

房屋租赁合同

(合同编号: ZL-2024-01)

出租方: 江苏宝迪建设科技集团有限公司 (以下称“甲方”)

承租方: 南京东兆安全系统有限公司 (以下称“乙方”)

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规,甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上,为明确双方的权利和义务,经协商一致,订立本合同,承诺共同遵守。合同内容如下:

第一条: 租赁房屋概况

1、甲方所出租的房屋坐落于: 南京市江宁区麒麟路 39 号 2#楼。房屋建筑面积 15364.71 平方米,房屋为部分租赁,租赁部位为三楼东区 (以下称“该房屋”),租赁面积为 868 平方米。

2、房屋不动产权证书号为 苏 2021 宁江不动产权第 0011591 号;

3、该房屋在本合同签订前已设定抵押。

4、租赁房屋按现状交付。

第二条: 租赁期限、用途

1、该房屋租赁期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日止。

2、乙方向甲方承诺,乙方租赁该房屋仅作研发、办公使用。未经甲方事先书面同意,乙方不得改变该房屋的用途。

3、租赁期满后,乙方继续承租的,应提前一个月书面向甲方提出续租要求,协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。

第三条: 房屋交付

1、甲方应自乙方签订租赁合同并支付押金后将该房屋交付乙方,由乙方验收,同时双方当事人签订《房屋验收表》,列明该房屋装修和附属物品、设施设备及水电等使用情况。

2、租赁期满或合同解除后,甲方有权收回该房屋,乙方应在 3 日内交还该房屋及其附属物品、设施设备。双方当事人应当对该房屋装修和附属物品、设施设备及水电

气等使用情况进行交验，乙方应当结清其应承担的费用，双方当事人应当在《房屋验收表》中签字或盖章。

第四条：租金、其他费用及其支付

1、租金：

(1) 房屋的租金标准：

(2) 按先付款后用房原则，每半年支付一次。

(3) 本合同签署后，乙方应在本合同签订后3日内向甲方支付押金和首期半年房租。

(4) 各期租金如下：

期数	起始日期	截止日期	租赁(天)	面积(平方)	金额(元)	总计(元)	押金(元)
1	2025. 1. 1	2025. 6. 30					0000

2、其他费用承担方式：

(1) 乙方承担租赁期内电话费、水费、电费、物业费、公摊水电费等所有实际使用的费用，公摊水电费按照水电费实际使用量的10%缴纳，电费按照甲方上一年度平均电价计算，水费按照水务局现行价格计算，如有物业费则根据第三方报价另行计算。

(2) 公共设施使用和垃圾清理费 200 元/月，2025 年 1 月 1 日起计算。

3、甲方指定账户：

户 名：江苏宝迪建设科技集团有限公司

开户银行：中行南京江宁经济开发区支行

账 号：531358676985

第五条：押金

1、该房屋租赁押金人民币¥10000元（大写：人民币壹万元元整），乙方应于本合同签订后即各自向甲方支付押金，甲方收取押金后，应向乙方出具收款凭证。

2、乙方迟延缴纳押金的，甲方有权顺延交付该房屋。

3、乙方不得主张以押金抵冲任何租金或根据本合同应付的任何其他费用。

4、租赁期满或合同解除后，甲方应在该房屋返还5个工作日内将押金无息退还乙方。

5、如因乙方原因无法入住，以及在甲方行使解除权或乙方擅自解除合同情况下，押金不予退还，作为乙方承担违约责任的一部分。

第六条：权力义务

1、甲方应当确保出租房屋建筑结构和设备设施符合国家强制性标准和要求，不得危及人身安全；

2、乙方不得擅自转租、转借租赁房屋或将该房屋提供给第三方使用或与第三方联营使用。

3、乙方应当按照合同约定的租赁用途合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构，不得损害公共利益和相邻关系人的合法权益。

4、乙方不得以本租赁合同对抗甲方已登记的抵押权并自愿放弃优先受让权及确认放弃与此相关的任何抗辩权。

第七条：违约的处理

1、甲方有第八条第三款约定的情形之一的，应按月租金的2倍向乙方支付违约金；

2、乙方有第八条第四款约定的情形之一的，应按月租金的2倍向甲方支付违约金，甲方并可要求乙方将该房屋恢复原状或赔偿相应损失。

3、乙方逾期支付租金或其他相关费用的任何一项，但未达到解除合同条件的，每逾期一日，按应付未付租金金额的0.03%向甲方支付逾期付款违约金。

4、乙方未按约定时间返还房屋的，每逾期一日，应按照日租金的2倍向甲方支付房屋占用费。

5、租赁期内，甲方需提前收回房屋的，或乙方需提前退租的，应提前30日通知对方，并按半年房租金额向对方支付违约金。

6、违反本合同其他约定造成他方损失的，由违约方承担赔偿责任。

第八条：合同的终止及解除

1、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2、因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

3、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

(1) 迟延交付房屋达30日的。

(2) 承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的，经催告仍不履行维

修义务的。

(3) 交付的房屋严重不符合合同约定或存在严重质量缺陷影响乙方正常使用的；

4、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：

(1) 不按照约定支付租金达 30 日的。

(2) 欠缴各项费用达三个月的。

(3) 擅自改变该房屋用途、拆改该房屋主体结构或者实施其他违法建设行为的。

(4) 擅自拆改变动或损坏该房屋主体结构的。

(5) 保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。

(6) 利用该房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

(7) 擅自将该房屋转租或者转借给第三人的。

5、其他法定的合同解除情形。

6、任何一方行使解除权时应向对方书面告知，本合同自书面接触告知到达对方之日起解除。

第九条：房屋设施维修、保养

1、甲方仅对房屋公共设施的损坏承担维修保养责任；租赁房屋范围内的设施设备及装修（无论是甲方交付房屋时附带的，或是乙方自行安装的）的日常维护、保养、修缮责任均由乙方自行承担。

2、甲方怠于履行维修义务，经乙方书面通知后在合理期限内甲方未予回应，乙方书面告知甲方维修方案及费用并经甲方书面同意后自行组织维修的，甲方应向乙方支付相关维修费用。

3、由于乙方保管不当或不合理使用造成该房屋及其附属物品、设施设备损坏的，乙方应在 5 日内负责修复或予以经济赔偿。

4、乙方根据自身经营需要对该房屋进行装修、增设附属设施设备的，应事先向甲方提交装修、改建的设计方案及图纸，经甲方审核并书面同意后，方可实施。

5、乙方装修、改造涉及消防、安全等备案的，乙方自行至主管部门办理，且变动、改造方案必须告知甲方。

6、因乙方装修、改造造成的行政处罚等一切责任由乙方承担。

7、甲方有权对乙方的施工情况进行监督。施工期间，乙方应遵从甲方的管理，不得破坏该房屋原有建筑结构、隐蔽工程和附属设施等。否则，乙方应负责全额赔偿。

8、根据双方协商，乙方须统一安排临麒路及园区内临街门头装修，并在东区面临园区内部新开设通道。

第十条：免责条款

- 1、由于不可抗力造成该房屋及其附属设施损失的，甲、乙双方互不承担责任。
- 2、房屋经房屋安全鉴定单位鉴定为危险房屋不能继续使用；
- 3、由于政府政策等原因导致合同不能全面履行的，甲、乙双方互不承担责任。租金按实际使用时间计算，多退少补。

第十一条：拆迁补偿的约定

- 1、若因市政规划实施拆迁，所有房屋建筑面积的拆迁补偿归甲方。
- 2、乙方在租赁期间对房屋进行的装修装潢，如拆迁部门对其进行补偿的，则补偿金归乙方所有。

第十二条：其他条款

1、本合同正本一式贰份、副本一式贰份，均具有同等法律效力，甲方执正本壹份、副本壹份，乙方执正本壹份、登记机关副本壹份(租赁合同备案登记所产生的一切费用由乙方承担)。

2、甲、乙双方履行本合同时所发生的争议应协商解决，协商不成的可以向南京市江宁区人民法院起诉。

3、本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订书面补充协议，其补充约定与本合同具有同样法律效力。

4、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

甲

授权代表(签字)



乙 方 (盖章)

授权代表 (签字)

