陕西西咸新区人民法院

办公场所租赁协议

承租人（甲方）：陕西西咸新区人民法院

地　址：陕西省西咸新区空港新城俊采大街与天和四路交叉口东北120米秦创原临空产业基地

联系人：

联系方式：

出租人（乙方）：西咸新区空港新城云悦置业有限公司

地　址：陕西省西咸新区空港新城自贸大都汇3层306

联系人：

联系方式：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方向乙方租赁房屋，双方达成如下协议：

第一条 房屋租赁内容及面积

一、租赁用途

办公用房及业务用房租赁。

二、租赁内容

租用陕西省西咸新区空港新城俊采大街与天和四路交叉口东北120米秦创原临空产业科创基地作为办公用房及业务用房，租赁面积14910平方米，并提供配套设备用房及地下车库，供采购人使用。

第二条 租赁期限

自合同签订之日起一年，租赁期限为2026年8月4日至2027年8月3日。

第三条 租金及结算方式

房租租赁年租金 7512850.8 元（人民币柒佰伍拾壹万贰仟捌佰伍拾元捌角整），租金由甲方以银行转账的形式向乙方支付租金。

房屋租金分两期支付：

第一期：合同签订后 10 个工作日内，支付合同总金额的 50%。

第二期：2026 年 12 月 10 日前，支付合同剩余总金额的 50%。

甲方付款时间以甲方财务管理制度拨付时间为准；甲方付款前，乙方应向甲方提供合法等额且符合甲方财务要求的增值税普通发票，乙方提供发票不符合约定的，甲方有权拒绝支付并不承担违约责任，等乙方开具合格发票后，甲方再行支付。

乙方必须确保发票信息全部真实，相关服务品目、价款、税款等内容与本合同相一致。因发票票面信息有误导致发票不能抵扣税款或者被认定为虚开的，或者因乙方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开增值税发票引起税务问题的，乙方需依法向甲方重新开具发票，甲方有权相应延期付款，同时乙方应向甲方承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等。

3.2.2 乙方指定的租金收款账户为：

名称：西咸新区空港新城云悦置业有限公司

税号：91611101MABY3EXQ5X

开户银行：中国建设银行股份有限公司咸阳空港新城支行

银行账号：61050163970000001401

乙方应保证上述账户合法、真实、有效，如账户信息发生变动，乙方应提前十个工作日书面通知甲方，否则，由此造成的一切损失由乙方自行承担。

第四条 协议各方权利与义务

（一）甲方的权利与义务

1、甲方租赁房屋用于办公，不得改变用途，不得转租。

2、甲方保证遵照国家法律、法规进行办公活动，并依法办理相关证照和手续，缴纳相关税费。因甲方行为而给乙方造成的任何影响和损失，甲方有义务立即排除妨碍。

3、甲方对承租房屋必须爱护，如因实际办公需要对租赁房屋欲装修、改建的需提前告知乙方。不得在楼道等公用部位堆放物品或从事与租房用途不相干的活动及任何非法活动。使用中出现任何问题应及时找乙方协商解决。

4、甲方在租赁期间内，在不改变房屋的结构和不危及房屋安全的前提下，可以根据形象或经营需要对承租房屋进行装修和改造，或增添附属设备、设施，改造方案应事先同乙方商议，双方同意后方可开始实施，且改造方案必须符合改造时有效的国家相关技术规范。甲方增添的设备设施及附属设施、设备由甲方自行负责维修和保养。

（二）乙方的权利与义务

1、供应商须保障大楼的水、电等基础设施齐全完好，正常运行。

2、大楼及其内部附属设施日常维修养护要求：

包括但不限于漏水维修、消防维修、中央空调维修、电梯维保、墙面及地砖维修、电路维修、水路维修、门窗维修等。维修范围涵盖大楼建筑本体及门前院落区域内的地面铺装（含地砖）。

每年夏季（7至8月份）对全楼窗纱进行一次全面检查、清

洗、维修，破损时进行更换。

每年夏季集中制冷和冬季集中采暖前，对空调设备及管道进行检修，并对所有空调滤网进行清洗。

每年对全楼外墙玻璃幕墙进行一次全面清洗。

每年由供应商委托有资质的机构进行一次消防联调联试，并出具报告。调试发现的问题，供应商应于15个工作日内（自采购人书面告知或报告出具之日起算）解决完毕，所涉费用由供应商承担。

以上日常维修养护费用（包含人工、材料等）17万元以内由供应商承担，超过部分由承租方承担。供应商接到采购人一般维修通知后，应于2小时内响应，4小时内到场处置，对于不涉及定制加工、无需更换大型配件的日常维修，供应商须在到场后2个工作日内完成维修并恢复使用。紧急情况（如水管爆裂、门窗坠落风险等）维修，供应商须立即响应并于20分钟内到达现场并采取临时管控措施，全面处置，供应商无法处置的，应立即安排第三方维修处置解决，相关费用由供应商承担。

3、房屋质量维修要求：

供应商对大楼的主体结构质量、防水及房屋安全负责。如发生下列等情形，供应商在接到采购人通知后5个工作日内启动维修，相关费用由供应商承担：

（1）楼面、墙体、卫生间发生大面积严重渗漏水；

（2）承重墙体出现结构性裂缝或倾斜；

（3）楼板明显沉降、空鼓或坍塌风险；

（4）主供排水管道、主供电线路、消防主管网发生爆裂、

短路；

（5）外墙玻璃幕墙及其他外立面附着物等，发生松动、脱落等高空坠物险情。

4、上述2、3款的维修要求，若供应商逾期未履行或维修养护验收不合格并拒不整改，采购人可自行委托第三方重新实施，所需费用从后续租金中足额抵扣。连续两次（含两次以上）验收不合格视为供应商严重违约且不具备履约能力，供应商须向采购人支付预算总金额的2‰的违约金，同时供应商须无偿返工至验收合格，返工期间所有费用由供应商承担。

5、供应商须针对可能影响采购人正常办公的突发情况制定专项应急预案，包括但不限于：停电、电梯困人、水管爆裂/跑水、火灾、防汛内涝、突发公共卫生事件。

6、乙方应协助甲方解决租赁房屋的治安、安全问题，协助甲方妥善处理与第三人的相邻关系。

7、因房屋产权纠纷、出租方债务等非承租方原因，导致滋事信访等影响承租方正常办公秩序或造成负面社会舆情的行为，出租方须在接到承租方通知10分钟内派授权代表到场处置，并负责将第三方人员带离现场、进行法律解释与债务协商。在此期间，出租方须承担现场的安保升级费用及因封控导致的承租方额外办公成本。协助解决治安安全问题。

租赁期间，房屋产权人发生变更，或房屋之上设立其他债权关系的，不影响本协议效力。

第五条 协议的变更、解除与终止

1、租赁期届满本协议自然终止。

2、甲乙双方可以协商、变更或终止本协议。

3、因不可抗力因素导致本协议无法履行时，协议终止履行，双方互不承担违约责任，但发生不可抗力的一方应当在不可抗力发生之日起【15】日内书面通知对方，且应提供有效的证明文件。

4、甲乙双方单方解除协议时，除本协议另有规定外，应以书面方式提前【15】日通知对方，经协商一致可以解除协议。

5、甲方有下列行为之一的，乙方有权立即解除协议，本协议自乙方书面解除通知送达甲方并经甲方书面确认之日起第【二】日解除：

（1）甲方在租赁房屋进行任何违法犯罪活动的。

（2）甲方未按协议约定，正确使用乙方提供设施设备，造成乙方房屋及设备严重损坏，且在乙方书面通知后30日内未能恢复原状的。

（3）未经乙方同意，拆改变动房屋主体结构的。

（4）未经乙方同意，改变本协议规定的租赁用途。

6、乙方有下列行为之一的，甲方有权立即单方解除协议，本协议自甲方书面解除通知送达乙方之日起第二日解除：

（1）乙方无故提前收回租赁房屋的；

（2）租赁房屋权属有争议的或被第三人合法追索的；

（3）租赁房屋严重违反国家强制性规定，导致房屋完全无法使用的。

第六条 违约责任

1、甲乙双方均应严格遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，除本协议另有约定外，违约方应向对方支付六个月租金总额的5%作为违约金。

2、因违约方违约给守约方造成损失的，违约方应承担违约责任，并向守约方赔偿各种损失，包括但不限于直接损失和间接损失以及守约方为追索该损失而发生的律师代理费、诉讼费、仲裁费、证据调查费、保全费、保全担保费等费用。

第七条 争议解决的方式

本协议在履行中如发生争议，各方应友好协商，协商不成的应向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第八条 送达

本协议所记载的地址和联系方式适用于双方往来联系、书面文件送达以及争议解决时法律文书的送达。因地址和联系方式错误而无法直接送达或妥投的，自交邮后的第三日视为送达。一方拟变更地址或联系方式的，应提前书面通知对方，且在对方实际收到变更通知后才发生变更效果，否则一方应按照原信息进行的送达一经送出即视为送达成功。

第九条 其他

1、本协议未尽事宜，经协议双方协商可作出补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2、本协议自甲乙双方法定代表人/负责人或其授权代表签字或盖章并加盖合同专用章或公章之日起生效。本协议一式【捌】份，甲乙双方各执【肆】份，具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人：马旭

日期：2026年 8月 4日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表人：

日期：2026年 8月 4日