

房屋租赁合同

合同编号: _____

出租方(甲方): 北京铜牛集团有限公司

法定代表人: 贾晓彬

通讯地址: 北京市朝阳区金台里甲9号

承租方(乙方): 北京铜牛时尚科技有限公司

法定代表人: 张宏忠

通讯地址: 北京市朝阳区金台里甲9号11幢二层208室

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿的基础上,就房屋租赁的有关事宜达成协议如下:

第一条 房屋基本情况

1、甲方将坐落在 北京市朝阳区光华路15号院2号楼铜牛国际大厦五层501室A1区域、建筑面积为 845.60 平方米的房屋,出租给乙方作为 办公 用房,乙方同意承租。

2、除双方约定外,未经甲方书面同意,乙方不得任意改变房屋用途,不得将所租房屋部分或全部自行转租、转借他人使用。

第二条 租赁期限

1、房屋租赁期自 2024 年 02 月 01 日至 2026 年 01 月 31 日,共计 贰 年。

2、甲方给予乙方 / 免租期

甲方自 2024 年 02 月 01 日开始计算租金。免租期内,乙方仍需缴纳物业管理费(详见物业服务合同),承担实际发生的水、电等费用。

3、租赁期满或合同解除后,甲方有权收回房屋,乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收,结清各自应当承担的费用。

乙方继续承租的,必须提前60日向甲方提出书面续租要求,协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。如有多家意向承租方,乙方在同等条件下具有优先续租权。

第三条 租金、押金、递增、其它费用

1、本合同所采用的货币种类均为人民币

2、租金、递增、物业管理费的标准及支付方式:

2024 年 02 月 01 日- 2026 年 01 月 31 日： 4.20 元/天/m²

物业管理费（见物业服务合同）。甲方或其指定的管理机构有权因运营成本变化而相应调整相关费用，该价格上涨须符合国家的相关政策、法规以及当时的市场行情。

3、乙方租金的起租日为缴租基准日。在签署此租赁合同后 5 日内，乙方应向甲方支付首期 贰 个月的房屋租金。以后每期应在基准日前 5 日内付清下期房屋租金，每 贰 个月为一期。

支付方式：_（☐现金/☐转账支票/☒银行汇款），押 贰 付 贰。

乙方应将有关租金费用按时以人民币付至甲方指定的银行及账户。甲方有权变更指定的银行及账户，并及时通知乙方。

甲方银行及账户信息如下：

公司名称： 北京铜牛集团有限公司

开户行名称： 工行金台路支行

开户行账号： 0200020209005001981

房租付款明细表

序号	付款日期	付款金额（元）	缴费所属区间
1	2024. 02. 01 前	216050. 80	2024. 02. 01-03. 31
2	2024. 04. 01 前	216050. 80	2024. 04. 01-05. 31
3	2024. 06. 01 前	216050. 80	2024. 06. 01-07. 31
4	2024. 08. 01 前	216050. 80	2024. 08. 01-09. 30
5	2024. 10. 01 前	216050. 80	2024. 10. 01-11. 30
6	2024. 12. 01 前	216050. 80	2024. 12. 01-2025. 01. 31
7	2025. 02. 01 前	216050. 80	2025. 02. 01-03. 31
8	2025. 04. 01 前	216050. 80	2025. 04. 01-05. 31
9	2025. 06. 01 前	216050. 80	2025. 06. 01-07. 31

10	2025. 08. 01 前	216050. 80	2025. 08. 01-09. 30
11	2025. 10. 01 前	216050. 80	2025. 10. 01-11. 30
12	2025. 12. 01 前	216050. 80	2025. 12. 01-2026. 01. 31

4、押金

签署此租赁合同后 5 日内, 乙方付给甲方数额为 267491.46 元人民币, 用于本期房屋租赁押金使用, 该押金的数额相当于 贰 个月的房屋租金及物业服务费(现价)。租赁期满或合同解除后, 房屋租赁押金, 除抵扣应由乙方承担的费用、租金, 以及乙方应当承担的违约责任及赔偿责任外, 剩余部分应如数返还给乙方(无息)。

5、物业管理

物业管理由甲方委托物业管理公司负责或自行负责。甲方有权确定及变更物业公司, 物业公司应对本合同租赁房屋所在大厦提供优质的物业服务。

6、乙方按月交付所租区域的水电费, 生活水单价: 10.30 元/吨, 中水单价: 10.30 元/吨, 生活热水单价: 15.30 元/吨, 计量电费每度: 1.3226 元, 其中包含电网牌价和公共设备设施使用的能源费。根据实际用量开具电费和管理费发票, 管理费每半年收取一次。如遇政府调整能源费, 则调整价格另行书面通知, 按实际使用量收取。

7、本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用, 甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

第四条 房屋的装修及维护

1、乙方保证遵守国家、北京市的法律法规规定以及物业管理规约。

2、租赁期内, 因乙方保管不当或不合理使用, 致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的, 乙方应负责维修或承担赔偿责任。

3、乙方进行装修工程时, 须严格遵守甲方公司的各项规定, 须事先书面向甲方提交施工图纸及方案 and 其所聘请的施工单位资质及施工人员的情况, 装修方案经甲方批准后方可实施, 装修方案按规定需向政府有关部门报批的, 由乙方自行报批并承担费用。

4、乙方未事先取得甲方书面同意, 不得对承租房间进行任何改建、增建或改进。

第五条 甲方权利义务

1、甲方有权按本合同的约定收取租金、押金、物业管理费和其他费用的权利。如果乙方未按本合同规定缴付有关费用, 逾期超过七天, 则甲方有权暂时停止向乙方承租房间提供水、电、煤气、电话等各项服务, 以及拒绝乙

方人员进入承租房屋，由此产生的一切责任和后果均由乙方承担。

2、乙方在出现下列任何一种情况时，甲方有权单方终止本合同，收回乙方所承租房屋，且乙方已付押金不予退还。

2.1 利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益；

2.2 擅自装修和拆改变动房屋结构；

2.3 擅自改变承租房屋的用途；

2.4 擅自以乙方以外的名义使用承租房屋（甲方事先书面同意除外）；

2.5 未按本合同的规定缴付租金、物业管理费、押金（含补齐押金差额）经甲方通知后7天内仍未缴纳的。

2.6 未取得甲方书面同意，擅自将承租房屋全部或部分交于、转租予第三者使用或与第三者共同使用；

2.7 拖延支付房租及物业管理费等费用7天以上。

3、在本合同期满或提前终止七天后，若乙方仍未将其全部或部分自身财产和自置设备、物品搬出承租房屋时，则视为乙方自动放弃处理该等设备、物品的权利。甲方或其授权代理人有权委派有关人员将乙方的上述财产和物品予以处理，而无须给予乙方任何补偿。

4、甲方有权对房屋使用的安全、合法、合约情况进行监督，针对发现的问题提出整改通知，督促乙方限期整改。乙方未在合理期限内整改的，甲方有权解除合同，并向有关部门举报。

第六条 乙方权利和义务

1、乙方需按时向甲方支付租金、押金、物业管理费、租房屋的电费、水费、气费及其供乙方使用的其他专门服务费。若因承担违约责任、赔偿责任等从押金中扣除相应金额的，应在7日内将押金补足。

2、保持承租房屋内部以及各种不动产附属物（如门窗、电气线路和电气设施等）。因乙方缘故而构成对承租房屋的损坏，以及对乙方或其客人造成的公用场地、设施的损坏，在收到甲方或管理公司书面维修通知书十天内，乙方应按甲方或管理公司之要求进行维修。若乙方未能按要求进行维修，甲方或管理公司有权进入承租房间施工维修，乙方需负担因此而引致的损失及费用。

3、乙方不得在承租房屋内存放，也不允许他人存放武器、弹药、硝石、火药、汽油或其它易爆易燃违法危险物品。不得利用承租房屋进行非法及不道德的活动。

4、本合同终止时，乙方应将承租房屋按原样交还甲方，并保持其完好。乙方经甲方同意后对承租房屋进行了装修、改造的，甲方收房时无须向乙方支付任何补偿。

5、乙方承担安全责任，有义务严格遵守与消防安全有关的法律法规，履

行国家规定的乙方应承担的其它义务。接受甲方的指导、监督和检查，对甲方提出的整改意见迅速改正。

6、乙方经营中发生的一切债权、债务及税务问题均由乙方承担，甲方不承担任何连带经济责任。

第七条 房屋的交还

1、本合同期满后，乙方应按甲方通知的日期交还房屋，如因乙方的原因不能按时交还房屋或甲方发现明显因乙方原因造成房屋及设施损坏时，甲方有权扣留乙方的押金，直至乙方对损坏部分修复或赔偿，甲方并保留向乙方追偿由此而受到的其他损失的权利。

2、乙方对自行装修的隔断、门及门锁不能进行任何拆动，与建筑连体的设施也不能拆除，否则由乙方自行拆除区域内全部隔断墙，吊顶按甲方要求恢复到位。合同期满合同终止的，对于乙方未搬走及不可移动或搬走的装修物等，甲方不给予任何的经济补偿。

第八条 合同终止

1、本合同期满，甲方与乙方的合同关系终止。

2、双方在提前三个月书面通知对方的情况下，经双方协商一致，可提前终止本合同。乙方提前终止合同的，须提前三个月书面通知甲方，并按实际租赁天数进行结算租金及物业管理费、水电费等后，再支付一个月的租金及物业费作为赔偿金，赔偿金支付后原押金退回。

3、第五条第二款所规定的情形发生时，甲方有权单方面终止本合同，而无需做出任何赔偿。

4、乙方若违反本合同所规定的有关义务或责任，经甲方或管理公司通知后十日内仍未全面更正，甲方有权单方面终止本合同。

5、如因无法预见、无法避免、无法控制、无法克服的意外事件(如战争、疫情、政府拆迁等行为)或自然灾害(如地震、海啸、水灾等)，发生致使合同无法继续履行，甲方可单方终止本合同。但乙方仍须缴清截止合同单方终止之日的一切租金及其他有关费用。

6、若由于乙方违约导致本合同提前终止的，乙方除必须向甲方支付其实际使用该承租房间期间根据本合同应付的一切款项外，乙方交纳的租金及押金，甲方不予返还，并乙方还应向甲方支付相当于该房间三个月租金的赔偿金。

7、本合同提前终止或有效期届满，乙方应于提前终止之日或租赁期限届满之日迁离在甲方注册的经营地址。乙方逾期不迁离或不返还租赁场地的，应向甲方双倍支付租金，但甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，并有权收回租赁场地，强行将租赁场地内的物品搬离租赁场地，且不负保管的责任，由此造成的一切后果和损失由乙方承担。

第九条 违约责任

1、甲方有迟延交付房屋的，应按年租金的 20%向乙方支付违约金；乙方不按约定支付租金，以及乙方未按约定时间返还房屋或者有第六条约定的情形之一的，应向甲方支付房屋使用费，并按年租金的 20 %另向甲方支付违约金，甲方并可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

2、非因甲方原因，导致租赁房屋及其附属设施损害，或造成甲乙任何一方或其他第三方人身、财产损害的，应按年租金的 20 %另向甲方支付违约金，并由乙方就全部损失承担赔偿责任，包括但不限于医药费、护理费、误工费、律师费、诉讼费、差旅费。

3、甲、乙任何一方违反本合同义务的，违约方应按年租金的 20%向守约方支付违约金，违约金不足以弥补对方损失的，违约方还应就全部损失承担赔偿责任。

第十条 争议的解决方式

本合同在履行期间，如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向房屋所在地人民法院起诉。法律文书的送达地址及联系方式是合同当事人条款约定的内容或本合同附件所约定的内容。以上地址如有变动，应在三日内以书面表形式通知对方，否则由变动方承担不利的法律后果。甲乙双方邮寄的所有通知、函、法律文件等，均能收到（不可抗力或者邮寄本身原因除外），若一方拒收或者文件因地址有误被退回，即视为成功送达，双方对此充分知悉。

第十一条 合同的生效及其他

1、双方法定代表人或其授权代表签署合同、盖章后，在甲方确认收到乙方应支付的费用后，本合同生效。

2、本合同未尽事宜，双方协商解决，可另签补充协议，与本合同具有同样法律效力，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议为准。任何修改、变更须经双方书面确认后方可生效。

3、本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，具有同等法律效力。

4、其他：如本合同须相关管理单位备案，由甲方负责提供。

第十二条 保密条款及其他

1、甲乙双方应对合同的内容、因履行本合同或在本合同期间收到的与本合同相关的信息及内容保守秘密（简称“保密资料”），本合同不得向任何第三方披露。

2、甲乙双方对本合同负有保密义务，违反约定将保密信息披露给第三方，将承担守约方损失负赔偿责任，赔偿金按年租金的 200%另向守约方支付。

3. 房屋交付：甲方按房屋现状交付乙方

双方声明，其均已仔细阅读过本合同，完全了解本合同内容，并自愿签署本合同。

(以下无正文，为签章页)

(本页无正文，为签章页)

出租方 (盖章): 北京铜牛集团有限公司



法定代表人或代理人 (签字):

马强

2024年 1 月 30日

承租方 (盖章): 北京铜牛时尚科技有限公司



法定代表人或代理人 (签字):

张宏志

2024年 1 月 30日