

写字楼租赁合同

租赁合同

本租赁合同（以下称“合同”）由下述双方签订：

出租方：苏州园信腾企业管理有限公司（以下简称甲方）

法定代表人: _____

通 讯 地 址: 苏州相城经济技术开发区漕湖街道春耀路 18 号

电 话: 孙鹏 18168725556

承租方：七星瓢虫环境科技（苏州）有限公司（以下简称乙方）

法定代表人: _____

通 讯 地 址: _____

电 话: _____

根据《中华人民共和国合同法》的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方房屋事宜，订立本合同。

1 出租房屋

1-1 甲方出租给乙方的房屋为座落在苏州工业园苏虹中路 225 号星虹国际大厦 1 幢 26 楼【2610】室（以下简称“该物业”）附件一载明位置之房屋（以下简称“该房屋”）。

1-2 该房屋用途 办公楼 结构为钢筋混凝土结构。该房屋计租建筑面积为 109 平方米。双方确认租金、物业管理费、保证金、装修管理费、装修管理押金、水费、电费 etc 公用事业费押金及其他费用以计租建筑面积为计算依据。

2 租赁用途

2-1 乙方应遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定，以及该房屋物业管理相关规定。

乙方应于本合同签署前向甲方提供营业执照及其它甲方所要求提供的相关证明文件。

2-2 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为 办公室 使用，并遵守国家和苏州市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 在租赁期内，未征得甲方书面同意及未取得有关部门审核批准（如改变后的经营范围须审核批准的），乙方均不得改变上述约定的使用用途。

3 交付日、租赁期及装修免租期

3-1 甲乙双方约定，甲方于 2021 年 6 月 15 日向乙方交付该房屋。自 2021 年 6 月 15 日起至 2022 年 9 月 30 日止为该房屋的租赁期。

4 租金、物业管理费、履约保证金及其支付

4-1 租金、物业管理费

4-1-1 租赁期内，乙方需向甲方支付附件二所列明的租金（以下称“租金”）。

4-1-2 如果乙方延期支付物业管理费，应按所欠款项每一（1）日的万分之五标准向甲方支付违约金。

4-2 履约保证金

4-2-1 乙方须在附件二规定的时间内向甲方支付附件二列明的履约保证金（以下简称“保证金”）。本合同签署后，若乙方未按期支付保证金，甲方有权顺延该房屋交付日而本合同项下其它期限维持不变。若乙方逾期十五（15）个工作日仍未足额缴纳保证金的，则甲方有权解除本合同。

- 4-2-2 租赁期内，若乙方拖欠租金或物业管理费或其它应付费用(包括由于乙方原因造成甲方损失的补偿款、乙方因违约应向甲方支付的违约金)，甲方有权在提前五(5)日书面通知乙方而乙方在收到甲方发出书面通知三日(3)日内无正当理由仍未付款的情况下立即从保证金中扣除相应费用或款项，若保证金仍无法弥补甲方损失的，甲方可要求乙方补足差额。乙方必须在甲方规定的期限内补足或重新缴纳保证金。如逾期未补足的，甲方有权解除本合同。甲方也有权选择在合同履行期间不扣除上述保证金，而在甲方因乙方违约而解除本合同后将上述保证金冲抵乙方拖欠的租金、费用及违约金，乙方在租赁期间不得将所交保证金视为可以抵扣其任何应缴租金或费用。
- 4-2-3 租赁期届满或本合同提前终止时，若乙方未发生本合同规定的违约事件，且乙方已按合同约定标准交还了该房屋、付清租赁期内水、电、燃气、电话、电讯(如适用)等一切费用，已办妥以该房屋为注册或使用地址的相关注销登记(如适用)手续，甲方应在其后的十五(15)个工作日内将保证金全额无息返还乙方。

5 租赁房屋交付

- 5-1 甲方应该在交付日将该房屋依照双方约定的交房标准交付给乙方。乙方应于交付日根据交房标准验收该房屋。该房屋验收合格后，双方代表在该房屋交付书上签字后，该房屋即已合格地交付给乙方使用。乙方未按通知办理交接手续的，或者没有合法理由拒绝接受该房屋的，视为甲方已经在通知载明的交付日期将该房屋交付给了乙方。

6 租赁房屋装修与维修

- 6-1 (1) 乙方对该房屋进行内部分隔、修建、安装设备、改建的，或者增设附属设施和设备的，或有其他影响房屋结构或外观效果的行为，应事先取得甲方以及政府有关部门批准，方可开工。若甲方发现乙方之装修方案或实际装修违反相关规定的，管理单位有权随时要求乙方予以改正或停工，乙方拒不停工的，甲方有权采取一切措施停止其施工，直至履行合同解除的权利；同时管理单位不对上述乙方装修所涉之报批、施工、变更、被处罚及其它损失承担义务或责任。若因乙方未提供或迟延提交装修方案及/或提供装修样本、设计图纸的，或因乙方提供之方案未获甲方及政府部门批准而造成的装修延误，由此产生的损失由乙方自行承担，乙方亦不得因此而延迟缴付租金、物业管理费及其它费用。
- (2) 一切有关消防系统、空调系统、电梯、用电增容以及给排水系统等工程之改造，乙方必须经甲方同意。
- (3) 如在租赁期内由于乙方对房屋装修、改造工程的质量问题，导致甲方的房屋损坏以及造成其他任何第三人利益受损的，不因甲方同意乙方的相关方案而免除、减轻乙方及乙方

聘用的施工方的责任，也不得因此增加甲方的责任与义务，甲方有权要求乙方立即整改完毕，并赔偿造成的损失，否则视为乙方违约，甲方有权选择切断合约项下该房屋之能源供应（包括但不限于水、电、煤气等），并有权单方解除合同而不需承担任何责任。

6-2 租赁期内，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当造成房屋或设施损坏，乙方须负责立即修复或予以经济赔偿，包括但不限于：

(1) 该房屋的窗户或玻璃若因乙方的原因而导致破损或毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该房屋所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用；

(2) 对于因该房屋内属于乙方电器装置、电器用品、电线的故障、失修、危险和不正确的维修，以及/或者因乙方故意、重大过失而导致该房屋水管、通信管道、洗手间、器具堵塞、损坏或停止运作，或者因乙方的故意或重大过失行为而导致火、烟雾在该房屋内扩散、风暴或雨水在该房屋任何部分泄漏或满泻，以及/或者因乙方故意对该物业任何公共地方造成破坏，从而导致甲方、管理单位或第三方蒙受损失或损害，而引起的所有费用、索赔和损害，乙方应当对甲方作出赔偿和补偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其它人士因前述情况向甲方索赔而导致甲方支出的任何款项，和甲方或管理单位因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于律师费用、公证费用、鉴定费用、交通费用、差旅费用、诉讼费用等）；

(3) 乙方须在该房屋遭受到损毁，或任何人士在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的属于甲方所有的水管通道、燃气管道、电线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头及书面通知甲方及管理单位；

(4) 倘乙方未能遵守本条规定的修缮或工程，甲方在给予乙方事先通知的前提下可以让其雇员或代理人进入该房屋进行该等修缮或工程。乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

6-3 租赁期内，甲方应保障该房屋及其附属设施处于适用和安全的状态。该房屋损毁的（包括但不限于该房屋遭受到第三方损毁及该房屋内的水管通道、燃气管道、电线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷），甲方或管理单位应在收到乙方通知后立即进行维修，若甲方或管理单位未及时对该房屋进行修缮的，乙方有权自行聘请第三方进行修缮；若该损毁非因乙方原因（包括但不限于该房屋机器设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗等）造成的，则由此产生的合理维修费用（包括但不限于聘请第三方维修产生的合理费用）均由甲方承担，乙方有权在应付租金中扣除；该房屋发生火警或意外的，甲方或管理单位在收到乙方通知后应立即到场协助乙方处理事故。

7 续租、退租、转租、转让

- 7-1 租赁期届满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。若乙方在租赁期内严格执行本合同规定的各项条款，则租赁期满乙方希望继续承租该房屋的，须于租赁期届满三（3）个月前，向甲方提供书面的继续承租该房屋之申请，双方经协商一致，重新签订租赁合同。
- 7-2 在租赁期届满前的六（6）个月的预约合理时间内，除乙方已办理续租手续外，乙方应允许甲方偕同该房屋的潜在承租方或使用人在合理的时间进入该房屋，了解该房屋的建筑及设施。
- 7-3 在租赁期内，未获得甲方的同意，乙方不得将该房屋向任何其它企业、个人作任何形式之转租、分租。
- 7-4 若乙方在该房屋注册设立乙方绝对控股的新公司取代乙方从事本合同约定的经营活动，需事先经甲方书面同意。在新公司成立后（15）个工作日内，乙方应将新公司的营业执照复印件交给甲方，并促成新公司与甲方签署有关确认文件。在新公司签署前述确认文件后，则自有关确认文件签署生效之日起本合同项下乙方的权利和义务均自动转由新公司享有和承担。

8 房屋返还

- 8-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同租赁期满的当日或提前终止后5个工作日内将按照交付标准或者甲方认可的标准将房屋归还给甲方。当乙方向甲方归还该房屋时，甲、乙双方应依交接清单对该房屋进行验收，并就该房屋的归还情况签署一份返还表格。
- 8-2 若乙方在经甲方催告后5个工作日内仍未按前款规定办理返还手续，则甲方有权按以下方形式收回该房屋并要求乙方承担责任：
- （1）经甲方催告后5个工作日内乙方仍未按前款规定办理返还手续的，甲方有权在租赁期届满或本合同提前解除后的任何时间内进入并收回该房屋，乙方放置于该房屋内的一切设施设备包括装修等物品将被视为放弃物，由甲方自由处置，甲方无须为此给予乙方任何补偿。同时甲方有权自行完成恢复原状、拆除、搬出和补修工作，所产生之费用由乙方承担；届时甲方亦有权选择保留该房屋内的装修和设施，甲方无须为此给予乙方任何补偿。
- （2）从租赁期满的当日或提前解除当日起直至办妥交接手续或甲方行使上述第（1）项权利进入并收回该房屋为止，乙方须以合同终止（或解除）日前一天的租金、物业管理费标准为基础，向甲方双倍支付延误期内的租金、物业管理费，并应向甲方赔偿因乙方迟延返还该房屋引致的一切损失。并支付从租赁期届满之日到实际返还之日期间该房屋的空调费、公用事业费及其他费用。但此等占用费、物业管理费、赔偿金等的支付并不构成续租或租赁之延续。

- 8-3 除甲方同意外，乙方归还该房屋时不得以任何理由要求甲方收购或补偿乙方自置的分隔、装修或任何设施。

9 免责条款

- 9-1 由于地震、风灾、火灾、水灾、战争及其它不可抗力事件，直接致使本合同不能履行或不能按时履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用挂号或其它最快的方式通知对方，并在十五（15）个工作日内，提供不可抗力的详情及本合同不能履行或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的书面报告和有效证明文件。甲、乙双方在本合同项下的义务在不可抗力引起之延误期内应自动相应延期履行，且双方不被视为违约，均应尽一切合理的努力来终止或减少不可抗力或其影响程度。
- 9-2 按不可抗力对履行本合同影响的程度，由甲、乙双方协商是否终止本合同，或者部分免除履行本合同的责任。一旦不可抗力消失，甲、乙双方同意继续履行本合同的，不可抗力期间从租赁期中扣除，租赁期相应向后延展，租金不变。
- 9-3 甲、乙双方在此同意，甲方无须因下列情形而向乙方作出赔偿或减免租金或负其它法律责任，除非这些情形系甲方故意、严重疏忽或重大过失造成的：
- （1）任何盗窃、抢劫及其它刑事案件造成的损失或损害；
 - （2）烟、水淹及火灾、各种机电系统及设备的失灵或故障或给排水、电力的泄露或供应中断或设备维修而引起的一切后果；
 - （3）乙方因第三方原因而蒙受的损失；
 - （4）维修、改建、装修该房屋以外的本物业，并暂时限制或更改公共通道而对乙方造成必要的干扰或不便；
 - （5）其它非甲方违约所引起的乙方的损失或损害。
 - （6）由于不可抗力造成的损害。
- 9-4 甲方将尽可能保护乙方的财产安全，但甲方向该物业提供的保安人员、管理人员，将不构成甲方有义务负责该房屋之财物的保安，乙方在任何时间都对房屋之财物负有保安责任。

10 甲方解除合同

- 10-1 下列行为属于甲方可以解除合同的乙方实质性违约行为：
- （1）乙方逾期不支付租金、物业管理费、电费、及应由乙方承担的其它有关费用之任何一项累计达到一（1）个月或以上的；
 - （2）乙方中途擅自解除合同的；

- (3) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
 - (4) 乙方擅自转租、分租该房屋的;
 - (5) 甲方发现乙方提供的营业执照及其他相关证明材料有任何重大虚假不实的;
 - (6) 乙方没有获得合法的经营权或经营证照的, 或该等经营权及证照被相关政府部门取消、吊销的, 或乙方发生进行其它违法经营活动;
 - (7) 乙方未按照约定用途使用该房屋;
 - (8) 乙方申请破产或被宣告破产, 或任何人士向法院申请对乙方进行清算, 且法院受理该等申请进入破产清算程序, 被接管人接管;
 - (9) 乙方的大部分财产被查封或强制执行的, 严重影响乙方履行本合同的能力;
- 10-2 乙方在此明确同意及声明: 在发现乙方有上述实质性违约行为之一或者本合同约定及法律规定的甲方可以解除合同的其他乙方违约行为之一后, 经甲方书面通知后 30 个工作日乙方仍未采用任何改正措施, 甲方有权书面通知乙方解除本合同, 提前收回该房屋, 且乙方应同时向甲方承担如下违约责任:
- (1) 向甲方支付相当于未履行租期内剩余的但最多不超过 3 个月的租金和物业管理费之和的金额的违约金。甲方有权从乙方交付的保证金优先予以折抵。
 - (2) 不论所留装潢是否有利用价值, 放弃要求甲方补偿该房屋所留装潢未摊销完费用的权利。
 - (3) 上述违约金、赔偿金不足以补偿甲方损失的, 甲方有权向乙方继续追偿。

11 乙方解除合同

- 11-1 下列行为属于乙方可以解除合同的甲方实质性违约行为:
- (1) 甲方破产或进行清算程序, 导致乙方不能使用租赁房屋; (因重组或合并原因进行清算者除外。)
 - (2) 由于甲方原因, 致使该房屋被司法机关或者行政机关查封, 导致乙方不能使用租赁房屋;
 - (3) 在乙方没有任何违约的情况下, 甲方提前要求收回租赁房屋的。
 - (4) 该房屋权属有争议, 导致乙方不能使用租赁房屋。
- 11-2 如甲方实质性违反法律规定或违反本合同约定义务, 经乙方书面通知后 30 个工作日仍未采用任何改正措施, 乙方可以解除合同并有权要求甲方退还超出实际使用天数的已付租金。甲方向乙方支付相当于未履行租期内剩余的但最多不超过 3 个月的租金和物业管理费之和的金额的违约金。

12 合同终止

12-1 甲、乙双方同意，在租赁期内，遇有下列任一情况的，本合同自动提前终止，甲、乙双方互不承担责任。

(1) 该房屋占用范围的土地使用权被依法提前收回的；

(2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征收、征用或拆迁的；

(3) 该房屋非因甲、乙双方的原因而毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(4) 因第(1)(2)项情形导致本合同提前终止的，乙方遭受的装修损失、停业损失、搬迁损失按法定标准补偿。

12-2 不论是由于何种原因合同终止(包括但不限于单方解除、协议解除、裁判终止、自然终止等)，乙方应在终止后30天内必须办理完毕水、电、电信、网络、煤气、营业执照迁出或注销等手续，如果逾期未办理的，乙方应该按照合同保证金2倍的标准向甲方支付违约责任。

13 适用法律和争议解决

13-1 本合同的全部内容的理解和解释，本合同的履行及因本合同引致的一切争议及其解决，均适用中华人民共和国法律。

13-2 因本合同引起的一切争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，若通过友好协商不能解决的，任何一方可向该房屋所在地人民法院提起诉讼。诉讼费用及律师费全部由败诉方承担。本合同所载明的双方通讯地址，可用于司法机关送达相应法律文书。

14 其它

14-1 甲方对乙方因不履行其在本合同项下义务和责任的豁免、谅解及忽略，并不得构成甲方放弃根据本合同向乙方进行追究的权利，也不影响甲方继续或日后向乙方进行追究的权利。除甲方以书面形式明确表示放弃对乙方的追究，甲方的任何作为或不作为均不得构成甲方向乙方违反、不遵守、不履行行为放弃追究权，甲方仍有权依据法律及本合同行使权利，向乙方追索或获得救济。

14-2 本合同任一或部分条款的无效或无法执行不影响本合同项下其它条款的有效性。

14-3 根据本合同规定及本合同有关文件而发出的通知、单据等均采用书面形式，并用挂号信、特快专递或其他方式发至本合同载明的联系地址。使用挂号信、特快专递发出的国内邮件，在挂号信寄出二(2)日后视为送达；国外邮件，在挂号信、特快专递寄出十(10)日后视为送达。任何一方之地址如有变更，应及时以挂号信形式通知另一方，因一方疏于通知而导致的损失由其自行承担。其它方式送达指，甲方向该物业中的乙方直接递交的文件、通知，

经乙方工作人员签收即为送达；该物业中的乙方向甲方直接递交的文件、通知，经甲方签收亦即为送达；管理单位发布该物业管理相关制度、通知的，可以张贴在该物业入口醒目位置，张贴之日即为送达。

14-4 本合同及其附件构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项之先前的所有口头及书面协议。

14-5 本合同附件中所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

14-6 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同连同附件一式四份。甲方执两份，乙方执两份（一份用作注册），每份均具有同等效力。

14-7 本合同附件：附件一：出租房屋及出租事项表

附件二：租金及其他费用

（合同正文到此结束，以下为附件）

(本页为签署页)

出租方(甲方): 苏州国信腾企业管理有限公司

委托代理人: _____

签 署 时 间: _____

签 署 地 点: _____



承租方(乙方): 七星瓢虫环境科技(苏州)有限公司

委托代理人: _____

签 署 时 间: _____

签 署 地 点: _____



七星瓢虫环境科技(苏州)有限公司

附件一

出租房屋及出租事项表

第一部份

承租位置：该房屋位于苏州工业园苏虹中路 225 号星虹国际大厦 1 幢 26 楼【2610】室

承租面积：该房屋计租建筑面积为 109 平方米

用 途：该房屋只限于用作办公室之用途

第二部份

交付日：2021 年 6 月 15 日或依据合同调整的日期。

租赁期：自 2021 年 6 月 15 日起至 2022 年 9 月 30 日止，共计 15.5 个月。

附件二

租金及其它费用

第一部份

履约保证金：金额为人民币 6213 元。（一个月租金和物业管理费）

支付时间和方式：于本租赁合同签署后 5 个工作日内由乙方向甲方付清。

第二部分

租金：该房屋的租金按 每半年 支付。根据租赁面积计算租金。 每两年租金涨幅 5%

1) 首笔租金自 2021 年 6 月 15 日至 2021 年 9 月 30 日，按计租面积 109 平方米计算，租金合计为人民币 17167 元；

2) 自 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，按计租面积 109 平方米计算，租金合计为人民币 29430 元；

3) 自 2022 年 3 月 31 日至 2022 年 9 月 30 日，按计租面积 109 平方米计算，租金合计为人民币 29430 元。

以上租金含税金，甲方出具增值税普通发票。

支付时间和方式：租金采用先付后用的原则按期支付（每 6 个月支付一次）。首笔租金和物业管理费在签订本合同后 5 个工作日内支付完毕。首笔租金和租赁费用支付后，乙方应每期（6 个月）届满前 10 日内向甲方支付下期的租金、物业管理费。

第三部分

物业管理费： 物业管理费采用先付后用的原则按期支付（每 6 个月支付一次）。为人民币 12 元/平方米/月，按该房屋之计租建筑面积计算。
租赁期间物业管理费需要调整的，甲方需及时通知乙方并出示相关批复文件。

1) 首物业费自 2021 年 6 月 15 日至 2021 年 9 月 30 日，按计租面积 109 平方米计算，物业费合计为人民币 4578 元；

2) 自 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，按计租面积 109 平方米计算，物业费合计为人民币 7848 元；

3) 自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，按计租面积 109 平方米计算，物业费合计为人民币 7848 元。

支付时间和方式：按照本附件第二部分租金支付相同的时间和方式履行。

租赁期内水电费乙方按照实际产生的金额向甲方缴纳，电费收取标准为 0.95 元每度。

第四部分

支付币种：租金及本合同项下的其它价款、费用以人民币支付。

支付账户：乙方应该将租金、保证金、物业管理费支付到甲方开立的以下账户：

户 名：苏州园信腾企业管理有限公司

账 号：1102021909100017620

开户行：工商银行苏州自贸区片区支行

甲方应在收到乙方付款后 15 个工作日内向乙方开具相应的收款凭证。

甲方如变更付款账号，则甲方应在乙方付款日 5 个工作日前书面通知乙方；否则，因甲方未及时通知乙方付款账号的变更而引起的一切责任和损失均由甲方承担。