

合同编号: LYGDZH-CZ-KF-(2024)011-BGZLSJJ

洛阳轨道交通控制中心
办公房
租赁合同

甲方: 洛阳市轨道交通集团有限责任公司

乙方: 洛阳市机关事务管理局

洛阳轨道交通控制中心办公租赁合同

甲方（出租方）：洛阳市轨道交通集团有限责任公司

乙方（承租方）：洛阳市机关事务管理局

第一章 总则

第一条 甲乙双方在平等自愿的基础上，就办公房屋租赁事宜达成如下协议，以资共同遵守。

第二章 物业及用途

第二条 物业位于洛阳地铁控制中心综合楼 2-4 楼，租赁建筑面积为4466.4平方米。

第三条 物业出租用途为洛阳市审计局办公。租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该物业的用途。

第三章 租赁期限

第四条 租赁期为1年，无免租期，自2024年4月1日起至2025年3月31日止。

第五条 租赁期限届满前60日，乙方可向甲方提出续租申请，在同等条件下，甲方优先考虑与乙方续租。未在上述期限内申请的，甲方可直接拒绝继续申请。

第四章 租金、管理及支付

第六条 租金标准为人民币39.89元/月·平方米，租赁期间无递增。
(除房屋租金由乙方承担外，其余因该房屋使用期间所产生的任何费用均由房屋使用单位自行承担。)

说明：合同租金总价为人民币2143800元（大写：贰佰壹拾肆万叁仟捌佰元），以上合同价款为含税价。

第七条 在本合同执行过程中，若国家法律、法规有关于税种、税率调整的，按相关规定执行，但物业含税价租金标准不变。

第八条 租金根据“先付后用”原则，按年支付。乙方须在本合同签订后30日内向甲方缴付首年租金人民币2143800元（大写：贰佰壹拾肆万叁仟捌佰元）。

贰佰壹拾肆万叁仟捌佰元___)。租金支付以市财政拨款为准，由乙方兜底承担与市财政局协调租金拨付情况。每次支付租金后10日内，甲方应出具相应的增值税专用发票（若乙方为政府机关单位或事业单位，甲方应出具相应的增值税发票）。

第九条 在乙方承租该物业期间，由洛阳轨道物业管理有限公司提供物业服务。双方需签订物业服务合同，物业费及能源费用由物业公司收取。

第十条 本合同无履约保证金。

第十一条 双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据相关法律法规由双方各自依法承担。

第十二条 租金等费用以转账形式支付，甲方指定乙方将相关费用支付至以下账户，如甲方改变租金收取账户，需提前向乙方发出书面通知：

户名：洛阳市轨道交通集团有限责任公司

账号：67681009000009652

开户行：中原银行股份有限公司洛阳分行营业部

第五章 甲方的权利和义务

第十三条 甲方保证对该物业拥有合法的所有权或处分权。

第十四条 甲方交付时提供水、电等相关条件（现状交付），并提供部分免费车位，并保证乙方享有相同的物业服务。

第十五条 租赁期内，甲方负责公共设施设备的维修保养。

第十六条 租赁期内，甲方有权进入物业检查设施设备，提前2日通知乙方。对乙方不正当损坏，有权采取相应措施，并责令乙方整改。

第十七条 乙方在履行合同期间或合同期满后不适当交付物业，影响甲方声誉形象的，甲方有权采取合法的措施。

第六章 乙方的权利和义务

第十八条 乙方应按本合同规定的数额、期限向甲方支付租金及其他费用。

第十九条 乙方承诺在租赁期内，遵守甲方及相关部门制订的规章制度，配合甲方的统一管理。

第二十条 乙方自行办理所涉及的消防等所有相关报批手续、并承担相关费

用，乙方自行负责该物业内财产的安全保卫工作。

第二十一条 乙方原因引起火灾或其他安全事故，造成甲方或第三方损失的，应给予赔偿。

第二十二条 乙方在租赁期内，未经甲方允许不得擅自转租、分租、转让、转借他人。但不得对物业实施抵押、质押等处分行为。

第二十三条 租赁期间，该物业公共附属设施的正常维修保养费用由甲方承担。如因乙方装修或管理、使用不当等原因造成该物业公共附属设施、设备的损失所产生的维修费用，乙方承担赔偿责任。

第二十四条 乙方的经营行为应符合法律法规的规定，不得从事违法经营活动，不得影响甲方声誉和形象。

第二十五条 乙方原则不能 24 小时办公，若确需要延长办公时间，应提前通知甲方。

第二十六条 由于不可抗力及非甲方原因等造成的乙方财产损失，由乙方自行承担。

第七章 物业交付及装修

第二十七条 物业交付条件为现状交付。甲方按照本合同第四条约定的租期将该物业交乙方使用，双方办理物业交接手续并签署交付确认文件。若乙方在甲方通知交付后 30 日内未办理物业交接手续，视同完成交接，并签署相关确认文件。乙方逾期未办理交接手续，视为交接完成。

第二十八条 乙方在对该物业进行装饰装修（包括再次装修）前，应按照甲方规定办妥全部合法施工手续，提供该物业装修设计文件（包括装修图纸等资料）供甲方审查。乙方承诺对装修设计文件承担全部责任，在装修过程中服从甲方及相关政府部门的管理，如乙方对该物业进行装饰装修造成第三方损失和矛盾，由乙方负全责。

第二十九条 乙方如需对物业设施设备进行改造，需先征得甲方书面同意，一切费用由乙方全额承担，且租赁期满或本合同终止时，乙方应确保该物业能够正常使用。若因乙方对设施设备改造造成相关设施设备的损坏，乙方应全额赔偿。乙方加装的设施设备由乙方负责维修保养。

第三十条 若乙方在未征得甲方书面同意的情况下，对该物业进行改造或增设办公设备，甲方有权要求乙方恢复该物业原状并赔偿由此给甲

方造成的损失，由此产生的一切费用由乙方全额承担。

第三十一条 乙方不得对物业结构进行改造。乙方对物业的使用不得超过结构设计的荷载。

第三十二条 若乙方装饰装修违反本合同规定的，乙方须按甲方《整改通知书》的要求限期完成整改。逾期未完成的，甲方有权自整改期届满次日起停止水、电供应，并有权没收履约保证金、收回该物业、终止本合同，因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担。

第八章 物业交还

第三十三条 租赁期满或合同终止事由发生后7日内，乙方应返还物业，并与甲方签署返还确认书。该期限为本合同项下该物业之交还期。

第三十四条 物业交还状态：乙方应保证将甲方所提供的物业完好交还甲方，保证物业及设施设备处于良好的使用状态，并通过甲方的验收。乙方需将其所购置的可以与建筑物分离的设备、器材及可移动的家具自行处理，乙方逾期不处理的，视为放弃对该物资设施的所有权，甲方可以自行处置，由此产生的费用由乙方承担。

第三十五条 租赁期届满或合同提前终止的，交还期内，乙方无需支付租金、物业管理费。

第三十六条 交还期届满后乙方仍未将该物业交还甲方的，则自交还期届满次日起，乙方应当按照合同终止时该物业租金标准的200%向甲方支付物业使用费，并承担物业管理费、水、电等费用，直至乙方按照合同要求交还该物业为止。如因此造成甲方延迟向新租户交付该物业而需承担违约金、中介费等，以及造成甲方其它损失的，乙方均应全额赔偿。

第三十七条 自交还期届满次日起，甲方有权对该物业采取停止水、电供应等控制性措施。此种情况下，乙方仍应承担物业使用费、物业管理费及其它相关费用。

第三十八条 在乙方按约定向甲方交还该物业时，甲、乙双方应签署交还确认书。在双方签署了该确认书后，或虽未签署该确认书，但乙方已经实际撤离物业之后，乙方在物业内遗留的任何设施设备、物品等均视为乙方放弃一切权利，甲方有权自行处置（包括作为垃圾进行处理）。如甲方对乙方撤离后的物业进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合前述约定交还条件的，则

因此而发生的费用支出均应由乙方承担，并且上述清理、维修期间（不超过7个工作日），乙方仍应按合同终止时物业租金标准的200%支付清理、维修期间的物业使用费，以弥补甲方在此期间的损失，费用从履约保证金中扣减，不足部分，乙方须在收到甲方通知后30日内补足。

第九章 保险

第三十九条 装修期间的保险。乙方应当在交付日起5个工作日内自费为该物业在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种为装修工程一切险及公众责任险，保险责任期间为开始装修之日起至开业内自行增置的财产购买财产一切险以及公众责任险。保险的责任期间从乙方开始办公之日起至本合同所述的租期届满之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。

第十章 违约责任

第四十条 甲乙双方应全面履行本合同，不履行或不完全履行的，视为违约，应承担相应的违约责任并向另一方赔偿经济损失，该损失包括但不限于为实现权利而支出的调查取证费、诉讼费、律师费等合理费用。本合同未规定的，按照中华人民共和国有关法律法规处理。

第四十一条 乙方延迟缴纳本合同项下租金及其他费用的，则每延迟一日，乙方须向甲方支付相当于欠费金额3‰（万分之三）的延迟履行违约金。乙方延迟缴纳上述费用超过15日，经甲方书面催告，乙方仍不缴纳的，甲方可以对该物业暂停物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。甲方无需因此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。

第四十二条 有如下情形之一的，甲方有权解除合同：

- 1、自甲方通知乙方办理物业交付后7日内，乙方未办妥交接手续；
- 2、乙方在租赁期内，延迟缴纳租金超过30日的，或延迟缴纳租金累计达3次以上（含3次）以上的；
- 3、乙方在租赁期间，未经甲方同意擅自将物业转租、分租、转让、转借他人，或将该物业及设施对外实施抵押、质押等处

分行为的；

- 4、擅自改动该物业结构；
- 5、利用该物业进行非法活动；
- 6、乙方无论被强迫或自愿破产、被破产管理人接管、进入破产清算程序、进行清算（为重组、合并目的经甲方同意的除外）；
- 7、擅自改变该物业的用途；
- 8、其他严重违反法律规定或合同约定的情况。

第四十三条 当发生本合同各条款中规定的甲方有权终止本合同的情况，且甲方决定终止本合同的，乙方已经支付的履约保证金、已发生的租金等费用不予退还，未发生的租金将予以无息退还（如租金发票已开具且无法退回税款的，乙方应同时按实承担已开具发票退票税金）。同时乙方应当按本合同约定将该物业恢复至相应状态，若征得甲方同意的方案装修后，可按现状交付。如乙方给甲方造成的损失金额超过上述扣缴金额，乙方还应赔偿不足的部分。

第四十四条 若乙方未经甲方同意而提前终止合同、迁出的，乙方已支付的租金等费用均不予退还。

第四十五条 除上述情形及政策原因导致合同解除外，任何一方提出终止本合同要求，需提前3个月书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，终止合同书生效前，本合同仍有效。

第四十六条 如发生因政府部门征用、改变场地用途、禁止进入等原因而造成该物业撤销、搬迁、基建维修或经营方式调整等情形，甲方应及时通知乙方，乙方须无条件接受。若造成乙方无法继续使用该物业的，则该期间甲方不向乙方收取租金。若造成双方无法继续履行合同的，本合同自动终止，双方互不承担违约及赔偿责任。

第十一章 争议解决

第四十七条 本合同履行过程中，双方如发生争议，应友好协商解决。协商不成的，任何一方有权向物业所在地人民法院提起诉讼。

第十二章 其他

第四十八条 本合同未尽事宜由双方根据国家有关法律、法规的规定，共同协商订立补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

第四十九条 本合同自双方签字、盖章之日起生效。

第五十条 本合同一式捌份，甲方执肆份，乙方执肆份，具同等效力。

(以下无正文)

甲方(签章)

法定代表人或授权代理人:



2024年4月17日

乙方(签章)

法定代表人或授权代理人:



年 月 日

