

项目：汇鑫 IBC

单元： 第[A]座[/]单元第[10]层 第[1002]号

签署时间： 202[4]-[7]月-[8]日

合同编号：MTSY-2024-07-008-001

租 赁 合 同



租赁合同

合同双方当事人：

出租方：陕西墨泰商业运营管理有限公司

通讯地址：陕西省西安市高新区科技路27号E阳国际1510室

营业执照编号/身份证号码：90610113MAB0W95P2B

电话：18629696326

承租方：西安奇科厚德信息科技有限公司

地址：陕西省西安市高新区丈八一路1号汇鑫中心A座1002室

营业执照编号/身份证号码：91611105MA6TWYJ7XX

法人代表：

电话：

传真：

根据法律、法规及相关规定，双方在自愿、平等、互利基础上，经协商一致，就承租方承租汇鑫IBC办公物业事宜，订立本《租赁合同》。



第一条 定义

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下含义：

- 1.1 “本合同”指出租方和承租方订立的《租赁合同》，包括合同正文、附件及双方不时就修订合同而做出的任何书面补充协议。
- 1.2 “汇鑫 IBC”指位于中国陕西省西安市雁塔区丈八一路1号，共24层的建筑（具体地址、邮政编码、项目名称以主管部门规定为准）
- 1.3 “租赁物业”指出租方依据本合同的规定向承租方出租的办公物业。
- 1.4 “租赁保证金”指承租方依据本合同向出租方交付的保证金，该保证金不是承租方预付的租金、物业服务费或其他费用，仅作为承租方履行本合同义务的保证。
- 1.5 “法定节假日”是指根据各国、各民族的风俗习惯或纪念要求，由国家法律统一规定的用以进行庆祝及度假的休息时间。
- 1.6 “书面形式”指信件、信函等可以有形表现所载内容的形式。
- 1.7 “元”指人民币元。
- 1.8 “月”，若指日历月的，自当月第1日起至当月最后1日止；若指期间，起始日非当月1日的，至次月对应的该日历日满一月，起始日为月末最后一个日历日的，以次月最后一个日历日满一月。

第二条 出租物业的情况

- 2.1 出租方对该房屋享有转租权的，出租方已向承租方方出示房屋所有权人允许出租方转租该房屋的书面凭证，承租方已知悉。
- 2.2 房屋坐落于西安市 雁塔区丈八一路1号（该房屋所属楼盘：汇鑫 IBC，栋号：A座，楼层：10层，房号：1002号。）
- 2.3 月租金：12000元/月（精装带家具含税含物业费）

第三条 租赁期限

租赁期限见本合同附件二《租赁期限及租金标准》

第四条 物业用途



- 4.1 承租方承诺：租赁物业仅用于 办公用途，将遵守物业管理协议、业主公约、楼栋物业使用规定等相关要求，依法合理对物业及公共设施进行使用，不会在租赁物业内从事法律、法规禁止的活动，并根据相关法律、法规及主管部门要求，接受对租赁物业、公共区域及共用设施利用的合理限制。

第五条 租金、费用及支付方式

5.1 租金

5.1.1 租赁物业租金

5.1.2 除非本合同另有约定，合同项下所有费用均为 含税 ☒ 不含税 ☐ 价格（发票加收 10% 税点），此租金包含基础物业费、电梯费、垃圾费，但不包括承租方使用租赁物业产生的其他费用（如水电、通讯、光纤费用，停车费等）。

5.1.3 租金及物业费每 (6) 个月（为一期）支付一次，采用预付制，承租方应于本合同签署之日向出租方预付租赁保证金（首月租金*2）人民币：24000 元（大写：贰万肆仟元整），三日内承租方向出租方支付首期租金（6 个月租金及物业费）合计总费用：72000 元（大写：壹拾叁万伍仟元整），其后各期租金应于到期前一个月向出租方预付。

5.1.4 首期租金超过三（3）日未支付的，出租方有权单方解除合同、另行处置租赁物业而无需通知承租方。

5.2 租赁保证金

5.2.1 本合同结束后，承租方按照约定将租赁物业交还出租方并清理完毕租赁合同项下的相关责任及义务，出租方在十（10）个工作日内退还租赁保证金，保证金不计利息。退还租赁保证金时，承租方应交还收据原件，如不能提供收据原件，押金不予退还。

5.3 承租方依据本合同应支付的租金及其他费用转入出租方指定账户并提交付款证明，出租方核实后，按照相关规定，在 7 个工作日内向承租方开具增值税专用发票。

租金收款账号

开户名称：陕西墨泰商业运营管理有限公司

开户银行：西安银行股份有限公司高新支行



账 号：9010 1151 0000 1418 38

第六条 物业交付与验收

- 6.1 本合同签署前承租方已亲至租赁物业现场查验,出租方已说明了租赁物业状况及承租的相关注意事项(包括但不限于空调、照明、用电、用水、消防、安全)等。
- 6.2 承租方同意在交付日自行至物业管理方办理交付手续,交付有异议的应书面通知出租方,出租方在约定交付之日起两(2)日内未收到承租方异议的,视为交付完成。
- 6.3 自约定之日起,租赁物业的物业服务费由承租方承担,若承租方提前接受物业的,自接受之日起物业服务费由承租方承担。

第七条 转租和续租

- 7.1 非经出租方同意,承租方不得将本合同项下权利和义务全部或部分转让他人,不得将物业进行分租、联营、交换,或将任何部位转让或许可他人占有、使用或收益。
- 经出租方同意后,承租方可将租赁物业转租给第三方,且合同跟出租方签署,该转租期间所产生的一切相关费用,由承租方承担。
- 7.2 承租方违反本条约定的,出租方有权解除本合同,不予退还保证金,并要求承租方按本合同 11.3 条的约定赔偿出租方的损失。
- 7.3 本合同届满前 60 日内,双方未就续租事项协商一致并签署协议的,出租方有权安排潜在租户考察租赁物业,承租方予以同意,出租方考察行为不干扰承租方的正常使用。

第八条 物业交还

8.1 交还日期及适用范围

承租方应当于租期结束或提前终止(无论何种原因)之日三(3)日内交还租赁物业。并结清租金、物业服务费及其他费用。

8.2 交还状况及装修和附属设施/设备的归属

8.2.1 本合同结束后,承租方自费将租赁物业内所有自有物品搬离租赁物业,并将租赁物业恢复至符合 8.2.2 条约定的交付标准的状态。



8.2.2 承租方应保证租赁物业内装修状态完好，承租方自行所添置的新物品可自行收回，但对于不可移动或移动后会造成租赁物业损坏或影响租赁物业完整性的部分及相关设施，承租方不得拆除或移走。

8.2.3 如果租赁物业交还时之状况不符合前项规定，出租方有权要求承租方采取一切措施或自行采取措施，使得租赁物业之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由承租方负担。

8.3 交还通知、接收

8.3.1 本合同结束（不论基于何种原因），各方均应提前3日通知对方交还/收回租赁物业的具体日期，出租方应当按照约定时间查验及接收租赁物业。

8.3.2 在符合本合同第9.2条规定的情形下，合同当事双方应当签署一份交还凭据，交还凭据一经签署，承租方交还租赁物业的义务立即完成。

8.4 逾期交还的后果

8.4.1 如果承租方未依照本合同第8.1条的规定交还租赁物业，则出租方有权选择采用下述方法之一收回租赁物业，因此而产生的费用由承租方负担：

8.4.1.1 租赁物业内的一切动产搬离租赁物业，租赁物业之装修及所有附属设施/设备属出租方所有。

8.4.1.2 承租方在约定期限内未将租赁物业内动产搬离的，将租赁物业内的一切动产由出租方自行处置（包括但不限于出售、赠与、拆除），并可以将租赁物业内的一切装修、附属设备/设施拆除。

8.4.2 本合同提前解除或期满终止之日，若承租方仍未能将承租物业及时归还给出租方，出租方从合同提前解除或期满终止之日起到实际收回之日止，按逾期天数收取承租方租赁物业使用费，每天逾期使用费为当期日租金3倍；承租方还应就出租方就此发生的其他费用（包括但不限于律师费、受理费、保全费、公证费等）承担赔偿责任。

第九条 合同变更和解除的条件

9.1 变更本合同的条件如下：

租赁期限内，除本合同另有规定，如出现下述情况，双方可变更本合同：



9.1.1 经双方协商一致，同意变更合同。

9.1.2 因不可抗力或意外事件使租赁物业及其附属设施损坏，本合同不能继续履行。

9.2 解除本合同的条件如下：

9.2.1 租赁期限内，除本合同另有规定外，如出现下述情况，可提前解除本合同：

9.2.1.1 经双方协商一致，同意提前终止合同的。

9.2.1.2 一方违反约定，且经守约方提出后的 10 日内，违约方未予纠正的，守约方有权提前解除合同。

9.2.1.3 在租赁期间，政府征用物业，或对建筑、土地进行征收的。

9.2.1.4 因不可抗力或意外事件，使本合同无法履行的。

第十条 出租方违约责任

110.1 出租方逾期交付租赁物业，每逾期一日则应按首期租金的 3% 向承租方支付违约金。

10.2 在租赁期内若出租方提前解约，须提前一个月通知承租方，向承租方退还所收保证金，在扣除实际使用天数后，剩余租金（已支付但未使用的租金）等相关费用由出租方退还予承租方（不计利息），并由出租方支付承租方当期两个月的租金作为违约金。

第十一条 承租方违约责任

11.1 在租赁期限内，承租方未按照合同约定的时间交付租金和/或其它费用，每逾期一日，按逾期交付金额的 3% 支付违约金；如超过三个工作日仍未支付，出租方有权请项目物业公司采取停止一切能耗的供给或其他措施，因此造成的一切后果由承租方自行承担。

11.2 在租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权单方面解除本合同，收回租赁物业：

11.2.1 未经出租方书面同意，擅自将租赁物业转租、分租、转借他人或调换使用。

11.2.2 未经出租方书面同意，擅自拆改、变动租赁物业结构或损坏租赁物业。

11.2.3 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用租赁物业进行违法违章活动的。



11.2.4 拖欠支付租金、物业服务费及其他费用达 3 日以上仍未支付的。

11.2.5 由于承租方原因，致使租赁物业被查封的。

11.2.6 其他承租方的重大违约行为。

11.3 因承租方严重违约或中途承租方违约单方解除合同的，承租方应在出租方通知后 3 日内迁离并交回租赁物业，租赁保证金不予退还，并由承租方支付出租方当期两个月的租金作为违约金。

11.4 因承租方的过失，造成出租方被第三方追究违约责任 / 直接造成第三方的损失的，均由承租方承担。

11.5 租赁期满，承租方应保护好该房屋的地面、墙面完好无损以及附属设施的正常使用和完好（包括不限于门窗，空调，家具，隔断等等），若有损坏，承租方应恢复原状或原价赔偿，否则，租赁保证金不予退还；

11.6 租赁期内因承租方单方面原因需要解除合同的，若在租赁前期出租方有给承租方免租期，则需要在解除合同时全额赔付免租内房屋租金；

第十二条 不可抗力

12.1 “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争、政府行为或指令或任何其他类似事件。

12.2 遭受不可抗力事件一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。

12.3 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。

第十三条 通知与送达



13.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式或者电子邮箱，并送达至下述地址或双方书面通知的其它地址。

出租方：杜风岐

地址：西安市高新区E阳国际1510室

电话：13488367838

邮箱：1599225958@qq.com

承租方：胡滨

地址：西安市高新区丈八一路1号汇鑫中心A座1002室

电话：13910187850

邮箱：nearlake@sina.com

13.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达；如以手递的方式签收时视作已送达；若是以邮箱形式传送，则以发出去时间为准；

第十四条 其他

14.1 双方在履行本合同过程的未尽事宜，应协商解决，协商不成时，可提请物业所在地人民法院裁决。

14.2 本合同自双方签署后生效，出租方，承租方各执一份，具同等法律效力。

14.3 本合同条款以经双方协商和谈判达成一致，不构成任何一方的格式条款。

14.4 承租方在承租期内的人身及财产安全，承租方自行负责，与出租方无关。在租赁期内，承租方是该房屋的实际管理者，该房屋内发生的所有安全事故，包括但不限于高空抛物、水电使用不当等事故都由承租方来承担，与出租方无关。

出租方（签章）

2024年 7月 8日



承租方（签章）：

年 月 日



附件一 交付标准

1.1 房屋交付标准为精装带家具，承租方在签订本合同时，已经对房屋现状进行了实地查看，同意在交付日按本条约定的内容接收该房屋。

1.2 家具清单（如配置家具请填写家具清单）。

1.3 交付时间：2024 年 7 月 9 日



附件二 租赁期限及租金标准

一、租赁期限

租赁期限共【1】年【6】个月，即自20【24】年【8】月【15】日起至20【26】年【2】月【14】日止。

二、起始租金

租赁房屋月租金总额人民币【12000】元。

三、递增

合同期内，无递增。

四、租金明细为免疑惑，租赁期内，每期的租金标准为：

起始日期	截止日期	递增【%】	6个月租金及物业费【元/半年】
2024.8.15	2025.2.14	0	72000
2025.2.15	2025.8.14	0	72000
2025.8.15	2026.2.14	0	72000

出租方（签章）



承租方（签章）：

