

写字楼房屋租赁合同

出租方：西安迈科商业中心有限公司（以下简称“甲方”）

注册地址：陕西省西安市高新区锦业路12号迈科中心44层

邮编：710075

联系电话：029-88830788

承租方：陕西嘉树木白文化传媒有限公司（以下简称“乙方”）

注册地址：陕西省西安市高新区锦业路12号迈科中心2406室

邮编：710075

联系电话：15529495577

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲、乙双方经协商一致，就房屋租赁等相关事宜订立《西安迈科商业中心44层2406室房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）及附件：

第一部分 通用条款

第一条 出租房屋的基本情况

1.1 依据本合同第二部分专用条款中第十八条出租房屋状况 18.2 条约定，该房屋交付后，甲方将指定具有测绘资格的测绘机构对该房屋的租用面积进行最终测量，确定该房屋的实测面积。租用面积计算的租金、租赁保证金、物业管理费及本合同其他条款规定的所有与租用面积有关的条款均依据实测租用面积进行相应调整，否则双方均不对该房屋的租金、物业管理费或其他以租用面积为基数计算的任何款项作调整。

1.2 乙方在此认可，该房屋所在大厦的楼层序号及单元序号并非完全按照数字序号排列，具体的排序方法由甲方自主决定。

1.3 乙方在此确认，租赁期内甲方有权依其自主决定对大厦或其任何部分的名称随时进行变更，但甲方应在相关部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无需就大厦或其任何部分的名称变更而对乙方做出任何赔偿或补偿。

第二条 房屋的交付

2.1 合同生效后，乙方交纳该房屋首期的租金和租赁保证金（见第二部分专用条款第二十条）后，按照第二部分专用条款第十九条确定的交付日期到甲方指定地点办理进驻交付手续，并在办理交付手续后开始房屋装修，该等装修须符合甲方和/或物业管理公司提供的装修指南的规定。如乙方未能在进场装修日办理该房屋的装修交付手续，仍视为甲方符合合同约定及乙方的要求，已完工交付。同时，甲方有权从交付日起收取本合同第二十条规定的各项费用。如因乙方原因在第十九条中约定的起租日起的三十日内乙方仍未能办理进驻手续，或乙方在交付前乙方表示其不再租赁该房屋，则乙方应向甲方支付金额相当于该房屋三个月租金（该房屋月租金的数额见下述第20.1款之规定）的违约金。乙方已支付的租赁保证金及租金，可用于抵付违约金中等金额的部分，甲方有权直接抵扣，抵扣后如有剩余，甲方无息退还乙方。

2.2 除乙方违反本合同之约定外，或因不可抗力或甲方无法控制的原因引起的外，如甲方在起租日起三十日内将房屋提供给乙方使用，则甲方不承担任何违约责任；如上述30日期限届满，甲方仍不能将该房屋提供给乙方使用，则乙方有权经向甲方发出书面通知而解除本合同。在此情况下，甲方应将已收取的租赁保证金和/或已付租金全额一次性退还乙方，返回的上述款项均不计利息。

第三条 租赁保证金及其他费用

3.1 租赁保证金

3.1.1 如乙方违反本合同之约定，则甲方有权以租赁保证金抵扣乙方应付款项（但乙方无权用租赁保证金抵扣应付租金以及其他费用），和/或作为甲方因此而遭受损

失之赔偿, 和/或根据本合同规定不予返还。如租赁保证金发生金额不足时, 乙方应在收到甲方书面通知后的五个工作日内补交该等差额。

3.1.2 如乙方逾期支付该房屋的电费、水费等, 甲方有权(但并无义务)以租赁保证金抵付乙方应付款项, 和/或作为甲方因此而遭受损失之赔偿。如甲方持有的租赁保证金由于作该等抵付和/或赔偿而少于 20.2 款规定之金额, 乙方应在收到甲方书面通知的五个工作日内向甲方补交该等差额。但乙方无权以租赁保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。

3.1.3 租赁关系终止时, 乙方应按照专用条款规定的时间办理以该房屋为注册地址的工商注销或变更手续。

3.2 租赁期内有关乙方使用该房屋所产生的包括但不限于物业管理费、装修保证金、水费、电费、通讯费、空调供应费用、房屋设施和设备的使用和/或使用的费用等均应由乙方承担。(具体以乙方与甲方指定管理公司签订的物业管理服务协议约定为准)

3.3 本合同项下乙方对甲方的所有付款, 应以人民币汇至甲方书面指定之帐号, 或以甲方届时指定的其他方式支付。乙方付款以及甲方向乙方退还款项(如租赁保证金等)所发生的任何银行手续费均由乙方承担。不接受任何远期票据。

第四条 房屋的修缮和装修

4.1 甲方应对大厦进行维修和保养。由于乙方的过错、过失、故意和/或疏忽行为对大厦造成损失或损坏的, 乙方应承担维修和赔偿责任。

4.2 未经甲方书面同意, 乙方不得擅自或允许他人对该房屋及其装修、附属设施、设备进行任何改建、增建或增设。乙方如发现该房屋及列于本合同附件中甲方提供的装修、附属设施或设备出现损坏或故障, 应及时通知甲方或管理公司前来维修而不得擅自处理, 甲方应在接到乙方通知后 8 小时内做出响应。

4.3 经政府主管部门批准并经甲方书面许可, 乙方可在甲方同意的范围内对该房屋和/或对其装修、附属设施及设备进行增建增设或改建。为此乙方应负责向政府主管部门报批, 由此引起的一切费用均由乙方承担。乙方如需进行消防、空调系统、大厦管理系统和电力设施的装修、增建增设、改建工作, 及其它装修、增建增设、改建工

作,必须提前报经甲方书面同意后方可进行。上述乙方进行的装修、增建增设及改建的附属设施及设备如造成甲方、乙方或其他第三方的人身、财产损失和法律责任,均由乙方承担。

4.4 乙方根据本合同规定进行的装修、增建增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养,而甲方对此无须承担维修和保养责任。所发生的所有费用,包括税收及政府收费(如有)等一律由乙方承担。

4.5 根据本合同4.3款所发生的所有费用及执行过程中的损失和法律责任,包括但不限于装修、增建增设及改建费、设备材料费以及由此发生的税收及政府收费、因乙方的增减增设改建工作导致的甲方、乙方或其他第三方的人身、财产损失和法律责任等,一律由乙方承担。同时,乙方依据4.3款进行的各项工作不得影响大厦内其他租户对房屋的正常使用,否则由此产生的费用和法律责任由乙方予以承担。

4.6 乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态(自然损耗除外)。该房屋内易耗品(如灯泡等)的更换或添置,应由乙方自行负责并承担费用。

4.7 乙方应在进入该房屋装修前一个工作日前向甲方递交装修所需的各类图纸(包含工位分布图)、机电设施配置说明以及施工说明报甲方审核,未经甲方书面许可不得擅自进行装修,否则甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿损失。如乙方未在上述期限内完成报批手续,导致乙方未能及时进场装修,由此引发的乙方无法按期完成装修的损失和法律责任,均由乙方自行承担。

4.8 如因不可抗力原因,导致该房屋损坏或造成一方损失的,双方互不承担责任。

第五条 双方的权利和义务

5.1 除本合同其他条款规定的甲方义务外,甲方还应履行下列权利、义务:

- (1) 甲方应按本合同规定的条件向乙方提供可以正常使用的房屋;
- (2) 在合同期内,甲方如拟在该房屋内对其所有的设施设备进行维修,须事先通知乙方;

(7) 乙方不得在该房屋内进行或允许、默许任何非法的活动，或各类宗教活动，或可能对其他用户或租户正常工作造成影响的活动；

(8) 乙方承诺租赁该房屋作为办公之用途，并保证未征得甲方书面同意不得擅自改变办公用途；

(9) 乙方须对其雇员、访客或承包商的行为负责，保证他们不进行对该房屋有损害的行为及本合同不允许乙方进行的行为。乙方须对其雇员或承包商在该房屋或大厦的任何部位的故意或过失的行为给甲方或任何第三方造成的损失承担赔偿责任。如乙方或其雇佣的人员、承包商或代理人擅自处理该房屋及本合同附件中所列之甲方提供的装修、附属设施或设备的损坏或故障，由此造成或与此有关的财物、人身伤害、财产损失及相关法律责任，均由乙方负责；

(10) 乙方对该房屋内部及其内部人员与财产自行承担保管责任。甲方或管理公司的保安人员、值班人员对大厦提供的保安服务并不可代替乙方的责任；

(11) 乙方未经甲方事先书面同意，不得将各种笨重机械、设备、货物或装修材料搬入搬出该房屋。乙方不得在该房屋的屋面上或其他处放置超过规定负载的物品。在将物品搬进该房屋之前，应通知甲方或管理公司并查询该房屋的最高载重量。甲方或管理公司有权规定保险箱或其他重物的放置位置，以便使负载力分布均衡。搬进该房屋的专业器具或设备应放置于乙方自费置办的适当的承托物上，其安置应符合甲方或管理公司的要求足以防止震动或噪音干扰其他用户。乙方发生违约行为且未纠正前，未经甲方事先书面同意，不得将属于乙方的设备、器具、货物及其他财产搬离该房屋；

(12) 乙方必须遵守中华人民共和国及西安市的有关法律、法规和规定。如有有关法律、法规和/或规定因乙方原因而被违反，由此造成甲方的任何损失（包括甲方按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚），乙方必须承担一切经济及行政、法律责任；

(13) 乙方应取得在该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及许可证等，且应适时更新此等批准、营业执照及许可证，乙方应及时提供一份复印件供甲方留存。乙方自行承担经营活动产生的一切纠纷、损失和法律责任（包括但不限于违法经营、未取得批准文件、许可证等）。如因上述原因造成甲方损失的，乙方还应承担全额损害赔偿赔偿责任，同时甲方有权与乙方协商解除合同；上述乙方经营所需的所有批准、营

- (3) 甲方应承担作为出租人应付的与该房屋有关的税费;
- (4) 除按本合同规定行使甲方的权利外,甲方不得对乙方根据本合同之约定正常使用该房屋进行干扰或妨碍;
- (5) 因不可抗力,甲方以外的其他任何第三人等非甲方所能控制的原因下导致乙方财产、人身损失的,甲方不承担责任,乙方也不得以此为由要求租金或其他费用的减免;
- (6) 因该物业电力、自来水供应商的原因导致供应的失效、故障、暂停,并导致乙方或任何使用乙方租赁单元的第三人不便、损失或破坏的,甲方不承担赔偿责任,乙方也不得以此为由要求租金或其他费用的减免,但甲方应及时通知乙方并使供应恢复正常。
- 5.2 除本合同其他条款规定的乙方义务外,乙方还应履行下列权利和义务:
- (1) 乙方应严格遵守租户守则以及甲方和/或管理公司不时制定和修改的关于大厦管理的其他规定。乙方、其雇员和承包商不得妨碍或干扰甲方和/或管理公司对大厦的正常管理;
- (2) 乙方不得污损、毁坏或擅自使用公共部位及公共设备、设施;
- (3) 未经甲方事先书面同意,乙方不得在该房屋的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、黏贴或挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、广告牌、或告示等;
- (4) 乙方应保持该房屋包括但不限于本合同附件中所列的装修、设施和设备等的清洁完好;
- (5) 乙方不得在公共通道或其他公用地段放置货物、家具、垃圾,不得堵塞上述地段的通行,并不得在公共区域乱丢垃圾;
- (6) 乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能使该房屋保险费用被要求增加的物品带进或存放在该房屋内;

业执照及许可证,乙方均应在本合同签订后90日内取得,如未能在上述期限内取得,甲方同意给予乙方30日的宽限期,如宽限期届满后仍未取得,则甲方有权立即解除本合同,乙方已付费用,甲方不予退还;

(14)如乙方为公司而该房屋是由其雇员使用,乙方应保证所有使用者遵守本合同项下之乙方义务,包括但不限于在租赁期满或提前终止时将该房屋腾空并交还甲方。乙方使用者的任何行为均将被视作乙方的行为,由乙方承担相关责任;

(15)甲方未与乙方建立任何保管合同关系,租赁单元内的人身、财产安全与消防防范由乙方自行负责;

(16)如因乙方原因引致租赁单元内任何部份、装置、附属物、设施、管道损毁而导致火、烟雾在租赁场地扩散,或任何来源的水,在租赁单元或单元外部份泄漏或滴泻,而对任何人或任何物品造成的任何损失、破坏或损害,乙方均须承担责任和对甲方或其它受影响的人士做出赔偿。该等赔偿包括但不限于修缮、维修等费用,以及任何第三人因前述情形向甲方索赔或主张其权益而给甲方支出的任何款项;

(17)在租赁期限内,乙方有权根据正常经营需要与大厦中的所有其他租户共同、平等地使用大厦中的公共部分,包括但不限于大堂、通道、卫生间、电梯等,但甲方及大厦的管理公司有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。

(18)在租赁期限内,如发生不可抗力但未导致房屋毁损、灭失的,乙方不得擅自终止合同;且须依约足额支付房屋租金、物业管理费等款项。

5.3 甲乙双方在此确认,除本合同另有约定或按照文意明显不适用外,本合同中关于甲乙双方在租赁期间享有的权利和履行的义务及其相应的违约责任的规定也同样适用于本合同或相关补充协议规定的任何其他期间。

5.4 双方在此向对方保证:在合同有效期内以及合同终止后,未经对方书面许可,一方不得以任何形式向任意第三方提供或透露本合同以及与本合同有关的相关协议、附件、函件的内容,同时不得以任何形式向任意第三方提供或透露在租赁过程中获知的对方经营和业务信息以及其他具有保密性质的信息。一方如违反本合同约定的保密义务给对方造成实际损失的应承担赔偿责任。

第六条 保险

6.1 乙方可根据需要在本合同生效后的 90 天内自行购买该房屋的公众责任险，由此产生的一切费用由乙方承担。保险单的赔偿范围可包括个人伤害责任、人身伤害责任、人群所蒙受的伤害及损失责任。若乙方未自行购买前述保险或投保金额不足，发生意外时，所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

6.2 装修过程中乙方可为该房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），由此产生的一切费用由乙方承担。若乙方未自行购买前述保险或投保金额不足，发生意外时，所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

第七条 转租、转让和交换

7.1 未征得甲方书面同意，乙方不得将该房屋以任何形式（包括但不限于转租、分租、放弃租赁该房屋其中任何部分、拍卖、转让、质押或赠予等）提供给第三方使用，否则甲方有权立即解除本协议，乙方应按本协议第 9.4 款的约定承担违约责任。未征得甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换，不得将该房屋之任何部位以任何形式转让予他人和/或许可他人占有、使用和收益。

7.2 甲乙双方特此明确同意：合同期内甲方有权完全自主地出售该房屋或整个大厦，抵押该房屋或整个大厦或做其他形式的担保或改变用途，并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人或其他担保权利人协议以折价或变卖或其他方式处分该房屋，甲方的该等处分行为不需征得乙方同意，但在发生上述甲方处分或改变该房屋用途的情况下（除甲方抵押该房屋或整个写字楼的情况），甲方须在合理期限内书面通知乙方，并保证不影响该租赁合同的有效性，以及乙方对该房屋的正常使用；乙方未经甲方另行书面同意不得解除合同。

第八条 乙方的违约责任

8.1 乙方擅自中途退租的，甲方有权要求乙方继续履行本合同并就发生的损失向乙方索赔或者解除本合同并按本合同 8.4 条处理。

8.2 本合同签订后,乙方未按照合同 2.1 约定时间收房或足额支付首期的租金和租赁保证金等相应款项,经甲方书面催告后,乙方仍未按催告文件要求收房或付款的,逾期三十日,本合同解除。

8.3 甲、乙双方同意,乙方有下列情形之一的,甲方可书面通知乙方解除本合同。同时,乙方应按本合同第 8.4 款规定承担违约责任。如果第 8.4 款中约定的违约金不足以弥补因此给甲方造成的损失,乙方应补足甲方损失额与违约金之间的差额:

- (1) 未征得甲方书面同意改变该房屋用途;
- (2) 未征得甲方书面同意改变房屋结构或造成该房屋主体结构损坏;
- (3) 擅自转租该房屋、转让该房屋承租权、将房屋以任何形式转租给第三人使用或与他人交换各自承租的房屋;
- (4) 严重违反本合同的其他约定,且在甲方书面通知后十日内乙方未予纠正;
- (5) 本合同明确规定甲方有权解除本合同;
- (6) 违反国家、地方及行业相关法律法规规定使用房屋的。

8.4 该房屋交付后,出现本合同规定情形而甲方行使解除本合同之权利的,乙方已支付的所有租金以及租赁保证金及其它费用均不予退还。同时,乙方还须支付给甲方相当于当年【3】个月的租金作为违约金。

8.5 房屋交付后,乙方逾期支付本合同第三条约定的租金和/或其他各项费用(包括未补足租赁保证金不足部分)的,每逾期一日,则应按逾期之款项的万分之五向甲方支付违约金。逾期支付上述任何款项超过 15 天的,甲方有权采取必要措施,因此造成的一切后果由乙方自行承担;逾期超过 30 日,甲方有权解除本协议,同时要求乙方依照本合同第 8.4 款的约定承担相应违约责任。

第九条 甲方的违约责任

9.1 乙方特此同意,在下述情况下,甲方对所发生的损失没有责任(且除本合同另有约定或甲方另行书面同意外,发生本条约定情形,本合同项下之租金及其它费用不得减免或中止支付):

(1) 因对该房屋或其相邻房屋或大厦进行维修、保养或因按本合同规定的程序对该房屋或其相邻房屋或大厦进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或其相关人员发生损失的；

(2) 因发生地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、暴乱、罢工、国家或政府机关征用、征收、征购、没收或收归国有，或发生任何甲方无法控制的其其他不可抗力事件或事故，致使乙方或其相关人员发生损失的；

(3) 非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生人身损害或财产损失的。

9.2 甲、乙双方同意，因甲方原因造成下列情形之一的，乙方有权书面通知甲方解除本合同，甲方应承担由此给乙方造成的直接损失：

(1) 甲方未按合同约定在起租日按时向乙方交付房屋的；

(2) 在租赁期限内，因甲方未履行修缮义务或因房屋自身缺陷及/或因第三方向甲方主张权利等原因导致乙方无法正常使用该房屋的。

第十章 合同的变更和解除

10.1 甲方和乙方特此同意，如该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋致使本合同目的不能达成，且上述毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不是由乙方或其雇员、承包商或代理人的行为、过错或过失所致，则本合同终止，双方互不承担责任。若该房屋的毁损或者危险性在该毁损发生或鉴定做出后 90 天内能够修复或恢复，则本合同将不因此终止。

10.2 甲乙双方同意，本合同生效后，有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

(1) 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

(2) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

(3) 该房屋因社会公共利益或城市建设等原因需要被依法征用或该房屋被有权机关批准动迁;

(4) 该房屋所在物业的权属、用途、附属设施因征用、征收、征购、没收、调整等发生变化或其他变更,导致租赁房屋不能使用的。

(5) 任一方涉嫌违法违规经营,被投诉、举报或处罚的。

10.3 在租赁期届满前三个月之前,如甲方收到乙方发出的要求续租该房屋的书面通知(以下简称“续租通知”),则甲乙双方应就续租事宜进行协商,并应在租赁期届满前 30 日内达成续租协议。有关续租的条件和条款须经甲乙双方共同协商同意。

第十一条 房屋的交还

11.1 乙方应在该房屋租赁期限届满当日或本合同提前终止/解除当日向甲方交还该房屋前,应自付费用对该房屋进行打扫和清理,使该房屋处于完好和可出租状态。

(1) 乙方如按本合同第五条之规定在甲方同意的范围内和要求下对该房屋进行了装修、增建或改建,应根据本合同的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋恢复原状,由此发生的费用由乙方承担。乙方在交还房屋时,需保持房屋处于完好无损的状态且对甲方后续使用无不利影响。如经甲方书面同意无需恢复原状,乙方保留的设备设施或装饰、装修,归甲方所有。甲方有权自行处置,且甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建做出任何补偿和/或赔偿。

(2) 乙方如未经甲方同意或超出甲方同意的范围和要求对该房屋进行了装修、增建或改建,甲方有权要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。乙方在实施上述恢复原状行为时,不得移动和损坏甲方原有设备、设施、装置等,并使甲方原有设备、设施、装置等保持良好、清洁和可租状态;否则,甲方可指定的专业人员进行清洁、修理或更换,由此产生的费用由乙方承担。

11.2 租赁期满或本合同提前终止或解除,乙方交还该房屋时,如甲方发现该房屋和/或本合同附件中所列的装修、设备和设施被损坏或遗失(自然损耗除外),甲方有权要求乙方赔偿损失,亦有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的,甲方有权要求乙方在 5 日内赔偿差额。若乙方未按 11.1 款约定的时间将自行

添置的不可移动物品拆除的，甲方有权自行拆除，并要求乙方承担相应的拆除费用，该费用可直接从租赁保证金中扣除。

11.3 在租赁期内，如本合同未因本合同之规定事由被终止而乙方自行提前迁出该房屋，致使该房屋被第三者未经甲方同意而占据，乙方应对因其自行迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

11.4 乙方未依本合同 11.1 条约定或与甲方另行的书面协商的交还日期交还该房屋满 10 日的，甲方有权开启该房屋的门锁并更换门锁，将可移动物品搬出该房屋，并将该房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方损失不承担责任。对于乙方遗留在房屋内的不可移动物品（包括但不限于装修、设施、设备等）甲方有权自行处置。对于可移动的物品，甲方在搬出后有权就该等物件向乙方收取相应费用。该等物品被搬出后，甲方依照本合同第二十一条约定的通知方式通知乙方领取该物品；如乙方未在甲方通知的期限内领取物品，视为乙方放弃该物品的所有权，则甲方有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处置该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本合同规定事由所发生的及将发生的损失。但不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。甲方将该房屋恢复原状的费用及甲方在上述过程中发生的公证费、律师费（若有）由乙方承担，甲方依照本合同第二十一条约定的通知方式发出付款通知后 10 日内乙方不予支付的，甲方有权直接从未付租金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额。

11.5 合同租赁期限届满，乙方未续租的，甲方应在乙方按本合同约定付清全部应付款项并办理房屋移交及工商注销（或变更）手续后 90 日内，将剩余租赁保证金无息退还乙方。

第十二条 房屋的出入

12.1 乙方同意，甲方有权在租赁期内，经事先通知乙方并获得乙方同意，在合理时间内陪同可能的新业主参观该房屋，但甲方的该等参观行为应尽其所能不影响乙方对于房屋的正常使用。此外，甲方有权在租赁期届满前 3 个月内或提前结束前 3 个月内，经事先通知乙方，在合理时间内陪同可能的新租户参观该房屋。甲方应在按本款规定进入该房屋时尽量减少对乙方工作的影响。

12.2 甲方和/或管理公司的雇员，出于该房屋的维修、保养、卫生、安全、防火或人员救护等需要，经事先联系乙方后，可进入该房屋进行检查或采取适当措施。但如遇紧急情况，事先无法与乙方取得书面联系，或无法与乙方行政人员电话联系上时，甲方或管理公司及受雇人员也可不经乙方许可进入该房屋采取必要措施，事后再尽快与乙方取得联系。

第十三条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救

13.1 甲方了解到乙方违约而又接受租金时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

13.2 如本合同的任何规定在任何方面成为无效或不合法，应不影响本合同其他条款的合法有效性。

13.3 本合同规定的甲方和乙方各自的权利和补救措施，不应排除或替代各方根据法律所应有之权利和补救措施。当一方违约，另一方可行使或采取根据本合同或法律所应有的所有权利和补救措施，直至其损失得到足够的赔偿。

第十四条 通知

14.1 对于任何通知或联络，如直接交付，则在接收一方或其被授权人签收时视为收讫；如用传真，在发出后视为收讫；如果通过国内或国际快递方式邮寄，则在寄出后第三天被视为已收讫；如用邮寄，在寄出五天后视为收讫；如用电子邮件方式，以电子邮件在发信服务器上记录的发出时间为送达时间，如服务器未收到发送失败反馈的，视为通知已成功送达；如用微信、电话方式，以接收方软件所显示时间、电话接通知时间为送到时间；如用公告方式，以公告发出日后为送达时间。

14.2 对于发送给乙方的任何通知或联络，甲方可以向本合同第二十一条所述的地址发送。在乙方接收该房屋后，任何给予乙方的通知如果该通知写明以乙方为收件人并被留在该房屋处将被认为十分确定地发给了乙方，并视为由乙方于下一个工作日收到；或者甲方可以选择以在大厦公共区域张贴公告及电话或邮件通知乙方行政部门人

员的形式向乙方送达，自公告张贴之日起，满三个工作日后，即视为乙方已收到了甲方的通知或联络。

第十五条 合同效力及承诺

15.1 本合同的附件或附页是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。当本合同与本合同附件或附页相关内容存在不一致或冲突的情况，以附件或附页约定为准。

第十六条 适用法律与争议解决方式

16.1 本合同适用中华人民共和国法律。双方在履行本合同的过程中若发生争议，甲、乙双方应通过友好协商解决；协商未果的，由该房屋所在地人民法院管辖。

第十七条 其他

17.1 本合同以中文书就。

17.2 本合同未经当事人各方书面同意不得修改。

17.3 本合同所提到的任何当事人应包括该当事人的继承人和受让人。

17.4 租赁房屋所在地政府如出台关于产业扶持政策规定，乙方可自行向政府主管部门申请相应优惠政策。乙方优惠政策申请结果以政府主管部门审批结果为准。该审批结果乙方应向甲方备案。

17.5 本合同经双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章时生效。若本合同签署前该房屋已交付，则本合同效力溯及至房屋交付之日。

17.6 本合同壹式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，具有同等法律效力。

本合同签订前，甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释，乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容，本合同系双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订。

第二部分 专用条款

第十八条 出租房屋状况

18.1 甲方出租给乙方的房屋座落在 陕西省西安市高新区锦业路12号的“迈科商业中心”2406室（实际楼层为24层）06单元（合同中简称“该房屋”）。房屋类型为办公，该房屋平面图见本合同附件一。

18.2 甲乙双方同意，该房屋的租用面积为 505.03平方米。在1.1条约定的实测租用面积出具前，该房屋的租金、物业管理费或其他根据该房屋面积计算的款项均以本款规定的租用面积为基数，除本合同另有约定外，乙方不再以任何理由要求调整该租用面积。

第十九条 租赁期限

19.1 甲乙双方同意，该房屋的交付日为 2021年6月15日，该房屋的租赁期自该日起 36个月，即 2021年6月15日起至 2024年6月14日止。交付之日即为正式“起租日”。上述约定的租赁期或其他期限如有变化，以双方书面确认的新的期限为准。

第二十条 租金、租赁保证金及其他费用

20.1 甲、乙双方约定，该房屋的租金按照本合同第1.1款规定的租用面积计算，首期每月每平方米租金为人民币 130元（含税），即月租金标准为人民币 65653.9元整（大写陆万伍仟陆佰伍拾叁元玖角整）；其后各期每月每平方米租金为人民币 130元（含税），即月租金标准为人民币 65653.9元整（大写陆万伍仟陆佰伍拾叁元玖角整）。具体各期租金明细详见附件二《租金一览表》。乙方应于本合同签署之后【10】个工作日内向甲方预付该房屋首期的租金（自 2021年6月15日起至 2021年10月14日），租金数额共计人民币 196961.7元整（大写：拾玖万陆仟玖佰陆拾壹元柒角整）；其后各期应付的租金，以每【3】个自然月为一个租金付款期，乙方应在下一付款期开始前【10】个工作日内向甲方付清。如预付的首期租金对应的期间结束后首日起（包括该日）至本期（日历月）最后1日止（包括该日）不足1个日历月，或者租赁期满或提前终止时的最后1个付款期内的租赁期间不足1个日历月，则该等月份的租金应根据20.1款约定的租金的日租金标准（按本合同期限内当年最高月度租金计算）按照该月内的实际租赁天数计算。

20.2 租赁保证金：租赁保证金为该房屋【2】个月的月租金（即房屋保证金，按本合同期限内最高月度租金计算）。乙方已向甲方支付的订金（如有），可用于抵扣租赁保证金中同等数额的部分，不足部分，按期补足。

第 20.1 条款规定的首期租金及第 20.2 条款规定的房屋保证金，共计人民币 131307.8 元整（大写：拾叁万壹仟叁佰零柒元捌角 整），均应于本合同签订后【10】个工作日内转入甲方指定账户：

公司名称：西安迈科商业中心有限公司

开户银行：兴业银行西安枫林绿洲支行

账 号：456940100100190903

乙方开票信息：

公司名称：_____

地址：_____

电话：_____

纳税人识别号：_____

开户银行：_____

账 号：_____

乙方对上述开票信息的准确性和可用性承担全部责任，若上述开票信息发生任何变化，乙方应提前 10 个工作日书面通知甲方，否则甲方不对乙方因开票信息变更导致的发票错误承担责任。

20.3 如租金、租赁保证金及其他费用的付款时间遇到休息日或国家法定节假日的，则乙方应在该休息日或法定节假日开始前向甲方付款。

20.4 乙方应于租赁期满之日或本合同提前解除之日向甲方交还该房屋。乙方逾期不交还房屋的，甲方除按照本合同 11.4 条约定执行外，甲方还有权要求乙方按每日每平方米人民币 13 元标准支付逾期期间的房屋占用费，同时，乙方还应承担该房屋在占用期间内所发生的一切其他费用，甲方或管理公司有权采取必要措施，由此给乙方造成的一切损失由乙方自行承担。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。乙方应当于本合同租赁期满或本合同解除、撤销或确认无效后的九十日内办妥以该房屋为注册地址的工商注销或变更手续。否则，每逾期一天，应向甲方支付相当于每平方米人民币 13 元的违约金，并且甲方有权延迟退还乙方已缴纳的租赁保证金。

第二十一条 联系方式

本合同当事人之间根据本合同或与本合同相关的任何通知或联络应以书面形式按下述地址或传真号码、电子邮件地址发送。

甲 方：西安迈科商业中心有限公司

收 件 人：杨耀

地 址：陕西省西安市高新区锦业路 12 号迈科中心 44 层

邮 编：710065

电 话：18109280266

电子邮件：yangyao@maikework.com

乙 方：陕西嘉树木白文化传媒有限公司

收 件 人：闫岳

地 址：陕西省西安市高新区锦业路 12 号迈科中心 2406 室

甲方（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：[Signature]

签约日期：2021年1月23日

乙方（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：[Signature]

签约日期：2021年6月23日

