

## 房屋转租协议

甲方：北京万安众联应急科技产业有限公司

统一社会信用代码：91110105MA01Q22N6E

乙方：北京华安波瑞达安全科技有限公司

统一社会信用代码：91110105783242769T

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲、乙双方经协商一致，就甲方将其依法承租的国创产业园区房屋权利及义务全部转移给乙方，订立本合同。

### 第一条 出租房屋的基本情况

1.1 乙方承租甲方的房屋坐落在北京市朝阳区来广营西路国创产业园6号楼F门109号（以下简称“租赁房屋”），租赁房屋的用途为办公，赁房屋出租前无设定抵押。

1.2 甲乙双方确认租赁房屋的租赁面积为503平方米。甲乙双方同意，租赁房屋的房屋使用费、或其他根据租赁房屋面积计算的款项均以租赁面积为基数。

1.3 甲乙双方同意对租赁房屋进行现状交付，乙方已经到所承租房屋现场了解该房屋的现状。

### 第二条 房屋租赁期及交付

2.1 双方约定房屋租赁期为1年2个月，自2023年11月1日起至2024年12月31日止。

2.2 在租赁房屋交付时，甲方和乙方应共同确认租赁房屋内的固定附着物、设备设施及装修状况、仪表读数，双方签订租赁房屋交接记录。

### 第三条 房屋使用费及支付方式

3.1 在租赁期限内，房屋使用费自约定的房屋起租之日（即2023年11月01日）起计算。房屋使用费标准为：第一、二年为3.5元人民币/天/平米；（详见附件）。

3.2 房屋使用费支付方式：押2付6，先付后用，乙方先付房屋使用费后使用房屋。乙方应付相当于2个月的房屋使用费为押金及6个月的房屋使用费，即

自 2023 年 11 月 01 日起至 2024 年 4 月 30 日的房屋使用费，共计人民币 321,291.24 元。乙方承诺签订合同后支付第一期房屋使用费人民币 321,291.24 元，以后每期提前 15 日支付未来 6 个月的房屋使用费。

3.3 乙方在装修期内需向甲方支付物业装修施工管理费、装修押金等费用，由乙方或其相关装修单位承担。

3.4 根据中华人民共和国法律规定应由双方各自负担的税项及费用，甲乙双方应自行承担。

3.5 本合同项下乙方应付的所有付款，应以人民币付至甲方书面指定之银行帐号（以甲方提供给乙方的账单中指明的帐号为准）。

甲方指定的收款账户

开户名：北京星火国创企业管理有限公司

开户行：中国建设银行北京望京支行

帐号：11001070200056000611

#### 第四条 押金及其他费用

##### 4.1 押金

乙方应在本合同签署之日向甲方交纳相当于 2 个月房屋使用费，计人民币 107,097.08 元，作为乙方房屋使用的押金。押金退还时，甲方无需向乙方支付利息。

4.1.1 如乙方违反本合同之约定，则甲方有权以押金抵扣乙方应付款，作为甲方因此而遭受损失之赔偿。如押金发生金额不足时，乙方应在收到甲方补足押金通知后的五个工作日内补足押金及损失不足部分。

4.1.2 租赁关系终止时，乙方应在租赁期到期之日起 30 日内办妥以租赁房屋为注册地址或营业地址的工商等部门的注销或变更手续；逾期未办妥的，每逾期一日，乙方应按照日房屋使用费的 3% 向甲方支付违约金，该违约金可由甲方先行从押金部分扣除。甲方应在乙方交还租赁房屋后且完成各单位的注册地址等与地址的相关手续注销、变更后三十日内将押金扣除相应费用（如有）后的剩余部分一次性无息退还乙方，押金不足已抵扣的，乙方应当就不足部分继续向甲方支付。

##### 4.2 其他费用

租赁期和装修期内有关租赁房屋的费用（例如：电费、固定车位管理费、通讯费）

及相关税费由乙方承担。收费标准（详见《物业收费规定》）。

4.3 如乙方需要对本合同进行租赁备案登记事宜，应由乙方自行办理，相应费用由乙方自行承担。

4.4 在不违反相关法律法规规定且经相关主管部门批准的前提下，乙方应将经营所需缴纳的各种税款向房屋所在地的当地税务机关缴纳。

## 第五条 房屋的修缮和装修

5.1 甲方应对乙方承租的房屋维护。由于乙方的过错、过失和疏忽行为对园区内的房屋及设备设施造成损失或损坏的，乙方应承担赔偿责任。

5.2 未经甲方书面同意，乙方不得擅自或允许他人对租赁房屋及其装修、附属设施、设备进行任何改建、增建或增设。乙方如发现租赁房屋及甲方提供的装修、附属设施或设备出现损坏或故障，应及时通知甲方或管理公司前来维修而不得擅自处理，甲方应在接到乙方通知后 24 小时内开始进行维修，但在紧急情况下，乙方可在为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险之目的限度内进行临时性的修理。

5.3 乙方根据本合同规定进行的装修、增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。所发生的所有费用，包括税收及政府收费等一律由乙方承担。在租赁期和装修期内，政府部门对租赁房屋的装修提出任何整改要求，乙方必须承担该等修改带来的一切责任及费用。

5.4 乙方应负责保持租赁房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态，如需维修或更换或添置，应通知甲方维修部门维修，由乙方负责并承担维修工本费用（按《物业管理办法》执行）。

5.5 乙方应在进入租赁房屋装修前五个工作日，向甲方提供装修图纸及施工说明，经甲方书面认可后再进行装修。

5.6 乙方同意，乙方在装修过程中，涉及消防的部分，乙方委托甲方推荐的消防工程的公司施工，具体由乙方与其洽商签署协议，甲方应保证指定公司施工报价不过分偏离市场平均价；乙方理解甲方该方式是为了保证产业园区的消防系统安全运行，乙方愿意接受。

## 第六条 双方的权利和义务

6.1 除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：



(1) 甲方应将符合本合同所示要求的房屋及附属设施、设备交付予乙方，由乙方按照本合同项下约定的经营用途、条件进行使用；

(2) 在合同期内，甲方如拟在租赁房屋内对其所有的设施设备进行维修，须事先通知乙方；

(3) 甲方应承担作为出租人应付的与租赁房屋有关的税费；

(4) 甲方不得对乙方正常合理使用租赁房屋进行干扰或妨碍；

(5) 甲方为入驻国创产业园的企业提供如下服务：物业服务；协助办理乙方及其分子公司在租赁房屋范围内的工商注册及税务登记业务；提供国家相关政策解读；不定期的组织企业发展交流及培训活动；协助乙方进行项目对接；协助筹办投融资路演；组织相关的社交活动等。

6.2 除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

(1) 乙方租赁的区域为办公区，因此乙方不能在该区域存在零售形式的销售行为、不能组织或开展宗教活动，不能打牌、娱乐及大声喧哗，维护产业园区整体办公形象和环境；

(2) 乙方应在入驻租赁房屋时取得在租赁房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照、资质证明及许可证等，且应适时更新此等批准、资质证明、营业执照及许可证。

(3) 乙方应配合甲方做好相关工作，积极参加甲方组织的各项活动。

6.3 其他特别条款

(1) 租赁期间，因清理租赁房屋内某种大型家具、放射性物质、生化污染类等特殊种类的垃圾、废物而产生的费用须由乙方承担；

(2) 乙方须在合同期内自费维修保养、更新替换、清洁在租赁房屋内由乙方自行安装的设备、设施；

(3) 如果乙方需要改动甲方消防设施，必须经甲方书面同意，所发生的费用由乙方承担；

(4) 乙方在租赁房屋内的营业行为不能违反法律、法规或政府主管部门的有关规定，否则甲方有权终止合同，由此致甲方遭受的一切损失及费用（包括政府部门针对乙方行为对甲方的处罚）由乙方承担；

(5) 乙方自行办理设计、装修及后期经营涉及的国家规定的申请报批手续，所

产生的相关费用由乙方承担。甲方有义务积极配合乙方提供相关需要的资料。

6.4 在本合同履行期间，乙方在经营活动中与任何第三方发生的债务及其他民事责任，由乙方自行承担。如果因此给甲方造成经济损失，乙方应当承担赔偿责任。

#### 6.5 保密条款

甲乙双方保证：在合同有效期内以及合同终止后，未经对方书面许可，任何一方不得以任何形式向任意第三方提供或透露本合同以及与本合同有关的相关协议、函件的内容，同时不得以任何形式向任意第三方提供或透露在租赁过程中获知的对方经营和业务信息以及其他具有保密性质的信息。任何一方如违反本合同约定的保密义务给对方造成损失的，过错方应当全额进行赔偿。

#### 第七条 转租、转让和交换

7.1 未征得甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租或放弃租赁房屋或其中任何部分，或以分租、借用、共用、联营或将业务承包他人等其他任何方式导致任何非本合同当事人在合同期内取得使用或占用租赁房屋或其中任何部分。未征得甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将租赁房屋与他人承租的房屋进行交换。

7.2 如乙方需租赁甲方更大面积的房屋，可采取新租用场所和当前场所交换的方式进行。

#### 第八条 甲方的违约责任

8.1 合同期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使租赁房屋毁损、灭失，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

8.2 合同期间，因甲方原因导致租赁房屋甲方提供的设施不能正常运行且超过24小时无人进行维修的；因甲方原因导致水或电等正常供应中断，且中断期一次超过两天，严重影响正常使用房屋的，甲方给予乙方房屋使用费减免。

8.3 乙方同意，在下述情况下，甲方对所发生的损失没有责任（且除本合同另有约定或甲方另行书面同意外，本合同项下之房屋使用费及其他费用不得减免或中止支付）：

（1）因对租赁房屋及公共设施进行维修、保养或因按本合同规定的程序对园区进行整体装修和景观美化，致使公用设施临时性停止使用，或导致租赁房屋的水、



电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或其相关人员发生损失的；

(2) 非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生损失的；

(3) 任何时间租赁房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失；

(4) 因政府主管部门或第三方原因导致水或电等正常供应中断的；

#### 第九条 乙方的违约责任

9.1 自本合同签订之日起，乙方不得提出退租，否则按本合同 10.2 条处理。

9.2 乙方逾期支付房屋使用费或本合同第四条约定应支付给甲方的各项费用的，每逾期一日，则应按逾期之款项的日 3‰向甲方支付违约金。逾期支付上述任何款项超过 30 天的，甲方或管理公司有权停止有关能源、设施、设备等的供应或禁止乙方使用，因此造成的一切损失由乙方自行承担。

9.3 乙方如在装修和使用期间对甲方房屋主体结构或设施进行损坏的，甲方有权要求乙方恢复房屋或设施原状并赔偿损失。

#### 第十条 合同的变更和解除

10.1 甲、乙双方同意有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

(1) 租赁房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

(2) 租赁房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

(3) 因不可抗力致使租赁房屋灭失、严重毁损或被鉴定为危险房屋，以致无法使用并且在 90 日之内无法修复的；

10.2 甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同。甲方须将乙方已支付但尚未到期的房屋使用费退还乙方，但乙方已支付的押金和其他费用均不予退还。同时，乙方还须支付给甲方相当于当年一个月的房屋使用费作为违约金。如果违约金不足以弥补因此给甲方造成的损失，乙方应补足甲方损失额与违约金之间的差额：

(1) 未征得甲方书面同意改变租赁房屋用途的；

(2) 未征得甲方书面同意改变租赁房屋主体结构或造成租赁房屋主体结构损坏的；

(3) 擅自转租、分租租赁房屋、转让租赁房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

- (4) 逾期支付房屋使用费或其他任何应付款项超过一个月的;
- (5) 将租赁房屋用于任何非法目的或乙方营业执照所列经营范围以外目的的;
- (6) 违反本合同的其他约定, 给甲方造成实际损失或给甲方正常经营运营产生影响, 且在甲方书面通知后十日内乙方未予纠正的;

10.3 甲、乙双方同意, 因甲方原因造成下列情形之一的, 乙方可书面通知甲方解除本合同, 要求甲方退还乙方已支付但尚未到期的房屋使用费和押金, 并支付给乙方相当于当年一个月房屋使用费和乙方支付的押金金额的总和作为违约金。

- (1) 租赁房屋被司法机关或者主管行政机关依法查封的;
- (2) 租赁房屋权属有争议, 影响乙方正常使用, 且异议人提出了必要的证据的;
- (3) 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况, 经主管行政机关查处, 在规定期限内甲方仍未整改完毕的;

#### 第十一条 房屋的交还

11.1 乙方应于租赁期届满之日或本合同提前解除之日向甲方交还租赁房屋。乙方应将其添置的可移动物品在届满日前或解除日前搬离租赁房屋, 以使租赁房屋恢复原状, 由此发生的费用由乙方承担。乙方逾期未搬离的, 甲方有权自行搬离, 并要求乙方承担相应的搬离费用, 该费用可直接从押金中扣除; 经甲方同意的租赁房屋内的遗留物品归甲方所有, 甲方对此不予以任何补偿或赔偿。

11.2 乙方未依本合同 11.1 条约定交还租赁房屋满 7 日的, 甲方有权开启租赁房屋的门锁并更换门锁, 将可移动物品搬出租赁房屋, 将租赁房屋腾空收回。甲方对因此而引起的乙方财产损失不承担责任。对于可移动的物品, 甲方在搬出后有权就该等物品向乙方收取仓储费用。该等物品被搬出后, 甲方依照本合同第十五条约定的通知方式通知乙方领取该物品; 如乙方未在甲方通知的期限内领取物品, 视为乙方放弃该等物品的所有权, 则甲方有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物品。甲方将租赁房屋恢复原状的费用及甲方在上述过程中发生的公证费、律师费 (若有) 由乙方承担, 甲方依照本合同第十五条约定的通知方式发出付款通知后 7 日内乙方不予支付的, 甲方有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的, 甲方有权要求乙方补足差额。甲方对于乙方在租赁房屋内添置的不可移动物品的保留, 适用本合同 11.1 条的约定。



11.3 租赁期满或本合同提前解除,乙方交还租赁房屋时,如甲方发现租赁房屋和/或本合同附件所列的装修、设备和设施被损坏或遗失(自然损耗除外),甲方有权要求乙方赔偿损失,亦有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的,甲方有权要求乙方补足差额。

11.4 对于租赁期间届满或者合同解除时,未形成附合的装饰装修物,可由承租人拆除。合同解除时,对已形成附合的装饰装修物按照如下方式处理:

(1) 因甲方违约导致合同解除,乙方可请求甲方赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的;装修残值按照自装修期结束之日每年折旧20%计算。

(2) 因乙方违约导致合同解除,甲方同意利用的,乙方可遗留装饰装修物;甲方不同意利用的,乙方负责将房屋恢复至装修前的状态。

11.5 甲乙双方确认,乙方将房屋交还甲方时,甲方有权要求乙方按照租赁房屋使用后的自然状态归还;如果乙方破坏装饰装修及设备的,甲方有权要求乙方恢复至装修前的状态。

## 第十二条 通知

12.1 甲乙双方指定的联系人及联系方式为:

甲方联系人:

乙方联系人:

12.2 对于任何通知或联络,如直接交付,则在接收一方或其被授权人签收时视为收讫;如果通过国内或国际快递方式邮寄,则在寄出后第三天被视作已收讫;如用挂号信邮寄,在寄出五天后视为收讫。

12.3 一方若指定其他地址或地址变更,须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

## 第十三条 合同的效力及承诺

13.1 本合同的附件或附页是本合同不可分割的一部分,与本合同具有同等法律效力。当本合同与本合同附件或附页相关内容存在不一致或冲突的情况,以本合同约定为准。

13.2 在乙方不违反本合同任何条款和规定的前提下,本合同到期后,同等租赁条件下,乙方享有继续租用租赁房屋的优先权利,续租的房屋使用费须由双方根据市场价格洽商另定。乙方如欲行使优先续租权,应至少在本合同期满前三个月,



向甲方发出书面续租要求。

#### 第十四条 适用法律与争议解决方式

本合同适用中华人民共和国法律。双方在履行本合同的过程中若发生争议，甲、乙双方可以通过协商解决，协商未果，由租赁房屋所在地的朝阳区人民法院管辖。

#### 第十五条 其他

15.1 本合同经双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章时生效。若本合同签署前租赁房屋已交付，则本合同效力溯及至房屋交付之日。

15.2 本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份

甲方（签章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签章）：\_\_\_\_\_

2020年1月2日

乙方（签章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日