

BJ——2024

合同编号: HZLH

北京市房屋租赁合同

甲方 (出租方): 北京仙葡小满科技有限公司

乙方 (承租方): 北京汇智聚优科技有限公司

居 间 方: 华众联行 (北京) 房地产顾问有限公司

北京市房屋租赁合同

出租方 (甲方): 北京仙葡小满科技有限公司 证件号码: _____

委托代理人: _____ 证件号码: _____

联系电话: _____ 通讯地址: _____

承租方 (乙方): 北京汇智聚优科技有限公司 营业执照: 91110116MA01F7084T

委托代理人: _____ 证件号码: _____

联系电话: _____ 通讯地址: _____

居间方 (丙方): 华众联行 (北京) 房地产顾问有限公司

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，丙方为甲乙双方提供居间服务事宜，为明确三方权利和义务关系，经三方友好协商一致，签订本合同。

一、房屋基本情况及用途:

1.1 甲方将位于北京市 朝阳区望京街 10 号院 2 号楼 4 层 408
的房屋租赁给乙方使用。

1.2 租赁房屋建筑面积共 130.97 平方米。租赁房屋用途为: 办公。

二、免租期 (含装修期):

免租期为 30 天, 自 2024 年 6 月 12 日起至 2024 年 7 月 11 日止。乙方在免租期内免付租金, 但水电费等相关费用由乙方承担。

三、租赁期:

3.1 租赁期自 2024 年 7 月 12 日起至 2025 年 7 月 11 日止。

3.2 租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋；乙方应在租期满日或之前，保持房屋设备及交房时附属配套设施完好状态，交还甲方。

3.3 租赁期满，乙方如需续租，应在本合同租期届满前叁拾天向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后，由双方另行商议续租事宜，否则即视为乙方不再续租，届时一个月起乙方对甲方介绍的中介公司，看房需提前4小时通知乙方。

四、租金支付方式

4.1 租金：每月租金为¥： 16000 元人民币【大写： 壹万陆仟元整】

4.2 租赁期内物业管理费、供暖费，房租发票税金 由 甲 承担。

4.3 租金（押金）支付方式为押 二 付 三（个月）；租金由乙方直接汇至甲方指定的银行帐户：

开户行： _____

开户名： _____

银行账号： _____

以上帐户如有变动则以甲方书面通知为准。

4.4 租金每 三 个月支付一次，于付款月起租日 7 天前支付下一期租金。即各期支付房租日期和金额分别为：

首期：2024 年 6 月 12 日（6 月 12 号至 10 月 11 日）付款金额： ¥48000 元

二期：2024 年 10 月 5 日（10 月 12 号至 1 月 11 号）付款金额： ¥48000 元

三期：2025 年 1 月 5 号（1 月 12 号至 4 月 11 号）付款金额： ¥48000 元

四期：2025 年 4 月 5 日（4 月 12 号至 7 月 11 号）付款金额： ¥48000 元

即¥： 32000 元人民币【大写： 叁万贰仟元整】押金是乙方作为诚信履行本合同各条款之规定，向 甲方 交付的保证金。

5.2、本合同期满乙方如不再续租，在结清所有由乙方消耗的费用及工商注册迁出或注销后，甲方应将押金全部退还乙方。

六、首期租金

6.1 首期 3 个月租金共计即人民币¥： 48000 元【大写： 肆万捌仟元整】乙方须在 2024 年 6 月 15 日之前全额汇入甲方帐户（以甲方收妥为准），本合同正式生效，否则甲方有权单方取消本租约，乙方所交定金不予退还。在此之前如甲方毁约，甲方需向乙方双倍返还定金。

七、其它费用

7.1 电话：合同期内，乙方自行报装电话，报装费用及电话费用按电信局的收费标准，乙方按单支付。

7.2 其它费用：承租期内（含免租期），因使用此房屋所产生的相关费用（电费、宽带费、停车费等）均由乙方承担，按物业管理等机构提供的交费通知单按时交付，逾期未付产生的滞纳金由乙方自行支付。

八、甲方的权利及义务

- 8.1 甲方在合同规定的租赁期限起租日前将房屋交付给乙方使用。
- 8.2 甲方为乙方正常使用承租区域提供与物业注册手续及相关的产权证明文件，并确保其真实有效。
- 8.3 非因乙方或与乙方相关联的第三人的责任而致使该房产主要结构、地板、管道等固定装置和设备损坏时，甲方应承担相应的修理责任，并及时通知物业管理公司安排修缮工作。
- 8.4 在承租期内甲方有权进入乙方承租区域对公共设施进行检查和维修，甲方行使该项权利时，应提前通知乙方，紧急情况除外；对于乙方的装修、改善和增设的设备设施，甲方不负责修缮。
- 8.5 甲方在对该房屋设施进行维修时，乙方应予以配合。
- 8.6 本合同终止后，乙方应将本人物品及时搬出本房屋；逾期不搬，视为乙方放弃物品所有权，甲方有权自行处理。
- 8.7 租赁期满后，甲方应与乙方共同清点室内设备设施；在设备设施良好，且乙方已经结清本房屋使用期间所产生的各项费用（如电、宽带、电话费、停车费、并注册手续注销或迁出等）后五日内，甲方应将全额押金无息退还给乙方。

九、乙方的权利及义务

- 9.1 乙方按照本合同的约定条款，按时支付押金和租金后有权使用本房屋。
- 9.2 承租区域内的装修费用及协调工作由乙方负责。
- 9.3 乙方对承租区域进行的装修应符合国家相关法律、法规及行业规范的要求，并提前向甲方提供内部装修设计施工图，由此产生的一切费用由乙方承担。
- 9.4 在装修和使用的过程中，乙方对承租区域的主要结构及装置进行任何改动、改变或调整，应先征得甲方同意。正常使用磨损除外。
- 9.5 乙方在装修工程开工之前将装修方案提交甲方物业管理机构，获得批准后方可施工。
- 9.6 乙方应按时缴纳房屋租金及本房屋所产生的各项费用。
- 9.7 乙方在租赁区域内保证其营业活动的合法性；不得存放违禁物品、易燃、易爆物品及危险品；如乙方违反，由此引发的相关责任由乙方自行承担。
- 9.8 乙方在承租期内不得将其承租区域转租第三方或转借本房屋或自称与第三方合署办公。
- 9.9 乙方在承租期内应遵守物业管理机构制定的物业管理规定。
- 9.10 租赁期满后，如乙方在租期内未违反本合同的规定，乙方享有优先承租权。租赁期间如甲方向第三方转让本出租房屋的所有权，须提前通知乙方，在同等条件下乙方享有优先购买权，同时买受人必须接受本租约，直到本租约结束为止。

9.11 乙方应注意防水防火，如因乙方过失造成水灾或火灾，乙方应承担相关民事责任、刑事责任及相关经济赔偿。

9.12 乙方在合同期满后不再续租时，原由乙方出资进行的室内装修及其他装备，除有关经营专用设备及办公用品等，其余整体装修部分（包括但不限于门窗、水暖、空调、照明、消防、通讯线路、隔墙等物业室外附着物、定着物）不得拆卸和损毁（乙方另行添置的空调室外主机、室内挂机、电视机及双方另有协议除外）。租赁期满后乙方应陪同甲方对物业的上述情况进行验收，向甲方交付各室内房间钥匙、大门钥匙（或门禁密码、使用手册）、门禁卡、空调遥控器、配电箱钥匙、电费卡等物件。

十、丙方的权利义务

10.1 本合同签订后贰日内，甲方向丙方支付一个月租金即人民币¥ 16000元整作为佣金，甲乙双方中，如有一方违约致使合同无法履行，或者租赁双方解除、终止、变更租赁关系，甲方向丙方承担的给付佣金义务仍须履行。

10.2 丙方应当认真负责地为甲乙双方订立房屋租赁合同提供机会或媒介服务，如实报告有关订立房屋租赁合同的事项，并协助甲乙双方办理物业交验、对本租赁房屋的产权真实性进行核实。

10.3 如甲方拒不按照本合同的约定向丙方支付佣金，丙方有权通过任何合法途径主张权利，丙方因主张权利所产生的实际费用（包括但不限于：律师费、诉讼费、差旅费等）由甲方承担。

十一、违约责任与合同终止

11.1 甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除本合同并无需支付任何赔偿：

11.1.1 甲方不能提供本房屋的产权证明或所提供的产权证明与实际产权人不符，导致乙方不能正常注册或使用；

11.1.2 甲方未尽房屋修缮义务，严重影响乙方无法正常使用。

11.1.3 因甲方原因要求提前解除合同造成本合同无法继续履行的，在乙方结清使用该房屋期间所产生的各项费用的前提下，乙方所交付的租金按日结算，甲方应退还乙方已经支付但没有使用的租金及押金，并赔偿乙方相当两个月房租的违约金。

11.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同并无需支付任何赔偿：

11.2.1 乙方未经甲方书面同意，转租、转借本房屋或自称与第三方合署办公；拖欠租金超过七天或者未按期缴纳本合同约定的各项费用累计金额超过壹万元。

11.2.2 乙方未经甲方书面同意，擅自拆、改、变动本房屋的内外结构，损坏本房屋的设备、

设施不及时修复,或者改变房屋的使用性质、用途。

11.2.3 乙方利用该房屋存放危险物品或进行违法活动。

11.2.4 因以上原因双方解除本合同,甲方无须退还乙方所交付的押金及租金。

11.2.5 乙方未按本合同约定支付租金,或(要求提前解除合同),逾期按日加付欠缴租金总额的千分之五作为滞纳金;逾期七日仍未支付房租视为乙方自动退租,甲方有权收回该房屋、无须退还乙方所交付的押金及租金,如押金及租金不够赔付给甲方带来的经济损失,甲方可再向乙方追偿。

11.3 合同终止

11.3.1 租赁期限届满。

11.3.2 一方进入破产、清算、解散或任何类似程序。

11.3.3 一方履行本合同所需的全部资产或资产的重要部分被扣押、禁运或征用,如甲方发生上述问题则甲方归还乙方全部租赁抵押金,并承担乙方所遭受的损失。

11.4 甲、乙双方任意一方提前终止合同,须提前两个月通知对方。

11.5 合同终止后须在七个工作日内向相关工商部门办理注册地址变更手续,将本协议房屋所在地的注册地址迁出。

十二、免责条款

12.1 “不可抗力事件”指不能预见、无法避免且不能克服的客观情况,如自然灾害、政府行为,或社会异常现象;若一方因不可抗力事件而不能履行本合同所规定的义务,该方应在不可抗力事件发生后十五天内书面通知另一方,双方应尽其最大可能地减少损失;若发生不可抗力事件,一方无需对因不能履行或损失承担责任,并且此种履行失败、迟延,不得视作对本合同的违约,声称因不可抗力事件丧失履行能力的一方应采取适当措施最大限度减少或消除不可抗力事件的影响,并在尽可能短的时间内尝试恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

12.2 因上述原因而终止本合同的,租赁结束时间按不可抗力开始时间计算,不足整月的按天计算,多退少补。

十三、争议解决

甲、乙双方在履行本合同过程中发生的争议,双方应协商解决,协商不成,甲、乙双方均有权向租赁房屋所在地人民法院通过诉讼解决。

十四、其它约定

- 1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 2、本合同自签字之日起生效，合同文本一式三份，甲、乙双方各执一份，丙方留存一份，具有同等法律效力。

十五、补充条款

房屋注册：2家（租户关联公司）

出租人（甲方）签章：

委托代理人：

联系方式：

年 月 日



承租人（乙方）签章：

委托代理人：

联系方式：

年 月 日



居间方（丙方）盖章：

经纪人员签字：

客户服务电话：

本合同于____年____月____日在中国·北京签订。



附件一、房屋交割清单

名 称	数 量	品 牌	备 注	名 称	数 量	品 牌	备 注
钥匙			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
电卡			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
水卡			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
燃气卡			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧
			☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧				☐ 新 ☐ 较新 ☐ 旧

项 目	单 价	起计时间	起计底数	项 目	数 量	单 位	备 注
电 费				钥 匙		把	
冷水费				门禁卡		张	
热水费				冷水卡		张	
中水费				热水卡		张	
燃气费				中水卡		张	
				电 卡		张	
				燃气卡		张	

交 房 确 认	对上述情况，乙方经验收，认为符合房屋交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用结算完结，同意接收。		
	交房日期： 年 月 日		
	出租方(甲方)：		承租方(乙方)：
退 房 确 认	甲乙双方已对房屋和附属物品、设备设施及水、电、燃气使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设备设施的返还无纠纷。		
	退房日期： 年 月 日		
	出租方(甲方)：		承租方(乙方)：