

房屋租赁合同

出租方：烟台拯救者电竞酒店有限公司

(以下简称“甲方”)

承租方：山东华晟通网络科技有限公司

(以下简称“乙方”)

第一条 租赁房屋的地址

第一款 甲方同意将其所有的烟台市芝罘区芝罘屯路11号4号楼2层北区230平方米 商业用房租赁给乙方

第二条 租赁房屋的用途

乙方承租上述房屋的用途是办公营业。

第三条 租赁期限

本合同的租赁期从2025年4月1日至2034年4月30日止。但甲方应当在2025年3月30日前将本合同项下的标的交付乙方；甲方给予乙方30天的免租金期，该免租金期从2025年4月1日起至2025年4月30日止。

第四条 租金及相关费用

第一款 本合同约定本合同项下房屋租金为110000元/年。

第二款 租金需按年度支付。乙方需于当年4月1日前，向甲方支付当年房租；同时，甲方应当向乙方出具符合国家规定的房屋租金发票。

第三款 在租赁期内，甲方保证乙方至少有1/停车位，该等停车位由甲方免费提供。

第四款 乙方所租房屋中的电话、电讯收费由乙方自行解决。

第五款 乙方按照实际耗用电力、水量按相关部门的收费标准向收费部门直接支付。

第六款 甲方同意乙方免费使用本合同第一条第二款规定的广告位置。

第五条 承诺和保证

第一款 甲方向乙方承诺和保证如下：

(1) 甲方保证拥有本合同项下的房屋并有权对外出租，并保证该等房屋的产权上不存在任何对外出租的限制，且甲方应确保乙方在本合同有效期内不受任何干扰地独自占有本合同项下房屋，保证无第三人就该房屋向乙方主张权利；

(2) 甲方拥有签订本合同及履行本合同义务的全部权利并承诺严格履行本合同；

- (3) 甲方在本合同上签字的代表已被授予全权签署本合同;
- (4) 双方一致同意以房屋现状进行交付
- (5) 乙方只要根据本合同支付租金并且遵守和履行其在本合同中所应遵守和履行的所有承诺、约定和条件,则在本合同期限内将不受干扰地占有及使用该等房屋及其配套公用设施。
- (6) 如有乙方有审批报备事宜,甲方应当予以协助。

第二款 乙方在此向甲方承诺和保证如下:

- (1) 未经甲方书面同意,乙方不得将本合同项下的房屋向第三方转租、分租、转借、联营、入股或与他人置换使用;
- (2) 乙方保证不将本合同项下的房屋用于本合同规定的用途以外的目的;
- (3) 如乙方发生合并、分立或资产重组等,合并、分立或资产重组后存续的主体经有权承受本合同项下全部的权利与义务;
- (4) 如乙方违反本款第(1)项及第(2)项,甲方有权责令乙方改正并解除本合同。

第六条 出租方的变更

第一款 如果甲方将其所有的本合同附件所列的任何房屋转让给第三方时,甲方承诺将以第三方接受本合同条款为转移的先决条件并提前三个月书面通知乙方。

第二款 在租赁期内,如本合同项下的房屋由甲方转让给第三方且乙方未行使优先购买权的情况下,本合同对第三方继续有效;甲方也同意把受让方承受本合同作为其转让本合同项下房屋的条件。

第七条 税收

第一款 因本合同项下的房屋而引起的相关税费,由甲方承担。

第八条 房屋的修缮与装修

第一款 甲方应负责对出租房屋及相关设备定期检查,及时维修,做到不漏、不淹、三通(户内上水、下水及照明电)和门窗完好、保证电梯的正常使用等,以保证乙方安全、正常使用,因甲方的过错而未尽到维修或保养义务导致乙方的财产遭受损失或乙方的雇员、访客受到人身伤害或财产损失,甲方应承担相应法律责任并赔偿损失;因甲方履行维修义务时导致乙方全部或部分停止营业的,乙方有权免交停止营业期间的相应租金。日常性的维修在不影响乙方正常营业的情况下,乙方应当依据本合同交纳租金。

第二款 在不实质性改变房屋的特性、结构或减少房屋的价值的前提下，乙方有权在对承租房屋进行装修、装饰；但装修方案应事先获得甲方同意；甲方应当在接到乙方的装修方案后七日内给予书面答复，甲方不得无故拒绝乙方的装修方案。

第三款 在装修、装饰期间，乙方应将所拆卸物品（如有）完好交付给甲方。甲方应当为乙方的装修提供一切可能的方便。

第四款 本合同全部或部分终止后，乙方须将租赁房屋恢复原状或得到甲方同意后保留现状。拆卸的装修、装饰的物品归乙方所有；但乙方拆卸属于自己的装修、装饰的物品时不得实质性改变房屋的特性、结构或减少房屋的价值，不得对房屋及设施造成实质性损坏，并不得拆卸属于甲方的物品。

第九条 合同的变更、终止

第一款 乙方根据经营规模的需要，可以要求增加或减少承租房屋的数量及租赁面积，甲方应予以同意；如乙方减少租赁房屋的数量及租赁面积，应提前三个月书面通知甲方。乙方变更承租房屋数量及租赁面积，租金按照变更后的实际房屋数量及面积计算。

第二款 在租赁期内，如因本合同标的必经大修或改装而不得不终止本合同时，甲方应提前三个月书面通知乙方，但乙方实际缴纳的租金应当按乙方实际使用房屋的期间计算。

第十条 违约责任

第一款 如甲方未按本合同约定的时间将符合本合同约定质态的本合同项下的房屋交付乙方使用的，甲方应向乙方支付违约金，每迟延一日，违约金为迟延交付面积租金的1%；如迟延天数达到十日，乙方有权解除本合同，甲方除应返还乙方已支付的全部租金及利息外，还应支付违约金（计算方式同上，迟延天数计算到实际支付违约金之日）。

第二款 如乙方未按本合同规定的时间支付房屋租金，乙方应向甲方支付违约金，每迟延一日，违约金为迟交租金金额的1%；如迟延天数达到三十日，甲方有权解除本合同，并可要求乙方支付违约金（计算方式同上，迟延天数计算到实际支付违约金之日）。

第三款 乙方擅自转租本合同项下的房屋，甲方有权解除本合同并要求乙方支付违约金，违约金的计算方式为转租合同的承租人实际使用该转租房屋的天数乘以转租的面积乘以本合同每日每平方米应支付的租金乘以1%。

第四款 本协议期满后，如乙方未续租或就续租未与甲方达成一致时，甲方应给予乙方十天的搬迁宽限期，宽限期的租金按本合同第四条规定的标准按日计算；如在宽限期内，乙方仍然未搬迁的，除应支付按本合同第四条第一款规定的标准（按日计算）计算的租金外，还应当支付违约金，违约金的计算方式为迟延搬迁天数乘以实际

使用的面积乘以本合同第四条第一款约定计算的每日每平方米应支付的租金乘以1%。

第五款 如甲方违反本合同第五条第一款第一项、第二项的规定导致本合同不能履行的，甲方除应当赔偿乙方装修、装饰本合同项下房屋而发生的一切费用并应向乙方支付相当于一个月租金的违约金。

第六款 除不可抗力、双方协商解除本合同及本合同约定的解除合同的情况外，任何一方都不得无故解除本合同，否则违约方应当向对方支付相当于一个月租金的违约金。

第十一条 不可抗力

第一款 由于战争、严重水灾、火灾、台风和地震等不可抗力事件致本合同的目的不能实现时，甲乙双方均有权书面通知对方解除本合同，甲乙双方对各自的损失承担责任。

第二款 因政府机关市政拆迁、改造的需要，导致本合同的目的不能实现时，甲乙双方均有权书面通知对方解除本合同，甲乙双方对各自的损失承担责任。

第三款 因本条第一款、第二款规定的原因终止本合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

第十二条 争议解决

甲乙双方就本合同发生的任何争议，双方应努力通过友好协商的方式解决。自争议发生之日起三十日之内协商不成，则任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 本合同文本

本合同正本一式四份，甲、乙双方各执二份；本合同附件与本合同具有同等效力。

第十四条 本合同生效时间

本合同自甲、乙双方授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方：烟台拾光者电竞馆有限公司

乙方：山东华晟通网络科技有限公司

2025 年3月25日