

房屋租赁合同

合同编号:【MJHH20209】

甲方(出租方):北京众望和平商务集团有限公司

地址:北京市丰台区小屯路9号2号楼四层A8416

联系人:柳浩 联系电话:19231008361

乙方(承租方):北京众望和平产业信息技术研究院有限公司

地址:北京市北京经济技术开发区荣华中路8号院10号楼

联系人:葛波 联系电话:18910021508

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿的基础上,就房屋租赁的有关事宜达成一致意见并签订本合同。

1. 租赁房屋基本情况

1.1 租赁房屋(下称“租赁房屋”)坐落于北京市通州区光机电一体化产业基地嘉创路10号枢密院D1栋,建筑面积【1995.85】平方米。建筑面积是指租赁房屋套内建筑面积和公摊面积之和,

1.2 权属状况:甲方保证对租赁房屋拥有合法经营权,可以合法租赁给乙方使用。

2. 租赁房屋用途

租赁房屋用途:办公。乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意,不得擅自改变租赁房屋约定用途,否则甲方有权依据本合同约定解除合同并要求乙方赔偿损失。

3. 租赁期限

3.1 租赁期限:自【2020】年至【2024】,共计【4】年【3】月。

4. 租金

4.1 租金标准:人民币【2.2】元/天/平方米(价格含税且含物业费),(大写:贰元贰角整/天/平方米)。

4.2 租赁房屋的物业费由甲方承担,如遇国家及政府和有关主管部门的调整,乙方须按调整后的标准予以缴纳。

4.3 乙方的经营活动和日常所发生的所有费用、租赁房屋内易损件(包括但不限于墙面瓷砖、标识标牌)及日常消耗品(包括但不限于灯泡、灯管、开关)的更新、更换费用由乙方承担。

4.4 租金支付方式和时间:

4.4.1 支付方式为首年押一付一,次年开始押二付三。

4.4.2 在签订合同后 10 个工作日内乙方支付押金,租金和其他费用将在每个应付租期开始后 10 个工作日内支付。

4.4.3 甲方应先向乙方提供增值税专用发票,乙方收到甲方增值税专用发票的 5 个工作日内向甲方付款。双方同意开具发票或收据不表示收到款,乙方是否付款以甲方的公司账户是否收到进账为依据。

4.4.4 若乙方逾期,甲方将按照每日万分之五的标准收取乙方滞纳金。因甲方延期提供增值税专用发票,乙方不承担逾期责任。

甲方开户银行:中国工商银行股份有限公司北京安华支行

银行账号:0200 2538 1920 0048 348

5. 租赁房屋交付

5.1 租赁房屋交付:甲方应于收到押金款后【3】日内将租赁房屋交付给乙方,确保房屋质量,保证空调、电梯、房屋防水、管道等内部交付设施处于可以无损可供使用状态,如交付时未达到交付无损状态,后续其因房屋质量,空调,电梯、房屋防水、管道等内部交付设施产生费用由甲方承担(乙方改动后的除外)。

6. 装修改造

6.1 本合同所称“装修改造”是指乙方为实现租赁房屋租赁用途或因乙方的其他需求依本合同的约定自行实施的各项工程或事项,包括但不限于消防、环保、安全、网络、水电及增加设备、设施、新物等。

6.2 乙方应在装修改造前提交装修改造施工图纸、施工工期安排、设备设施的安装并按物业要求提供相应资料,甲方应协调物业在2个工作日内回复,如物业无异议,乙方可以开始施工。乙方施工前须按国家规定取得消防许可,并按要求完成各项批准手续;

6.3 乙方应保证装修改造的施工质量和施工安全均符合国家和北京市相关法律法规规定和规范要求,乙方应对施工质量和施工安全负责,并承担因工程质量和工程安全问题导致的全部损失(包括直接损失和间接损失)。

6.4 在乙方装修改造期间,甲方有权对乙方的装修改造进行监督、检查。如甲方或物业方发现问题,会及时提醒乙方,乙方为保证施工质量和施工安全予以更正。

6.5 如果相关管理部门或第三方因该装修改造未获得批准或未依法进行而对甲方进行处罚或者索赔的,乙方赔偿甲方的全部损失。

7. 租赁房屋及其附属设施的维护与维修

7.1 甲乙双方同意房屋内部空调、电梯、管道等内部交付设施属于交付的一部分,甲方需保证其租赁房屋及其它交付设施完好,达到无损适用条件;甲方交付乙方房屋时,双方检查空调、电梯等内部交付设施处于安全适用状态,租赁期内,房屋设备及其交付附属设备设施的常规维保维修由【甲】方负责。若因乙方操作不当产生故障,甲方负责联系厂家,乙方负责费用;如供暖管道、制冷管道和其它原始

建筑问题,甲方协调物业在 2 个工作日内回复,由物业来维修。如因乙方装修改造和乙方添置的设备设施物品等导致的维修,甲方不承担维修、维护义务。

7.2 在乙方责任范围内,如乙方未及时维修或不支付维修费用或拒不承担维修责任的,费用由乙方承担,乙方放弃就费用金额提出异议的权利;在甲方责任范围内,如甲方未及时维修或不支付维修费用或拒不承担维修责任的,乙方可自行或委托其他第三方代为维修,费用由甲方承担。甲方放弃就费用金额提出异议的权利。

8. 转租

8.1 乙方不得在租赁期内将所租赁房屋部分或全部转租给他人,如因乙方的合作方或第三方使用所产生的任何风险由乙方自行承担,甲方不承担任何连带责任。

8.2 甲方同意:乙方及乙方关联方有权使用租赁房屋及以租赁房屋地址办理工商注册,以上不构成转租或违约。

9. 甲乙双方的权利与义务

9.1 甲方的权利与义务

9.1.1 甲方应当对租赁标的的主体结构及其电梯、空调、管道等内部交付设施维保维修,使其处于良好的适租状态。

9.1.2 在合同租赁期内,如租赁标的的发生产权、经营权转让时,甲方应及时通知乙方,若因此影响乙方办公,甲方需对乙方造成的损失进行实际赔偿。

9.1.3 甲方应积极配合提供乙方及其关联方办理相关手续(包括但不限于乙方及其关联方工商注册地址,园区产业政策优惠等)所需甲方提供的文件。因正常办理手续产生的相关费用由乙方承担,因甲方自身文件到期或其他原因补办等产生的费用由甲方承

担)。如甲方无法配合乙方及其关联方完成工商注册,视为甲方违约。

9.1.4 租赁期满后或因甲方、乙方其中一方责任导致退租的,除双方另有约定,甲方有权选择以下的任何一种:

(1) 甲方接受乙方的遗留现状收回房屋。

(2) 乙方自行将装修房屋恢复成租赁时甲方交付的状态。

9.1.5 在本合同期内,未经乙方同意,甲方无权单方面宣布提高租金、物业管理费等费用。本合同履行期满,如需续签新的合同,甲乙双方可对该租赁标的的租金、物业费进行重新商定。

9.1.6 甲方应使甲方提供的租赁标的的配套之电梯、空调、电力设备、设施设备、水管、污水排放系统和其他设施处于无损适用状态,定期维保维修;由于紧急维修或在预告通知乙方的情况下造成租赁标的内的任何设施无法正常运行时,甲方不承担任何责任。

9.2 乙方的权利与义务

9.2.1 乙方有权在租赁期限内正常使用租赁标的,不受甲方干涉。

9.2.2 乙方应按照合同约定及时支付租金等应付费用。

9.2.3 乙方有权在外墙增加公司名称挂牌,乙方如需改变租赁标的外墙其他外观需得到甲方和物业方书面同意。

9.2.4 如乙方人为损坏房屋设计设备的,由乙方负责赔偿并恢复原状。

9.2.5 甲方对租赁标的进行修缮或处理突发事件采取避险措施时,乙方应积极配合。甲方日常对租赁标的进行修缮时应充分考虑乙方经营情况,提前与乙方做出合理安排。

9.2.6 乙方自觉遵守甲方安全、消防等方面规定,并接受甲方

监督管理和定期检查。

10. 合同解除

10.1 在租赁期限内,乙方有下列情形之一的,甲方有权单方解除合同,自甲方向乙方送达书面通知之日起,本合同解除:

10.1.1 逾期支付租金或其他款项超过【30】日的。

10.1.2 擅自改变该房屋租赁用途的;

10.1.3 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

10.1.4 利用租赁房屋从事违法活动,或利用租赁房屋损害公共利益、危害公共安全或者妨碍他人正常工作、生活的。

10.1.5 保管不善或不合理使用导致租赁房屋及附属设备设施损坏,并未及时赔偿的。

10.1.6 擅自将房屋以任何方式转租、转借、抵押、担保给第三方或以其他方式许可第三方使用的。

10.2 租赁期内,乙方提前解除本合同的,以及因为乙方违反上述约定导致甲方解除本合同的,甲方有权扣除全部租金和押金作为违约金。

10.3 在租赁期限内,甲方或者房屋产权方有下列情形之一的,视为甲方违约,乙方有权单方解除合同,自乙方向甲方送达书面通知之日起,本合同解除:

10.3.1 因甲方或者房屋产权方原因导致租赁标的延迟交付超过30日的。

10.3.2 因甲方或者房屋产权方原因致使该租赁标的被查封或限制使用或涉及第三方纠纷,导致乙方无法继续使用租赁标的。

10.3.3 因甲方或者房屋产权方原因导致乙方及乙方关联机构无法完成工商注册。

10.4 因上述 10.3 原因导致提前解约,甲方对乙方负有以下赔偿:

10.4.1 甲方赔偿乙方三个月房租;

10.4.2 甲方给与乙方 100%相应的装修赔偿。实际装修款以乙方的装修合同和装修付款为依据。

10.5 乙方同意并承诺:本合同因租赁期满或者提前解除而终止的,乙方应向甲方返还租赁房屋。逾期未返还的,甲方有权自行收回租赁房屋。

10.6 租赁房屋返还:租赁期满或合同提前解除时,乙方需保持楼内的整洁和设施完整,使用功能正常,不得拆除门窗管道和消防系统,不得暴力损毁内部墙面和设施。

10.7 租赁期满或本合同提前解除后,甲方有权将押金首先用于抵扣应由乙方承担的租金、违约金、赔偿金以及其他任何应由乙方负担的费用(包括但不限于因乙方原因导致甲方或第三人所发生的损失)。甲方应将剩余押金返还乙方。

10.8 如乙方将租赁房屋地址作为工商登记注册地址,则乙方必须在合同终止日后 30 日内,将工商登记注册地址从租赁房屋地址迁出,否则,应该按租金标准支付直至地址迁出。地址迁出后,甲方在 15 日内退还押金。

10.9 租赁期满,乙方有优先续租权,乙方有意继续承租的,应在租赁期届满前提前至少【90】日向甲方提出书面续租申请,经双方协商一致后,重新签订书面《房屋租赁合同》。

11. 争议解决

因本合同发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,任一方均可依法向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。双方各自承

担各自的律师代理费。

12. 其他约定事项

12.1 安全事项

在本合同签订的同时,双方应另行签订《房屋租赁安全管理协议》(见附件),该协议书作为本合同的附件,与本合同具有同等法律效力。

12.2 保密条款

甲乙双方均承诺:对本合同的内容以及在缔约过程中知晓的对方商业秘密承担保密义务。任一方发生泄密行为时,须承担相应的违约责任。受害方可要求违约方赔偿损失,并保留依法继续向违约方追究其法律责任的权利。任何一方根据法律规定或者法院、政府机构之要求进行之披露不构成泄密。

13. 合同生效

13.1 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

13.2 本合同(及附件)一式【肆】份,其中甲乙双方各执【贰】份,具有同等法律效力。

甲方盖章:

法定代表人或授权代表

(签字):

日期:2020 年 11 月 27 日



乙方盖章:

法定代表人或授权代表

(签字):

日期:2020 年 11 月 27 日

