

办公室房屋租赁合同

甲方(出租方): 陈荣花

乙方(承租方): 成长金科(深圳)数据科技有限公司

甲方(出租方): 陈荣花

统一社会信用代码/身份证号码: 342625199308243246

乙方(承租方): 成长金科(深圳)数据科技有限公司

统一社会信用代码/身份证号码: 91440300MASHM0D98T

依据《中华人民共和国民法典》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项达成协议如下:

一、房屋位置及面积

该房屋位于深圳市南山区科技南十二路6号中检大厦,产权标识 10层 1003号房,建筑面积为: 325 m²(以下简称该房屋)

二、租赁用途

乙方租赁的该房屋仅用于办公,不得从事违反国家法律、法规的经营活动,不得擅自改变其用途。

三、租赁期限

1、本合同租赁期为: 12个月,即自 2024年 11月 12日起至 2025年 11月 11日止。免租装修期为 1个月,即自 2024年 10月 12日至 2024年 11月 12日,免租装修期间免收房屋租金,但乙方仍需按时向该房屋所在的物业公司缴纳装修期间的物业管理费、电费 etc 费用。

2、该房屋租赁期限届满,乙方即享有优先续租权。乙方如需继续租用,应当在租赁期限届满前三个月书面向甲方提出,续租租金按照当时的市场行情由甲乙双方协商确定,如上浮则不超过原租金的 5%。

四、租金

1、该房屋每月的租金按建筑面积计算为 9 元/m²(税后租金),共计 87750 元(大写: 捌万柒仟柒佰伍拾元整);租金发票由甲方出具增值税专用发票。

2、乙方采取按每 3 个月为一期支付的方式向甲方交付租金,并在每一期到期 5 个工作日前向甲方支付下一期租金。每一期的租金计: 263250 元人民币(大写: 贰拾陆万叁仟贰佰拾元整)。第一期的租金应于 2024年 10月 15 日前支付。

3、支付方式为乙方通过银行转账方式支付租金给甲方。

4、甲方收到乙方租金后，向乙方出具发票。

五、履约保证金

1、履约保证金按1个月租金标准收取，合计：88750元人民币(大写：捌万柒仟柒佰伍拾元整)。

2、在双方签订本租赁合同后，乙方应于2024年10月12日前支付履约保证金，甲方收到保证金后向乙方出具收据。

3、履约保证金的退还：租赁期满，经甲方验收，若乙方承租的房屋无损坏(双方特殊约定和自然磨损除外)，且无其它欠款，在乙方办理退房手续时退还(不计息);若因乙方违约导致合同提前解除或终止，履约保证金不予退还。

六、房屋装修

1、乙方在装饰装修该房屋前，需按要求向该房屋所在的物业公司申报，并将装修方案和施工图纸进行报备，经审核同意后，方可入场施工。如涉及改变房屋结构、原有消防布局等装修，乙方则须向政府有关主管部门进行报批，并经主管部门审核同意后，乙方方可实施装修。

2、乙方所有装修活动应遵守国家有关法律法规及强制性标准，遵守装饰装修中的禁止行为和注意事项。

3、乙方进行房屋装饰装修、增添设施、中央空调和消防设施改造等产生的费用，由乙方自行承担。

七、甲方的权利及义务

1、甲方确保拥有该房屋的所有权，如有抵押或债务纠纷应向乙方明示。签定本协议时甲方应向乙方出示该房屋的产权证、国土证及本人身份证原件，并将证件的复印件作为本合同的附件。如甲方未办理房屋产权证时，应出示购房合同原件并将其复印件作为本合同的附件。

2、甲方应于2024年10月12日前将该房屋交付乙方使用。

3、甲方委托物业公司在日常管理工作中，有权监督乙方遵守《业主临时公约》、《物业使用手册》、《前期物业管理服务协议》等有关物业管理制度。

4、在本合同租赁期内，如该房屋发生转让时，甲方应及时通知乙方，本合同继续履行。

5、甲方委托物业公司负责本物业的公共设备设施、共用部位的维修、养护和管理，负责维护公共秩序和安全防范事项的协助管理。

6、按本合同规定按时向乙方收取租金。

7、租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

(1) 依附于房屋的装修归甲方所有。甲方不承担为乙方变卖、保管、赔偿等责任。

(2) 要求乙方恢复原状。

(3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

8、未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租他人。

八、乙方的权利及义务

1、按时足额缴纳该房屋租金及本合同明确的有关费用。

2、租赁期内拥有该房屋及其共用部位的使用权。

3、乙方应遵守物业公司《业主临时公约》、《物业使用手册》等有关物业管理制度，履行《前期物业管理服务协议》所约定的权利和义务。

4、如乙方使用不当或人为损坏房屋设施设备的，由乙方负责赔偿损失并恢复原状。

5、当甲方或物业公司对该房屋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。

6、按照公平、合理、安全的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

7 负责做好该房屋的消防管理、安全防范等工作，如因乙方疏忽或管理不善，造成安全事故，由乙方自行承担责任。

8、房屋使用中产生的费用由乙方承担：

(1) 乙方自用部位的设施设备、装饰装修的日常修缮、维护费用由乙方承担。

(2) 乙方物业管理费、停车费、网络费、电话费、室内电费等使用该房屋中产生的相关费用由乙方自行承担。

九、合同的变更、解除与终止

1、经甲乙双方协商一致，可解除、变更、终止本合同。

2、乙方有下列情形之一的，甲方可单方面解除合同并收回房屋：

(1) 擅自将该房屋转租、分租、转让、转借、联营、入股或与他人调剂交换的;

(2) 承租人利用房屋进行非法活动, 损害公共利益的;

(3) 无故拖欠租金 1 个月以上的(含 1 个月);

(4) 未经甲方书面同意, 拆改变动房屋结构的。

3、租赁期满合同自然终止。

十、违约责任

1、甲方不按合同约定提供该房屋供乙方使用, 逾期甲方每日按月租金的 5%。向乙方支付违约金。

2、乙方无故拖欠租金 1 个月以上的(含 1 个月), 则甲方有权单方面解除合同, 收回该房屋, 没收履约保证金, 并追收所欠费用。

3、未经甲方书面同意, 乙方不得将该房屋转租, 否则视为乙方违约, 乙方则应向甲方支付两个月房租作为违约金, 并承担给甲方造成的经济损失。

4、乙方违反《业主临时公约》、《业主公约》、《前期物业管理服务协议》或本物业管理制度, 甲方或物业公司有权制止、要求其限期整改、恢复原状、赔偿损失, 并由乙方承担一切法律责任。

5、 租赁期内甲方单方面解除本协议或由于甲方的原因导致乙方搬离房屋, 甲方应双倍向乙方返还履约保证金并赔偿乙方的装修损失(合理折旧后)

6、一方违约给守约方造成的经济损失和法律责任, 由违约方全部承担。

十一、争议的解决

甲乙双方因执行本合同发生争议, 应友好协商解决, 如协商未果, 任何一方有权向该房屋所在地的仲裁庭提出仲裁。

十二、其它

本合同壹式贰份, 甲乙双方各壹份。经双方签字/盖章, 并于乙方支付履约保证金后生效。

甲方(盖章/签字)



2024 年 10 月 12 日

乙方(盖章/签字)



2024 年 10 月 12 日