

编号：2023-002

中冶赛迪科创孵化园 入驻协议书

甲方：西安电炉研究所有限公司

住所：陕西省西安市朱雀大街南段 222 号

法定代表人：李琨

乙方：陕西华能锦江物业服务有限公司

法定代表人：陈刚

鉴于：

1. 根据《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》、《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》、《西安市人民政府关于发展众创空间推进大众创业万众创新的指导意见》、《陕西省科技企业孵化器认定和管理办法的通知》等相关国务院和陕西省有关鼓励双创的政策精神，中冶赛迪集团作为高新技术企业，建设了西安中冶赛迪科创众创空间/孵化园（以下简称“孵化园”），并由甲方作为孵化园的服务机构。

2. 乙方及其带领的创业团队希望入驻孵化园，甲方审核通过了乙方的入园申请，同意乙方入驻孵化园。

为此，经本协议各方友好协商，依据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，自愿达成本协议书，以资共同遵守。

一、租赁位置

甲方合法拥有坐落于西安市雁塔区朱雀大街南段 222 号所内房屋、场地及配套设施（房屋内现有空调），现甲方同意将该所内孵化园办公大楼 6 层半层（6 层北面从东向西依次 8 间房屋，共计 310 平方米）出租给乙方使用。

二、租赁用途

乙方租赁该房屋仅用于办公，不得擅自改变其用途，更不得从事违反国家法律、法规的经营活动。

三、租赁期限

本合同租赁期为：3 年，即自 2023 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 30 日止。



其中 2023 年 11 月 1 日—2023 年 11 月 30 日为装修免租期（以合同正式签订日期计算免租期）。

四、租赁费及支付

4.1 合同约定的标的物租赁费指房屋租金。含税租金为：¥200,000.00 元（人民币大写：贰拾万元整），如遇严重通货膨胀等导致市场价格大幅变化的，租赁费由双方另行友好协商。

4.2 乙方的房屋租赁费按季度（三个月）支付，之后乙方应在租金到期前 10 日向甲方支付下一个租期的租赁费。

4.3 支付方式：乙方可以支票、现金、电汇方式支付租赁费。

4.4 乙方申请付款前，甲方应向乙方提供与付款数额相一致且合法的增值税专用发票和收据。

五、保证金、水电取暖、物业等费用

5.1 租赁保证金 10000.00 元（壹万元整）

5.2 乙方负责支付承租标的物的水费、电费、取暖费、垃圾清运费。水费：6.30 元/吨，按实际抄表数据按月核算和收取；电费：1.35 元/度，插卡预缴费，按月核算和收取；物业垃圾清运费 200.00 元/每月；取暖费按国家规定收取（7.70 元/每平方米）；装修期间垃圾自行处理。如遇国家调整收费标准的，上述标准也随之调整。

六、其他约定

6.1 甲方所内孵化园六层内原有空调等设施均不搬走，免费提供乙方使用，乙方负责对设施进行日常维护和维修，报废后归还甲方，甲方亦不负责更换。

6.2 甲方免费为乙方提供其办公区内的 2 个固定车位，乙方的车辆停放需接受甲方的统一管理，并自行负责办公区内停放车辆的防盗等安全事宜。在所内停车位有空位情况下，其他车辆可进入，停车收费标准暂定每辆车 200.00 元/月，如甲方收费标准有变动随之变动。

6.3 乙方需接受甲方所区内的统一管理，乙方自行负责其租赁区域内卫生，所产生的所有生活垃圾存放在指定地方，统一处理。

6.4 租赁区域的防火防盗财产和人员等全部安全责任由乙方承担，并定期接受甲方和政府有关部门的检查。

七、租约约定

7.1 合同期满前 3 个月，双方应就是否续租进行协商。若乙方续租的，则同



等条件下乙方优先续租，另行签署续租合同；若乙方不续租的，应在合同届满前3个月提出，并应当在合同期满15日内将房屋交还甲方。

7.2 乙方提前退租时须提前60天告知甲方。

八、房屋装修或改造

8.1 乙方对于现有设施（包括但不限于房屋结构、水电气、消防等设施）的装修改造方案经甲方认可后，可实施装修改造。该手续的办理工作由乙方或乙方所委托的相关机构自行进行，甲方协助办理相关手续。

8.2 乙方对承租房屋进行装修时所产生的费用由乙方自行承担，该房屋交还时乙方不得要求甲方给予装修补偿，可移动的办公家具乙方可自行搬离，无法搬离的附着部分，乙方不得进行破坏性拆除。

8.3 乙方在进行承租房屋改造、装修、在承租场地内进行建设时，应完善审批备案手续，遵守行业相关的规定。乙方在装修装饰承租的房屋前，需将装修方案和施工图纸，向甲方申报，并经审核同意后，方可入场施工。

8.4 乙方的装修方案未获得甲方正式批准前，不得在承租房屋内进行任何内部装修、设备安装（如乙方需要存放装修材料的，乙方需声明对装修材料的安全性负责并得到甲方同意，方可存放）。

8.5 乙方应确保其装修工程不会对承租房屋和大楼结构以及设备等造成任何破坏。如因乙方委托的装修公司违反规定乙方应赔偿由此造成的全部损失。

8.6 若由于乙方的原因而对承租房屋的窗户、建筑结构或水电系统等造成损坏的；或因乙方自行安装电气设备及管道线路使用不当、维修不善；或因装修产生各种污染而造成损失、索赔或法律诉讼等相关损失，均由乙方负责和承担。

8.7 乙方进行房屋装饰装修、增添设施、中央空调和消防设施改造的产生的费用，由乙方自行承担。承租房屋的内部装修及由乙方安装的各种设施由乙方自行维修保养，并由乙方承担有关费用。

8.8 对于乙方承租房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任及费用。

九、甲方的权利及义务

9.1 甲方负责公共设施设备、共用部位的维修、养护和管理。

9.2 甲方在日常管理工作中，有权监督和检查乙方在安全防火等方面的工作开展情况。

9.3 在本合同租赁期内，如因国家政策（含本地区政策）重大变动导致该租



赁合同不能继续履行的，甲方应及时通知乙方，租赁合同自动终止，双方不得向合同对方主张任何赔偿，同时甲方应给予合理期限允许乙方继续使用租赁场所，以在此期间寻找新的租赁场所。如因甲方自身生产经营重大调整导致该租赁合同不能继续履行的，甲方应及时通知乙方，租赁合同自行终止，甲方给予乙方合理的寻租期限，同时退还自合同终止后已缴纳的剩余租赁费。

9.4 如遇政府规划统一征收，政府做出征收决定时，本租赁合同自动终止，房屋征收的所有赔偿归甲方所有。对于因征收给乙方带来的损失，可由双方进行友好协商，对乙方予以补偿。

9.5 租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的第①种：

①依附于房屋的装修、装饰或不可拆分物归甲方所有。

②要求乙方恢复原状。

③甲方恢复原状，并向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

9.6 本合同租赁期限内，甲方有权转让该房屋，若甲方转让该房屋，或者在该建筑物或该房屋上设置抵押权或其他权利负担，甲方转让本合同需事先通知乙方，乙方有权决定是否解除本合同或继续履行本合同。在甲方转让该房屋的情况下，乙方的承租权利不变。

9.7 甲方应确保乙方在租用期间所有公共设施设备（包括但不限于房屋结构，水电气，消防电梯等设施）的安全使用，符合国家安全使用标准。

十、乙方的权利及义务

10.1 按时足额缴纳该房屋租赁费及本合同明确的有关费用。

10.2 租赁期内拥有该租赁房屋及其共同部位的使用权。

10.3 乙方应严格遵守其经营活动相关的法律法规及本合同约定，遵守甲方有关管理规定。

10.4 如乙方使用不当或人为损坏房屋设施设备的，由乙方负责赔偿损失或恢复原状。

10.5 甲方对该房屋进行修缮或处理突发事件采取避险措施，乙方应积极配合。

10.6 乙方应按照公平、合理、安全的原则正确处理物业的给排水、通风、采光，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。

10.7 乙方在整个租赁期内（包括装修期），对租赁场所承担安全、消防等主



体责任。

10.8 房屋使用中产生了以下费用由乙方承担：

10.8.1 乙方自用部位的设施设备、装饰装修的日常修缮、维护费用由乙方承担。

10.8.2 乙方使用的网络费、电话费等相关费用由乙方自行承担。

10.9 除合同另有约定外，合同终止、租赁期届满或者提前解除合同后，乙方应于十个工作日内搬走属于自己的物品，完成房屋的清洁。否则甲方有权自行处理出租房屋内的留置物品，并由乙方承担相应的费用。一旦合同终止，甲方应给予合理期限允许乙方继续使用租赁场所，以在此期间寻找新的租赁场所，但乙方不得无理由拒绝搬离，否则甲方有权根据延迟办理期限扣除履约保证金。

10.10 乙方对装修和使用房屋的过程中发生一切事物全权负责，若由此使甲方遭受经济索赔或行政处罚，甲方所遭受的一切损失均由乙方赔偿。

10.11 乙方经甲方同意，在租赁期内可以将所租赁场所转租。

十一、合同的变更解除与终止

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除、变更、终止本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同：

①未经甲方同意将该房屋转租、分租、转借的。

②利用房屋进行非法活动的；

③逾期支付应付款超过 30 日以上的，包括但不限于履约保证金、装修保证金、租赁费、水费、电费、取暖费等；

④未经甲方书面同意拆改变动房屋结构或未经政府部门审批擅自搭建临时性住房的。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同：

①擅自在该建筑物或该房屋上设置抵押权或其他权利负担的；

③擅自转让本合同项下权利和义务的；

④逾期交付房屋达 30 日的；

⑤拒绝承担房屋主体维护义务，房屋不具备基本使用功能的。

在此情形下，甲方返还履约保证金，同时赔偿与保证金同等金额款项。

十二、违约责任

12.1 乙方未能向甲方按约定支付保证金、租赁费、水电气暖等任何应付费用的，甲方应及时催缴，在经过合理期限仍未支付的，逾期一日，乙方须按应缴



总额的 3% 支付违约金。

12.2 甲方据本合同第 11.2 条约定单方解除合同的,乙方应在合同结束后 10 个工作日内向甲方交完房租,乙方逾期无理由拒不交还的,甲方有权根据延迟办理期限扣除履约保证金。

12.3 乙方违反甲方物业管理制度的,甲方有权制止、要求其限期整改、恢复原状、赔偿损失,并由乙方承担一切法律责任。

12.4 乙方单方面解除本协议或由于乙方违约导致甲方通知解除本协议的,甲方有权在履约保证金中扣除二个月的租赁费,且不赔偿乙方的任何费用。

12.5 甲方单方面解除本协议或由于甲方违约导致解除本协议的,甲方退还履约保证金并赔付乙方对等数额的履约保证金,乙方无须赔偿甲方的任何费用。

12.6 本合同任何一方不履行约定义务或违反本合同条款内容,给对方造成损失或导致本合同提前终止的,违约方承担给守约方造成的直接经济损失和法律责任,并承担由此产生的下列费用:包括但不限于诉讼费、律师费、调查费、保全费等一切为实现该债权而发生的费用。

十三、特别约定

13.1 本合同任何一方在遇到不可抗力且自身无过错的情况下造成的延误或不能履约的均免责。

13.2 如发生不可抗力事件致使本合同约定的某条款不能执行,双方均应积极采取补救措施,减少双方的损失,需免责一方应向另一方提供免责书面函(需提供证明材料),在其证明得到证实后,可不计违约责任。

十四、争议的解决

甲乙双方因执行本合同发生争议的,应友好协商解决,如协商未果,任何一方有权向该房屋所在地的人民法院起诉。

十五、通知

本合同项下的全部通知应为书面形式。合同双方各确定一名联系人,书面送达方式包括:书面函件送达、电子邮件送达、手机短信送达、微信送达;紧急情况应采用电话送达,事后需要补充书面送达,双方确认联系人及联系信息如下:

甲方:【刘鹏伟】,电话:029-85271233

乙方:【陕西华能锦江物业服务有限公司】

电子邮箱: smjjfwjd@163.com, 电话:029-82290090

十六、其他约定



16.1 非经双方书面协议，本合同不得变更或者修改。

16.2 若本合同的部分条款根据法律规定成为无效或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响，任何一方仍需履行本合同其他条款。

16.3 本合同一式伍份，甲方贰份，乙方叁份。合同经双方签字盖章后生效。

(以下无正文)

双方账户：

甲方名称：西安电炉研究所有限公司

开户行：上海浦东发展银行西安长安南路支行

账号： 72100154700000714

税号： 916100004352319675

乙方名称：陕西华能锦江物业服务有限公司

开户行： 建行西安锦业一路支行

账号： 6105 0176 6200 0000 0475

税号： 91610103MA6WJE2X1X

甲方（盖章）：西安电炉研究所有限公司

法定代表人或授权代表人：

电话：

日期：

乙方（盖章）：陕西华能锦江物业服务有限公司

法定代表人或授权代表人：

电话： 029-82290090

日期： 2023.11.2

