

租 赁 合 同

出租方：青岛正川物业服务有限公司（以下简称甲方）

社会信用代码证：91370211MA3RYWXJ5C

法定代表人：李琴

住所：山东省青岛市黄岛区峨眉山路 396 号 27 号楼 201

承租方：青岛海卓同创科技有限公司（以下简称乙方）

身份证号码：91370211MABWM2DY2C

住所：山东省青岛市黄岛区峨眉山路 396 号 27 号楼 201

甲方愿意将房屋出租给乙方使用，乙方愿意以按本合同约定的条件承租该房屋，甲、乙双方为明确各自的权利、义务及责任，根据国家相关法律法规规定，经充分协商，就租赁事宜约定如下，以兹双方共同遵守。

第一条 租赁房屋坐落、交付标准、租赁用途

1、租赁房屋坐落：

租赁房屋位于青岛市黄岛区峨眉山路 396 号青岛光谷软件园项目 1.5 区第 27 栋物业第 2 层 201 室。

2、租赁房屋建筑面积约 474.00 平方米（暂定面积，本合同中与租金计算相关的计租面积均指建筑面积）。

3、租赁房屋按照签订合同日期的现状租赁（见附件二：租赁现状照片）。除双方另有约定外，附件二应作为甲方按本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还租赁房屋时的验收依据（正常磨损除外）。

4、乙方向甲方承诺，租赁房屋的用途应符合青岛市黄岛区政府部门的相关规定。在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋的使用用途。如乙方改变房屋用途，视为违约。

第二条 租赁期限、续租

1、租赁期限为 36 个月，自 2022 年 8 月 24 日起至 2025 年 8 月

23日止。

2、除本合同另有约定之外，乙方应于租赁起始日接收租赁房屋，若乙方逾期未接收租赁房屋的，视同乙方已于本合同约定的租赁起始日接收了租赁房屋，租赁房屋发生的物业管理费及其他相关费用应由乙方承担。

3、乙方应在不迟于租赁期限届满之日的三个月之前，书面通知甲方是否续租。如果甲方在前述期限前未收到乙方书面续约通知，则视为乙方放弃续租和优先承租权，则租赁合同至租赁期限届满之日终止。甲方在前述时间内接到乙方续约通知的，则双方应就续租条件进行协商，协商一致的双方另行签订租赁合同。如果至租赁期限届满之前二个月，双方仍未就续租条件达成一致，则租赁至租赁期限届满之日终止。

第三条 租赁房屋的抵押与转让

1、甲方如为租赁房屋所有权人的，其有权在租赁期间内随时将租赁房屋予以抵押，并在办理完所有抵押手续后通知乙方抵押情况。

2、甲方如为租赁房屋的所有权人的，在书面通知乙方后，可将租赁房屋转让给任何第三方，并在办理完所有转让手续后通知乙方转让情况。在同等转让条件下，乙方享有租赁房屋的优先受让权。甲方向乙方发出转让租赁房屋所有权的书面通知后，在发出通知之日起 30 日内甲方未收到乙方同意按同等条件购买租赁房屋的书面通知且乙方未在该期限内与甲方签订转让合同的，则视为乙方放弃优先购买权。如甲方转让的物业范围超过乙方租赁房屋的范围时乙方无权主张优先购买权。如甲方将租赁房屋部分或全部转让给任何第三方时，甲方须将租赁房屋出租给乙方的事实披露给受让人，以保证乙方在本合同项下各项权利不受影响。租赁房屋转让后，受让方和乙方应继续履行本合同，分别享有并承担各自作为出租人和承租人的权利和义务。

第四条 租金、付款方式和履约保证金

(一) 租金

租赁年度：自甲方 2022 年 8 月 24 日移交租赁房屋（含视同交付）给乙方之日起每满十二个月为一个租赁年度，日租金单价均按 1.5 元/日/平方米计算，租赁面积 474.00 平方米。第一租赁年度租金合计人民币 259515.00 元，大写：人民币贰拾伍万玖仟伍佰壹拾伍元整。第二租赁年度租金合计人民币

259515.00 元，大写：人民币贰拾伍万玖仟伍佰壹拾伍元整。第三租赁年度租金合计人民币 259515.00 元，大写：人民币贰拾伍万玖仟伍佰壹拾伍元整。

（二）租金的缴纳方式

租金采用先付后用的原则支付租金，支付方式为：半年付，乙方自 2022 年 8 月 24 日起每半个租赁年度开始日提前 30 日向甲方支付该半年租金。收到款项后，甲方为乙方出具收据，并开具等额普通发票。

（三）履约保证金的交付、使用及退还

1、合同签订后，乙方应于 2022 年 8 月 1 日前向甲方支付人民币叁万元整（¥30000.00 元）作为本合同的履约保证金（以下简称：保证金）。

2、乙方按期全额交纳履约保证金为甲方向乙方移交租赁房屋的前提条件之一。履约保证金在租赁期内直至合同终止或提前解除后一个月的期间由甲方保留。

3、在乙方全部履行本合同的各项条款规定后，承租期满后一个月或合同提前解除后一个月后，乙方如无欠缴租金、相关公共事业费用、租赁房屋损失赔偿或其他相关费用的，经甲方确认后将保证金无息返还给乙方，乙方如有欠缴，则甲方有权选择以保证金抵扣后将余额无息返还给乙方。

4、若乙方违反本合同，致使甲方或者其他第三方蒙受损失或发生费用开支的，或发生应当由乙方承担的违约金、赔偿金等的，甲方有权选择以保证金进行抵扣，此时保证金不足以弥补的，乙方另行支付应付费用或违约金、赔偿金等。

5、当发生需要抵扣保证金的情形时，如保证金少于本条第 1 项约定的数额时，乙方应当在接到甲方通知之日起 5 日内补足，否则视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同，且应由乙方承担合同解除的全部责任。

（四）租金及费用的收款账户

1、乙方支付租金或其它应付费用的方式如下：乙方可以使用支票、现金、汇款方式支付租金。汇款租金应付到甲方指定的下列银行账户：

开户行全称： 青岛正川物业服务有限公司

开户名： 中国银行股份有限公司青岛长江中路支行

银行账号： 219541886630

如甲方变更前述收款账户的，应提前书面通知乙方，否则乙方不承担因此而

造成的任何责任。

第五条 装修装饰

当甲方发现乙方或乙方转租方装修过程中未经甲方书面同意对房屋主体结构 and 外立面等做出改动，或未经当地政府和消防部门许可，对房屋消防设施进行改动的，甲方有权要求乙方在限期内恢复原状，乙方在限期内未恢复原状的，甲方有权无偿解除本合同，并要求乙方赔偿全部损失。

第六条 其它自理费用

1、乙方应承担租赁房屋实际发生的包括但不限于物业费、电梯费、水、电、空调等各项公用事业费用及租赁房屋的物业管理费。上述各项目公用事业费用及租赁房屋的物业管理费，乙方可以直接向有关公用事业部门或企业交纳的，乙方应当在公用事业部门或企业每月收费日按月向公用事业部门或企业交清。

2、政府管理部门明文规定应由乙方缴纳或分摊的费用由乙方自理并准时缴纳。

第七条 租赁期间房屋及设施的维护保养

租赁期间，租赁房屋除因结构质量或共用设施、设备质量等问题由甲方负责维护保养外，其它正常使用损耗由乙方负责维护保养；因乙方使用维护不当或其它因素造成租赁房屋及设施、设备破损或不安全，均由乙方负责修复或赔偿。乙方如需对租赁房屋进行装饰装修整改，必须报经甲方审核并书面同意后方可进行。

租赁期间，乙方承租使用的租赁房屋内的门、电表、漏电保护开关、断路器、消防喷淋管网及喷头等租赁房屋设施或乙方装修添加设施、设备，由乙方负责维护保养，且乙方不得擅自更换该等设施，如造成破损，应由乙方修复或更换；如因乙方使用不当导致的破损由乙方承担修复或更换费用。

第八条 甲方和乙方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

- 1、有权按合同约定收取租金及合同约定的其它费用。
- 2、有权因检查租赁房屋结构、检修一切设备设施、救灾、排除危险、维护安全、消防检修等原因随时进入乙方租赁的房屋范围内进行工作。
- 3、有权监督乙方按本合同约定用途使用租赁房屋。
- 4、有权按本合同约定转让租赁房屋。

5、有义务于租赁房屋移交时按合同约定提供完整良好的房屋。

6、有义务确保公共消防系统、公共卫生设施的正常使用。

7、当需要对有关区域及有关设备设施进行维修或整改时，甲方有权在提前通知乙方的情况下对有关区域及有关设备设施的使用作适当的整改、封闭或暂停，以便进行有关工作，但此种情况下甲方应尽量减少对乙方使用租赁房屋的影响。对因此而造成的影响，乙方不应以此为由要求甲方作出补偿。

（二）乙方的权利和义务

1、有权守法依约合理使用租赁房屋，自负盈亏，自主经营。

2、有义务按本合同约定及时足额缴纳租金、其它按合同约定的应缴费用以及税费等政府部门规定要乙方缴纳的费用。

3、到期后，乙方有义务将租赁房屋完好交还甲方。

4、有义务合理使用公共设备设施和承租租赁房屋、积极维护租赁房屋和有关的设备设施，确保租赁房屋的整体安全。

5、乙方在租赁房屋内开展的经营活动不得影响和干扰其他相邻第三方的正常经营活动。

6、未经甲方书面同意，乙方不得在租赁房屋外（包括租赁房屋所在建筑的外墙面、屋面）或租赁房屋所在园区公共部位张贴、悬挂、发放或展示任何广告、宣传标语、招牌、符号、装饰、灯饰等。

7、乙方同意租赁房屋所在楼宇的屋面使用权及墙面使用权归甲方所有，并服从与遵守甲方或物业管理公司的管理。

8、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋转租或以出借等方式交付给第三方使用，否则甲方有权无偿解除本合同，由此造成的全部损失由乙方承担。

9、租赁期间，乙方应注意安全、环保、消防、卫生等工作，执行当地有关部门规定，并承担全部责任。严禁私自乱接、乱拉电，不得使用明火。如租赁经营设施内发生被盗、火灾、电源、电线起火、人身伤亡事故及服务质量纠纷，损失由乙方自行解决并承担全部责任，概与甲方无关。由此致使甲方及第三人的人身及财产遭受损失或造成甲方承担其他民事、行政、刑事等一切责任的，乙方应赔偿甲方的一切损失。

10、租赁期间，因政府规划、营业房改造、拆除、土地征收征用、城市规划建设使用等原因，在提前两个月通知乙方后，甲方有权单方终止本合同，乙方应

按照甲方要求及时搬离，双方均不承担违约责任，不进行经济补偿，租金按实际使用的时间清算，多退少补。但因征收征用、拆迁改造、城市规划建设等一切补偿均归甲方所有。

第九条 违约责任

（一）甲方的违约责任

1、因甲方故意或重大过失的单方过错导致第三方对租赁房屋主张权利，影响乙方的正常合法使用，甲方应立即排除第三方的干扰，如因上述原因对乙方造成损失的，甲方应按照合同总租金的 10% 向乙方支付赔偿金，若支付的赔偿金不足以弥补乙方损失的，甲方还应负责赔偿直至达到弥补乙方的全部损失。

2、如甲方无故单方提前解除合同的，按照合同总租金的 10% 向乙方支付违约金。

（二）乙方的违约责任

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权无偿解除本合同，收回租赁房屋，保证金不予退还且乙方应按照合同总租金的 10% 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补甲方的全部损失。

（1）未经甲方书面同意擅自进行装饰装修或擅自拆改租赁房屋结构、间隔、设施设备、外立面等或损害租赁房屋和附属设施不及时维修或修缮的。

（2）未经甲方书面同意擅自改变租赁房屋用途或在租赁房屋内进行非法活动的。

（3）未经甲方书面同意，擅自转租或以其他方式将租赁房屋交付第三方使用的。

（4）法律规定或本合同约定的其它甲方可以因乙方违约行为而解除合同的情形。

2、乙方未按合同约定时间和金额缴纳租金及其它应付费用的，须以每逾期一天按日租金（指本合同第四条第一款，每阶段支付租金除以对应租期天数所得出的值）的两倍向甲方支付违约金；逾期缴纳租金或其它应付费用达到或超过 10 天的，甲方有权立即解除合同并收回租赁房屋，保证金不予退还。

3、租赁期满后，乙方未按合同约定归还甲方租赁房屋，须以每逾期一天按日租金（指本合同第四条第一款，每阶段支付租金除以对应租期天数所得出的值）

的两倍向甲方支付违约金；并向甲方按日租金的两倍支付逾期之日起一个月（30天）的招商期租金。

4、如乙方无故单方提前解除租赁合同的，保证金不予退还且乙方应当按合同总租金的10%向甲方支付违约金，若违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担补足赔偿责任。

5、如乙方违约，则甲方向乙方主张权利时所产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费等）由乙方承担。

第十条 房屋的交还

1、租期届满且双方未另行签订合同续约或因乙方违约导致本合同提前终止的，在不损害租赁房屋墙面、天花板、空调、地面装修完整性的情况下（固定的装修装潢物所有权无偿归甲方所有），乙方应在合同终止日之前搬走其所添置的办公用品等什物，办理退房验收手续后将租赁房屋交还给甲方。若乙方未在合同终止前自行搬走其所添置的办公用品等物品，视为乙方放弃所有办公用品及房屋内什物的所有权，该办公用品及物业内什物无偿为甲方所有，甲方有权采取任何方式处理，乙方不得提出任何异议并承担一切后果；如甲方需要拆除的，则相关费用由乙方承担。

2、房屋交还前，乙方应结清其使用房屋期内应缴的费用（包括租金、电费、电话费、水费、空调使用费等）。同时乙方在交还房屋时应确保甲方交付给乙方使用的设施设备须处于可正常运行的状态下。

第十一条 不可抗力

本合同租赁期间，如遇战争、自然灾害、国家法律法规政策变化、政府征用拆迁及其它不能预见、不能避免并不能克服的客观情况等不可抗力因素，造成本合同不能继续履行或造成损失的，由甲方及乙方自行承担，双方可根据具体情况免除或减轻违约责任，租金按日计清结算。

第十二条 保密

1、本合同双方应对本合同项下的交易严格保密。除有直接关联者，包括雇员及各方所聘请的顾问，不得对外泄露与本合同所涉及交易有关的任何信息。

2、除依法律规定应当向相关政府管理部门披露的情形外，本合同一方未经另一方的事先书面同意，不得以任何方式向本合同以外的任何其他方披露本合同的任何内容，特别是交易的条件。

第十三条 通知与送达

1、甲乙双方在本合同中填写的联系方式（包括通讯地址、联系电话、传真号码等）均真实有效。任一联系方式发生变更，应立即以书面方式将变更信息寄/送至对方在本合同填写的联系地址。该等信息变更仅在对方实际收到更改通知并更改有关记录后生效。

2、除本合同另有明确约定外，双方有权通过以下任一方式进行通知。双方有权选择其认为合适的通知方式，并对邮递、传真、电话或任何其他通讯系统所出现的任何传送失误、缺漏或延迟承担责任。同时选择多种通知方式的，以其中较快到达者为准。

（1）专人送达，以对方签收之日视为送达日；

（2）邮递（包括特快专递、平信邮寄、挂号邮寄）送达与最近所知的对方通讯地址，以邮寄之日后的第3日（同城）/第5日（异地）（即使该邮件可能被退回）视为送达日；

（3）传真或其他电子通讯方式送达于最近所知的对方传真号码或电子通讯地址，以发送之日视为送达日。

3、双方通讯如下：

甲方：青岛正川物业服务有限公司

通讯地址：山东省青岛市黄岛区峨眉山路 396 号 27 号楼 201

联系电话：15965579308

乙方：青岛海卓同创科技有限公司

住所：山东省青岛市黄岛区峨眉山路 396 号 27 号楼 201

联系电话：18561552708

第十四条 争议的解决

本合同履行期间，如甲方和乙方对本合同相关事宜发生争议，可通过协商解决，协商解决未果的，任一方可向青岛市黄岛区人民法院提起诉讼。

第十五条 其它

1、本合同自双方签字盖章后即生效。

2、本合同及附件壹式伍份，其中甲方执叁份、乙方执贰份。均具有同等法律效力。

3、本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式。

4、合同附件作为本合同的组成部分与本合同具有同等的法律效力，本合同附件包括但不限于如下：

附件一：乙方证件信息

附件二：租赁现状照片



签约日期：2022年8月24日



签约日期：2022年8月24日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

统一社会信用代码
91370211MABWM2DY2C

(副本)

3-1

扫描二维码，
了解更多企业信
息。

名称 青岛海卓同创科技有限公司
类型 其他有限责任公司
法定代表人 魏玉刚
经营范围

一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；仪器仪表修理；专用设备修理；计算机设备出租；机械设备租赁；货物进出口；技术咨询服务；企业管理咨询；软件设计；软件开发；计算机系统服务；网络技术服务；信息技术咨询服务；信息通信技术研究开发；人工智能应用系统研发；智能机器人的研发；工业机器人安装、维修；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；工业自动化控制系统集成；工业自动化控制系统工程设计与施工；工业自动化设备安装、调试、运行维护；工业自动化控制系统工程的安装调试与维护；工业自动化控制系统的升级改造与技术支持；工业自动化控制系统的故障诊断与维修；工业自动化控制系统的性能优化与升级；工业自动化控制系统的兼容性测试与验证；工业自动化控制系统的可靠性评估与改进；工业自动化控制系统的生命周期管理；工业自动化控制系统的文档编制与管理；工业自动化控制系统的培训与服务支持。除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整
成立日期 2022年08月08日
营业期限 2022年08月08日至 年月日
住所 山东省青岛市黄岛区峨眉山路396号27号楼201

登记机关

2022年08月08日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家市场监督管理总局监制

10



