

合同编号: 20190420D

168

# 壹陆捌房屋租售有限公司

物业房屋租售部

# 房屋租赁合同



出租方: 河南新飞制冷器具有限公司

承租方: 西安壹陆捌房屋租售有限公司

公司地址: 西安市民乐园万达广场7号楼物业楼一层

# 房屋租赁合同

甲方（出租方）：河南新飞制冷器具有限公司 身份证号：410702197502122518

乙方（承租方）：西安壹陆捌房屋租售有限公司 身份证号：610102196912270951

甲、乙双方经充分协商，同意就下列房屋租赁事项，签订本合同，共同遵守。

一、甲方自愿将坐落在西安市碑林区东关正街 78 号第 2 幢 4 单元 1702 号/1902 号的房屋（建筑面积 94.78 平方米/每套，共两套）有偿出租给乙方作为 居住 使用，乙方已对甲方所要出租的房屋作了充分了解，愿意承租该房屋。

二、甲、乙双方议定的上述房屋前叁年月租金为人民币（大写）贰仟壹佰元整。（不含税）租期 67 个月。自 2019 年 4 月 20 日起，至 2024 年 11 月 19 日止。租金按 半年 结算，2019 年 4 月 20 日至 2019 年 11 月 19 日为空置期免房租，第四年房租每月贰仟贰佰元整，第五年房租每月为贰仟肆佰元整，合同到期乙方有优先权续签合同和购买权。

三、付款方式：

付款办法为转帐，押壹付六。第一次付款时间 2019 年 4 月 20 日，金额为：12600 元（周期为 2019 年 11 月 20 日—5 月 19 日）。第二次租金付款时间为：2020 年 5 月 10 日，以此类推。

四、乙方向甲方交纳房屋（水费、电费、天然气费、物业管理费、暖气费、有线电视费、电话费、家具及房屋设施费等）押金 贰仟壹佰元整，合同到期终止后，乙方将所有费用结清且房屋设施完好无损时，甲方将押金退还给乙方。

五、甲方责任和义务

- 1、甲方已依法取得该房屋所有权或使用权，权属明晰，无争议。
- 2、出租时不在建设拆迁公告范围内；
- 3、已取得房屋其他共有人同意，能保证正常居住和使用；
- 4、不在有关法律法规限制出租范围内；
- 5、出租前房屋的物业管理及配套设施等基础费用由甲方结清。
- 6、保证该房屋及配套设施可以正常使用（水表、电表）。

六、乙方责任和义务

- 1、保证自己及居住人身份合法，并保证对该房的安全及使用承担责任；
- 2、乙方无权擅自将房屋转租、借让他方，若遇特殊原因确需转租的，必须经甲方书面同意，并禁止逾期居住；
- 3、对房屋进行装饰、改动需甲方书面同意，若由于自身原因造成火灾或房屋破损应维修至原建筑装饰标准；
- 4、乙方不得利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益；
- 5、合同期内该房屋的水电费、物业管理费、暖气费、有线电视使用费、通讯网络费等由乙方承担；
- 6、乙方的人身财产安全自行承担，和甲方无关。
- 7、逾期未交纳房租的，按月租金的双倍支付违约金，经甲方催告 7 日内仍未支付房租，甲方有权开锁收回房屋并扣除押金；
- 8、自然磨损折旧，不承担责任；人为损坏议价补偿或复至原状。

新



壹陆捌



七、乙方负责对房屋进行装修，配置家电家具，租期满后，所配置物品需留置在房屋内。

八、经甲乙双方协商，乙方承担清理房屋内废品的费用。

九、免责条件：房屋因不可抗力毁坏造成甲乙双方损失，双方互不承担责任。

十、本合同期满后，或乙方不及时向甲方交付房租且与乙方无法联系（房屋无人居住，传真、电话等联系不通），甲方有权进入房内进行清理，乙方自愿放弃房屋内物品，清理费用由乙方承担。由此涉及的经济及法律责任由乙方自负。

十一、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应采取协商办法解决，协商不成时，任何一方均可向房屋所在地仲裁委员会申请调解或仲裁。也可向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

十二、本合同一式两份，出租方、承租方各执一份。

十三、本合同未尽事项，甲乙双方可另行议定。

十四、房屋设施、设备清单：

项目	数量	备注	备注	项目	数量	备注
空调√	叁台	柜机一台，挂机两台				
备注：单元门禁卡_0_把，进户门钥匙_壹_把；电卡_张；天然气卡_张；水卡_张 甲方已将物业费交到_2019年3月31日_；乙方需从_2019年4月1日_交到_2024年10月31日_。共计_67_个月。						

十五、其补充协议书经双方签字盖章后与本合同具有同等效力。

十六、双方约定的其它事项：合同期内，若甲方提前收房须向乙方支付叁万元的装修费。若乙方提前退房，须向甲方支付叁万元作为违约金。

乙方入住时房屋内水表为\_0\_吨，电表为\_0\_度，天然气表为\_0\_立方。

甲方(签字)：河南新飞制冷器具有限公司

乙方(签字)：西安壹陆捌房屋租售有限公司

经办人：王嵬

经办人：高杰

联系电话：18737380282

联系电话：18192136569

签约日期：2019年4月16日

# 物业服务协议

甲方：西安祥融物业管理服务有限公司

乙方：河南弘利冷器具有限公司

本物业名称：西安招商局广场小区

乙方所使用房屋基本情况：

类 型 商住

座落位置 西安市碑林区东关正街70号招商局广场东商11B

建筑面积 94.78 平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖合同》时，甲乙双方就物业管理服务达成如下协议：

## 第一条 双方的权利和义务

### 一、 甲方的权利和义务

- 1、 对房屋共用部位、共用设施设备、电梯、中央空调、绿化、环境卫生、协防、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；
- 2、 根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《临时管理规约》并书面告知乙方；
- 3、 建立健全本物业的物业管理档案资料；
- 4、 制止违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》的行为；
- 5、 甲方可以委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；
- 6、 依据本协议向乙方收取物业服务费用；
- 7、 提前将装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《装饰装修管理协议》和《装修施工承诺书》；
- 8、 不得擅自处分本物业的共用部位、共用设施设备；
- 9、 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；

### 二、 乙方的权利和义务

- 1、 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；
- 2、 监督甲方的物业管理服务质量，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建

议；

- 3、遵守本物业的物业管理制度和《临时管理规约》；
- 4、依据本协议向甲方交纳物业服务费用；
- 5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理制度》；
- 6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿。
- 7、转让房屋时，应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本合同；
- 8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》等造成的损失、损害承担民事责任；
- 9、按照安全、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；

## 第二条 物业管理服务内容

### 一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、散水等。

### 二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、供电线路、中央空调、照明、供热线路、消防设施、绿化、道路、路灯、沟渠、化粪池、井、经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

### 三、环境卫生

1. 环卫设施、设备的正常维护和保养。
2. 公共环境的清洁保洁。
3. 生活垃圾的收集清运。

### 四、协防

1. 公共区域进行安全监控和巡视工作（但不含人身财产保险保护责任）；
2. 实行24小时门卫制度；
3. 协防人员统一着装，语言行为规范。

### 五、交通秩序与车辆停放

1. 车场车库24小时服务；
2. 管理有序，制度健全。

## 六、房屋装饰装修管理

1. 建立完善的房屋装饰装修管理制度；
2. 根据制度，对业主的装饰装修活动实施审批、监管、验收的工作。

## 七、绿化

1. 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。
2. 定期清除绿地杂草、杂物。
3. 预防花草、树木病虫害。

## 八、特约服务

### 第三条 物业服务质量

#### 一、房屋外观

- 1、整洁、基本无破损。
- 2、完好率 90%以上。

#### 二、设备运行

- 1、设备完整、齐全、运行正常。
- 2、保养、检修制度完备。

#### 三、共用部位、公共设施的维护和管理

- 1、公共设施、设备完好率 95%以上。
- 2、保养、检修制度完备。

#### 四、环境卫生

- 1、清扫率 100%
- 2、8 小时保洁制。

#### 五、绿化

- 1、公共部位摆放盆花。
- 2、花草四季常青。

#### 六、消防

消防系统设施良好，设备配置到位。

#### 七、房屋共用部位、公共设施设备小修和急修

- 1、小修不过夜；
- 2、急修立即处理。

第四条 物业服务费用（不包括房屋共用部位、公共设施设备大中修、更新、改造的费用）



一、物业管理服务费收取标准：183.70元/月，包含

1. 物业管理服务费：90元/月；垃圾费6元/月  
=     元/平方米·月，即 =     元/月；
2. 日常维修保养费：47.40元/平方米·月，即 = 47.40元/月；
3. 电梯运行费：40.30元/月

二、乙方与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，乙方负连带交纳责任。

三、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业服务费用；

四、物业服务费用标准的调整按政府物价部门批复执行；

五、每次交纳费用时间每月10—20日。

#### 第五条 代收代缴收费服务

受有关部门单位的委托，甲方可提供水费、电费、暖气费等代收收费服务（代收代缴费用不属于物业服务费用），收费标准执行政府规定，二次加压的水费根据加压系统的运行费用另行增加，电费线损根据实际情况增加。

1. 水费价格：3.8元/吨。
2. 电费价格：0.52元/度。
3. 暖气费价格：5.8元/平方米·月。

#### 第六条 其他约定事项

一、物业管理费的收取标准的调整按国家相关程序执行，电梯运行费逐层递增，按相应的标准执行。

二、共用部位的水、电耗损费用按各户面积分摊收取。

三、车位及其使用管理服务费用的调整按政府物价部门批复执行。

四、装修期间的相关费用按规定收取。

五、政府能源价格调整，与之相关联的一些费用将随之调整。

六、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自占有的房屋建筑面积比例分摊。乙方的自有财产与员工的人身安全的保险由乙方自行办理。

#### 第七条 违约责任

一、甲方违反协议，未达到服务质量约定目标的，乙方有权要求限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，乙方有权解除本协议，并要求甲方承担相应的法律责任；

二、乙方违反协议，使甲方未达到服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改

正、逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任；

三、 甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付违约金；

四、 乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方交纳费用，并追加从逾期之日起按每天所欠交费额 3% 的滞纳金；三个月后仍未交纳有关费用，甲方有权采取相关催缴措施。

第八条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方不必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第九条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

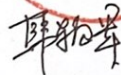
第十条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十一条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向西安市仲裁委员会申请仲裁。

第十二条 本协议共 5 页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十三条 本协议自签字之日起生效。



代表人： 

日期： 年 月 日



代表人：

日期： 年 月 日





## 补充协议

西安壹陆捌房屋租售有限公司（乙方）于2019年4月16日与河南新飞制冷器具有限公司（甲方）签订了西安房产租赁合同，房屋地址位于西安市东关正街78号17B/19B，共两套房产。

因房屋卫生间漏水现象严重，影响正常使用，按租赁合同约定，甲方保证房屋设施保持正常使用，故应对漏水问题应给予修缮（或支付费用）。

为保证本次防水修缮的质量，双方约定：本次修缮完毕后，在合同期内，如再次出现漏水问题，由西安壹陆捌房屋租售有限公司自行修缮解决，河南新飞制冷器具不再承担费用。

甲方：河南新飞制冷器具有限公司

签订人：王寇

乙方：西安壹陆捌房屋租售有限公司

签订人：高洋

2019年5月15日

