

租赁合同

出租方（以下简称甲方）：南京理工科技园股份有限公司

承租方（以下简称乙方）：南京麦丝特精密仪器有限公司

为明确甲、乙双方的权利义务，经双方友好协商，达成如下协议：

第一条 租赁房屋的位置、面积及用途

1.1 甲方将位于南京市光华路 129-3 号南京理工大学科技园 A2 栋 4 层 426-1 室,建筑面积 97.26 m² 的房屋租赁给乙方。

1.2 乙方租赁该房屋仅用于研发、办公。租赁期间，乙方需遵守国家法律法规，合法使用，并承诺自觉服从甲方的统一管理。

1.3 双方确认，乙方应在合同签订之日起 40 个工作日内将工商注册及纳税登记变更至甲方房屋所在地的。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为 壹 年，即从 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。该租赁期限不包括甲方给予乙方的免租期。

2.2 免租期为 15 日，即从 2024 年 12 月 17 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

2.3 租赁期限将届满时，如乙方欲续租，则应在距届满日 60 天之前以书面形式提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。乙方未在上述期限内提出的且得到甲方同意续租的，合同到期终止。

第三条 租赁房屋的交付

在本合同签订之日起五个工作日内，乙方应缴纳房屋押金、首期房租。在乙方缴清上述费用后，甲方将租赁房屋按现状交付给乙方使用。乙方对房屋的现状知悉且同意按房屋及设施的现状承租。

第四条 租赁费用、押金以及其它费用

4.1 甲方将房屋以每天 1.6 元/m² 的价格出租给乙方，全年总租金共计人民币伍万陆仟柒佰玖拾玖元捌角肆分（¥56799.84 元）。

4.2 为保证房屋和所属设施在租赁期间的安全与良好运行，乙方需在本合同签订之日起五个工作日内向甲方支付房屋押金，押金为人民币贰万元整（¥20000 元）。合同终止时，在确定房屋设施完好无损且无任何费用拖欠的情况下，甲方将押金无息返还给乙方；若房屋设施发生损坏，甲方有权在押金中扣除修复费用，剩余部分无息返还，不足部分由乙方补足。

4.3 由甲方指定的物业公司与乙方签订物业服务合同，乙方按照物业服务合同约定按时足额缴纳相关费用。

4.4 甲方应在每次收到费用后向乙方开具足额发票。

第五条 租赁费用的支付

5.1 付款时间：

房租每年分两次付清，付款时间定为每年的1月1日前支付人民币贰万捌仟叁佰玖拾玖元玖角贰分（¥28399.92元）、每年的7月1日前支付人民币贰万捌仟叁佰玖拾玖元玖角贰分（¥28399.92元）。首次付款时间以本合同第三条为准。

5.2 甲方收款帐号：

收 款 人： 南京理工科技园股份有限公司

账 号： 015 128 000 000 001 2

开户银行： 南京银行白下高新技术产业园支行

第六条 甲方、乙方义务

6.1 甲方应当按照合同约定交付房屋。

6.2 乙方入驻园区后，在房屋租赁合同的存续期间，企业有义务配合完成甲方的各项数据统计工作，主动提供乙方企业的各项真实有效的数据及材料，并及时更新企业有关证照和必要的统计资料。

6.3 在租赁期内，完成至少1项各层级、各类型的资质申报，包括高新技术企业、科技型中小企业、软件企业、科技型民营企业等。

6.4 乙方应当按约定缴纳房屋租金等费用，逾期不缴，须按约支付违约金。

6.5 合同期内，乙方应妥善且合法使用房屋，不得转租、转借和合租。

6.6 本合同项下所有乙方因租赁房屋所支付的费用均打入甲方账户。

第七条 合同的变更和解除

7.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方应支付相当于两个月租金的解除合同违约金，如果造成甲方损失的，乙方应另行赔偿实际损失：

7.1.1 未按约定期限交付租金等费用，超过15天以上的；

7.1.2 乙方工商注册及纳税登记不在甲方房屋所在地的，自本合同签订之日起40个工作日内未变更至甲方房屋所在地的；

7.1.3 乙方产业定位、发展方向不符合国家大学科技园关于孵化企业的标准，却虚报、瞒报入园资质的；

7.1.4 未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋的结构或用途，在甲方下发整改通知书后限定的时间内仍未修复或仍未整改的；

7.1.5 未经甲方书面同意，擅自合租、转租或转借租赁房屋的；

7.1.6 乙方从事非法经营及违法犯罪活动的；

7.1.7 乙方有其他违约行为，并且经甲方书面通知后仍拒不整改的。

7.2 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

7.2.1 甲方不交付或者迟延交付租赁房屋 15 天以上的；

7.2.2 乙方承租期间，如甲方因该房屋或房屋范围内的土地与第三方发生纠纷，致使乙方无法正常营业超过 15 天的；

7.2.3 甲方未经乙方书面许可，擅自将已出租的房屋出租给第三方的；

7.2.4 租赁房屋主体结构存在缺陷，危及安全的。

7.3 在合同期内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同：

7.3.1 经甲、乙双方协商一致，同意变更或解除本合同的；

7.3.2 因不可抗力因素导致房屋及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行的；

7.3.3 在租赁期间，乙方承租的房屋被征收、征用或被拆迁的；

7.3.4 在租赁期间，因南京理工大学或者园区管理方等对科技园园区的政策、指令等，造成甲方管辖楼宇租赁管理、规划方案的变化，乙方承租的房屋需要调整或者解除合同的，乙方无条件服从甲方的租赁房屋安排，进行调换或退租。

7.4 在未发生 7.2 或 7.3 条款所述情形之前提下，未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同；如乙方确需提前解约的，须提前 30 个工作日以书面形式通知甲方，经甲方书面同意并应履行完毕以下事项：

7.4.1 乙方和甲方书面确认的租赁合同终止日期为本合同终止日，乙方应按照甲方的要求办理退租手续，并且缴清截至合同终止日期或经甲方确认同意的提前退租搬离日期当天的房租、水电费、物业费、违约金及其它因履行本合同所产生的费用；

7.4.2 乙方向甲方支付提前解约的违约金，数额等同于两个月房屋租金。

7.4.3 在乙方办理完所有退租手续、缴清所有拖欠和应付费用以及乙方按约搬离园区之后，甲方将乙方结算完毕仍剩余房租或房屋押金通过转账形式退还给乙方，押金为无息退还。

7.5 在合同期内，甲方在书面通知乙方缴纳欠款之日起五日内，乙方未全额支付相关款项的，甲方有权中止乙方对租赁房内有关设施（包括水、电等）的使用，由此造成的一切损失由乙方承担。甲乙双方确认，乙方在未结清费用的情况下，甲方、物业服务方有权阻止乙方搬迁乙方租赁房内的任何物品。

第八条 免责条款

8.1 凡因发生法律规定的不可抗力致使本合同任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以书面形式通知合同相对方，并应在十五日内，向合同相对方提供不可抗力的详情及合同不能履行、不能部分履行或需延期履行理由的证明文件，该项证明文件应由不可抗力所发生地区的公证机关出具，如无法获得该证明文件，则需提供经合同相对方认可的其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此可免责。

8.2 若因政府关于租赁行为的法律法规的修改而导致甲方无法继续履行本合同时，将按 8.1 条执

行。

8.3 乙方所有债权、债务等纠纷与甲方无涉。

九、管理方的变更或产权的转让

9.1 双方确认，甲方系受南京理工大学授权，对租赁房屋进行招商管理并收取本合同项下的租赁费用，如果南京理工大学在租赁期间取消甲方的授权，委托第三方进行管理的，乙方同意本合同出租人变更为新授权的第三方。

9.2 在合同期内，若南京理工大学需转让乙方承租房屋的全部或部分产权，乙方放弃优先购买权。甲方保证产权变更不影响租赁合同的履行。

第十条 租赁房屋的装修

10.1 乙方需对租赁房屋进行装修的，须事先向物业服务方提交施工方案，并经物业服务方、甲方盖章或签字同意，按照物业服务方相关规定办理手续并缴纳装修保证金。乙方在施工时，应严格控制装修噪音，不得影响其它企业正常工作；每平方米的载荷量不得超过 250 公斤；不得侵占公用部分。如施工方案可能对公用部分及其它相邻用户产生不利影响的，物业服务方有权对该部分方案提出异议并责令整改，乙方应予以修改。

10.2 乙方对租赁房屋进行装修所产生的建筑垃圾，必须自行清除并运送到合法的建筑垃圾转运场所，严禁随意堆放和丢弃，否则造成的一切后果由乙方承担。

10.3 乙方施工完毕并经物业服务方验收合格后，装修保证金无息退还给乙方。

10.4 乙方不得改变、损坏房屋结构及设施；使用中如有损坏应予修复，费用自理。

第十一条 设施、场地的维修和保养

11.1 乙方在租赁期间享有租赁房屋所属设施（包括房屋、交付时的装修和公共设备）的使用权。乙方应负责租赁房屋内设施的维护和保养，并确保在本合同终止时各项设施以完好的状态随同租赁房屋一并归还给甲方。甲方对此有检查监督权。

11.2 甲方向乙方交付房屋时，应保证房屋内空调、照明设备及房屋自有的墙体和门窗处于完好状态，经由乙方或上一承租户安装、改造的任何设备和设施则不在此保证之列。如乙方在房屋租赁期间，门窗、照明灯管、空调面板及控制开关发生损坏的，由乙方自行维修或更换。如乙方在房屋租赁期间，空调设备发生维保范围内的损坏或运行问题的，由甲方指定的空调维保厂家进行检测及维修；如厂家鉴定是由于乙方使用不当或其他人为原因造成损坏的，则由乙方承担维修及更换责任；如乙方对此鉴定结果产生异议的，可提请甲乙双方均认可的第三方鉴定机构进行检测和鉴定，经鉴定后，责任方应承担维修或更换责任，由此产生的鉴定费用，也由责任方承担。

11.3 乙方对租赁房屋的附属物负有妥善使用及维护的责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

11.4 乙方在租赁期内应爱护租赁房屋内设施设备及所属设施、园区公共设施，乙方造成损坏的，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第十二条 安全条款

12.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》相关规定，积极配合甲方及物业服务方做好消防工作。

12.2 乙方应在租赁房屋内按有关规定配置灭火器并确保其状态良好，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

12.3 租赁房屋内因维修生产等事务,需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经物业服务方和甲方批准后方可实施。

12.4 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁房屋内的防火安全，物业服务方和甲方有权随时检查房屋的防火安全状况，乙方无权拒绝或阻挠。

12.5 乙方对租赁房屋实施装修的，应进行装修设计，设计图纸应符合国家防火规范，并取得消防部门的认可并备案，对于装修施工的管理按照本合同第十条执行。

12.6 乙方应根据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规的规定，依法履行安全生产管理职责。

12.7 乙方应加强对安全隐患的排查，一旦发现应立即采取有力措施予以整改。做好对重点危险源的排查、登记、建档工作，制定事故应急救援预案。发生安全事故应立即上报，不得瞒报、谎报或拖延。

12.8 乙方应注意办公和经营安全，严格落实防火、防盗和用电安全等措施。如乙方过失所造成的损失，由乙方自行承担；造成甲方房屋及财产损失的，由乙方全额赔偿给甲方；造成第三方房屋及财产损失的，由乙方负责处理并全额赔偿给对方。

第十三条 广告

13.1 甲方租赁房屋的建筑本体广告位归甲方所有，若乙方需在所租赁建筑的本体设立广告牌，须提出申请并经甲方书面同意后按政府的有关规定完成相关的报批手续，并向甲方支付相关费用。

13.2 若乙方需在园区公共部分设立广告牌，须经甲方书面同意并按政府有关规定完成报批手续，并向甲方支付相关费用。

13.3 如果乙方擅自设立广告且在甲方催告后仍不整改的，甲方有权自行拆除广告，因此产生的费用及损失由乙方自行承担。

第十四条 房屋的交还

14.1 本合同解除或终止履行的，乙方应于本合同解除或终止履行之日起5日内清空并交还房屋。

14.2 双方确认，合同终止后，乙方投入可移动设施部分归乙方所有，乙方应按约清空，逾期未

搬离物品等均视为乙方的遗弃物，甲方有权自行处理，不可移动或者添附租赁房屋房体结构设备、装修等归甲方，乙方不得主张其它费用。

14.3 交还房屋时，乙方应按照甲方要求，将房屋清空恢复至进场前的状态，包括拆除乙方在房屋外增设的设施。乙方若不按照甲方要求清空恢复，甲方有权指定第三方机构进行清空恢复，所需费用由乙方承担。关于乙方未拆除的设施设备以及遗留物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处理，乙方不得对甲方或任何第三方进行追偿，且不得因此折抵甲方的租赁费用。

14.4 本合同解除或终止履行的，乙方应于本合同解除或终止履行之日起 15 个工作日内完成所有与租赁房屋有关的费用结算。

第十五条 违约责任

除本合同另有约定外，双方应承担的违约责任如下：

1、乙方逾期支付租金或押金的，每迟延一天，须向甲方支付欠款总额万分之五的迟延履行违约金，超过 15 天以上的，甲方有权按照合同第 7.1.1 条约定提前解除合同。

2、在合同期内，甲方在书面通知乙方缴纳欠款之日起 5 日内，乙方仍未全额支付相关款项的，甲方有权中止乙方对房内有关设施（包括水、电等）的使用，由此造成的一切损失由乙方承担。甲乙双方确认，乙方在未结清费用的情况下，甲方有权阻止乙方搬迁房屋内的物品。

3、乙方在租赁期间，因开展日常经营活动等行为导致他人人身财产损失的，乙方应负责全额赔偿，与甲方无关。如果因此导致甲方损失的，应由乙方全额赔偿。

4、乙方人员在租赁期间的人身财产安全问题由乙方负责，与甲方无关。

5、乙方承诺其经营提供的商标、产品等均不侵犯第三方知识产权，如果被第三方因此要求索赔的，由乙方负责承担全部责任，赔偿因此产生的全部损失，与甲方无关。甲方有权因此解除合同，乙方应另行支付 6 个月租金的解除合同违约金。

6、若双方因履行本合同所产生仲裁或诉讼的，同意由违约方承担另一方支付的诉讼费（包括案件受理费及保全费）、差旅费、律师费、诉讼财产保全责任保险费等。

第十六条 通知

16.1 根据本合同需要发出的通知以及甲乙双方的文件往来，均应以书面形式进行。各方确认：下列邮寄地址为各方同意的通讯和送达地址，任何书面通知（包括法律文书等）只要发往该地址，均视为送达。该地址如需变更应书面通知各方，否则对方按照以下地址邮寄视为送达成功。送达地址如下：

甲方：南京市秦淮区光华路 129-3 号南理工科技园 A2 幢 205 室，联系人：张艺警；联系方式：025-84303908；

乙方：南京市光华路 129-3 号南京理工大学科技园 A2 栋 4 层 426-1 室，联系人：刘昊翔，联系方式：18969975150。

第十七条 争议解决

17.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，双方一致同意提交甲方所在地人民法院裁决。

17.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

第十八条 保密条款

甲乙双方应对本合同内容保密，乙方收到本合同后，应即刻确认，并遵守以下的规定：

18.1 若乙方不同意本合同所述条款，应尽快将本合同完整退回；

18.2 在没有取得甲方的书面同意前，乙方不得将本合同全部或部分予以复制、传递、影印、泄漏或散布给他人；

18.3 本合同为内部文件，乙方应对本合同采取保密措施，妥善保管。任何一方不得向第三方披露本合同的条款和因履行本合同而获知的对方的商业秘密，否则一经查实，违约方应承担相应的赔偿责任（包括但不限于诉讼费、律师费、交通费等）。

第十九条 合同效力及其它

19.1 本合同经甲乙双方授权代表签字且盖章后生效。合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，每份具有同等的法律效力。

19.2 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议和本协议具有同等的法律效力。



甲方（盖章）：

甲方经办人（签字）：



乙方（盖章）：

乙方授权代表（签字）：刘昊翔

2024年12月6日