

房屋租赁合同

出租方：南京君泰置业有限公司（以下简称“甲方”）

承租方：海沛（上海）户外用品有限公司（以下简称“乙方”）

甲、乙双方本着平等自愿、互利合作的原则，经友好协商，签订房屋租赁合同如下：

一、租赁房屋基本情况及用途：

1. 甲方同意将位于南京新城科技园 西城路 300 号 南京君泰国际生态总部园 君泰国际 1 幢 大厦 18 层 1806-1807 室 租赁给乙方使用，共计建筑面积 204.91 平方米。

2. 租赁房屋用途：乙方租赁的房屋用途为办公。

3. 乙方应按国家政策和规定守法经营，不得随意改变所租赁房屋用途及相关附属设施设备的现状，乙方根据办公要求如需进一步装饰及完善所租房屋、设施等，需书面报甲方审查，经双方确认后由乙方自付费用进行。如乙方需对房屋进行装修改造的，需经过政府相关部门审批，应报请批准后方可进行，手续由乙方办理，任何原因导致的该改造产生的损失由乙方承担，甲方均不承担责任。

二、租赁期限

1. 租赁期限：2021 年 1 月 24 日 至 2024 年 1 月 23 日，租期共 叁 年。

免租期限：2020 年 12 月 10 日 至 2021 年 1 月 23 日，免租期共 45 天。

2. 乙方对现租房屋现状无异议，乙方在租赁期内不得擅自对房屋转租、分租、转让、转借，或以房屋入股、合资等形式联营。

3. 本租赁期满之日前 2 个月，若乙方有续租意向，则需书面向甲方提出续租申请。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

三、租金、费用及支付方式：

1. 房屋租金第一年按 2.3 元/平方米·天计算，合计人民币 172022 元/年。

第二年合计人民币 172022 元/年。

第三年在第二年的基础上递增 5%，合计人民币 180623 元/年。

2. 乙方租赁的房屋内已安装独立水表、独立电表，甲方每两月根据实际发生数向乙方进行收取水费、电费（水费、电费价格按南京市公布价格执行）。

3. 乙方自行向电信等相关单位申请的电话安装（移机），电话费、宽带费乙方按每月实际发生额自行缴纳。

4. 租赁房内的附属设施设备清单见附件。乙方如需车位应按统一规定使用停车位。

支付方式:

- 1、乙方本年度租金费用共计人民币¥ 172022 (大写: 壹拾柒万贰仟零贰拾贰圆整)。按半年向甲方支付租金费用。乙方在本合同签订后3日内向甲方支付半年租金¥ 86011 以及一个月押金¥ 14335 , 合计人民币¥ 100346 (大写: 壹拾万零叁佰肆拾陆圆整), 待乙方全款到账后再办理入住手续, 如乙方在本合同签订后5日内仍未全款到账, 甲方有权单方面立即解除合同, 并没收一个月房租的定金。
- 2、乙方在签订本合同后, 向甲方缴纳的1个月的定金人民币¥ 14335 元, (大写: 壹万肆仟叁佰叁拾伍圆整) 待乙方入住后自动转为押金。
- 3、采取先付租金后使用的方式, 乙方须在上一期已向甲方缴纳的租金到期日前10日向甲方缴纳下一期租金。

四、物业管理及相关费用:

- 1、租赁期内的物业管理费, 乙方在办理入住时向物业公司缴纳。乙方应按时向物业公司缴纳自行承担的水电、通讯网络、公共能耗费、物业管理等相关费用。
- 2、甲方聘请物业公司对公共区域实行统一的物业管理, 甲方物业管理内容包括公共资产、公共治安、公共卫生管理、能源管理、公共设施设备的运行维护、保养管理, 以保持有良好的办公环境和秩序及公共设施的正常运行。
 - 2.1 因乙方使用不当或不合理使用致使该房屋或内部设施出现损坏的, 乙方应及时联络维修并负担所产生的费用。由于不可抗力及非乙方原因造成的损失由甲方承担有关维修的费用。
 - 2.2 乙方在租赁期内必须遵守甲方物业管理相关制度, 并服从甲方(包括甲方聘请的物业公司)统一的物业管理。
 - 2.3 乙方在租赁期间不得在承租房内存放易燃易爆等危险物品对租赁房产内部的防火安全、综合治理及安全保卫等工作, 应执行当地有关部门规定, 承担应尽责任, 并服从甲方(包括甲方聘请的物业公司)管理。

五、房屋交还

- 1、本合同上下租赁期限届满之日或本合同因任何原因而终止后七日内, 乙方应当将该房屋恢复原状交还甲方。该期限内, 乙方应付清应付租金、水电费、物业

管理费或其他应付款项。

2、双方确认，应租赁期限届满或因乙方违约导致本合同终止的，则在交还期内，乙方仍应当按届时月租金标准向甲方支付占用费，并应当按照届时物业管理费标准向物业管理公司支付物业管理费及承担水电费用等。

3、无论任何原因，交还期满后，乙方仍未能将符合约定的房屋交还甲方的，则至交还期限届满之日的次日起每逾期交还一日，乙方应当按照合同终止时该房屋日租金标准的 200%向甲方支付占用费并承担相关的水电费用，并按照合同终止时该房屋当日物业管理费标准的 100%向物业公司支付物业管理费，直至乙方按照合同要求交还该房屋为止，若因此造成甲方延迟向新租户等相关方交付该房屋，而需承担违约金、中介费，以及造成甲方其他损失的均应由乙方负责赔偿。

4、自交还期届满之日的次日起，甲方或物业公司有权采取对该房屋停止水电等能源供应，控制人员从该房屋进出，阻止乙方继续开业经营等强制措施。此种情况下，乙方所应当承担的租金物业费及水电费用并不因此而得到减免。

5、如在交还期届满后，乙方未将乙方所有物品搬离的，视为放弃对滞留物品的所有权。甲方由此取得滞留物品所有权，有权采取变卖、抛弃等方式直接处置乙方滞留物品，由此造成的费用和损失由乙方承担。

六、违约责任

1. 租赁期间，除遇不可抗力或政府强制性因素外，甲、乙双方均不得擅自解除合同。合同期未届满，因乙方原因提前解除合同的，乙方应提前两个月书面通知并取得对方同意，方可解除租赁合同，在此情况下甲方不予返还房屋租金并没收一个月租赁押金。

2、如乙方未能按照本合同约定支付租金、水电费、物业管理费、违约金或其他应付款项，或乙方违约造成甲方损失的，甲方可以从押金中扣除与欠款或损失等额的金额。如因扣除导致押金金额不足的，乙方仍应在接到甲方通知后 7 日内补足。乙方未及时补足的，按合同约定承担延迟付款责任。延迟超过 30 日的，甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任。

3、乙方延迟交纳，补足本合同项下租金，押金或物业管理费或水电费用或其他应付费用的，则每延迟一日，乙方应当向甲方或物业公司支付相当于欠费金额 1% 的延迟履行违约金。同时甲方有权对乙方的门禁卡使用功能做出限制及停止对乙方的水电供应。逾期一个月仍未按期缴纳租金的，甲方有权单方面解除租

赁合同，租赁押金不予退还。对于逾期不缴纳物业管理费，经过催缴仍然未能按期缴纳的，甲方除正常途径催缴外，有权对乙方的门禁卡使用功能做出限制及停止对乙方的水电供应。

4. 合同期未届满，乙方在租赁场地从事非法活动、改变房屋结构、改变房屋用途、损坏房屋设施设备等其他违约行为的；擅自对房屋转租、分租、转让、转借，或以房屋入股、合资等形式联营的，甲方除追究乙方赔偿损害责任或违约责任外，有权单方面立即解除租赁合同，在此情况下甲方不予返还租赁押金及剩余租金。

5. 合同期未届满，因甲方原因（非甲方不可抗力）提前解除合同的，甲方应提前两个月书面通知乙方，方可解除租赁合同，在此情况下甲方除返还租赁押金外（甲方依法或按合同约定扣除的除外），额外支付1个月租金给乙方作为违约赔偿，并退还乙方提前缴纳房屋租金的剩余款项，双方办理完交接手续，所有费用结算完毕，乙方将租赁押金收据退还给甲方后，甲方应于10个工作日内向乙方返还租赁押金及应退还的房屋剩余租金。

6. 租赁期届满后，如乙方使用没有造成房屋或设施的损坏，且不欠有关费用，则甲方应返还租赁押金（不计利息，甲方依法或按合同约定扣除的除外）。

7. 乙方违反上述3、4项规定的，甲方有权单方面解除租赁合同的，甲方有权对租赁房屋内的物品进行处置（包括但不限于变卖、抛弃等）或在公证处公证下清点乙方物品，并由甲方将物品自行或委托第三方提成。公证、提成等所发生的一切费用由乙方承担。

七、其他

1. 甲、乙双方在履约过程中发生争议，应友好协商解决。如协商不成，则任何一方均可提请房屋所在地人民法院进行诉讼。

2. 如果因乙方未按约定时间和方式支付应付租金，物业费及其他款项时，甲方及物业公司有权根据《中华人民共和国民事诉讼法》向该房屋所在地有管辖权的人民法院申请支付令，因此产生相关的所有费用均由乙方承担。

3. 因一方违约，导致守约方为主张合同项下权利而产生的相关费用（包括但不限于：律师费、保全费、保全担保费、诉讼费、调查费、公证费等）由违约方承担。

4. 本合同自甲、乙双方代表签字盖章后生效，一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

附件一：房屋设施设备清单

甲方：

代表：

日期：2020年12月11日



乙方：

代表：

日期：2020年12月8日

