

办公场所租赁合同

出租方(甲方): 卢生

承租方(乙方): 四川中德森系统集成有限公司

根据国家有关法律、法规和本市有关规定,甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经协商一致,就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用,乙方承租使用甲方房屋事宜,订立本合同。

一:房屋位置及面积:租赁房屋位于阳光新业中心2号楼43楼4303.4304.4305号,建筑面积为:219.13平方米(以下简称该房屋)。

二:租赁用途:乙方租赁的该房屋仅用于经营场所,不得从事违反国家法律、法规的经营活动。不得擅自改变其用途。

三:租赁期限

3.1 该房屋租赁期共10年,自2020年11月1日起至2030年10月31日止。

3.2 续租:该房屋租赁期限届满,在同等条件下乙方享有优先续租权。乙方如需继续租用,应当在租赁期限届满前30日书面向甲方提出,续租租金按照当时的市场行情由甲乙双方协商确定并另行签署租赁合同。

四、租金

4.1 租赁期内,月租金总计为人民币12000元。(大写:叁仟元整)。

4.2 乙方采取每月按3个月为一期的支付方式向甲方交付租金,第一期的租金:36000元人民币(大写:叁万陆仟元整)应2020年10月1日前支付,之后的租金支付在每一期到期日前10日向甲方支付。

4.3 支付方式:乙方现金或按以下账户支付租金给甲方

开户行:建行

帐户名称:卢生

账号:6217003810008271010

五、履约保证金

5.1 履约保证金按1个月租金标准收取。

5.2 在双方订本租,乙方应向甲方支付约保证金计12000 元(大写:人民币),甲方收到保证金后向乙方出具收据。

5.3 合同约定出租房屋给乙方的,则乙方有权要求甲方立即将履约保证金双倍返还乙方。

5.4 履约保证的退租经甲方验收,若乙方承租的房屋无损坏(双方特殊约定和自然磨损除外),且无其它欠款,甲方应在乙方办理退房手续时将履约保证金退还(不计息);若因乙方违约导致合同提前解除或终止,履约保证金不予退还。

六、房屋装修

6.1 乙方在装饰装修该房屋前,需将装修方案和施工图纸,向物业公司申报,并经审核同意后,方可入场施工。如涉及改变房屋结构、原有消防布局等装修,乙方则须向政府有关主管部门进行报批,并经主管部门审核同意后,乙方方可实施装修。甲方应根据乙方要求提供跟该房屋有关的竣工图纸等文件供乙方装修工程使用;

6.2 乙方所有装修活动应遵守国家有关法律法规及强制性标准,遵守装饰装修中的禁止行为和注意事项。

6.3 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。

七. 甲方的权利及义务

7.1 甲方确保拥有该房屋的所有权,如有抵押或债务纠纷应向乙方明示。签定本协议时甲方应向乙方出示该房屋的产权证、国土证及本人身份证原件等证件。甲方有权授予代理人行使甲方的权利及义务在签订本合同时,甲方或代理人应出示该房屋相关的法律证明及各自的身份证明,并保证其为本房屋的合法拥有人及具有合法地位。

7.2 甲方应于 2020 年 10 月 1 日前将该房屋交付乙方使用并办理有关移交手续。

7.3 甲方委托物业公司在日常管理工作中,有权监督乙方遵守本物业《业主临时公约》、《物业服务手册》、《前期物业管理服务协议》及各项物业管理制度。

7.4 在本合同租赁内,甲方转让该房屋的部分或全部产权的,应在转让前书面通知乙方。甲方应将本合同及补充条款的甲方的所有权利和义务转让给受让人,并确保受让人将继续按照合同及本补充条款履行甲方的所有义务。否则,由此造成乙方任何损失或无法继续使用该房屋的,乙方有权解除合同并要求甲方赔偿所有由此造成的损失。

7.5 方委托物业公司负责本物业的公共设备设施、共用部位的维修、养护和管理,负责维护公共秩序和安全防范事项的管理。

7.6 第五条至第七条规定,向乙方收取租金。

7.7 租赁期满后或因乙方责任导致退租的,除双方另有约定外,甲方有权选择以下权利中的一种:

1 依附于房屋的装修归甲方所有。甲方不承担为乙方变卖、保管、赔偿等责任。

2 要求乙方恢复原状。

3 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

八、乙方的权利及义务

8.1 按时足额缴纳该房屋租金及本合同第五条、第六条明确的有关费用。

8.2 租赁期内拥有该房屋及其共用部位的使用权。

8.3 乙方应遵守本物业《业主临时公约》、《物业使用手册》及各项物业管理制度,履行《前期物业管理服务协议》所约定的权利和义务。

8.4 如乙方使用不当或人为损坏房屋设施设备的,由乙方负责赔偿损失并恢复原状。

8.5 甲方物业公司对该房屋进行修缮或处理突发事件采取避险措施时,乙方应积极配合。

8.6 合理安全的原则使用房屋不得侵害他人的合法权益。

8.7 做好房屋内部的安全消防工作。

8.8 房屋使用中产生的下列费用由乙方承担:

8.8.1 乙方自用部位的设施设备、装饰装修的日常修缮、维护费用由乙方承担,除非该自用部位的设施设备的维护与公用部位相关联。

8.8.2 乙方在使用该房屋中产生的相关费用由乙方自行承担,如:经营费用、物业管理费、停车费、网络费、电话费、室内水电费等。

8.9 未经甲方书面同意,乙方不得将该房屋转租他人。

九、合同的变更、解除与终止

9.1 经甲乙双方协商一致,可以解除、变更、终止本合同。

9.2 乙方有下列情形之一的,甲方可单方面解除合同,收回房屋:

① 擅自将该房屋转租、分租的:

② 承租人利用房屋进行非法活动,损害公共利益的:

③ 无故拖欠租金 10 日以上的(含 10 日)

④ 未经甲方书面同意,拆改变动房屋结构的。

9.3 租赁期满合自然终止。

十、违约责任

10.1 甲方不按合同约定日期交付该房屋供乙方使用的,每逾期一日,乙方将每日按照月租金的 1%收取逾期违约金;

10.2 甲方有下列行为之一的乙方有权解除本合同，并要求甲方退还所有已支付租金和履约保证金并赔偿损失：

10.2.1 逾期交付该房屋超过 10 日的。

10.2.2 甲方不能提供该房屋产权证明或交付时该房屋及各项设备设施不符合约定条件，影响乙方正常使用。

10.3 乙方无故拖欠租金 10 日以上的(含 10 日)，则甲方有权单方面解除合同，收回该房屋，没收乙方的履约保证金。并追收所欠费用。

10.4 书意乙方不得将该房屋转租，否则视为乙方违约，乙方则应向甲方支付两个月房租作为违约金，并承担给甲方造成的经济损失。

10.5 乙方违反《业主临时公约》、《业主公约》、《前期物业管理服务协议》或本物业管理制度甲方或物业公司有权制止、要求其限期整改、恢复原状、赔偿损失，并由乙方承担一切法律责任。

10.6 租本协议或于甲方的原因导致方不能继续使用房屋，甲方应双倍向乙方返还履约保证金并赔偿乙方的装修损失(合理折旧后)，以及由此给乙方造成的损失。

10.7 一方违约给守约方造成的经济损失和法律责任，由违约方全部承担。

十一、争议的解决

甲乙双方因执行本合同发生争议，应友好协商解决，如协商未果，任何一方有权向该房屋所在地的人民法院起诉。

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、国家政策法律；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日内书面通知另一方，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。

12.2 因上述原因而终止本合同的，租金按照实际使用的时间计算，不足整月的按日计算，多退少补。

十三、其他约定

十四、十四、本合同壹一式两份，双方各执壹份。经双方签字、盖章，并于乙方支付履约保证金之日起生效。

甲方签字（盖章）：

日期：

py

乙方签字（盖章）：王峰

日期：

