

# 办公用房租赁合同

甲方（出租方）： 陕西兴庆熙园物业管理有限公司

地址： 西安市碑林区东关南街 8 号

联系方式：

乙方（承租方）： 陕西宝能达电子科技有限公司

地址：陕西省西安市高新区唐延路 25 号银河科技园 5 幢 2 单元 22701  
室

联系方式： 雷欢欢 18991129323

甲、乙双方根据《民法典》等相关法律法规，本着诚实守信、友好合作的原则，就乙方承租甲方名下位于西安市碑林区东关南街 8 号小区内物业办公楼二楼房屋事宜，商定以下合同条款：

## 一、出租标的物的现状：

1、甲方出租标的物位于西安市碑林区东关南街 8 号小区内物业办公楼二楼，建筑面积约为 120 m<sup>2</sup>（203、205、206 办公室及公共部分）。

2、租赁用途为商业办公。

3、该房屋的水电供应正常，甲方按现状交付乙方使用。

4、在本合同签订前，乙方对租赁标的物已经详细进行了现场勘查，租赁物完全符合其要求，乙方按现状承租房屋。

## 二、租赁期限及房屋交付条件

1、房屋租赁期限为 12 个月，自 2026 年 4 月 1 日起至 2027 年 3 月 31 日止。

2、甲方应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将租赁标的物交付乙方，如因甲方原因逾期交付超过壹个月，乙方有权解除合同。

### 三、租金、缴纳方式及开票事宜

1、房屋租金为：45360 元/年（31.5 元/m<sup>2</sup>/月），租金年支付一次，于本合同签订后 10 日内支付。

#### 2、物业费及其它费用：

办公物业费：300 元/月，3600 元/年（2.5 元/m<sup>2</sup>/月）；

供暖费：3600 元（7.5 元/m<sup>2</sup>/月，每年采暖季 4 个月）；

水 费：

电 费：以电表实际用量计算，电费单价为 1.0 元/度。

物业费及其它费用，按月结清，供暖费每采暖季前结清，用电按需自行购买。

3、乙方应按照约定时间向甲方缴纳租金、物业费及其它费用。如拖欠，甲方有权按逾期金额日计千分之一收取乙方的违约金。

4、甲方收到租金后 10 日内应向乙方提供房租发票，物业费及其它费用于实际结算时间向乙方提供增值税普通发票。

### 四、甲方权利义务

1、甲方确保提供的租赁物符合质量要求，无权利瑕疵，且不因权利问题影响乙方使用。

2、房屋在使用中非乙方原因造成的（不可抗拒的）出现房屋结构、主体问题，由甲方解决。其他维修事宜由乙方解决并自行承担费用。

3、乙方有权在不损坏房屋安全及使用功能的情况下，对租赁物进行装修，但应提前将装修方案报甲方审核同意。若甲方发现有损坏房屋安全或影响使用功能的情况，有权要求乙方改正。

## 五、乙方权利义务

1、乙方应合法经营，租赁期间，乙方为房屋的实际管理人，承担房屋发生的违法、违规及所有责任事故。

2、应自觉遵守甲方及物业公司依法制定的各项规章制度和规划，服从甲方及物业公司的监督管理，为确保安全的办公环境，乙方工作人员出入办公楼需佩戴工牌。

3、按时足额支付租金。

4、房屋不得用于居住、餐饮、娱乐等非常规办公，不得以甲方的名义从事任何经营或其他活动或利用出租房产从事违法活动。

5、乙方所租房屋确需装修、改造时应先征得甲方书面同意后方可进行，且乙方的装饰装修不得影响房屋质量安全。合同履行完毕或因乙方原因导致合同提前解除，视为乙方的装饰装修折旧完毕，甲方不予补偿，且乙方不得损坏不可移动的装饰装修，否则视为对房屋的破坏。

租赁期满后，不可移动拆除的装修部分归甲方所有。

6、未经甲方同意，不得将租赁房屋对外转租、以经营权转让方式对外变相转租或转让，或和其他承租人交换租赁房产。

7、按照甲方要求提供经营企业的相关资料。

## 六、违约责任和合同的解除

1、甲方不得有以下情况，否则乙方有权解除合同，并承担壹个

月租金的违约金，造成乙方损失的，还应赔偿乙方相应的损失：

1.1 甲方对所租赁的房产无权出租或出现权利瑕疵，并影响乙方正常使用的；

1.2 房子出现质量问题，无法维修或维修后仍然不能满足乙方使用要求的；

1.3 甲方迟延交付出租房屋超过壹个月的；

1.4 将租赁物又租给第三人的；

1.5 甲方其他严重违背合同目的的行为的。

2、乙方不得有以下情况，否则甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付三个月租金作为违约金，并补足免租期的租金，如造成甲方损失的，还应另行赔偿甲方相应的损失：

2.1 乙方的装修装饰行为严重影响房屋质量或功能的；

2.2 乙方利用租赁物从事非法行为的；

2.3 乙方未按时足额交付租金达壹个月以上；

2.4 乙方擅自将租赁物转租、变相转租或借用他人的；

2.5 乙方其他严重违背合同目的的行为。

3、因甲方原因致使合同解除的，甲方应在合同解除并腾交房屋后五个工作日内将剩余的租金退还乙方，违约金及乙方的履约保证金一并支付。

4、因乙方原因致使合同解除的，乙方应在解除合同后五个工作日内将房屋腾交给甲方，租金计算至腾交房屋当日。甲方在取得房屋后五个工作日内将剩余租金退还，但履约保证金不予退还。乙方逾期不腾房的，除支付解除后实际占用期间的租金外，还应按实际占用期

间总租金额日计千分之一承担违约金。

5、甲方逾期交付房屋，每逾期一天，承担月租金总额千分之一的违约金；乙方逾期支付房租，每逾期一天，承担逾期金额千分之一的违约金。

6、以上约定的违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应赔偿损失。

7、合同签订后未经对方同意不得单方解除，否则，应承担对方当期三个月房租的违约责任，且应提前 45 天书面通知对方。对方未明确书面表示解除的，视为不同意。其中，甲方提出解除的，应立即退还乙方的履约保证金，乙方提出解除的，甲方有权拒绝退还履约保证金。

8、本合同履约保证金 5000 元（保证金提供收据，退租时原路返回）。

## 七、免责条款

因国家建设开发、拆迁安置及其他不可抗力等非人为因素，致使甲乙双方无法履行合同义务时，本合同自动解除，租金据实结算，双方互不承担违约责任。若国家或其他机构对租赁物进行征用或拆迁，拆迁征用补偿款归甲方所有，但商铺搬迁费归乙方所有。

## 八、续租

1、本合同价格实行三年，三年后双方友好协商合同价格递增事宜。此合同期满后，乙方有意在租赁期满续租的，应在合同履行期届满前两个月书面通知甲方。

2、同等条件下，乙方享有优先续租权。



3、如甲方同意续租的，双方应重新签订租赁合同，租金由双方协商后可作适当调整。

## 九、房屋的交还

1、合同期满或合同提前终止的，乙方应于租赁期满或合同终止后三日内将租赁的房屋及甲方提供的配套设施，以良好、适租的状态交还甲方，并清结全部费用。交还房屋时乙方应将其可移动的自有物品全部清理，未能清理的物品视为乙方放弃权利，甲方有权自行处置。

2、未经甲方书面同意，由乙方装修和经甲方同意局部改造的部分不得拆除，保持原貌。

3、乙方未能按照以上1、2项约定交还房屋的，甲方有权拒退履约保证金。

## 十、其他

1、因履行本合同发生的一切争议，双方应协商解决。如协商不成，双方均有权向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、本合同一式贰份，甲、乙方各执壹份，经双方签字或盖章后生效，均具有同等法律效力。

3、本协议所附的住所及联系方式，对方可以该住所及联系方式向另一方送达相关文书或材料，若住所地或联系方式发生改变，一方应书面通知另一方，否则导致送达不能的，视为送达成功。

甲方(章):

签字代表:



乙方签字:

委托代理人:

签订时间: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日