

场地租赁服务协议

出租方（以下简称甲方）：福州晨冠网络科技有限公司

身份证号码（营业执照号码）：91350111MABTOBNW16

代理人/代表人：黄界

联系电话：15002055678

承租方（以下简称乙方）：天瑞康健（福州）信息科技有限公司

身份证号码（营业执照号码）：91350100097639379B

代理人/代表人：赖少良

联系电话：18060870361

根据《中华人民共和国民法典》和《城市房屋租赁合同管理办法》的规定，甲乙双方经平等协商，就乙方租赁甲方写字楼事宜，经协商一致，达成如下协议，并保证共同遵守：

第一条 房地产基本情况：

1、甲方将位于福州市台江区工业路51号融信洋中城1幢2011单元的房地产（以下简称租赁房地产）出租给乙方办公使用，乙方已实地勘验房屋，并了解所有情况，并对该房屋现状表示满意和接受，愿意租用。

2、乙方已知悉租赁房地产所在的融信源筑提供物业服务。乙方承诺遵守相关物业管理规定，物业服务公司有权直接援引本合同有关物业管理约定向乙方主张权利。

3、房屋用途：办公，除事先征得甲方书面同意并经有关政府部门审核批准外，乙方不得擅自改变该房屋用途。

第二条 双方声明：

1、甲方保证该房产权属清楚且出租行为符合政府相关法令；

2、甲方保证产权人有权出租租赁房地产，甲方对租赁房地产拥有合法的转租权。

3、乙方保证承租该房产守法居用，并不利用承租房屋进行非法活动、损害公共利益，否则，甲方可以终止合同，收回房屋，并不进行任何补偿；

第三条 租赁期限：

甲乙双方约定租赁期限自 2024 年 11 月 9 日至 2026 年 11 月 8 日止，共 24 个月时间。合同期满后，如甲方仍继续出租房屋，乙方在同等条件下拥有优先承租权，但应在租赁期限届满前一个月前向甲方提出书面续租申请，否则自租赁期限届满之日起，甲方无需任何通知即有权收回租赁房屋并将该房屋另租与他人，乙方应按本合同约定向甲方交还该房屋；

第四条 履约租金保证金、租金、物业费等相关费用及付款方式：

1、甲乙双方约定租金金额选择以下付款方式，

租金采用按 月 付为周期的支付方式。

租赁期内 2024 年 11 月 9 日至 2026 年 11 月 8 日该租赁房地产的每月租金为人民币大写： 肆仟肆佰元正，该费用包含物业费及普通发票产生的税费，免租期从 2024 年 11 月 28 日至 2025 年 11 月 27 日共 365 天。

2、租赁保证金：

1) 为保证乙方履行本协议项下的各项义务，乙方于 2024 年 11 月 9 日前向甲方支付租赁保证金人民币： 肆仟肆佰元正，水电周转金： 肆仟肆佰元，作为有关费用及信用保证，乙方不得将租赁押金用于抵扣办公室租金或任何应付费用。

2) 本协议到期后，乙方结清应付费用、办妥退驻手续后，将工商注册地址迁出甲方场所，且不存在任何违约行为的情况下，甲方在 10 个工作日内将租赁保证金和水电周转金无息退还给乙方。若有未结清费用的，甲方可在租赁保证金中自行扣除，若租赁保证金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权对不足部分向乙方追偿。

3、甲方负责代收代缴公摊水电费、空调、租赁房地产电费等相关费用。

1) 该租赁房地产基本电费按时缴纳，乙方自用部分由甲方抄表计费收取，甲方据实代收代缴。

2) 使用该“租赁房地产”产生的其它各项费用均由乙方缴纳。（其中包括但不限于乙方自行申请安装的电话费、宽带、租赁产生的相关税费等费用）。

4、甲方房屋租金、租赁保证金、代收代缴费用银行收款账户信息（以下简称甲方银行账户）如下，

户名：福州晨冠网络科技有限公司

开户银行：建设银行股份有限公司福州上江城支行

收款账号: 3505 0187 7707 0000 2551

5、支付方式: 转账支付

1) 乙方应在本合同签订之日起 15 日内, 且在收到甲方开具的相关合规合法的增值税发票后, 向甲方支付首期租金及租赁保证金合计 ¥ 10000.00 (大写: 人民币壹万元整) (即计租起始日至 2024 年 12 月 8 日期间的租金)。

2) 租金按月支付, 乙方应在租赁有效期内每个月的 9 日前付清下一周期的房租, 以转账的方式支付到甲方指定银行帐户。

第五条 在租赁期内, 甲方保证负责并承担下列责任:

- 1、甲方保证拥有上述房屋合法租赁标的出租权, 不存在产权纠纷或其他任何瑕疵, 符合出租房屋使用要求。
- 2、对出租房屋及其设备做到不漏、不淹、照明电和门窗完好, 以保障乙方安全正常使用, 乙方应当积极配合; 甲方负责对房屋及其附着物承担正常的房屋维修费用, 因甲方收到乙方通知后未履行修复义务的, 乙方可自行修复, 并有权从租金中相应扣除维修费用, 同时因甲方延误房屋维修而使乙方或第三人遭受损失的, 甲方负责赔偿;
- 3、租赁期满后, 同等条件下, 乙方享有优先续租权;

第六条 在租赁期内, 乙方保证负责并承担下列责任

- 1、乙方对自行装修或添加的设施承担质量维修并承担费用;
- 2、如对该房产进行装修应征得甲方同意, 如原装修人为故意损坏和设施损坏, 应修复或折价赔偿;
- 3、在租赁期间乙方不得擅自将房屋转租给他人使用;
- 4、租期届满时, 乙方应立即将该房屋交还给甲方, 甲方安排人员对房屋进行退房验收, 房屋可在合理范围内有所损耗, 如造成房屋主体损坏或原有设施损坏, 双方可协商补偿事宜。如需继续承租房产, 应提早壹个月与甲方协商, 双方重新订立合同;
- 5、按时缴纳因乙方使用而产生的水、电、空调等相关一切费用;
- 6、在合同期内, 乙方进行经营活动应遵守国家相关法律、法规, 乙方不得影响甲方及其他单位正常工作, 不得在租赁房屋内从事非法活动或从事有污染、有噪音的生产经营活动。如因乙方非法或者不当经营引发投诉、检查, 对甲方造成任何不利影响的, 视为乙方违约, 甲方有权随时单方解除本合同。

- 7、在合同期内，乙方对承租房屋内的安全生产负全责，如因乙方原因造成事故（包括但不限于火灾等），乙方应对由此造成的损失承担赔偿责任。若乙方不按规定对安全隐患进行整改，整改费用从租赁保证金中扣除，如整改费用超过租赁保证金的，对于超过的部分，甲方有权向乙方追偿。
- 8、租赁房屋交还时，租赁房屋中乙方添置的不可拆除以及依附于房屋的装修归甲方所有，乙方添置的室内能够搬运物品归乙方所有。同时，乙方应将工商注册地址迁出租赁房屋所在地址。
- 9、乙方承诺遵守相关物业管理规定。如因乙方未遵守物业管理要求，半年内收到3次物业服务公司发出的整改函或其他整改、警告文件的，视为乙方严重违约，甲方有权随时单方解除本合同。

第七条 违约责任

- 1、如乙方未按本合同约定期限足额支付任何一笔租金、租赁保证金、水电周转金、应付物业管理费或其他费用，每逾期一日，乙方应按逾期应付金额的千分之三向甲方支付逾期付款违约金。
- 2、乙方未能按本合同履约或违反政府法令的，甲方有权以书面形式通知乙方单方面解除本合同，乙方的租赁保证金归甲方所有，并应赔偿甲方因此造成的全部损失。
- 3、租赁期限届满或因乙方原因合同提前解除的，乙方应当及时交还房屋。乙方逾期不交出承租物业的，超过七天未搬离场地，甲方有权处理乙方租赁场地内所有可移动物品，并且甲方有权要求乙方迁出并按本合同约定租金标准的200%缴交占用期房屋租金及物业管理费、水电费等相关所有费用。
- 4、甲方在租赁期间擅自解除本合同，则甲方应向乙方支付相当于已支付租赁保证金金额的违约金，并向乙方无息返还已支付租赁保证金。

第八条 免责条款

- 1、由于地震、台风、大火、战争、疫情以及其它不能预见，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而导致影响任何一方不能履行本合同或不能按本合同约定的条件履行本合同时，双方互不承担责任，应协商解决。

第九条 维修条例

在交房时请仔细验收以下设备可正常使用：门锁、空调、电源插座、电灯、玻璃、地板，设施设备的正常损耗由乙方负责更换并承担费用，其他非乙方人为原因导致的损坏或不能正常使用的，由甲方负责维修并承担维修更换的费用。

第十条 送达

双方确认，按照本合同载明的地址送达各项文件（该地址同时为人民法院司法文书送达地址，并适用于诉讼全过程，包括但不限于一审、二审、再审、执行等程序），双方按照该地址寄发函件，自函件寄发之日起第五日视为送达，任何一方更改联系方式，应立即通知另一方，否则应承担送达不到的法律责任。

第十一条 合同生效、变更、解除和争议的解决

- 1、本合同壹式贰份，甲、乙双方各执壹份，经甲、乙双方签字盖章后生效；
- 2、本合同未尽事宜可别行议定，其补充协议经甲、乙双方签字后与本合同具有同等法律效力；
- 3、本合同如若发生履约争议，甲、乙双方可协商解决，协商不成时，任一方均可向福州仲裁委员会申请仲裁；

甲方（签章）：

廖磊

2024年10月28日

18350123240



乙方（签章）：

2024年10月28日



良赖印少

