

合同编号：



北京市石景山医院

房屋租赁合同

(自行成交版)



北京市石景山医院



出租人：北京抱石恒兴投资有限公司

承租人：北京市石景山医院



北京市石景山医院

房屋租赁合同

(自行成交版)

出租人(甲方):北京抱石恒兴投资有限公司

组织机构代码:91110107594520301D

承租人(乙方):北京市石景山医院

组织机构代码:1211010740086801X3

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿的基础上,就房屋租赁的有关事宜达成协议如下:

第一条 房屋基本情况

房屋坐落于北京市石景山区京原路19号院3号楼4单元,建筑面积1750平方米。

第二条 房屋租赁情况及登记备案

(一)租赁房屋仅限作职工宿舍、档案存放使用,未经甲方许可乙方不得将所租房屋作其他用途。乙方负责乙方入住职工的安全和管理。

(二)如甲方需对房屋出租进行备案的,乙方需按照甲方及有关部门的要求配合甲方办理房屋租赁合同备案手续。

第三条 租赁期限

(一)房屋租赁期自2025年1月1日至2026年12月31日,共计2年。甲方应于2025年1月1日前将具备人员入住条件的房屋按约定条件交付给乙方。

(二)租赁期满或合同解除后,甲方有权收回房屋且有义务退还乙方押金,乙方应按照房屋原状或房屋现状(以甲方要求为准)返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收,结清各自应当承担的费用。

(三)乙方继续承租的,需提前90日向甲方提出书面续租要求,协商一致后双方重新签订房屋租赁合同,依照本合同支付的押金可沿用至新合同。

第四条 租金及押金

租金标准及支付方式:2年租金为4982250元,该租金为含税金额。租金支付方式为按每半年支付一次,具体支付期:2025年1月、2025年6月、2026年1月及2026年6月。甲方需于乙方付款时点前一个月向乙方提供与应付款金额等额的增值税专用发票,乙方在收到发票的次月内支付。租金支付方式为银行汇款。

押金399000元(甲方于2024年租期收取乙方的租赁合同押金399000元,该笔押金顺延至2025年至2026年租期,视同甲方收取乙方2025年1月1日至2026年12月31日租期的房屋租赁押金399000元)。

第五条 其他相关费用的承担方式

租赁期内的下列费用由甲方承担:房屋租赁税费。

租赁期内的下列费用由乙方承担：(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)供暖费(6)物业管理费(7)垃圾费(8)上网费。

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用由甲乙双方协商解决。如一方垫付了应由另一方支付的费用，费用承担义务方应根据垫付方出示的相关缴费凭据向垫付方返还相应费用。

第六条 房屋维护及维修

(一)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、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；承租人保证遵守国家、北京市的法律法规以及房屋所在小区的物业管理规约。

(二)租赁期内，甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1、对于房屋及其附属物品、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。甲方应在接到乙方通知后的3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。因维修房屋影响乙方使用的，按每月5000元从租金中扣除。

2、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，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

第七条 转租

除甲乙双方另有约定以外，乙方需事先征得甲方书面同意，方可在租赁期内将房屋部分或全部转租给他人，并就受转租人的行为向甲方承担责任。

第八条 装修

1、乙方如对所租房屋进行装修，需经甲方书面同意，且装修方案应经甲方认可后方可施工，同时乙方对房屋进行装修应遵守物业管理的有关规定，其装修设计、施工等所需一切材料、人员及工程等费用须由乙方自行承担，租赁期满或租赁合同因乙方原因而解除，甲方无需给予乙方装修补偿，且乙方需根据甲方要求保留装修或将房屋恢复原状交还甲方。

第九条 甲方的权利义务

1、按本合同约定的时间向乙方提供本合同规定的房屋。

2、乙方在遵守和履行合同中的条款和条件的前提下，甲方不得以任何理由和借口干扰乙方的正常使用。

3、如甲方的出租人与甲方解除租赁关系的，或遇到拆迁、腾退，甲方可通知乙方解除本租赁合同，此种情形不视为甲方违约，自乙方接到甲方书面通知之日起，本租赁合同解除，押金退还，租金据实结算，甲方无需向乙方支付补偿。但甲方应当至少给乙方三个月的腾房时间。因甲方提出解除合同，其自行承担因装修造成的损失，乙方无需按照第八条第一款承担任何因装修而产生的费用。

4、甲方负责出租房屋消防设施和设备的维保工作，按照消防有关部门的要求定期巡检，及时处理故障并承担因此而产生的各项费用。甲方为满足乙方使用需求对房屋消防设施的改造费用由乙方承担。

5、甲方需定期巡视所租房屋所属水、电、气、暖设施设备，保障乙方正常使用。

第十条 乙方的权利义务

- 1、执行和遵守国家政策和法律、法规、规章、守法经营。
- 2、未经甲方同意，不得以任何方式转让、转租、转借。
- 3、乙方应遵守大厦物业管理公约以及大厦物业管理单位制定的物业管理方面的各项规章制度。
- 4、全面负责由于乙方、乙方雇员、居住人员、乙方代理人的行为、错误或疏忽对人身或财产造成损失、损坏或损伤的赔偿。由于乙方过错给甲方带来的损失均由乙方负责。
- 5、负责所租房屋内乙方拥有的财产不受任何损失或损坏，并保障甲方不因此受到损失和损害。
- 6、经事先通知，应允许甲方及其授权的人员在合理时间内进入所租房屋以观察屋内状态、盘点固定设备和进行必要的修理或维修。但在行使此权利时，甲方应尽可能对乙方不造成干扰。而在遇到紧急情况(如发生火险等危及房屋安全)时，甲方其雇员或代理可进入该所租房屋而不加通知；如特别需要，甲方可强行进入。为了更好地遵守这一规定，乙方应通知甲方有关其所租房屋内已装置的安全系统及其性质。
- 7、在租期届满前3个月的任何合理时间内，允许可能的新承租方或未来使用者勘察所租房屋，但甲方至少提前1日通知乙方。乙方允许甲方在其认为合适的地方展示通知，以表示该所租房屋将空置，可以出租，但该展示通知或广告不得对乙方的正常营业活动产生实质上的或实际的妨碍。
- 8、乙方应于租期届满前90日前通知甲方是否续租，租期届满、乙方拟续租的，需同甲方另行签署新《租赁合同》，并按照新《租赁合同》的约定享有权利、承担义务。租期届满、乙方不再续租的，则乙方应于租期届满前将乙方所有的物品清理完毕，于租期届满之日将租赁房屋腾退完毕交还甲方。乙方逾期清理物品的，视为乙方对租赁房屋内物品所有权的放弃。
- 9、在租赁期间，乙方是房屋的实际管理人，对其实际入住人员的安全负责，乙方应时刻注意安全，采取必要的防范措施，尽到注意义务。告知其入住人员注意：防火、防水、防盗，防触电、防摔、防坠落等事项。并且不做危及自身安全的行为。甲乙双方需遵守相关法律法规的要求，各自承担相应责任。
- 10、甲方需保证供暖季期间乙方所租所有房屋的室内温度达到 $18^{\circ}\text{C}\pm 2^{\circ}\text{C}$ ，否则乙方将视温度未达标房屋不具备居住条件，且有权拒绝为此类房屋支付房租及供暖费。

第十一条 合同解除

- (一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。
- (二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。
- (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15日的。
 - 2、交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。
 - 3、不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的。
- (四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋：
 - 1、不按照约定支付租金达60日的。
 - 2、欠缴各项费用达20万元的。
 - 3、擅自改变房屋用途的。

- 4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。
- 5、保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。
- 6、利用房屋从事违法、违规活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的或者受到相关部门查处无法继续经营的。
- 7、擅自将房屋转租、转借给第三人的。
- 8、未经甲方同意进行装修，或装修方案未报甲方审核同意而进行装修的。
- 9、因乙方责任，致使国家执法部门、物业管理部门或乙方债权人进行干预、致使甲方的名誉、信誉、经营等受到损害的。

(五) 其他法定的合同解除情形。

第十二条 违约责任

(一) 甲方有第十一条第(三)款约定的情形之一的，应按月租金的200%向乙方支付违约金；乙方有第十一条第(四)款约定的情形之一的，应按月租金的200%向甲方支付违约金，甲方并可要求乙方将房屋恢复原状及赔偿全部损失。

(二) 租赁期内，甲方需提前收回房屋的，或乙方需提前退租的，应提前5个月通知对方，并按月租金的200%向对方支付违约金。甲方提前收回房屋的，除退还押金外，还应退还相应未使用期间的租金。如违约方不足提前60日通知守约方解除租约，违约方还需向守约方额外支付月租金的100%作为代通知金。

(三) 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

(四) 若乙方未能依约按期向甲方支付租金，则甲方有权通知乙方立即予以缴付。乙方逾期缴付租金，除应如数补齐之外，还应向甲方支付滞纳金。逾期滞纳金每日按应付费用的0.5%计收。

(五) 租赁期满或合同解除后，乙方未能按时腾退房屋的，每逾期一天，应按照租赁合同折算的日租金标准向甲方支付占用费，且乙方滞留在租赁房屋内的一切物品视为遗弃物。

(六) 一方违约，给守约方造成损失需要赔偿的，赔偿金额包括但不限于违约金、迟延履行利息、损失赔偿金(包括但不限于经营损失、信赖利益损失等)、诉讼费、律师费等。

第十三条 证照

在签署本合同之前，乙方需向甲方出示其合法的营业执照，并提供复印件给甲方备案。

第十四条 合同争议的解决办法

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，依法向北京市石景山区人民法院起诉。

第十五条 其他约定事项

供暖费收费标准为40元/平米/供暖季，乙方需于2026年4月1日前缴纳2025年11月15日至2026年3月15日的供暖费用。于2027年4月1日前缴纳2026年11月15日至2027年3月15日的供暖费用。支付前，甲方需提供相应数额发票，乙方在收到发票的次月内支付。(若本合同到期后乙方不再承租房屋，则供暖费按实际使用供暖的天数结算。)

本合同经双方签字盖章后生效。本合同(及附件)一式4份，其中甲方执2份，乙方执2份。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。如双方合作期间没有出现违约行为的，甲方可以在总金额不变的情况下优先考虑与乙方续签。

(以下无正文)

出租人：北京抱石恒兴投资有限公司

地址：石景山区京原路19号院2号楼

联系人：杨平

联系方式：13601287166

2024年12月23日

承租人：北京市石景山医院

地址：石景山区石景山路24号

联系人：王

联系方式：88689342

2024年12月23日