

20191047

合同编号: 19F-073

房屋租赁合同

出租方(甲方): 北京首冶新元科技发展有限公司

承租方(乙方): 安路普(北京)汽车技术有限公司昌平分公司

签约地点: 北京市昌平区昌平路97号

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关法律、法规，为明确房屋租赁双方的权利义务，经甲乙双方协商一致，共同达成协议如下：

第一章、出租房屋的位置、面积、用途

- 1、出租房屋坐落位置：北京市昌平区沙河镇昌平路97号6幢601
- 2、租赁面积：69 m²（按建筑面积计算，含公摊面积126 m²）
- 3、出租房屋平面图：（附1）
- 4、出租房屋用途：生产、办公
- 5、上述房屋在本合同中称“出租房屋”或“房屋”。

第二章、租赁期限

- 1、甲方自2019年11月5日起将出租房屋交付乙方使用，并自该日起计租，至2020年11月4日收回。出租房屋交付时，双方应签署相互备案的房屋设备设施验收交接清单。
- 2、租赁期限届满时，乙方如不续租，应提前三个月书面通知甲方；如需继续租用，乙方应提前三个月书面向甲方提交续租申请，经甲方同意后，双方可对续租事宜进行商议。如有其他客户洽谈，在同等承租条件下，乙方有优先权。
- 3、租赁期内，任何一方欲提前解除本合同，需提前三个月书面通知对方，并承担相应的违约责任。

第三章、租金、结算方式

- 1、出租房屋的租金标准：1.03元/m².天，按季支付。

- 2、租赁期内每3个月为一个缴费周期，每缴费周期的最后5日前，乙方应向甲方支付下一缴费周期的租金。
- 3、其他费用由甲方职能部门按照双方签订的园区服务管理协议等配套协议中的规定向乙方收取。
- 4、本合同订立后五日内，乙方应向甲方交纳房屋押金114477元，首期租金57238元，共计171715元（大写：壹拾柒万壹仟柒佰壹拾伍元整），及与本合同同时签订的园区服务管理协议等配套协议中须缴纳的首期费用，作为合同首付款，本合同正式生效。

- 5、租赁期内如乙方需要使用租赁的甲方房屋所在地址作为注册登记地址，乙方须向甲方交纳注册押金 10000 元/家。注册押金待乙方退租且将注册地址从甲方房屋所在地址迁出后全额退还，如乙方退租后 90 日内未将注册地址从甲方房屋所在地址迁出，属乙方违约，甲方将不再退还乙方注册押金。
- 6、租赁期满双方未续租的，乙方将全部应付款项付清且达到本合同第六章第一、二条之规定，经双方确认后十个工作日内，甲方将租赁押金无息退还乙方。
- 7、甲方应在乙方按规定支付租金后十个工作日内提供等额发票。
- 8、本合同涉及的“元”为“人民币元”。

第四章、甲方的权利和义务

- 1、甲方保证拥有出租房屋的合法产权或使用权，并向乙方提供法人营业执照副本复印件（附 2）、房屋产权证明复印件（附 3）。
- 2、甲方签订本合同的同时须同乙方签订园区服务管理协议、安全生产管理协议等配套协议，并按协议规定履行相应的权利和义务。
- 3、甲方有权按本合同及其附件之规定向乙方收取租金、服务费、水电费等各项费用。如乙方未能按时足额交纳，逾期超过 10 天的，甲方有权暂停向乙方提供水、电等服务，由此造成的一切后果由乙方承担。
- 4、甲方有义务保护出租房屋在出租期间完好。除本合同第五章第四条规定的情形外，如出租房屋出现非乙方责任损坏，甲方应及时修复。如甲方未能及时修复，致使乙方无法继续营业，乙方有权自房屋因受到损坏致使不能营业时起至修复工程竣工之日止免交租金。
- 5、甲方如对园区供水供电设施进行检修，须在检修前一日告知乙方停水、停电信息，以便乙方做好相关措施。如甲方原因发生供水、供电中断事故致使乙方无法继续正常营业，甲方应在事故发生后 48 小时内进行修复，逾期则自事故发生后 48 小时起至修复工程完成之日免收乙方的租金。非甲方原因（如供电公司故障、恶劣天气、自然灾害、政府原因等）造成供水、供电中断使乙方无法继续正常营业，甲方不承担任何责任，但应积极进行沟通和协调。

第五章、乙方的权利和义务

- 1、乙方应向甲方提供合法资格证明（包括营业执照复印件、法人代表身份证复印件、授权委托书原件、委托代理人身份证复印件等）（附 4），据实填写入园企业登记表，

并严格遵守国家的各项法律法规，依法经营，认真执行甲方的园区管理制度，自觉接受园区的统一管理。

- 2、乙方签订本合同的同时须同甲方签订园区服务管理协议、安全生产管理协议等配套协议作为本合同附件，并按协议规定履行相应的权利和义务。
- 3、乙方应按本合同及其附件之规定按时足额向甲方交纳租金、服务费、水电费等费用。
- 4、乙方在租赁期间不得损坏租赁房屋和附属设施，由于乙方原因造成房屋及附属设施损坏，乙方须按甲方要求进行修复。如需甲方修复，乙方须向甲方支付维修费用。如乙方未能在其损坏房屋及附属设施后及时报修、修复，则其在承担维修费用的同时，须向甲方支付前述维修费用相等的金额作为违约金。前述维修费用和违约金乙方应在交纳下个缴费周期租金的同时交纳。
- 5、如因乙方擅自拆改公用部位水力、电力设备设施，造成中断或其它严重事故，乙方应向甲方及其他受害方支付赔偿。
- 6、租赁期内，乙方可在不破坏房屋主体结构的前提下进行必要的装修改善和添置设施，但装修方案须事先书面报甲方同意。乙方在装修过程中若造成房屋主体结构损坏或其他严重事故的，须按本章第四条承担责任。
- 7、租赁期内，乙方须配合甲方提供向中关村科技园所需上报数据工作（数据涉及产值、纳税额、知识产权数量、研发费用等），甲方承诺对乙方提交的各类数据保密。

第六章、特别条款

- 1、本合同终止时，甲乙双方须依据相互备案的房屋设备设施验收交接清单及相关图纸资料对房屋的现状进行清点验收并交接场地；如有损坏的，乙方应及时恢复原状或全额赔偿（正常损耗除外）。
- 2、乙方于本合同有效期内对出租房屋进行装修的成果（包括添加的设施、设备）归乙方所有，合同终止时，由乙方自行处理并将房屋恢复原状，若甲方发现乙方未将租用房屋恢复原状时，可采取用乙方交付的押金来补偿恢复房屋原状所需的费用，双方另有约定除外。甲方已装修部分属甲方所有，乙方不得损坏。乙方在甲方同意不需恢复原状的前提下，不得对厂房内的已有装修物进行任何处置（包括电缆），保持装修现状退租，否则按将厂房恢复租原状处置。
- 3、租赁期内甲方如出售出租房屋，应确保买受方继续执行本合同条款。

- 4、本合同项下所涉及的损失和赔偿责任的认定，除有明确约定外，应经甲乙双方协商一致进行认定。不能达成一致的，由双方聘请第三方本着公平公正的原则进行鉴定或向北京市昌平区人民法院起诉。因此引发的房屋不能腾空，或者致使房屋不能出租的，由乙方按日向甲方支付房屋使用费，房屋使用费按照原日租金及服务标准计算，直到乙方彻底腾空，双方办理完毕交接手续为止。

第七章、违约责任

- 1、甲方逾期交付出租房屋的，应向乙方支付违约金，每逾期一日支付房屋月租金的3%。
- 2、乙方逾期交付租金、服务费、押金、水电费，除如数补交外，每逾期一日，还应支付拖欠额的3%作为违约金。如乙方拖欠甲方的租金、服务费、押金、水电费、违约金等费用期限超过30天，且甲、乙双方未达成一致协议的，甲方有权以乙方财产冲抵拖欠甲方的租金、服务费、水电费、违约金等费用。
- 3、合同到期，双方没有续约，乙方未能按约定时间向甲方退还出租房屋的，房屋租金（占用费）自动调整为合同约定租金的2倍。
- 4、合同任何一方因自身原因提出提前解除本合同，视为提出解约的一方违约，违约方应按合同中未执行租期内房屋租金总额的10%向对方支付违约金，并结清已执行期内的各项费用。
- 5、因本合同第八章第二条情形发生，甲方解除本合同的，乙方应于甲方书面通知送达之日起十日内将出租房屋恢复原状，交还甲方，结清已执行期内的各项费用，并按照未执行租期内房屋租金总额的10%向甲方支付违约金。
- 6、任何一方违反本合同约定，违约方除应向守约方支付本合同约定的各项违约金以外，还应当支付守约方追索债务所支出的包括但不限于诉讼费、保全费、交通费、鉴定费、住宿费、律师费等所有费用。

第八章、合同的解除

- 1、出租房屋因不可抗力原因致使无法使用，本合同自动解除，双方互不承担责任，相关费用按实际收取。
- 2、发生下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，乙方同时承担相应的违约责任及一切相关责任：
 - (1) 未经甲方书面同意，乙方将出租房屋擅自转让、转租、转借或改变使用用途的；
 - (2) 未经甲方书面同意，乙方擅自拆改出租房屋主体结构的；

- (3) 乙方拖欠交纳租金、服务费和水电费等其他费用，拖欠时间累计达一个月以上的；
- (4) 乙方在出租房屋内进行违法活动的。

3、若乙方在本合同规定或甲方指定的时间内不办理交接手续或不腾退承租房屋的，甲方可腾空租赁房屋，由此产生的搬迁费、见证或公证费、保管费等相关费用均由乙方承担。对租赁房屋内属于乙方的财产由甲方异地保管并书面通知乙方保管地点及领取期限，领取期限届满之日起10日内乙方未领取甲方保管的物品，视为乙方放弃上述物品，甲方有权按照自己认为适当的方式处置该遗弃财产，处置后得款项用于支付乙方欠付甲方的款项及甲方代垫的搬迁费、公证费、保管费、评估费等费用。遗弃财产处置所得款项不足清偿上述债务时，甲方有权向乙方继续追偿。

第九章、争议解决的方式

甲方和乙方之间对于本合同的争议，可友好协商解决。不能协商解决时，双方均可向北京市昌平区人民法院提起诉讼。因解决纠纷所产生的所有费用，由败诉方承担。费用包括但不限于诉讼费、保全费、公告费、鉴定费、评估费、公证费、律师费。

第十章、补充条款

1、本出租房屋单层设计承重标准为 400 KG/平方米。租赁期内，乙方如需添置大型机器设备，须事先将设备情况书面报甲方职能部门，甲方职能部门出具书面批准单后，乙方方可搬运上楼。否则，由此造成甲方或其他第三方损失的，乙方承担全部责任（包括但不限于赔偿经济损失、恢复原状、修理重做）。

2、乙方已交房屋押金7408元，本次补交房屋押金40382元。

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~