

办公用房租赁合同

承租人(甲方): 伊金霍洛旗天骄双创服务中心

住所地: 内蒙古伊金霍洛旗创业大厦A座

统一信用代码: 12152728MBOU87721U

法定代表人: 白永龙

出租人(乙方): 内蒙古安永商业管理有限公司

住所地: 内蒙古鄂尔多斯市伊金霍洛旗东方大厦32层3205

统一信用代码: 91150627MA7CH33HX5

法定代表人: 哈斯巴图

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、行政法规的规定,甲、乙双方在平等、自愿的基础上,就甲方承租乙方房屋事宜,经协商一致,订立本合同,以资共同信守执行。

第一条 租赁房屋

1.1 乙方将坐落于伊金霍洛旗东方大厦16、17、18层写字楼出租给甲方,三层建筑面积共计5387.28平方米。该房屋平面图见本合同附件《租赁房屋平面图》。

1.2 写字楼租赁计价面积以双方确认的测绘机构测定的面积为准,测定面积包括公摊面积。面积测绘由乙方委托并承担费用。

1.3 租赁房屋的用途为:总部经济、人才科创用房。

1.4 乙方交付租赁房屋标准:简装:地、顶、墙均完善,装修标准为600-800元/平米,具体以甲方提供的装修效果图为准。

第二条 租赁期限

2.1 房屋租赁期自2023年4月20日起至2024年4月19日止。乙方房屋交付时需达到甲方装修要求,如在2023年4月20日未完,租赁期按实际装修完交付时间为准。

2.2 如乙方未能于房屋交付日将房屋按第一条1.4约定标准交付给甲方,则甲方租期将从具备标准层的实际交付日起算。

第三条 租金、交纳方式及其他费用承担

3.1 租金标准48.73元/月/平米。年租金合计310002元(人民币大写叁拾壹万零贰佰元整)
不含税金额为200001.70元,税金为110000.10元。

3.2 租金一年一付,乙方需在甲方支付租金前向甲方交付合规发票,乙方认可甲方作为公益性事业单位,甲方向乙方支付租金的资金来源于财政拨款,甲方应于财政拨款15日内,

交纳当年租金。

3.3 租赁期间发生的物业费、取暖费用及租赁区域内非公共设施产生的水、电费用由甲方承担，公用设备设施维护、更换费用由乙方承担。

3.4 因乙方出租房屋行为产生的房产税、增值税、土地使用税、印花税、附加税、所得税等依法应由乙方承担的税费均由乙方承担。

3.5 其他未列明的费用由双方依法依规各自承担。

第四条 维护及修缮

4.1 乙方应保证在交付前房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件并取得相应的验收许可文件，不得危机人身安全。乙方应保证租赁期间遵守国家的法律法规及房屋所在的物业管理规定。

4.2 除因甲方故意、使用不当导致的损坏由甲方负责修缮外，租赁期内乙方应及时为出租房屋及其设施、附属物品提供运维、更换服务，保障房屋及其设施、附属物品属于适用及安全状态。

4.3 租赁期间内，乙方应保证甲方及甲方许可的主体在不改变房屋主体结构、不影响房屋安全的前提下进行合理的装修、拆改、扩建及添附。

4.4 租赁期间，甲方及甲方许可的主体应仅合理谨慎使用义务，合理使用房屋及其设备设施。

第五条 房屋交付及归还

5.1 双方确认，乙方按本合同第一条 1.4 及第四条 4.1 约定的标准及状态向甲方交付。

5.2 甲方在交还房屋时无需恢复上述单元至原始交付状态，但需保持房屋完好（合理损耗除外）。甲方只需将房屋按照交还届时的现状退还给乙方即可。如甲方由于自身原因，对房屋造成损害的（合理损耗除外），乙方有权要求甲方给予合理的赔偿。

5.3 甲方无法定或约定理由逾期归还租赁房屋的，乙方有权以当时市场租金或本合同约定的届时有效的租金标准（以较高为准）的 1.5 倍向甲方收取逾期（合同终止日之次日起至交还房屋之日止）占用费。由非人为故意或不可抗力原因导致逾期归还，甲方不承担逾期费用。

第六条 房屋所有权的变更

6.1 乙方有权将房屋所有权在租赁期内进行转让，但不能影响甲方本合同项下承租权益，甲方在租赁期间对房屋在同等情况下享有优先购买权。

6.2 乙方若将房屋转让，应保证房屋受让人或承继人继续履行本租约的规定。

第七条 甲方的权利与义务

7.1 乙方有权出租房屋，保证房屋满足甲方引进企业办理工商登记对公司注册地址的要求，并根据本合同的约定提供租赁房屋给甲方使用。

7.2 政府法律、法规规定与甲方引进企业经营不相干税费均由乙方承担。

7.3 甲方同意并理解在租赁期内乙方为保持该大厦处于良好状态，有权在其认为适当时从事或许可他人从事维护、修理等工程，但该等工程产生的噪音或其他干扰不得影响甲方正常运行，乙方应尽力减低该工程对甲方的干扰。

7.4 租赁期内如因非乙方人为、主观原因造成大厦所在地区发生水、电、空调、网络、电话等供应或其他设施使用中断，或因大厦的维修、故障抢修而引起水、电、空调、网络、电话等供应或其他设施使用中断，乙方不承担责任。

7.5 乙方同意在不破坏大厦整体装修的情况下，在大堂及甲方所在楼层提供铭牌以显示甲方及甲方许可的主体的名称。

7.6 乙方在租赁合同存续期间应当履行对该租赁房屋内外主要设施，诸如但不限于主墙，屋顶，地板和排水管道等的全部维修义务，并且对于租赁房屋内或外的以下主要设施如（煤气，电梯，水，空调系统和电等）在接到甲方书面通知维修时，就立刻进行必要的维修。若乙方和/或物业管理公司在收到通知后未能履行本条义务并且1日内该义务还是没有履行，甲方有权自行进行必要的修理，乙方应当承担所有相关的成本和费用。

第八条 乙方的权利与义务

8.1 甲方应当按照本合同约定按时向乙方支付租金及约定的其他相关费用。

8.2 租赁期限内，甲方有权委托运营主体对承租房屋进行运营管理及转租给甲方认可的主体。

8.3 甲方及甲方许可的主体对租赁房屋进行的任何装修或翻新，不得损坏大厦的主体建筑结构和影响大厦其他租户或损害其他使用者的利益。因甲方装修、翻新致使大厦主体结构、设施或设备破坏或损坏或对该大厦其他租户造成损失及各种影响，则均由甲方承担相应责任。

8.4 因甲方对租赁房屋的使用、管理及维修不当，或因甲方作为、不作为、疏忽、失责，导致租赁房屋或其他任何人士或任何物品受到损坏或伤害时，甲方应承担全部责任，并赔偿乙方因其他任何有关人士因此向乙方提出的所有费用、要求或因法律程序而使乙方遭受的任何损失和所有费用及开支（包括律师费、办案费等）。如房屋受到损坏，甲方应在接到乙方或物业管理公司书面通知后1天的期限内，将租赁房屋进行修复。

8.5 甲方负责租赁房屋内部的整洁, 清洁, 包括地面、墙壁、天花板等; 由甲方装修、安装的设备设施, 其维护保养亦由甲方负责并承担费用。乙方负责房屋外部的整洁清洁。

8.6 若因甲方的行为、过失或过错, 在租赁房屋范围内发生任何导致乙方或其他人员的财产损失及人身伤亡事件, 甲方应承担全部的赔偿责任。同时, 甲方应对其雇员、工程人员, 装修人员的行为负责, 并对因上述人员的该等行为给乙方或第三者造成之损害承担相应的赔偿责任。

若因乙方的行为、过失或过错, 在租赁房屋范围内发生任何导致甲方或其他人员的财产损失及人身伤亡事件, 乙方应承担全部的赔偿责任。同时, 乙方应对其雇员、工程人员, 装修人员的行为负责, 并对因上述人员的该等行为给甲方或第三者造成之损害承担相应的赔偿责任。

8.7 甲方允许乙方或物业管理公司在合理的时间内, 进入租赁房屋巡视、检查, 此前述巡视、检查需提前通知甲方并取得甲方同意(紧急事项除外)。

8.8 乙方房屋所有权在甲方租赁期内进行转让, 乙方需保证甲方继续在本楼宇内享有本租赁合同内相关权利至合同结束, 若需甲方搬离, 乙方需按照甲方要求寻找新的合适楼宇并支付租赁费、搬迁费等一切费用, 若楼宇所有权方强制甲方搬离造成损失, 甲方损失一律由乙方承担。

第九条 不可抗力

9.1 甲、乙双方同意, 在本合同有效期内, 不可抗力的范围是: 由于地震、水灾、火灾、战争或其他不能预见, 并且对其发生的后果人力不能预防、避免和克服的不可抗力事件。

9.2 遇有上述不可抗力的一方, 应立即以书面形式通知另一方, 并在一个月内提供不可抗力的情况及本合同不能履行、部分不能履行, 或者需要延期履行的有效证明文件, 此项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机构出具, 按不可抗力事件对履行本合同的影响程度, 双方协商决定是否解除本合同、部分免除履行或对本合同进行修改。

9.3 租赁期内因国家政策或当地政府行政原因导致该合同无法继续履行的, 双方按实际租赁期间结算租金, 互不承担其他损失。

第十条 违约责任

10.1 租赁期间, 乙方有以下行为之一, 视为乙方违约, 甲方有权要求乙方支付合同总价 10% 的违约金, 若支付的违约金不足弥补甲方损失的, 乙方还应负责直至弥补甲方全部损失为止。

- (1) 乙方未经甲方同意，擅自将房屋转租给第三方；
- (2) 租赁期间乙方出售房屋，违反甲方的优先购买权；
- (3) 未取得应取得的消防安全等验收许可及未及时履行房屋及设备设施的维护及修缮义务。
- (4) 其他应由乙方担责的事由。

10.2 租赁期间，甲方有以下行为之一，视为甲方违约，乙方有权要求甲方支付一年合同期总价 10% 的违约金，若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应负责直至弥补乙方全部损失为止。

- (1) 未经乙方书面同意，擅自改变房屋的主体结构及承重结构；
- (2) 利用该房屋进行违法行为；
- (3) 不按合同约定向乙方支付租金并拖欠租金达到 3 个月以上；
- (4) 其他应由甲方担责的事由。

第十一条 特别约定

乙方认可甲方作为公益性事业单位，甲方向乙方支付租金的资金来源于财政拨款，在财政拨款未到位前，乙方不向甲方主张支付租金及逾期支付租金的违约责任。但如财政拨款延迟，甲方应积极向有关部门申请相关款项。在财政拨款到位后，甲方应在 15 日内向乙方支付租金。

第十二条 法律适用及争议解决

11.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均受中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区法律、澳门特别行政区法律和台湾地区法律）的管辖。

11.2 甲、乙双方就本合同发生争议时，应尽量通过友好协商或通过调解解决，若经协商，调解不能达成一致协议时，任何一方均可向房屋所在地人民法院提请诉讼。在争议过程中，除双方有争议部分外，本合同其余部分应继续履行。

第十三条 合同效力

13.1 根据法律规定本合同的部分条款如属无效或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响，任何一方不得以此为由拒绝履行该合同的其他条款。

13.2 本合同生效后，未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议或附件，该等文件与本合同具有同等法律效力。

13.4 本合同自甲、乙双方签字和盖章之日起生效。

13.5 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

附件：《甲方房屋装修效果图》

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签署日期：2023年4月13日



乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签署日期：2023年4月13日

