

房屋租赁合同

甲方（出租方）：刘洋 身份证号码：510104198109274572

甲方（代理人）： 身份证号码：

乙方（承租方）：成都兴怡腾数码科技有限公司 营业执照号码：91510107749712093X

一、租赁基本情况

根据《中华人民共和国民法典》的规定，甲、乙双方经友好协商，甲方同意作为《房屋租赁合同》项下拥有租赁物业合法出租权的出租方，依法将甲方坐落在成都市位于成都市武侯区科华中路9号1栋1单元6层8号房屋（以下简称房屋）租赁给乙方使用，建筑面积124.72平方米（以产权面积为准）。在签订本合同前，甲方作为该房屋的所有人，已经向乙方出示该房屋的产权证明文件（房地产权证，编号：监证 1339068，详见附件）根据公平原则特订立本合同，甲乙双方共同遵守。该房屋现状以现场为准。

甲方保证所出租房屋权属为甲方单独全权所有，无共同人意见、无使用、抵押或债务纠纷。

乙方承诺租赁房屋用于合法经营，不得在租赁的房屋中从事法律禁止的活动，在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变该房屋使用用途，否则甲方有权解除本合同，要求乙方赔偿损失。

二、租赁期、租金与付款方式

1、该房租月租金为48元/平方米/月，递增方式为第三年递增5%。

2、乙方租赁期限为5年，租赁期从2023年04月20日至2028年04月19日止，其中，免租期为1个月（2023年03月20日至04月19日止）。

3、租金缴纳方式：每6个月为一期向甲方交付租金。具体明细如下：

年度	单价（元/m ² ）	面积（m ² ）	月租金（元）	年租金（元）
第一年	48	124.72	5987	71844
第二年	48	124.72	5987	71844
第三年	50.4	124.72	6286	75432
第四年	50.4	124.72	6286	75432
第五年	50.4	124.72	6286	75432

4、首期6个月租金（2023年04月20日至2023年10月20日止）人民币35922.00元（大写叁万伍仟玖佰贰拾贰元整），乙方须在本合同签订当日甲乙双方验房合格后，3个工作日内，首期租金以现金或银行转账交付给甲方。（甲方开户银行：招商银行航空路支行户主：刘洋银行账号6226 0902 8109 6657）。后续租金乙方应在6个月期满前10天支付下期房屋租金。

5、甲方收取的租金为不含税租金，若乙方需甲方开具房屋租赁发票则房屋租赁发票相关税费由

乙方承担，甲方有义务配合乙方办理相关纳税手续。

6、 物业管理费、水电费、其他费用约定：该房屋交给乙方前水电物业空调等任何欠费归甲方全权负责缴纳处理，如因费用不清导致乙方无法按期使用房屋，租期顺延。乙方应直接与该房屋的物业管理公司签订物业管理协议，并按期缴纳物业管理费、水电费、中央空调使用费、清洁费、等费用均由乙方承担，如乙方违反物业管理协议规定不按时履行义务，则应自行承担一切责任。

三、履约保证金

履约保证金为一个月租金（人民币）5987 元（大写：伍仟玖佰捌拾柒元整）。在租赁期满乙方负责结清使用该物业应由乙方承担的相关费用，甲方应在房屋交回 3 日内向乙方全额无息退回履约保证金，若乙方未按合同约定违约退租，则不予退还履约保证金。

四、甲方权利与义务

1、 甲方有按约收取租金的权利。若乙方拖欠租金达到 30 天，甲方有权在履约保证金中扣抵租金并要求乙方在扣抵后 10 天内补足履约保证金。

2、 租赁期间甲方有权出售本合同所指的房屋，甲方在出售前应提前三个月以书面方式及时告知乙方。并且应保证此合同条款全部转移给新房东，同时协助与新房东签订同等的合同条款，在同时同等条件下，乙方有优先购买权。

3、 租赁期满前三个月甲乙双方签订续约合同或确定到期解约，合同到期甲方给乙方 10 天搬迁期，若乙方逾期不搬迁且无续约手续，甲方有权收回房屋，并收取逾期应交纳的租金或者从履约保证金中扣抵超期占用房屋的租金。

4、 乙方自行办理经营所需相关证照，甲方应积极给予配合提供相关资料。

五、乙方权利与义务

1、 乙方享有本合同指定的房屋租赁期内的使用权，但不得妨碍其他业主、住户的利益，不得违反本楼宇、小区有关物业管理的规定。

2、 在同等条件下，乙方对本合同所指的房屋享有优先续租和购买权，若乙方不购买，房屋的所有权发生变更时，甲方应协助乙方与新的所有权方重新签订租赁合同；如原租赁期未到，则在剩余期限内按原协议内容签订，如租赁期已到，则由乙方与新所有权方协商签订新的租赁合同。

3、 在乙方承租期内，乙方不能在未与甲方商量的情况下，私自转租、转让他人。一经发现，甲方有权终止承租合同，收回房屋，并保留追究其权利。

4、 乙方有权对所租赁房屋进行装修，但须事先告知甲方，并遵循以下原则：

(1) 不得影响本房屋及所在建筑物的整体安全性；

(2) 不得妨碍相邻业主的利益；

(3) 不得破坏所在建筑物的外观；

(4) 不得违反本楼宇、小区物业管理规定。

5、 乙方有按合同交纳租金和负担所租赁房屋的物业管理费、水电费、空调费、电话费、煤气费、光纤费、垃圾清运费及治安联防费等各类相关费用的义务。

6、 合同期满，乙方将经营中购置的设备和用具在十天内清理出场，不得人为故意损毁固定装修（涉及乙方经营产品的商标、企业形象、知识产权、荣誉等装修及物品除外）。

7、乙方在承租房屋的期间内，不得有任何从事违反法律及物业管理规定的行为，如乙方有违反法律、规定的行为，甲方不承担任何法律责任；如违反物业管理规定的，乙方自行承担所有责任。

8、在房屋租赁期间，承租人（乙方）是该房屋的唯一实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故，都由承租人（乙方）自行承担，与出租人（甲方）无关。上述行为包括但不限于高空抛物，在房屋内摔倒等一切伤亡事故以及由此给承租人（乙方）和同住人造成的损害，出租方（甲方）不承担任何责任。

六、交房标准及房屋装修或改造

1、乙方在合同签定后，按约定向甲方缴纳完毕履约保证金、首期租金后，甲方按现状交付该房屋给乙方。

2、乙方对承租房屋进行装修时所产生的费用由乙方自行承担，该房屋交还时，非甲方原因导致退房的，乙方不得要求甲方给予装修补偿。

3、乙方进行房屋装饰装修、增添设施、中央空调和消防设施改造等产生的费用，由乙方自行承担。承租房屋的内部装修及由乙方安装的各种设备由乙方自行维修保养并承担有关费用。若由于乙方非正常使用原因造成承租房屋内甲方权属的设备发生损坏，甲方可以代为维修，但须由乙方承担维修费用。确系乙方故意损坏的，乙方须承担相应的损失。

4、对于乙方承租房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任及费用，甲方应及时修复保证乙方正常使用。

5、甲方隐瞒房屋架构、建造、电路、水路缺陷导致乙方损失，由甲方赔偿乙方损失。

七、合同解除条件

有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

1、乙方不交付或不按约定交付租金达 15 天以上，经甲方催收后仍不支付的；或欠交该物业租赁期内每月的物管费、中央空调使用费、通讯费、清洁费、水电及相关费用达两个月或以上视为乙方违约。合同因违约而终止的，乙方须全部承担因违约所造成的责任。

2、未经甲方同意及有关部门的批准，乙方擅自改变出租房屋构造结构的；

3、未经甲方同意，乙方将房屋转租第三人的；

4、乙方在该房屋内进行违反中华人民共和国相关法律的活动。

八、有下列情形之一的，乙方有权解除本合同：

1、甲方延迟交付出租房屋达 15 天以上；

2、甲方不承担其应尽的维修责任，致使乙方无法正常使用该物业达 20 天以上的；

3、因甲方的原因，如甲方的法律纠纷、产权争议、债务纠纷等，致使乙方不能正常使用租赁房屋达 20 天以上的；合同因违约而终止的，甲方须全部承担因违约所造成的责任。

4、甲方在租期不满 5 年无故解约，甲方应赔偿乙方装修成本。

九、其他

1、合同期满，在同等条件下，乙方享有优先续租权。乙方续租，应在本合同到期前三个月与甲方签署新的房屋租赁合同。否则，按乙方放弃优先租用权处理，甲方另行招租。

2、租赁期内房屋因不可抗力因素如地震、水灾等自然灾害或者战争等意外事件而导致损毁，协议自然终止，双方不必承担责任。

3、租赁期间双方不得无故终止本合同，一方擅自终止本合同，应承担未履行合同期间租金总额10%的违约金。

4、本合同如有未尽事宜，由双方协商并作出补充协议，补充协议经双方签订生效后与本合同享有同等法律效力。

5、本合同的订立、生效、解释及争议，均适用中华人民共和国法律。发生争议协商不成时，可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

6、本合同条款及其附件构成双方约定的全部主题事项内容，取代双方先前与本合同主题有关的各种口头的、书面的协议或往来函件。

7、本合同一式两份，甲乙双方各执壹份，经双方签字且乙方支付第一次租金及履约保证金后生效。

8、附件：甲、乙双方证照复印件、房屋产权证、查房证明等相关文件。

甲方：

甲方（代理人）：

电话：

刘洋
18108033333

乙方：成都兴怡腾数码科技有限公司

法人/授权代表（签字）：

电话：

13308176655
成都兴怡腾数码科技有限公司
3101075528163

时间：2023年03月17日

签约地址：

附件