

房屋租赁合同

合同编号: ZXKJ-ZLHT-2024-052

本合同由以下各方于2024年 11 月 20 日在宁波市鄞州区签署

出租方（甲方）：宁波中昕科技产业运营管理有限公司

住址：宁波市鄞州区泰康中路 666 号迪趣大厦二层

联系人：方晶华

联系方式及邮箱：18969403380 ZXKJCY@163.com

承租方（乙方）：北京创联致信科技有限公司

住址：宁波市鄞州区泰康中路 666 号迪趣大厦 10 楼 1003 室

联系人：韩丹

联系方式及邮箱：13331191522

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方物业事宜，订立本合同，共同遵守。

第一条 物业情况

1.1 甲方同意将位于[宁波市鄞州区泰康中路 666 号迪趣大厦 10 楼 1003 室]（层号以新楼层导示牌为准，实际建筑楼层为 9 层）（以下简称“租赁物业”）出租给乙方办公，该租赁物业建筑面积为 123 平方米（以实际交付为准）。

1.2 乙方已充分了解该租赁物业的性质，并同意按照该租赁物业现状承租该物业，该租赁物业的现状包括但不限于所处位置、使用面积、办公用途、现有装修、内部设施（含设备）、环境、出入口通道等情况。

第二条 租赁物业之用途

2.1 乙方承诺，将严格履行使用该物业的用途限于日常办公使用，不得擅自改变上述约定的使用用途，不侵占租赁房屋以外的消防和公共通道空间，经甲方书面同意后乙方可予以转租。

2.2 经甲方书面同意，乙方可将房屋地址用于工商登记。

第三条 租赁期限

3.1 该物业的租赁期限为1年，自2024年12月18日至2025年12月17日。

3.2 甲方于2024年12月18日前向乙方交付房屋，甲方交付该房屋之日即为该租赁物业交付日，交付日当日各方应共同签署书面的《交接确认书》，交付房屋之后，有关房屋的运营风险、装修风险、人员安全等一切风险均由乙方承担。

3.3 本合同约定的承租期满后，乙方要求续租的，应在租赁期限届满前三个月向甲方提出书面请求。

3.4 租赁期限届满，乙方在同等条件下享有对该物业的优先承租权，但乙方未在租赁期限届满前三个月向甲方提出书面续租请求的，视为乙方放弃对该物业的优先承租权。

第四条 定金与履约保证金

4.1 乙方应于本合同签署完毕后当日向甲方支付人民币6000元作为租房定金，向甲方支付水电押金0元，定金总金额为6000元（大写：陆仟元整）。甲方收到全部定金之后，至本合同约定的房屋交付日期间，不得再将房屋另租他人，否则上述定金由甲方双倍返还。如乙方违约放弃租赁该房屋，视为乙方违约，甲方不予返还定金。若乙方履约，则该定金自动充作履约保证金。

4.2 乙方未在约定时间缴纳定金的，甲方有权解除本合同将该物业另行出租，乙方应当按照定金金额标准向甲方支付违约金，并甲方有权按照本合同约定要求乙方承担相应的违约责任。

4.3 在租赁期间，如乙方拖欠应支付的款项，甲方有权扣除履约保证金抵作乙方应支付的费用。履约保证金不足抵扣的或者经抵扣后保证金金额不足的，乙方应在收到甲方书面通知后3天内补足，逾期未补足的，乙方应按本合同第9.1条、9.2条的约定承担违约责任。

4.4 如在租赁期限内没有发生应当扣除履约保证金的情形，甲方应在租赁期限届满后15日内把上述履约保证金退还给乙方，保证金退还不计利息。

第五条 租金及支付方式

5.1 第一年自2024年12月18日至2025年12月17日，租金为：1.55元/平方米/天，合计人民币69587.25元（大写：陆万玖仟伍佰捌拾柒元贰角伍分）（含税）。此后每年租金在上一年租金金额基础上递增0%。

5.2 支付方式：

首期租金：2024 年 11 月 18 日前，乙方应支付给甲方首期租金为人民币 34793.63 元（大写：叁万肆仟柒佰玖拾叁元陆角叁分）。

第二期租金：2025 年 05 月 18 日前，乙方应支付给甲方第二期租金为人民币 34793.63 元（大写：叁万肆仟柒佰玖拾叁元陆角叁分）。

第六条 其他费用

6.1 乙方租赁物业内物业管理费、水电费、公共设施维修费由乙方承担，在乙方支付租金的同一付款周期一并收取。租赁期内的水电费、物业管理费等由甲方物业部门核算，乙方按缴费单金额向甲方缴付。

6.2 乙方如需装修，应事先将装修情况告知甲方并经甲方书面同意后方可进行。乙方装修不得改变租赁物业的主体结构，乙方需承担垃圾清运费，按装修面积一次结算；装修期间，不得影响其他商户正常经营，并不得占用公共区域。

6.3 上述费用收费标准为：物业管理费 6 元/平方米/月；公共设施维修费 2 元/平方米/年；垃圾清运费 8 元/平方米。

第七条 各方的权利义务

7.1 甲方权利义务：

(1) 甲方应按时将指定区域交付乙方使用，保障租赁物业在租期内合法使用权益。

(2) 甲方提供的指定区域设施如遇不可抗力因素受到损坏并不能正常使用时，甲方收到乙方通知后有修缮的责任并承担相关费用。

(3) 甲方应提供给乙方办理公司注册所需的相关文件材料。

(4) 甲方作为出租人，有权按照本合同约定收取费用、管理规范使用出租房屋。

7.2 乙方权利义务

(1) 乙方公司注册地可以为甲方提供的地址（宁波市鄞州区泰康中路 666 号迪趣大厦），乙方须在签订租房协议之后 30 个工作日内完成公司的注册或营业执照地址变更，逾期不办理的，甲方没有协助的义务；乙方营业执照经营范围内禁止涵盖培训行业或涉及严重噪音行业以及其他大厦物业禁止的行业。

(2) 若乙方为共同租赁，则承租各方对承租该房屋一事承担连带责任，承租各方按照本合同约定承租、使用该房屋。甲方按照合同约定收取各项费用。承租各方任一方违反本合同约定视为承租各方违约，甲方有权向承租各方追究违约责任，乙方之间不得推诿。

(3) 乙方在入驻前应同物业确认指定区域及设备是否完好，如发现问题及时向甲方书面提出，逾期视为甲方交付房屋合格。

(4) 乙方应及时支付定金、履约保证金以及租金。

(5) 乙方不得更改租赁物业的用途，不得在租赁物业内进行违法活动或从事经营范围以外的经营行为。

(6) 乙方如需对租赁物业进行装修，应向甲方提交装修方案说明，在取得甲方书面同意后可进行施工。

(7) 租赁期间，乙方未经甲方书面同意不得将租赁物业转租、转包或转让给第三方使用，乙方不得改变租赁房屋使用用途。如经甲方同意，乙方将租赁物业转租、转包或转让给第三方使用的，乙方应当对实际承租人/实际使用人的承租/使用行为及义务向甲方承担连带责任。

(8) 在合同到期日之前未继续承租的，乙方应提前一个月与甲方协商交割房屋事宜，对应的固定装修与原有设备保持良好使用状态并归甲方所有，属乙方所有的可移动设备由乙方自行处置。

(9) 乙方应严格遵守迪趣大厦的各项物业管理制度，不得在大厦内（包括租赁物业）吸烟、使用明火。

(10) 乙方在签署本合同前已知晓甲方并非租赁房屋的房屋所有权人，但甲方有权出租房屋。

第八条 合同的变更和解除

8.1 有下列情形之一的，自该情形发生之日起本合同解除：（1）双方协商一致；（2）因政府房屋租赁政策或者法律规定必须终止；（3）因政府回购土地或进行土地置换。

8.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权提前解除本合同，收回租赁物业，同时甲方有权不予返还乙方已支付的履约保证金，并要求乙方赔偿全部损失。乙方在收到甲方解除合同的相关函件后，7个工作日内将遗留物品清理结束，否则甲方将视同乙方放弃该物品，自行处理：

8.2.1 乙方逾期支付租金或其他应缴费用的时间超过 30 天的；

8.2.2 乙方未经甲方书面同意转租、转借他人、调换使用该租赁物业的；

8.2.3 乙方违反本合同约定，擅自改变该租赁物业使用用途的；

8.2.4 乙方利用该租赁物业从事违法、违规或不道德的活动的；

8.2.5 乙方未履行本合同中双方约定的其他条款，且在甲方发出整改通知后的 7 天内对该违约行为仍未予以纠正的；

8.3 甲方有下列情形之一的，并在乙方催告的合理期限内未改正的，乙方有

权单方解除合同，甲方应返还履约保证金：（1）拒不履行维修房屋主体结构义务的；（2）其他严重违约行为，并严重影响乙方生产经营的。

8.4 本合同期满或者提前解除后3日内，乙方应将该物业保持租赁初始原样状况交还给甲方。甲方与乙方应当共同验收，对因乙方原因造成的损坏部分，乙方应当进行必要的修缮或予以赔偿，本合同期满或因乙方原因致使合同提前解除的，乙方不得要求甲方补偿因改善、增设他物所支付的任何费用（包括但不限于室内装修装潢、设施设备维修更换等费用），也不得要求甲方支付其搬迁费等。租赁期届满或本合同提前解除时，乙方未按合同约定交还租赁物业的，应当承担违约责任，甲方有权自行收回物业。该物业内如有其他物品，视为乙方已抛弃，并委托甲方处理物品，乙方郑重承诺放弃提出异议。

第九条 违约责任

9.1 租赁期内，乙方如逾期缴纳租金及其他费用款项的，除须补足租金及其他款项外，逾期时间在十五日内的（无论甲方是否正式催款）每逾期一日，乙方应向甲方支付应付款总额千分之二违约金；逾期时间超过十五日的（无论甲方是否正式催款）每逾期一日，乙方应向甲方支付应付款总额的千分之五的违约金。

9.2 本合同期满或者提前解除后，乙方逾期未归还租赁物和场地，每逾期一日应按照本合同约定的年租金标准计算的日均租金的双倍向甲方支付使用费和违约金。若逾期归还租赁物和场地给甲方造成损失超过双倍租金的，乙方应按照实际损失予以赔偿。

9.3 租赁期满致使合同解除的或本合同提前解除的，乙方应按甲方要求恢复交付初期原样，如有破坏原始硬装甲方有权评估修缮费用并要求乙方承担。

9.4 如乙方将房屋地址用于工商登记的，合同终止后（包括租赁期限届满终止或因任何理由合同解除），乙方应于七个工作日内将公司注册地址进行变更移出，否则甲方有权不退还履约保证金，并追究由此给甲方造成的全部损失，包括但不限于甲方自身损失、因此甲方需向其他承租人赔偿的损失等。

9.5 本合同生效后，任何一方应全面履行合同约定的义务，任何一方违约，导致中途终止本合同，过错方在未征得对方谅解的情况下需承担相应违约责任，违约金为3个月租金，并赔偿给守约方造成的损失，包括守约方为维权所支付的律师费、保全费、担保费、公证费、鉴定费等一切合理费用。

第十条 本合同中年度应付款项细节列表如下（定金及保证金另计）：

合同年度	支付期限	房租（元）	物业费(元)	公共设施维修费（元）	合计(元)
2024	2024/11/18	<u>34793.63</u>	<u>8856</u>	<u>246</u>	<u>43895.63</u>
2025	2025/05/18	<u>34793.63</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34793.63</u>

第十一条 其他事项

11.1 本合同履行过程中，如双方发生争议，应当协商解决，如协商不成，应向标的房屋所在地人民法院起诉。

11.2 特别约定：本合同提前解除或终止，乙方须在提前解除或终止之日起7日内完成公司注册地址搬离手续，逾期乙方须支付3个月租金作为违约金。

11.3 本合同未尽事宜或需变更的内容，须经双方协商一致并及时签订补充协议或变更协议。本合同补充或变更协议及附件，均为本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力。

11.4 如若本合同履行中，租赁物业被政府征收或征用的，本合同自动终止，乙方应当按约定立即腾退，甲方无需补偿乙方任何款项。租赁物业因政府征收或征用所可取得的全部拆迁权益均归甲方所有。

11.5 本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

11.6 本合同首部约定的地址及联系方式，即作为各方认可的联系方式，任何书面文件、电子文件送达上述地址（含邮箱）即视为送达。若联系方式发生变更，应当在变更发生后三日内书面通知对方，否则上述地址仍视为有效地址，该约定及于诉讼、执行程序。

（本页以下无正文）

出租方（甲方）：

法定代表人/授权代表人签字：



承租方（乙方）：

法定代表人/授权代表人签字：

