

办公用房租赁合同

出租方：宝鸡百润万德钛业有限公司(甲方)

承租方：陕西百润青山金钛科技有限公司(乙方)

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲方(出租方)与乙方(承租方)的权利义务关系，就乙方向甲方租赁在工业园内办公用房的事宜，经双方协商一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于陕西省宝鸡市高新开发区凤凰九路爱骨医疗院内的办公用房（以下简称租赁物）租赁给乙方使用，租赁物面积为90平方米，租赁用途为作为租赁物的办公用房使用。

1.2 租赁物的功能为办公用房，包租给乙方使用。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.3 乙方应在本租赁地办理合法的营业执照、相应生产经营资质证书、相应的税务手续。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意，或未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准，不得擅自改变该租赁物的规划设计，从事上述约定之外的其它产品生产经营活动。

1.4 本租赁物采取包租的方式，由乙方自行管理。乙方的一切经济经营行为，甲方不承担任何连带责任。

1.5 甲方承诺租赁物在承租给乙方使用时，均未设定抵押权、用益物权等限制性权利负担。

第二条 交付日期和租赁期限

2.1 甲乙双方约定，甲方于2025年03月01日前向乙方交付该租赁物。租赁物日期自2025年03月01日起至2033年03月31日止。甲方将租赁物按现状交付乙方使用。



2.2 租赁期满，乙方应如期返还租赁物。乙方需继续承租的，则应于租赁期届满前三个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后，双方应重新签订办公用房租赁合同。在乙方无任何违约情况下，甲方优先选择向乙方续租。

第三条 保证金和其他费用

3.1 甲、乙双方约定，乙方确定承租租赁物时，应向甲方支付厂房租赁保证金，保证金为人民币 / 元人民币。租赁期限届满，在乙方已向甲方或相关部门交清了全部应付的租金、物业管理费及因本租赁行为所产生的一切费用，并向甲方交还承租的租赁物等本合同所约定的责任后 30 日内，甲方将向乙方无条件无息退还租赁保证金。乙方缴纳保证金后，未实际租赁该厂房者，保证金作为乙方违约责任金，甲方不予退还。

3.2 租赁期间，使用该租赁物所发生的设备、物业管理等费用由乙方承担。

3.2.1 本物业管理范围内公共环境(包括公共场所、房屋建筑物公共部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运，由甲方统一管理。

3.2.2 本物业规划范围内公共安全(包括配合和协助公安机关进行安全监控和巡视等保安工作)由甲方统一管理。

3.2.3 本物业规划范围内公共秩序(包括小区业主和甲方所有办公车辆进出及停泊)由甲方统一管理。

3.2.4 法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其他事项，由甲方统一管理。

3.3 乙方承担的上述费用，支付方式和时间：每月的 15 日之前支付。逾期支付物业管理费，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴物业管理费总额的 3%。

第四条 租金、支付方式和限期

4.1 甲、乙双方约定，租赁物月租金为每平方米 23 元，年租金总计为 24840 元(大写：贰万肆仟捌佰肆拾元整)，此月租金包含水、电、燃气、通讯费用。乙方不再额外支付以上费用。



4.2 租赁物前三年不变。自第四年起，双方约定租金调整方式为：第四年、第五年、第六年的租金在第三年租金的基础上增加 5%，第七年、第八年、第九年的租金在第六年租金的基础上增加 5%，以此类推。

4.3 因洪水、地震、疫情、一方公司进入破产或重整(预重整)程序或政府拆迁、征用等不可抗力原因，造成双方不得不终止合同，任何一方有权单方解除本合同且不承担违约责任，按实际天数计算房租。甲方开户行：上海浦东发展银行宝鸡分行，账号：4401 0078 8015 0000 0580，户名：宝鸡百润万德钛业有限公司。

第五条 厂房的使用要求

5.1 应根据国家、省、市有关安全生产法律法规的要求，乙方全权负责生产、消防、厂房内卫生、特种设备安全管理职责。

5.2 租赁期间，乙方保证租赁物及设施设备处于正常的可使用和安全的状态。上级有关部门对租赁物进行检查时，乙方应予以配合。凡发现乙方存在安全生产隐患的，按照上级有关要求进行整改。

5.3 乙方增设特种设备，或者另需装修、改变技术工艺或改造有关设施设备的，应事先征得甲方或甲方授权代表的书面同意。其中按规定必须报有关部门审批的，则还应报有关部门批准后，方可进行。

5.4 乙方不得在出租房屋内进行违反中国法律及政府对出租房屋用途有关规定的行为，否则甲方有权在书面通知乙方后收回房屋。

5.5 在未改变租赁物使用用途的情况下，乙方有权将租赁物转租、分租或联营，但应当书面通知甲方，否则，乙方不得将租赁物转租、分租、转让、转借、联营、入股、抵押或与他人调剂交换使用，否则甲方有权终止合同并没收押金。乙方及第三方必须无条件退还租赁物，且由乙方承担一切违约责任。

5.6 因乙方使用不当或不合理使用，租赁物及其内的设施出现损坏或发生生故障，乙方应及时联络甲方管理机构进行维修，因乙方原因导致的损坏，由乙方负担有关维修费用，自然磨损或损坏等非乙方原因导致的故障，维修费用由甲方负担，

宝鸡百润万德钛业有限公司
199004



维修导致乙方不能正常使用租赁物的，经甲乙双方协商确定后约定补偿方式及金额。若乙方拒不维修或赔偿，甲方有权代为维修，维修所需费用由乙方承担；但由于不可抗力，如地震、台风、洪水、非人为的火灾等导致租赁物损坏或发生故障，由甲方承担有关费用。

5.7 租赁期内，乙方对租赁物进行装修、增加水电，消防、通讯、收视等设施，费用自行承担。双方因合同履行期届满而解约时，乙方不能移走自行添加的结构性设施，甲方亦不必对上述添加设施进行补偿，否则，经甲乙双方协商确定后约定补偿方式及金额。

5.8 乙方不得占用公共场所及通道作任何用途。

第六条 专用设施、场地的维修、保养

6.1 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

6.2 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

6.3 甲方应当自接到乙方通知之日起 24 小时内进行响应，并尽快对该房屋提供修缮义务(包括但不限于漏渗水问题、附属设施修缮)，若因甲方或租赁物的物业管理公司对该房屋修缮不及时造成的乙方损失，经甲乙双方协商确定后约定补偿方式及金额。

第七条 防火安全

7.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及园区的有关制度积极配合甲方做好消防工作，安全生产。因乙方原因发生火灾，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

7.2 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁将厂房内消防设施用作其它用途。

7.3 乙方应按消防部门有关规定，全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双



方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟并予以同意。

第八条 保险责任

8.1 在租赁期限内，乙方自行负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任由乙方自行承担。

第九条 物业管理

9.1 乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

9.2 乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律法规以及甲方送达给乙方的有关租赁物物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成的甲方直接损失由乙方赔偿。

第十条 装修条款

10.1 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意，同时须向政府有关部门申报同意。

10.2 如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

10.3 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后乙方方能进行。

第十一条

如因政府审批等原因导致乙方租赁目的、用途不能完全实现的，乙方有权单方解除本合同并不承担任何违约责任，租金按照实际使用天数据实结算，乙方已建的不可拆除部分的费用，甲方应当给予合理补偿。



第十二条续租

在同等条件下，乙方享有优先续租权。

第十三条合同终止

13.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金或物业管理费超过十五日，甲方在书面通知乙方缴纳欠款之日起七日内，乙方未支付有关款项，甲方有权停止乙方使用租赁物及其内的有关设施，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方的损失）由乙方全部承担。

13.2 若遇乙方欠缴租金或物业管理费超过三十日，甲方有权提前解除本合同，并按本条第1款的规定执行。在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方之日起，本合同自动终止。在乙方收到书面通知七日内搬出厂房，逾期甲方有权处置乙方租赁物内的财产，用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

13.3 未经另一方书面同意任何一方不得提前终止本合同。如一方确需提前解约，须提前三个月书面通知另一方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

A. 乙方向甲方交回租赁物；B. 乙方交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；C. 甲方向乙方补偿乙方添附物、建设物的剩余价值以第三方评估为准)；D. 无法定或约定事由单方解约者；须向另一方支付三个月的租金作为违约金。

第十四条甲方责任

14.1 甲方配合乙方完成立项、公司地址注册等相关手续。

14.2 甲方将乙方所需的水、电等设施主线路及主管道、通行道路配备到乙方指定的位置(限厂房及办公楼外)。

14.3 因租赁物质量问题、附属设施修缮问题导致任何第三人人身伤亡、财产损失的，由甲方承担全部责任。

第十五条免责条款

15.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或变更导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第2款执行。



15.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果 不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在三十日内，提供不 可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗 力的一方由此而免责。

15.3 甲、乙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：

- (一) 租赁物占用范围内的土地使用权依法提前收回的。
- (二) 租赁物因社会公共利益被依法征用的。
- (三) 租赁物因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。
- (四) 租赁物在租赁期内被鉴定为危险厂房，或者因不可抗力导致毁损、灭失的。
- (五) 甲方已告知乙方该厂房出租前已设定抵押，现被处分的。
- (六) 本合同中的其他约定。

第十六条广告

16.1 若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，须得到甲方的书面 同意并按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

16.2 若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方同意并按 政府有关规定执行。

第十七条保密

双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密(技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该商业秘密的原 提供方同意，一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律法规另有规定或双方另有约定的除外。一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。



第十八条违约责任

甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反的一方，应向另一方支付三个月的租金作为违约金。

(一) 乙方未征得甲方书面同意和相关部门的批准，擅自改变租赁物 规划设计的生产使用性质，用于从事第二条第一款约定之外其它产品 的生产经营活动的。

(二) 乙方未征得甲方书面同意和经安全生产监督、消防等有关部门 的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使 用危险物品或处置废弃危险化学品的。

(三) 乙方违约转租租赁物、转让或与他人交换租赁物承租权的。

第十九条解决争议的方式

19.1 本合同受中华人民共和国法律法规管辖。

19.2 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决；协商 解决不成的，双方同意依法向租赁物所在地法院起诉。

第二十条其他条款

20.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充 条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

20.2 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明 白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本 合同规定索赔。

20.3 双方在本合同签字盖章之前，对本协议之所有条款(特别是免责 条款)均已充分注意并详细了解双方权利义务。对违约责任的承担，承租方亦有足够预见。双方均认为本协议已反映其真实意思。

20.4 本合同连同附件一式肆份。其中：甲、乙双方各持两份，均具有同等效力。

20.5 本合同载明地址、电话、微信或电子邮箱为合同履行文件、沟通 文件、诉



讼争议解决文件、司法文书等的有效送达方式，发生变更应提前 5 日书面通知对方，否则视为未变更。按照有效地址及电话寄发的通知在寄出快递(以邮局揽收邮戳为准)后第 3 日，视为送达；按照有效电子方式进行的送达，发送成功时视为有效送达。如果因本合同发生的纠纷进入诉讼程序，人民法院可以按照本条所约定的送达规则进行送达。(以下无正文)

甲方（印章）：

授权代表（签字）：

电话：18391702536

签订时间：2025.3.1



乙方（印章）：

授权代表（签字）

电话：

签订时间：

