

北辰广场写字楼租赁合同

出租方(甲方): 石家庄隆增德企业管理咨询有限公司 (以下简称甲方)承租方(乙方): 中戴成 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》以及相关法律法规的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实守信的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方房屋(以下简称租赁房屋)事宜,订立本合同。合同条款如下:

一、租赁房屋及用途

1、甲方将自有的位于石家庄市石纺路 19 号北辰广场 商务 楼 26 层 2606-2607 房间,建筑面积 149 平方米,出租给乙方使用。(详见附件图示)乙方同意承租。

2、乙方向甲方承诺,租赁该房屋为 办公 使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

3、乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审核批准前,不得擅自改变前款约定的使用用途。否则,视为乙方违约,甲方有权解除合同。

二、交房日、租赁期限及免租期

甲方于 / 年 / 月 / 日起将上述租赁房屋交付乙方使用,交房时间以双方签订书面的交房确认书为准(交房确认书)。免租期自交房之日起至 / 年 / 月 / 日,该期间甲方免收乙方租金,但水电、物业费等乙方实际发生的费用由 石家庄隆增德企业管理咨询有限公司 收取。租金自免租期届满之日(即起租日)起计算。租赁期限自 2024 年 3 月 10 日至 2025 年 3 月 9 日止。

三、租金标准及支付方式、物业管理费及其他费用,以及交纳方式

1、该房屋第一个租期租金为每月房屋租金总计为(人民币) 4985 元,(大写: 肆仟玖佰捌拾伍 元整)。该房屋租金从第二个租期起在前一个租期租金基础上每年递增计算即(以下费用不含税,乙方如需开票税金另议):

①、第一个租期租金为 1.1 元/天/平(即 2024 年 3 月 10 日起至 2025 年 3 月 9 日止);

租金从 2024 年 3 月 10 日起计算,先付租金后使用,每 陆 个月支付一次。本合同签订生效后 5 个工作日内,乙方一次性向甲方支付首期租金,共计:(人民币) 29910 元(大写: 贰万玖仟玖佰壹拾 元整)。以后均于每 陆 个月结束前 十 日支付租金。

2、物业管理费

乙方应与 石家庄隆增德企业管理咨询有限公司 (以下统称“物业公司”)签订物业服务协议并缴纳协议约定的物业管理费,具体费用以《物业服务协议》签订为准。租赁期内收费标准如有调整,应按照国家有关规定的程序和权限进行调整。

物业管理费自实际交房日起计收,按季度结算,先付费后使用原则,乙方应当于实际交房日预付第一个租约季度的物业管理费,以后均于每个季度结束前 十 日支付下个租约季度的物业管理费。

3、租赁期间电费、水费、空调使用费:

乙方租赁房屋的自用电、自用水按乙方独立电表、水表显示的实际发生度数交费,电费、水费按供电、供水部门的收费标准收取,由物业公司向乙方代收代缴。

四、押金和其他费用

1、本协议签订后 10 日内乙方向甲方缴纳房屋押金,押金为人民币 4985 元(大写: 肆仟玖佰捌拾伍 元整)。租赁期满,乙方无违约和拖欠费用等情形的,甲方无息退还乙方房屋押金。乙方支付押金前,甲方有权暂不交付租赁房屋。

2、乙方应在本合同签定之日,向物业公司缴纳水电周转金 / 元,(大写: /)。在本合同终止并结清水、电费后 15 个工作日内由物业公司将水电周转金无息退还给乙方。

3、租赁期间,使用租赁房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备等费用均按国家收费标准由乙方承担。

五、双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

- 1) 有权按照合同约定向乙方收取租金及其他各项费用;
- 2) 按合同约定向乙方交付房屋;
- 3) 有权及时对租赁房屋的原有结构以及隐埋在租赁房屋内部的装置、电线和管道进行保养和维修。甲方应定期检查,及时修缮,以保障乙方安全正常使用。甲方在

接到乙方的书面维修申请后若没有在规定时间内及时维修,则由乙方先行垫支维修费并组织施工,竣工后,其维修费用凭正式发票在乙方应交纳的房租中抵扣相应金额,乙方装修改造等部分甲方不承担维修义务。

- 4) 正常情况下保证租赁房屋有水、电供应,按照本地政府规定的工作时间内有冷气、暖气供应。
- 5) 保证写字楼有良好的管理服务,包括对公共区域及公共设施保养维修和清洁服务,可靠的公共秩序安全管理服务,租赁房屋外围的清洁服务和客户要求的特约服务。
- 6) 通讯系统的管理按照国家相应的法律法规进行管理,甲方有权协助保证通讯设备基础设施的良好与畅通。

2、乙方的权利义务

- 1) 有权在约定的租赁期限内且在符合本合同约定和法律规定的情况下,不受任何第三人干涉地合法使用租赁房屋。
- 2) 有权在同等条件下,对租赁房屋享有优先承租权。
- 3) 按合同约定按期足额向甲方或物业公司支付租金及其它各项费用。
- 4) 按合同第一条约定的用途使用房屋,不得用作它途或进行违法、非法经营行为。未经甲方书面同意,乙方不得转租、分租、交换租赁房屋,否则,视为乙方违约,甲方有权解除合同。
- 5) 乙方如需要再次装修所租房间(包括成品、半成品隔断、家具的组装和强、弱电布线、增设插座等)应向物业公司提交装修方案及设计图、装修用料说明等,并由乙方所指定的装修公司缴纳装修保证金及施工管理费,经物业公司审批后,方可进行装修,二次装修的消防验收手续由乙方自行办理,费用和责任由乙方承担。乙方迁出时,乙方需在不影响甲方重新租赁的情况下将乙方租赁区域进行搬迁,搬迁前应向物业公司办理搬迁手续,手续齐全,方可搬迁。
- 6) 维护租赁房屋及附属设施完好,不得破坏房屋的结构或附属设施,乙方因素造成的损害由乙方自行修缮并承担费用;乙方租赁范围内照明灯具、配电设备的更换、维修等费用由乙方自理。乙方需要按照安全用电操作规程进行,以保证施工安全,否则发生安全事故后果由乙方自行承担。甲方修缮房屋时,乙方应积极协助。
- 7) 在租赁期内,乙方独立经营,负责租赁房屋内发生的一切人身、财产损害,按照有关法律规定承担责任。

- 8) 乙方须在国家政策允许范围内依法经营, 乙方的一切债权、债务均与甲方无关。
- 9) 乙方有义务管理好自己的设备、用品、文件资料和贵重物品, 如乙方保管不妥, 发生火灾、被盗、丢失等, 乙方有义务向当地公安机关报告, 甲方有义务协助当地公安机关调查。
- 10) 乙方不得擅自更换公共区域门窗锁具, 自行更换或添加本公司大门门锁, 应及时将一把备用钥匙交物业公司统一封存管理, 以备紧急情况下经乙方指定责任人认可后使用(如火灾、水患、紧急维修、遭遇恶劣天气房间内未关闭窗户等)。甲方对该钥匙负有管理责任。
- 11) 乙方有义务爱护写字楼的一切设施, 不得在墙上涂画、钉钉, 如墙面损坏由乙方承担相关的恢复费用; 乙方应承担电器设施使用不当而造成的损失; 乙方不得违背《消防法》规定的任何条款; 如因乙方违反消防法规而造成的不良后果均由乙方承担。如因此给甲方造成处罚或损失的, 乙方应负责赔偿。
- 12) 乙方合同期满后, 甲方房屋可继续出租时, 同等条件下乙方享有优先续租权。租赁期满乙方需继续承租该房屋的, 则应于租赁期届满前两个月向甲方提出续租要求。甲方在上述期限内未收到乙方要求续租的书面文件的, 视为乙方放弃续租权。
- 13) 乙方变更公司名称, 须持加盖公章的书面申请办理, 并同时为房屋押金名称变更, 如乙方提供变更手续不完善, 造成房屋押金无法退还, 损失及后果由乙方承担。

六、租赁期届满的房屋交接

- 1、乙方应当于租赁期届满或本合同解除之日起三日内将租赁房屋及原有附属设施、设备交还甲方。
- 2、乙方应保持租赁房屋完好状态, 不得留存物品或影响房屋的正常使用(甲方同意不必拆除的除外)。对未经同意留存的物品, 甲方有权送交有关部门保管, 费用由乙方承担, 如因此给甲方造成损失的, 乙方应赔偿甲方损失。
- 3、乙方不按约定进行房屋交接的, 屋内物品视为乙方废弃物, 甲方有权自行处置房屋内设施、设备, 因此产生的费用和责任由乙方承担。

七、合同的变更和解除

- 1、如甲方依法定程序将租赁房屋所有权转让给第三方, 本合同对新的房产所有者继续有效; 甲方名称、所有权人发生改变时, 甲方应协助对本合同进行变更。
- 2、乙方需要与第三人互换租赁房屋时, 须经甲方书面同意。
- 3、合同期届满, 如乙方继续承租租赁房屋的, 应在合同期限届满前 叁 个月书面通知

甲方,如甲方仍继续出租该租赁房屋的,在同等条件下乙方拥有优先承租权。

4.乙方有下列情形之一的,甲方有权解除合同,收回房屋,乙方需赔偿甲方损失:

- 1) 利用租赁房屋进行非法活动,损害公共利益的;
- 2) 连续或累计拖欠或者逾期支付租金达 15 天;
- 3) 未经甲方书面同意对租赁房屋做重大装修、改建的;
- 4) 故意或重大过失破坏房屋重要设施或房屋主体结构的。

5、甲方未按合同约定向乙方交付租赁房屋,逾期达 30 天的,乙方可以解除合同。

八、 违约责任

1、未经双方书面同意,任何一方擅自解除本合同,或者未按本合同约定全面履行义务导致本合同无法履行的,应承担违约责任。

2、乙方逾期交付租金、物业管理费、水费、电费等乙方应缴费用,应按日向甲方或物业公司缴纳应缴费用总额 2 % 的违约金并赔偿甲方全部损失。逾期达 15 天的,甲方有权解除合同,并要求乙方承担违约责任和赔偿损失。

3、乙方违约,或违反本合同第五、六、七条的有关约定,或损害公共利益、拖欠甲方租金和其他费用及私自改建、破坏租赁房屋结构的,乙方应全额补足租赁期内的未付租金,并赔偿甲方将房产、设施恢复原状的费用及重新招商所需费用等损失。

4、双方确认,本合同因乙方违约而提前终止的,则甲方有权没收本合同项下之履约保证金并不予退还合同期内已缴纳所有费用。本合同因甲方违约而提前终止的,甲方应当无息返还本合同项下的履约保证金。

九、 免责条件

1、租赁房屋如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失的,甲乙双方互不承担责任。

2、在甲方不知情的情况下,因市政建设需要拆除或改造租赁房屋,使甲乙双方造成损失的,互不承担责任。

因上述原因而终止合同的,租金按实际使用时间计算,多退少补。

十、 争议解决的方式

本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决;协商不成时,任何一方有权向租赁房屋所在地人民法院诉讼解决。

十一、 其他

本合同未尽事宜,甲乙双方共同协商,签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。以下附件为本合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力:

附件一：房屋平面图

附件二：交房确认书

十二、合同的生效

本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，自双方签字盖章之日生效（需加盖骑缝章方可生效）。

甲方：（签章）

代表人：

日期：



乙方：（签章）

代表人：

日期：2024.2.24

叶戴成