

(合同编号: SXKQZL2023-009)

房屋租赁合同

甲方（出租方）：陕西科强融合创新研究院有限公司

乙方（承租方）：中科华研（西安）科技有限公司

房屋租赁合同

出租方（甲方）：陕西科强融合创新研究院有限公司

法定代表人：蔺建武

通信地址：西安市航天基地神舟三路十一科技西北大厦 12 层

联系人：刘晨晨

联系电话：18149409156

承租方（乙方）：中科华研（西安）科技有限公司

法定代表人：张超

通信地址：西安市航天基地神舟三路十一科技西北大厦 14 层西南

联系人：张超

联系电话：13468627825

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《西安市城市房屋租赁条例》等相关规定，经甲乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋概况及用途要求

1、甲方将位于陕西省西安市航天基地神舟三路十一科技西北大厦 14 层西南出租给乙方，租赁面积为 160 m²，租赁用途为办公。

2、乙方承诺，租赁该房屋遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

（1）乙方在租赁房屋实际经营的业务不得涉及非法集资、非法传销、典当、小额贷款、宗教及甲方认为有碍于整体物业形象的行业。

（2）乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有

关部门审批而未批准前，不得擅自改变本合同约定的使用用途。

3、乙方承租房屋不允许再次转租（即将本合同约定的承租房屋全部或部分转租给次出租方）。

第二条 租赁期限

1、该房屋租赁期限为自 2023 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日，其中 2023 年 5 月 5 日至 2023 年 5 月 19 日为免费装修期，装修期内免收房租费用，但须正常缴纳物业水电等费用。

2、租赁期限届满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。如乙方愿继续承租该房屋，则应于租赁期届满前 2 个月，向甲方书面提出续租要求，在同等条件下乙方享有优先续约权，双方协商一致后签订续约合同。

第三条 租金标准

1、该房屋的租金单价经甲乙双方友好协商约定，按照下列价格执行：租期内房租单价为 60 元/m²·月，房屋月租金为人民币 9600 元（大写：玖仟陆佰元整）。

2、在租金结算期，租期不足整月部分，按照日租金结算。日租金单价计算方式为：月租金单价×12 月/365 天。

第四条 费用交纳方式

1、履约保证金

乙方与甲方签订《房屋租赁合同》后，按照 2 个月的房屋月租金金额向甲方缴纳履约保证金，具体金额为人民币 19200 元（大写：壹万玖仟贰佰元整）。若乙方在租赁期限内没有违反本合同的约定，则租赁期限届满、乙方搬离租赁房屋并经甲方确认后，甲方向乙方退还已收取的履约保证金本金（不计利息）。

2、租金

租金每半年交纳一次：

(1) 乙方应于本合同房租计费之日前支付第一个半年的租金，共计人民币 57600 元（大写：伍万柒仟陆佰元整）。

(2) 乙方应于本合同计费之日起第 6 个月的 25 日前交付第二个半年的租金，以此类推。

(3) 甲方应于收到乙方房屋租金后 5 个工作日内向乙方开具增值税发票。

3、其他费用

(1) 物业管理费

(a) 乙方应于本合同签订之日，与为该场地提供物业管理服务的物业管理公司签订物业管理服务合同，按照相关约定交纳物业管理费。

(b) 乙方与物业管理公司之间所发生的权利、义务关系，以及因履行物业管理服务合同所产生的任何争议、权利主张，乙方直接向物业管理公司提出主张，甲方给与适当协调。

(2) 水费：乙方在公共区域取水用水不计水费，其费用已包含在物业费内。

(3) 电费：乙方购电应到所在租赁场地指定物业购买。

第五条 租赁房屋的交付

(一) 交付标准

1、工程主体验收：供配电、给排水、弱电工程验收正常运行。

2、公共区域装修：电梯厅、洗手间装修完毕，可正常使用。

3、办公区域装修：甲方同意乙方在符合安全规范、消防规范及不违

反相关法律法规的情况进行装修，相关装修方案要求报于大楼物业审核。

（二）交付时间

甲方应于双方合同签订后将租赁房屋移交乙方使用。

第六条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方有权按照本合同的约定收取有关费用。

2、乙方违反合同时，甲方有权自履约保证金中扣除乙方依照本合同所应支付的有关费用和款项。

3、本合同终止（包括租赁期限届满及提前终止）的，甲方有权收回租赁房屋，乙方未搬离的物品视为放弃所有权，甲方有权按弃物处理，处理费用从履约保证金中扣除。

4、甲方应当按时向乙方移交租赁房屋。

5、租赁期间，甲方负责维修租赁房屋，除乙方原因造成房屋损坏外，应保证房屋不漏雨、倾斜、倒塌等。

6、甲方负责在强弱电、给排水、供暖等线路通道无故障的情况下正常供应电、水、暖气。

7、甲方委托专业物业公司负责租赁房屋所在大楼的公共卫生、公共秩序、门卫、信件收发服务以及车辆的停放管理。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方有权在租赁期限内按照本合同约定的用途使用租赁房屋。对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

2、租赁期限内，甲方将租赁房屋转让给第三方的，不影响本合同的效力，但应告知受让方房屋租赁情况。租赁房屋转让后，甲方不再承担本

合同中的义务，由第三方继续履行本合同中甲方的全部义务，乙方亦应向第三方继续履行本合同的全部义务，甲方不承担本租赁合同的违约责任。

3、乙方应按本合同的约定交纳有关费用。

4、房屋在租赁期限内的日常维护由乙方负责，甲方可予以协助。

5、乙方应按本合同约定的用途使用租赁房屋，未经甲方书面同意不得改变房屋用途，或进行装修、改建、转租，否则，甲方有权单方解除本合同。

6、若乙方因功能需求，需进行局部改造，改造方案须征得甲方同意。经甲方书面同意后，可在不破坏原建筑的基础上进行室内装修，但须服从甲方的监督并应遵守甲方和其指定的物业公司有关装修的管理规定。

7、本合同终止或解除时，乙方应最迟于合同终止前一日内迁离并向甲方返还租赁房屋，且保证租赁房屋及其房屋内属于甲方装修的部分、甲方提供的固定装置和其它附属设施等的完好（属正常损耗的除外），同时结清应当由乙方承担的各项费用（包括但不限于租金、水电费、空调费、电话费、网络费、有线电视费、煤气费等）并办理有关移交手续。

在不损坏、不影响租赁房屋建筑结构和设备设施完整的前提下，乙方应按合同约定或者甲方规定的时间自行清理及搬空租赁房屋内杂物，并将场地清理干净，将租赁房屋恢复原状。若乙方未自行拆除并将租赁房屋恢复原状，如甲方同意接收的，则该装置及设备 etc 无偿归甲方所有，甲方无须对乙方另行做出任何补偿；如甲方需要拆除的，甲方有权通知乙方进行拆除，拆除费用由乙方承担。若有损坏甲方设施设备的，乙方须负责修复或赔偿。

8、乙方应遵守甲方的有关规章和制度，接受甲方管理，爱护楼内设

施，因乙方原因造成房屋及其附属设备、设施损坏的，应负责赔偿。

9、乙方应对租赁房屋内发生的一切非甲方、物业管理方原因造成的事故（包括但不限于：人身损害、财产损失等）负责，对因事故所造成相邻各方的损失也应负全部赔偿责任。

10、租赁期限届满，乙方不续租的，须在租赁期限届满前2个月书面通知甲方，并应最迟在租赁期限届满前一日内搬离租赁房屋，经甲方验收后办理退租手续。

11、在乙方逾期不迁离、不返还租赁房屋的情况下，乙方应向甲方支付逾期占用期间的租金（租金单价为逾期时的单价），并赔偿甲方因此遭受的经济损失；甲方有权自行或联合有关管理部门采取强制手段收回房屋，甲方对乙方存放于租赁房屋内的物品不负保管、保存责任，并可依法对其进行拍卖、变卖，以所得价款折抵所欠租金、赔偿金及其他相关费用。本条所述赔偿金及其他有关费用的范围包括但不限于清场需向第三方支付的费用、恢复原状费用、诉讼费、保全费、律师费等。

本合同中关于乙方在甲方逾期不迁离、不返还租赁房屋的情况下对其屋内物品的处理方法，本合同一经签订，视为得到乙方的同意和认可，且乙方同意放弃就此向甲方及相关第三方（指参与处理的第三者）追究责任的权利。

12、租赁期限内，乙方要求提前终止合同的，应提前60日提出书面申请。

13、如乙方发生注册地迁转、经营范围较大变化须及时向甲方备案。

14、非因乙方或与乙方相关联的第三人的责任而致使该房产主要结构、管道等大楼交付时所具备的固定装置和设备损坏时，甲方委托的物业公司

应承担相应的修理费用，并及时负责安排修缮工作。

第七条 违约责任

1、有下列情形之一，甲方有权单方面解除本合同，并有权另行出租该租赁房屋，乙方无权要求甲方退还租赁保证金及提出任何赔偿要求。由于下列情形的发生，造成甲方和第三方损失的，损失包括但不限于诉讼费、律师费、公告费等全部损失，乙方还应向甲方和第三方赔偿并承担全部经济和法律责任：

(1) 乙方拖欠租金 30 日或以上时间的。

(2) 乙方所欠各项费用（含租金、迟延履行金、物业维修费等）达人民币 10 万元或以上的。

(3) 未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁房屋用途及本合同第一条第 2 款约定经营范围的。

(4) 未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁房屋主体结构的。

(5) 乙方违反本合同的相关约定，致使租赁房屋、设备、结构严重损坏或不承担维修责任、不支付维修费用的。

(6) 未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁房屋进行装修、改建、扩建、转租的。

(7) 乙方将承租房屋全部或部分再次转租给第三方的。

(8) 违法经营，销售假冒及其他不合格商品，或因产品和服务质量低劣造成严重后果的（如被新闻媒体披露；消费者起诉；工商和技术监督、海关、税务部门查处等）；利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或他人利益的。

(9) 乙方违反消防管理的有关规定，经甲方或有关部门检查消防不

合格、乙方未按有关规定整改并通过验收的。

(10) 乙方在出租屋内从事危险品生产、销售、存储的。

(11) 乙方破产或进行清算程序（经甲方同意，因重组或合并原因进行清算者例外）。

甲方依据上述情形单方解除合同时，乙方应于甲方书面通知的合同终止十日内（或甲方书面通知的期限内）迁离并向甲方交回租赁房屋，否则甲方有权停止该租赁房屋的水、电、天然气及空调供应；如乙方逾期不搬离或不返还租赁房屋的，甲方可按本合同的有关约定处理，并由乙方承担由此给甲方造成的一切经济损失。

2、乙方逾期支付本合同约定的各项费用的，须如数补交，且每延迟一日，应向甲方支付拖欠金额 1% 的费用作为违约金；延迟超过 30 日的，甲方有权单方解除本合同并同时停止相关服务，自甲方解除合同的通知送达乙方之日起合同解除。

3、租赁期限届满，乙方未在本合同第六条第（二）款第 10 项约定的期限内搬离租赁房屋的，其已交付的履约保证金视为违约金，不予退还，且甲方有权自行收回房屋，乙方未搬离的物品视为放弃所有权，甲方有权按弃物处理，处理费用从履约保证金中扣除。

4、乙方违反本合同第六条第（二）款第 10 项、第 12 项约定的程序擅自终止本合同的，其已交付的履约保证金视为违约金，不予退还；由此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

5、乙方违反本合同约定的其他各项义务的，其已交付的履约保证金视为违约金，不予退还；由此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。同时，甲方有权单方解除本合同，自甲方解除合同的通知送达乙方之日起

合同解除。

6、有下列情形之一的，乙方有权单方面解除本合同，并有权要求甲方退还租赁保证金及赔偿损失。由于下列情形的发生，造成乙方和第三方损失的，甲方还应向乙方和第三方赔偿并承担全部经济 and 法律责任：

(1) 因租赁房屋存在房屋漏雨、漏水等质量问题导致乙方无法正常使用，经乙方向甲方反应，甲方 30 天内未解决。

(2) 因甲方主观原因，导致该租赁房屋长期无法使用，本合同目的无法实现的。

第八条 合同解除

1、双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

(1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

(2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。

(3) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

2、双方同意，有下列情形之一的，甲方有权单方书面通知乙方解除本合同。乙方向甲方按月租金的 2 倍支付违约金；给甲方造成损失的，支付的违约金不足抵付相关损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

(1) 乙方未按约定时间支付履约保证金的。

(2) 乙方未征得甲方书面同意，擅自改变房屋用途，致使房屋损坏或给甲方造成其他不利后果的。

(3) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的。

(4) 乙方擅自转租该房屋或与他人交换各自承租的房屋。

(5) 乙方未能按照本合同约定的付款日支付租金、管理费及其它费用的，逾期 30 天后仍未支付该相关费用的。

3、提前退租

乙方在租赁期第一年内退租的，须向甲方支付 2 个月租金等额的违约金。

第九条 不可抗力

本合同租赁期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同，双方互不负违约责任：

- 1、发生不可抗力，使本合同无法履行的。
- 2、因政府征用、收回、拆迁、城市更新等政府行为导致合同无法履行的。
- 3、甲、乙双方协商一致的。

第十条 合同争议的解决

本合同履行中如发生争议，由双方协商解决。协商不成的，可以向房屋租赁管理机构申请调解或者向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 合同生效

本合同自双方签字、盖章之日起生效。

第十二条 其它

1、甲方委托金诺智慧物业服务有限公司负责本物业的管理，乙方应接受其依据相关法规和物业管理规定进行的管理。

2、本合同地址应为可以邮寄送达的通讯地址，否则，引起的退函视为送达；任何一方改变该地址须于变动后三日内书面通知对方。

3、本合同未尽事宜，双方可另行协商达成补充协议。补充协议与本

合同具有同等法律效力。

4、本合同一式五份，甲方、乙方各执二份，一份用于办理登记备案。

5、合同附件作为本合同不可分割的一部分，与合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为签字页)

甲方（签章）：



签约代表：

蔺建科

签订日期：2023年4月25日

乙方（签章）：



签约代表：张超

签订日期：2023年4月25日