



可成科技园
KECHENG TECHNOLOGY PARK

房屋租赁合同

(合同编号: Z2022 013)

出租方: 江苏可成科技有限公司

承租方: 芯宸洁净系统科技(南京)有限公司



签约地点: 南京市浦口区

签约时间: 2022 年 9 月 22 日

办公厂房租赁协议

甲方（出租方）：江苏可成科技有限公司

乙方（承租方）：芯宸洁净系统科技（南京）有限公司

根据《中华人民共和国合同法》和国家法律、法规及有关规定，甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就房屋租赁事宜经友好协商，达成如下合同条款：

一、房屋状况

- 1、地理位置：南京市浦口区兰花路路 19 号可成科技园（南园） 21 栋 402 室。
- 2、租赁面积：建筑面积约 570 平方米。
- 3、房屋结构：全新钢筋混凝土框架结构。
- 4、附属物（水电设备及通道）：详见移交清单。

二、租赁用途

甲乙双方约定乙方租赁该房屋的用途为 仓储服务、办公室租赁 所用，乙方保证在未征得甲方同意的情况下不改变租赁物业的用途。

三、租赁期限

- 1、租赁期限为 2022 年 10 月 15 日至 2026 年 10 月 14 日，租赁期限为 4 年；
- 2、乙方如决定本合同期满后续租，必须在本合同终止前六个月书面通知甲方。甲方同意续租的，双方在租赁期限届满三十天前订立新合同，在同等条件下乙方有承租的优先权。

四、定金、服务费及其他费用

- 1、本合同签订后，乙方三日内支付定金 10260 元（大写：壹万零贰佰陆拾 元整），该定金自租赁期开始后转为 履约保证金（房屋押金）；

2、乙方按以下标准向甲方支付房屋服务费：

- (1) 该房屋第一年年服务费为 123120 元（大写：壹拾贰万叁仟壹佰贰拾元整）；
- (2) 该房屋第二年年服务费为 123120 元（大写：壹拾贰万叁仟壹佰贰拾元整）；
- (3) 该房屋第三年年服务费为 129276 元（大写：壹拾贰万玖仟贰佰柒拾陆元整）；
- (4) 该房屋第四年年服务费为 129276 元（大写：壹拾贰万玖仟贰佰柒拾陆元整）；

(2) 乙方按每半年支付服务费，均于下一次租期开始前一个月支付，甲方收到乙方付款后一周内向乙方开具增值税专用发票；

(3) 双方约定的服务费为含税价，开票内容为：仓储服务发票或办公租赁发票。

3、乙方于合同签订后 15 日内向甲方支付第一次半年度的服务费；

4、除前述事项外，租赁期间如政府政策规定应缴纳与房屋土地方面相关的费用，由甲方支付，如土地使用税等。乙方自己企业方面相关的费用，则由乙方承担；

5、甲方向乙方提供租赁房屋的物业服务（物业费已经包含在房屋服务费之中，不再另外收取），水电费由甲方代收代缴；

(1) 乙方在其使用区域的电费由甲方安装独立表进行计量。根据政府的相关规定，甲方缴纳电费单价为供电部门向甲方收取的电费单价，再加上公摊电费和损耗，暂定为 1.5 元/度。

(2) 乙方在其使用区域的水费由甲方安装独立表进行计量，水费单价暂定为 5 元/ m³，（供水部门向甲方收取的水费单价加上公摊水费），遇供水部门调整水费单价时，作相应变动。

6、在租赁期间发生的其它费用，由甲乙双方友好协商解决，另行结算。

五、服务费及费用支付方式

(1) 甲方于签订本租赁合同时与乙方共同确认水、电表的度数；

(2) 服务费由乙方按期汇入甲方指定账户。

甲方账户如有改变，应提前七个工作日书面通知乙方新的账户信息，如因甲方迟延通知导致乙方延迟支付相关服务费或税费，由甲方自行承担责任。

六、租赁房的交接

1、甲方应当在 2022 年 9 月 25 日前通知乙方办理房屋交接手续，将本合同项下房屋及相关区域交付给乙方使用。乙方未按甲方通知日期接收房屋的，视为甲方已按期交付房屋。

2、乙方实际工业用电量应提前向甲方提出书面申请。

3、甲方为该房屋提供 50 千伏安的用电负荷，并安装房屋的照明设施；如乙方需增容，费用由乙方自行承担。如乙方实际用电量超过申请用电负荷时，应提前一个月书面通知甲方，否则，甲方有权利限制乙方用电，由此造成的损失由乙方自行承担；

4、若乙方申请超过提供 50 千伏安的用电负荷，甲方向乙方收取超出部分每千瓦每年使用费为 150 元，该费用通过每年一付、先付后用的方式收取，在乙方申请电量的电缆安装和通电完毕之日起开始收取。费用包含甲方向供电部门支付的用电设施施工建设费用、变压器折旧费、维修费等。

5、甲方交付出租给乙方的房屋须符合国家相关法律、法规的相关要求（包括但不限于房屋质量、房屋安全、消防等相关要求）。

6、双方在交接租赁房屋时应共同对房屋、装修状况、附属设施等情况进行检查和清点并建册验收。

七、租赁房的装修、搭建及设备添置

1、乙方应妥善管理保护承租房及相关设备，不得随意拆建及拆换，但不包括必须的水电改造、房屋内装改造等满足生产和办公刚性需求。

2、乙方如因使用需要对租赁房进行装修及搭建，须征得甲方同意，不得破坏甲方房屋原结构（甲方书面同意项除外），装修及改装、添装辅助设备项目应向甲方备案。租赁期满，乙方原则是应予以恢复原样，如乙方不予拆移的部分装修及搭建物交甲方无偿所有。如乙方拆卸过程中发生建筑物的损坏，应有乙方负责修复或赔偿甲方一切损失。

八、租赁双方权利和义务

1、本租赁合同生效之前甲方以及与租赁物相关的所有债权债务由甲方自行承担，与乙方无关。房屋租赁期间因乙方的经营行为发生的债权债务及生产安全事故所造成的经济损失由乙方承担，均与甲方无关。

2、甲方应按本合同之约定确保房屋所有权及土地使用权的合法、完整性，确保乙方使用该房屋，不受任何第三方干扰，甲方有义务向乙方提供房产证书、土地使用证、消防证书、房屋验收合格证等证明文件，如因相关证明文件的缺失造成乙方无法正常使用该租赁房的，甲方应承担相应违约责任及由此带来的信赖利益损失及缔约合同损失。

3、甲方应于本合同约定之期限，将房屋交付乙方使用，配合乙方办理房屋使用相关手续。

4、甲方应保证房屋的安全使用，并承担出租房正常的修缮、管理工作（乙方损坏的除外）。

5、乙方应按合同之约定按期支付服务费、水电费。

6、乙方应妥善使用和管理承租的房屋，不得擅自转租、转让、转借，不得利用承租方的身份进行非法活动，损害公共利益，不得擅自改变房屋用途，乙方应合法经营，做好防火、防盗、安全生产、卫生工作；如因乙方过失造成甲方经济损失，乙方应赔偿甲方全部损失。

九、违约责任

1、本合同一经签订即具有法律效力，甲方未经乙方同意单方面擅自解除合同，应向对方支付六个月服务费的违约金及房屋装修费用。

2、甲方未按本合同约定之条件逾期交付房屋的，每逾期一日应按所收首期服务费千分之五承担违约金。逾期交房超过三十日的，乙方有权视甲方为严重违约，可单方面终止合同。

3、甲方应保证乙方在承租期内正常使用，若甲方主体结构出现房屋渗水等问题，甲方义务负责维修并赔偿由此造成的乙方的各项损失。

4、如甲方过错致乙方不能正常使用房屋由此造成乙方损失的，由甲方全额赔偿，并承担前述第一款的违约责任。

5、乙方不能按期支付服务费的，每逾期一日按逾期付款总额的千分之五承担违约金。逾期超过三十日，甲方有权视乙方严重违约，并可单方终止合同，并承担前述第一款的违约责任。

6、乙方不能按期支付水电费的，每逾期一日按逾期付款总额的千分之五承担滞纳金，并承担水电主管部门的处罚。逾期超过三十日的，甲方有权视作乙方严重违约，并可单方终止合同，并承担前述第一款的违约责任。

7、下列情况，甲方视乙方为严重违约，可提前解除合同并收回出租房，所收服务费和其他费用不予退还，并可就实际损失向乙方索赔。

- (1) 承租人擅自将承租的房屋转租、转让或转借的；
- (2) 承租人利用承租的房屋进行非法活动，损害公共利益的；
- (3) 未经甲方同意自行改变房屋结构及损坏房屋设施；
- (4) 故意损坏该承租房，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

十、退租手续

1、合同期满，乙方应于期满十日内向甲方办理房屋清退手续，经双方就房屋及相关设施清点确认后终止合同。

2、承租期间，如乙方需提前解除本合同的，需提前三个月书面通知对方，办理解约退房手续，乙方已交纳的服务费和履约保证金作为违约金支付给甲方。

3、承租期间，如甲、乙因不可抗力之原因（含政府政策因素），需提前解除本合同的，申请一方需提前三个月内书面通知对方，办理解约退房手续。

4、合同期满，乙方应结清所有相关费用。如乙方完全履行本合同项下义务，甲方应退还乙方交纳的履约保证金（不含利息）。

5、乙方应在租赁期满即把该房屋交还甲方。乙方逾期不交还承租房的，每逾一日，乙方应向甲方支付本合同约定的日服务费的三倍作为违约金。

十一、法律适用及管辖法院

本合同适用中华人民共和国法律法规，因本合同引起的争议，双方应通过友好协商解决，协商不成则任何一方均可向本合同标的物所在地的法院提起诉讼。

十二、其他

1、本合同一式两份，甲乙双方代表签章之日起生效，甲乙双方各执一份。

2、其他未尽事宜，由本合同双方另行签订补充协议另行约定，补充协议的效力与本合同效力相同。

十三、附件

以下文件作为本合同的附件：

附件一：房屋移交清单及说明

附件二：房屋平面图

附件三：房屋承载说明

附件四：相关对应水电费起止码对应照片或确认数量

甲方（出租方）：



代表人：

 22/9

乙方（承租方）：



代表人：

