的无法实现或本合同的提前终止；

1.3 甲方应保证本合同约定的出租房屋的建筑属性在本合同有效期内的完整性及有效使用性，以满足乙方租赁本房屋目的的必要性；

1.4 甲方出租房屋若设定了抵押，甲方应取得抵押权人同意出租，并应向乙方提供抵押权人书面同意出租的确认函件；

1.5 出租房屋若有共有人，甲方应提供全部共有人名单，且保证全体共有人同意出租，并应向乙方提供全体共有人书面同意出租的确认函件。

### 2.出租房屋的交付及验收

2.1 甲方应按照本合同特别条款之约定的交房日期前将租赁房屋按约定条件交付给乙方。

2.2 《房屋交割清单》(见附件三)经甲乙双方交验签字盖章，且甲方将租赁房屋钥匙移交乙方后，视为甲方交付完成。

2.3 甲方交付的房屋，应达到基础设施设备完备(含车位、周边绿化等)。

### 3.出租房屋用途及装修

3.1 租赁用途：乙方用于商业经营活动及行政办公等活动，但不得从事非法经营或违法活动等法律禁止之行为。

3.2 乙方在该出租房屋内的经营活动，应依法办理相应经营活动的法律文件。

3.3 乙方若需改变用途，应事先征得甲方书面同意；若房屋使用性质发生改变，导致乙方租赁合同目的无法实现，应视为甲方违约。

3.4 甲方应自本房屋租赁合同订立之日起 30 日内，到租赁房屋所在地的房屋行政管理部门办理房屋租赁合同备案手续。若甲方未按本条之约定办理备案手续，

不影响本合同之效力，但据此产生的行政处罚，甲方应承担全部责任。

#### 4.租金、押金及支付方式

4.1 本租赁合同约定之租金为含税租金，其相应之税款，由甲方自行承担。

4.2 甲方在本合同约定的每期租金支付期前一个月内，应向乙方提供合法之发票;乙方在收到甲方提供之发票后，应在 30 日内向甲方支付租金，但不得晚于本合同约定的每期租金支付日之最后一日。

4.3 除甲乙双方有特别约定外，甲方不能在本合同约定的期限内提供合法之租金发票，乙方有权拒绝支付甲方租金，直至甲方提供合法租赁发票之日起 5 日内支付租金。

4.4 租金、押金标准及支付方式和日期，见本合同特别条款之约定。

4.5 本合同约定之押金在租赁期满或本合同解除后，甲方除抵扣乙方应承担的费用、租金，剩余部分应在租赁期满或合同解除之日起 5 日内如数返还给乙方。

#### 5.依附租赁房屋产生的税费

5.1 本合同履行过程中，甲乙双方应按照国家及租赁房屋所在地的相关规定缴纳各项税费。因一方不按法律法规规定缴纳相关税费导致合同不能继续履行或造成另一方遭受行政处罚等损失时，其应向对方承担违约责任。

5.2 本合同履行过程中，因政策原因依附于本租赁房屋产生的须缴纳新的税费的，由政策规定的缴纳方式缴纳，政策中未明确缴纳方的，由甲方缴纳。

#### 6.依附出租房屋产生的物业管理费用

6.1 租赁期内产生的相关物业管理费用约定详见本合同特别条款之约定。

6.2 本合同中未约定的与租赁房屋有关的其他费用均由甲方承担。

#### 7.租赁房屋的维护与修缮

7.1 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安和卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。

7.2 租赁期间，甲乙双方应共同保障租赁房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。

7.3 租赁房屋及附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时通知甲方修复，甲方在接到乙方通知后 7 日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担，但乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。

务。

7.4 因维修房屋影响乙方使用的，甲方应相应减少租金或延长租赁期限。

7.5 因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担费用。

## 8.出租房屋的装修装饰

8.1 乙方若因经营或办公需求，需要改变租赁房屋的内部结构、装修或设置对该物业结构行影响的设备(如安装防盗网、防盗门等)，均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。

8.2 甲方在收到乙方装修装饰方案的书面申请后，2日内应予以书面答复，若甲方未予以书面答复，视为甲方同意乙方之方案。

8.3 租赁期满后或因乙方原因导致解除租赁的，依附于房屋的装修归甲方所有。但可移动的道具、灯饰、门头等可由乙方移走，但乙方不得造成租赁房屋结构性的破坏，以保持租赁房屋的完整性。

## 9.出租房屋的转让与转租

9.1 租赁期间，甲方可依照法定程序转让该出租房屋所有权，但房屋所有权发生变更不得影响本合同的履行，本合同对转让后的房屋所有权人继续有效。

9.2 租赁期间，因租赁房屋设定的抵押权实现，而导致租赁房屋的所有权人发生变更，造成乙方无法继续租赁该房屋时，甲方应赔偿乙方全部损失。

9.3 乙方若需要将租赁房屋部分或全部转租给他人。应事先征得甲方书面同意，否则，乙方不得转租、转借该租赁房屋。

9.4 甲方若出售租赁房屋时，应在不少于60日前书面通知乙方。在同等条件下，乙方有优先购买权，乙方应在收到甲方书面通知后15时书面回复是否行使优先购买权，逾期不回复，视为乙方放弃优先权。

## 10.合同的解除

10.1 经甲乙双方协商一致可以解除本合同。

10.2 因不可抗力导致本合同无法继续履行，本合同自行解除。

10.3 甲方有下列情形之一，乙方有权单方解除本合同：

10.3.1 甲方迟延交付房屋达30日以上的，或未按本合同约定期限交付房屋并经乙方催告后，在15日内仍未交付的；

10.3.2 甲方交付的房屋不符合合同约定，致使乙方不能实现租赁目的的；

10.3.3 甲方交付租赁房屋危及乙方正常经营活动或人身安全的；

10.3.4 甲方对租赁房屋明知有瑕疵，且未告知乙方的；

10.3.5 甲方不承担法律规定及合同约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的；

10.3.6 因租赁房屋相邻方造成乙方无法正常使用的；

10.3.7 租赁房屋使用条件发生变化，乙方不能正常使用超过 30 日。

10.4 乙方有下列情形之一，甲方有权单方解除本合同；

10.4.1 乙方未征得甲方书面同意，改变租赁房屋用途的；

10.4.2 乙方逾期不支付租金累计超过 6 个月的；

10.4.3 乙方未征得甲方同意擅自拆改变动或损坏租赁房屋主体结构的；

10.4.4 乙方未征得甲方书面同意转租或分租租赁房屋的；

10.4.5 乙方利用租赁房屋非法经营的；

10.4.6 乙方利用租赁房屋从事违法活动的。

10.5 其他法定的合同解除情形。

## 11. 合同的终止

11.1 本合同约定期限届满，合同自行终止。

11.2 租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应返还房屋及其附属物品、设备设施。

11.3 租赁期满或合同解除乙方返还房屋时，对租赁房屋的装修装饰按照本合同约定处理。

11.4 本合同期限届满前，乙方如需续租，应在租赁期限届满前三个月与甲方协商并重新签订租赁合同。

## 12. 违约责任

12.1 甲方有本合同第 103 约定的情形之一的，应承担违约责任并向乙方支付违约金，违约金相当于本合同项下 6 个月租金。

12.2 乙方有本合同第 104 约定的情形之一的，应承担违约责任并向甲方支付违约金，违约金相当于本合同项下 6 个月租金。

12.3 租赁期内，若甲方提前收回房屋，或乙方需提前退租的，应提前 3 个月通

知对方，并按本合同项下 3 个月租金向对方支付违约金;甲方除此之外还应退还收取的未到期租金。

12.4 甲方未按照本合同第 1 条款之约定履行义务的，应承担违约责任并向甲方支付违约金，违约金相当于本合同项下 6 个月租金。

12.5 甲方未按照本合同约定，履行维修义务造成乙方营业损失、人身和财产损失，甲方应承担赔偿责任，其中乙方营业损失的计算标准为：甲方未履行义务之前乙方 3 个月营业额的月平均值乘以甲方未履行义务造成乙方不能正常营业的月数。

12.6 乙方未按照本合同约定的期限，每迟延一天应向甲方支付本期租金万分之五的迟延履行金。但因甲方不能按照本合同约定提供合法发票的情形除外。

12.7 本合同到期后，乙方未及时返还租赁房屋的，应按照本合同约定当期之日租金标准向甲方支付实际拖延天数的租金。

### 13. 免责条款

13.1 因不可抗力不能按照本合同约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起 10 日内向另一方当事人提供不可抗力之证明。

13.2 因国家政策(如市政建设)需要拆除或改造已租赁的房屋，免除甲方赔偿乙方损失之责任，但甲方在签订本协议之时隐瞒该事实的除外。国家对拆除该租赁房屋或改造租赁房屋如有补偿，则对该房屋属于乙方的装修、设备及停业损失的补偿归乙方所有。

13.3 因本“免责条款”原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

### 14. 争议的解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，任何一方可向租赁房屋所在地人民法院起诉解决。

## 特别条款

### 15.房屋基本状况

15.1 房屋坐落于 南阳市两相路与仲景路交叉口东北角

15.2 房屋面积(口建筑面积 口套内面积网 口实际使用面积): 2000 平方米。

15.3 房屋权属状况:甲方持有(口房屋所有权证/房屋买卖合同/口共有房屋租赁合同/口房屋租赁合同/口其他房屋来源证明文件), 房屋所有权证书编号: \_\_\_\_\_  
或房屋来源证明名称: 市政府会议纪要, 房屋所有权人(或房屋承租人/或购房人)姓名或名称: 南阳市天麒置业有限公司。

15.4 房屋(口是/成否)已设定了抵押。

### 16.租赁期限

16.1 房屋租赁期为 壹 年,

自 2024 年 01 月 01 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

### 17.租金、押金及支付方式

17.1 租金标准为:下列方式中选择(口 17.1.1/口 17.1.2)方式。

17.1.1 每(口月口季口半年口年) 1567540 元,

本合同租赁期间租金总计: 壹佰伍拾陆万柒仟伍佰肆拾 元整(¥: 1567540 元)。

17.1.2 2024 年度, 房屋租金为每(口月口季口半年口年) 1567540 元。  
自 2025 年起至 2026 年, 租金在 2023-2024 年房租基础上:递增 3%, 为每(口月口季口半年口年) 1614566 元。

17.2 押金: 乙方向甲方支付押金 \_\_\_\_\_ 元在本合同签订后支付第一次租金时一并支付。本合同期限届满或合同解除后, 甲方应按照本合同通用条款之约定将押金免息如数退还乙方。

### 17.3 支付方式

17.3.1 乙方以(口现金/口转账支票/口银行汇款)方式将每期租金支付甲方(口本人/口指定账户)。

指定账户户名: 南阳市天麒置业有限公司

指定账户账号: 2494 1335 7021 中国银行南阳宛城支行

17.3.2 租金支付以(口月口季口半年口年)为单位计算方式支付, 即每(口月口季口半年口年)开始前 10 日内是支付本计算周期的租金。

17.3.3 租金支付日若遇法定节假日, 则顺延至法定节假日届满后 3 天内支付。

17.3.4 甲方对租金(口提供/口不提供)合法发票。若甲方提供合法发票, 则应按本合同通用条款之约定向乙方提供租金发票, 否则, 乙方有权按本合同约定行使权利。

## 18. 物业管理费用

18.1 本合同有效期内产生的物业费用, 包括但不限于:

- 1 水、电费: 以计费表实际使用数计算
- 2 物业管理费
- 3 供暖费
- 4 卫生费

18.2 甲方承担的物业管理费用包括: 不含 18.1 全部内容附则

## 附则

### 19 本合同及附件效力

19.1 本合同及附件一式三份，其中甲方执一份，乙方执两份，各份效力相同。

19.2 本合同经双方签字盖章后成立并生效。

19.3 本合同成立生效后，双方对合同内容的变更或补充应采用书面形式，作为本合同附件。

19.4 本合同附件为本合同不可分割之部分，与本合同组成完整之合同，与本合同具有同等法律效力。

### 20 本合同附

20.1 本合同附件包括：

附件一：甲乙双方基本信息

附件二：甲方提供的租赁房屋产权证书或拥有合法权属来源的证明

附件三：租赁房屋交割清单

附件四：租赁房屋抵押权人(或共有人)同意出租承诺

20.2 本合同现有附件之外，属于本合同补充合同或变更合同或附属合同等经甲乙双方共同签署的与本合同有关的文件。

### 21.其他约定

甲方（盖章）：



法定代表人：



乙方（盖章）：



法定代表人：