

郑发大厦房屋租赁合同

甲方：郑州产业投资集团有限公司

地址：河南省郑州市中原区中原西路 80 号郑发大厦

法定代表人（负责人）：

职务：

联系人：

电话：

乙方：

地址：

法定代表人（负责人）：

职务：

联系人：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上友好协商，就乙方房屋租赁事宜达成如下合同并承诺共同遵照履行。

第一条 房屋基本情况

甲方向乙方出租的房屋（房屋是指由甲方出租给乙方使用的场地、房屋及其配套设施，以下简称该房产）。

房产位于郑州市中原区中原西路 80 号郑发大厦一层东北角，该房产建筑面积为 431.6 平方米，主要用于乙方设立营业网点使用，不得私自更换用途。

第二条 租赁期限

本公司将本合同作为房屋出租模板予以认可。



郑州产业投资集团有限公司
2024年9月28日

租赁期限为 5 年，自 XXXX 年 X 月 X 日起至 XXXX 年 X 月 X 日止。

第三条 租金、押金及支付方式

(一) 乙方承租甲方房产建筑面积 431.6 平方米，五年租金总额 (含税) 为 (大写人民币)。

1. 第 1-2 年的租金标准为 元/平方米/月，年租金 (含税) 为 (大写人民币)；前两年的租金总额 (含税) 为 (大写人民币)。

2. 第 3-5 年的租金标准在前两年租金标准的基础上递增 3%，租金标准为 元/平方米/月，年租金 (含税) 为 (大写人民币)；后三年的租金总额 (含税) 为 (大写人民币)。

(二) 租金按年预付。乙方需在每年 11 月 20 日前向甲方交付下租赁年度租金。甲方应在乙方支付租金前 10 个工作日开具等额有效的增值税专用发票，甲方不开具合格发票的或提供发票不合格的，乙方有权拒付租金，甲方不得因此延迟或拒绝履行本合同约定的义务。

(三) 合同生效后 15 个工作日内，乙方应以转账形式向甲方交纳押金 100,000 元 (大写人民币 壹拾万元整)，甲方在收到押金后提供加盖甲方印章的收据给乙方。发生政策调整、甲乙双方协商不再续租等导致合同不再或不能继续履行的情形时，乙方应对租赁房间的墙面地面屋顶等破坏部位进行修复、恢复原状并经甲方验收合格后无息退还押金。乙方应提供上述收据原件、加盖公章的营业执照复印件等材料向甲方申请退还押金。甲方在收到乙方提供的材料后 15 个工作日内无息退还。若乙方对租赁房间造成无法修补的损坏或乙方违约，甲方有权扣除部分或全部押金并保留一切形式的索赔权。

(四) 租金和押金付款方式为转账, 由乙方缴至甲方指定的银行账户。

收款人名称: 郑州产业投资集团有限公司

收款账号: 1702021009200034864

开户行: 中国工商银行郑州兴华南街支行

甲方收款账户信息变更的, 应当在乙方付款前 10 个工作日内提前通知乙方。因甲方未事先通知乙方导致付款发生问题的, 由甲方承担相关责任。

第四条 租赁期间相关税费的承担

(一) 乙方按规定缴纳承租范围内的乙方所使用的水、电、气、暖等费用。缴费标准按照租赁面积进行分摊, 由甲方每月按照大楼办公区实际发生费用总额进行核算分摊, 乙方应按照甲方的要求及时完成水、电、气、暖等费用的缴纳。

(二) 租期内, 有关出租房屋的房产税、土地使用税、增值税、所得税、印花税等政府税费由甲方自行承担。

(三) 办理租赁登记备案时相关税费、划拨土地收益金等税费由甲方承担。

(四) 如乙方垫付应由甲方支付的费用, 乙方应妥善保管并根据需要向甲方出示相关交费凭证, 甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

第五条 房屋改善

(一) 乙方如需对所承租的房屋进行装修、改造, 应事先征得甲方同意后再进行施工, 涉及消防、环保等行政许可的, 由乙方自行办理并承担费用。因乙方未征得甲方同意擅自改变建筑结构而造成的损

失由乙方承担。如乙方在进行装修改造前，改造方案已告知甲方，甲方虽未提出异议，但过程中因乙方原因致使建筑结构出现问题造成的损失，乙方需承担责任。

（二）乙方对承租房屋进行装修改造时，其标准应符合本行业、上级领导及当地公安、消防部门的施工标准。

（三）甲方需要对出租的房屋改建、扩建或装修的，应当与乙方就房屋改建、扩建或装修后的租金及乙方损失的补偿等事项协商一致签订书面协议后方可进行。

（四）甲方负责对房屋进行定期安全检查，并承担维修费用；因甲方未履行维修责任造成乙方或第三方人身、财产损失的，应由甲方承担赔偿责任。

（五）乙方装修、装饰或增设的它物发生故障或损坏时，由乙方负责维修及赔偿，甲方不负责维修，不承担维修费用。

（六）在不影响整体建筑外部美观、屋面结构、防水、消防和安全等的条件下，经甲方同意后乙方可在该建筑物屋顶自行架、调、安装通讯天线，该设施的日常管理及维护由乙方负责，如出现责任事故由乙方承担，甲方不再承担赔偿责任。

（七）租赁期间，非因乙方原因房屋出现紧急险情影响房屋安全使用时，乙方可采取必要的应急措施，并立即书面通知甲方，甲方接到通知后应及时维修；如甲方不及时维修房屋或通知不到甲方的，乙方可自行维修，维修所必需的费用由甲方承担。

（八）因乙方或其它第三人的原因致使房屋主要结构、地板、管道、照明等装置和设备发生故障或损坏时，由乙方负责维修及赔偿，甲方不负责维修，不承担维修费用。

(九) 乙方应合理使用并爱护房屋及其附属设施，因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属设施发生故障或损坏的，乙方应承担赔偿责任。

第六条 房屋交付及返还

(一) 甲方于本合同签订后 15 个工作日内将乙方承租的房屋交付给乙方。

(二) 租赁关系终止后，乙方应在 15 个工作日内返还该房屋及其附属设施。乙方装修、装饰的部分、添置的新物，可移动的由乙方自行收回，不可移动的或移动后会给房屋造成损害的部分，无偿归甲方所有。乙方应结清租赁期间应当承担的各项费用，并办理完毕证照注销或注册地址变更等。

(三) 房屋租赁期满，乙方未经甲方同意或未与甲方达成续租协议而逾期未搬出的，乙方按照实际占用天数据实支付租金。

第七条 双方的责任和义务

甲乙双方应共同遵守有关法律、法规、规章的规定，接受当地房地产主管机关的监督、管理。

(一) 甲方的责任和义务

1. 甲方应依约按时将房屋及设备交付乙方使用，保证上述房产权属清晰，并符合国家、省、市及本地房地产主管部门关于房产出租的条件。

2. 如本合同签订时甲方未取得房屋产权证，甲方保证及时办理产权证，如产权证上登记的产权人与甲方不一致的，甲方保证登记的产权人接受本合同内容，保证乙方的承租权利不受影响。

3. 在乙方承租期限内，甲方将乙方所承租范围内的房产抵押、被

查封或转让时，甲方须提前 30 日书面通知乙方，并将租赁情况告知抵押权人或资产受让人并保证抵押权人或资产受让人接受本合同内容，不影响乙方承租权利的行使。

4. 在乙方承租前，甲方将乙方所承租范围内的房产抵押或被查封的，在承租期限内，如果第三人行使抵押权使得租赁合同无法履行的，甲方应退还乙方已经支付的但尚未使用的剩余租期内的租金，并赔偿由此给乙方造成的相应损失。

5. 甲方在租赁期限内，非因法律规定或本合同约定提前解除本合同的，应提前 30 日书面通知乙方并征得乙方书面同意。给乙方造成财产损失的，应当承担赔偿责任。

6. 甲方有权对乙方使用房屋的情况进行监督，但不得干扰或妨碍乙方正常、合理使用房屋。

7. 租赁期满，甲方有权收回该房屋。租赁期届满须收回出租房屋的，应在租赁期届满之日前 2 个月通知乙方；如该房屋继续出租的，乙方在同等条件下享有优先承租权。

8. 上述房产租赁期内所需缴纳的税费以及除乙方须缴纳的水电费、燃气费、电话费、收视费、供暖费、卫生费、中央空调费、物业费或与乙方营业及办公所需的相关费用以外的费用，由甲方承担。

9. 甲方保证房屋主体消防验收合格，并确保该房产消防设施并网至主体消防控制室，否则，甲方负责协调解决并承担费用。因甲方将建筑物租赁给其他第三方管理不善造成火灾的，由甲方赔偿因火灾而给乙方造成的损失。

10. 在乙方承租期限内，甲方免费向乙方提供租赁区域外指定位置设置店招、指示牌或标志物（统称招牌及广告位）。建筑物外立面

范围内的广告发布权归乙方所用，乙方仅可用于制作乙方单位 Logo，不可作为他用。乙方制作并安装单位 Logo 应征得甲方同意。

11. 甲方应保证供水、供电的设备设施正常，以保证乙方正常营业及办公所需要的用电负荷。

12. 甲方确保乙方运钞车能直接进入营业网点门前 5 米以内。乙方车辆可统一停放在地下停车场，原则上免费停车，具体参照大厦停车场规定。

13. 甲方应协调物业公司配合，确保乙方的装修单位可进场随时装修，并协助乙方装修进场相关事宜。

14. 甲方应允许乙方电信、联通两家入驻。

15. 甲方应满足乙方图纸设计要求的电缆入户，发生费用由乙方自行承担。

（二）乙方的责任和义务

1. 乙方应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构、外立面、主体结构和拆改室内设施，不得损害周边其他业主和使用人的合法权益。

2. 因乙方使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，乙方应当负责修复或者承担赔偿责任。

3. 依约按时交纳租金、物业服务费、水电气费等应缴费用。

4. 在乙方除正常开展经营外，尚未能充分使用上述房产，经甲方同意，乙方可将上述房产转租、分租。未经甲方书面同意，乙方擅自转租、分租、转借或与他人交换使用的，由此给甲方造成的损失，由乙方承担全部责任。

5. 乙方自租赁期届满或者解除合同之日起 15 个工作日内交还原

承租房屋和原设备给甲方。

6. 乙方应当遵守包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、门前三包、综合治理、消防管理等在内的各项法律法规。

第八条 合同的解除

(一) 甲乙双方协商一致, 可解除本合同。

(二) 租赁期内, 因经营需要(如经营地址变更、网点整合或监管撤并等情形)乙方享有提前解除合同但不承担违约责任的权利, 但应提前 2 个月书面告知甲方。

(三) 甲方有下列情形之一的, 乙方有权单方解除合同:

1. 迟延交付房屋达 60 日的;
2. 向承租人收取租赁合同约定以外的其他费用的;
3. 违反规定干扰或妨碍承租人正常、合理使用房屋的;
4. 交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的;
5. 未按合同约定的责任检查、维修房屋及其设施, 影响乙方正常使用房屋的。

(四) 乙方有下列情形之一的, 甲方有权解除本合同:

1. 乙方有逾期 30 日交付租金行为的;
2. 擅自改变房屋用途的。

第九条 违约责任

1. 如甲方逾期交房, 乙方除有权从当期应付房屋租金中扣减逾期交房期间的租金外, 还有权要求甲方按照当年应付房屋租金总额的日万分之三支付违约金。

2. 乙方逾期交付房租, 每逾期一日, 应按未付金额的日万分之三向甲方支付违约金。

3. 甲方擅自解除本合同的，应当按照剩余租期应付租金总额的5%向乙方支付违约金；乙方擅自解除本合同的，应当按照剩余租期应付租金总额的5%向甲方支付违约金。

4. 任何一方不履行本合同所约定的责任和义务或违反国家和地方房屋租赁的有关规定，致使另一方遭受重大损失或不能实现合同目的的，另一方有权解除本合同，租金按乙方实际使用天数计算，并要求违约方承担因此所遭受的损失。

第十条 免责条款

（一）因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。不可抗力是指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

（二）因国家政策、城市建设需要拆除或改造已租赁的房屋，致使双方或某一方遭受损失的，除本合同另有约定外双方互不承担责任。

（三）因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用期限计算，不足整月的按实际天数计算，多退少补。

第十一条 争议解决方式

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，任何一方均有权依法向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第十二条 合同生效

1. 甲乙双方法定代表人（负责人）签字/章或授权代理人签字并加盖公章/合同专用章之日起生效。

2. 本合同之附件为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

3. 本合同未尽事宜，由甲乙双方另行议定，并签订补充合同，补

充合同与本合同具有同等法律效力。

第十三条 合同份数

本合同一式拾份，甲乙双方各执伍份，各份具有同等法律效力。

第十四条 通知与送达

甲乙双方就本合同涉及的各类通知、协议等文件以及就本合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

（一）甲乙双方各自确认的有效的送达地址详见本合同首页。

（二）甲乙双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就本合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

（三）在本合同项下按上述送达地址向有关方发出的任何通知、要求、协议、债务催收函或其他通信在下述情况下应被视为送达：

1. 如果以邮寄方式发出，在信件交寄后第3个工作日（接收方实际签收日早于该时间的，实际签收时视为送达）；

2. 如果以电子邮件或传真方式发出，在确定发出时视为送达；

3. 如果委托派人专程送达，则接收方签收日视为送达；接收方拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将文书留置，亦视为送达。

（四）甲方的送达地址需要变更时应当在变更后三日内履行通知义务，通过特快专递的方式向乙方进行通知；乙方的送达地址需要变更时应当在变更后三日内履行通知义务，通过特快专递的方式向甲方进行通知。

在民事诉讼程序时当事人地址变更时应当以书面形式向法院履

行送达地址变更通知义务。

甲方或乙方未按前述方式履行通知义务，双方所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。对于甲方或乙方在本合同中明确约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于其在本合同中的约定，也应当视为送达。

（五）甲方与乙方因本合同发生的纠纷进入民事诉讼程序后，如当事人应诉并直接向法院提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向法院提交确认的送达地址为准（该送达地址适用本条第（二）、（三）、（四）项约定的送达方式及送达的法律后果）。

出租方（甲方）签章：

承租方（乙方）签章：

法定代表人或授权代理人

法定代表人或授权代理人

签字/章：

签字/章：

签订时间： 年 月 日 地点：