

惠州市房屋租赁

(石湾华盛科技园)

合

同

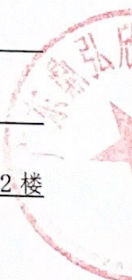
书

合同编号: 2021.12.07-01

承租方: 广东鼎弘欣运动科技有限公司

合同期限: 2021年12月7日至2027年8月31日

租赁地址: 惠州市博罗县石湾镇石湾科技产业园科技大道5号华盛科技园10栋2楼
A区, 11栋1楼+2楼, 13栋1楼+2楼



房屋租赁合同

出租方(甲方): 惠州市华盛泰工业园开发有限公司 承租方(乙方): 广东鼎弘欣运动科技有限公司

营业执照号码: 91441322 MA56 QNUN 5G 营业执照号码: 91441322MA55AYB751

地址: 博罗县石湾镇永石大道东侧科技产业园内办公楼 地址: 博罗县石湾镇永石大道东侧科技产业园内厂

房 A、B、C

电话: 18144667213

电话: 13502205358

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律的规定,在自愿、平等、互利、诚信的基础上,经甲、乙双方友好协商一致,订立本合同。

第一条 租赁房屋的位置、合同期、装修期、租赁保证金及相关费用约定:

序	项 目	细 则
1	厂房位置(见附件平面图)	惠州市博罗县石湾镇石湾科技产业园科技大道5号华盛科技园10栋2楼A区,11栋1楼+2楼,13栋1楼+2楼。
2	宿舍位置	华盛科技园3栋公寓宿舍5楼502-506。
3	宿舍间数	宿舍1200元/间/月,需要租5间,费用共计:6000元(不含税),含税价:6540元
4	宿舍合同起止日	2021年12月7日至2027年8月31日。
5	合同起止日期	2021年12月7日至2027年8月31日。
6	厂房免租期、租金起算日期	从2021年12月7日至2022年2月24日是免租期,厂房自2022年2月25日起租。宿舍:自2022年2月25日起租。(免租期内只免租金)
7	厂房、宿舍每月费用分项说明	租金:111500元/月、管理费:3050元/月;公共照明及安保费:2950元/月、电梯费:1200元/月(货梯: /元/台/月,客梯: /元/台/月)、卫生费:1200元/月。宿舍费用6000元/月;厂房、宿舍每月费用合计:125900元/月,含税价格:137231元/月。
8	每月基本电费	/KVA,基本电费按23元/KVA/月计算,合计:¥ /元/月。
9	房屋租赁保证金(三押)	小写:¥ 377700元,大写:叁拾柒万柒仟柒佰零拾零元。
10	每月厂房及宿舍费用合计	小写:¥ 125900元/月,大写:壹拾贰万伍仟玖佰零拾零元。(不含税)
11	每月厂房及宿舍总租金递增详细情况	①2022年07月01日-2023年11月30日,每月厂房及宿舍总租金是:125900元/月(不含税),含税价:137231元/月。 ②2023年12月1日-2025年11月30日,每月厂房宿舍总租金是:138490元/月(不含税),含税价:150954元/月。 ③2025年12月1日-2027年11月30日,每月厂房宿舍总租金是:152339元/月(不含税),含税价:166050元/月。

2	用电计算方式	1.05 元/度, 电力设施设备维修及维护 0.25 元/度 (含供电设施维护、保养、硬件更换费、人工费等) (不含税)
1 3	用水计算方式	7.0 元/吨 (不含税)
1 4	特殊约定	合同期内, 给乙方 5 个免费车位
以上每月费用合计: ¥ 125900 元; 大写: 壹拾贰万伍仟玖佰零拾零元/月。(不含税)		

第二条 费用支付及相关约定:

- 1、房屋租赁期间, 甲方在收到乙方的费用后向乙方开具收据, 如乙方需开具发票则甲乙双方的相关税费由乙方承担。
- 2、本合同均以人民币方式结算, 乙方支付的所有款项以甲方银行账户实际到账金额为准。
- 3、乙方应于每月 5 日前向甲方支付所有款项 (包括但不限于当月的: 租金、保安费、卫生费及上月的水电费等费用) 到甲方指定的账户; 如乙方延迟交付 (以甲方账户的实际到账日期为准), 乙方则需无条件向甲方支付拖欠费用总额每天千分之十的滞纳金; 如乙方 10 号仍拖欠当月房租、上月水电费等相关费用, 甲方可以通过停水、停电、限制乙方货物进出或其它措施督促乙方交费 (甲方所采取的方式不再另行通知乙方), 期间造成的所有损失均由乙方自行承担; 如乙方 15 号仍拖欠当月房租、上月水电费等相关费用, 甲方可立即单方面解除本合同, 并按乙方违约的条款执行, 乙方滞留在甲方房屋内的所有财产甲方有权处理用以弥补乙方拖欠的各项费用, 不足部分甲方保有追索权。
- 4、如今后供电局、自来水公司调整电价或水费, 则甲方按相应调整幅度进行用电、用水单价的调整, 其它用电、用水计算方式不变。
- 5、合同期届满, 经甲方确认乙方无违反本合同任何约定, 同时无任何损坏承租的物业、配套设施及装修, 在交清租金及其它相关费用后三十天内, 甲方将租赁保证金全额无息退还给乙方。

第三条 双方权利与义务:

- 1、甲方拥有每月向乙方收取房租及其它相关费用的权力, 同时在乙方需要的情况下, 协助乙方办理在当地房屋租赁所备案的《房屋租赁合同》、营业执照及经营所需的其它相关手续, 所有费用 (包括但不限于税费、手续费) 均由乙方承担。双方在房屋租赁所备案的《房屋租赁合同》不作为双方租赁的真正关系, 仅限办证使用, 双方对租赁房屋的所有约定均按本合同执行。
- 2、甲方出租的房屋可载重 500 kg/m^2 。如乙方超载使用所造成的后果由乙方全部承担。乙方的设施、设备重量不能超过租赁房屋正常的承载重量, 生产设备产生的震动或噪音要符合国家标准, 因不当或不合理使用出租房屋及其内部设施出现损坏或发生故障所引起的连带责任均由乙方负全责并及时维修和赔偿, 乙方拒不维修的, 可由甲方代为处理, 产

生的所有费用由乙方承担。

- 3、甲方有权监督乙方装修，移交房屋之日（即本合同“第一条、序号3”的起始日期）起15天内乙方如未进场装修，视为乙方放弃承租权利，甲方可将房屋另行出租。乙方所交给甲方的所有资金视为乙方支付给甲方的违约金，甲方不退还乙方，如对甲方造成更大的经济损失，甲方保有追索权。
- 4、乙方在租赁期间应当合法经营，在合法的前提下，乙方享有完全自主的经营权，并承担相应的责任，如出现违反国家法律法规的行为与甲方无关。乙方在租赁期内经营盈亏与甲方无关。乙方负责承担经营中所发生的一切债权债务、安全生产、劳资纠纷（工资拖欠、员工待遇、工伤事故等）及其它各类事情引起的全部责任，因乙方的人员、物品、设备或生产流程中引起甲方、周边企业、其它人员或建筑物的损失乙方应承担全部的责任，甲方对此不负任何经济和法律责任，并有权处罚乙方同时监督乙方进行赔偿。如果因乙方不当行为导致作为出租人的甲方承担了法律责任，其责任的所有后果乙方承担，甲方对乙方有追索权。
- 5、乙方已熟知房屋的全部情况，愿意租赁本合同的租赁物，甲方将（房屋、宿舍）现有的装修及配套设施提供给乙方使用，甲方不再另行投资装修，如乙方需装修应交相关政府部门审批并得到甲方书面的同意，乙方所有装修费用全部由乙方承担。乙方在退租时保证房屋及配套完好安全的情况下退还给甲方，除机器、设备外的所有装修无偿归甲方所有，如甲方需乙方复原的地方，乙方需无条件复原。乙方装修时不得改变房屋的主体结构 and 影响房屋安全。乙方在甲方管理处或公司办理好装修手续并交纳装修保证金后方可正式开始装修。装修期间的安全均由乙方负责，乙方应严格遵守国家相关法律法规，如因不当或不合法装修产生的一切后果及连带责任均由乙方承担。装修完成如无损坏甲方的任何设施并清理好施工现场后，甲方在十五个工作日内将装修保证金无息退还，否则甲方有权扣留装修保证金。
- 6、乙方保证在经营生产过程中所产生的排污、排气、生产垃圾等需符合国家要求标准，因乙方环保不达标或不规范经营所引起的一切连带责任，均由乙方承担，与甲方无关。
- 7、乙方在使用租赁物业时必须遵守中华人民共和国的法律、法规以及甲方有关租赁物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。乙方在正常经营期间不得在未经甲方书面同意的情况下将租赁房屋内的日常生产设备及其它日常办公物品搬离，否则视为乙方企图逃匿，按乙方违约处理，甲方可立即单方解除本合同，并追缴乙方的违约赔偿及其它一切费用。
- 8、乙方在租赁期间享有租赁物业及所属设施的使用权、维护保养权。在本合同终止时保证

全部出租物及配套设施以安全、卫生、可靠运行状态归还甲方。甲方对此有检查监督权。乙方对租赁物业附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患，乙方在租赁期限内应爱护租赁物业，因乙方使用不当造成租赁物业损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

- 9、租赁期间，乙方负责防火安全、门前三包、综合治理及安全、防盗、保卫等工作，如因火灾及其它事故造成的损失（包括房屋、宿舍）由乙方负责。乙方应及时清理生产垃圾，杜绝高空抛物及污染物业周边，因乙方直接或间接高空抛物造成的人员伤亡或财产损失由乙方承担责任，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任，服从甲方监督检查。同时，乙方应妥善保管好所有物品，乙方应对租赁物及租赁物内的财产（包括工作人员、房、物）购买保险（包括责任险、防盗险、火灾险、水灾险等）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有物品的丢失、损坏、火灾、水灾、天灾或人员伤亡等责任均由乙方承担，与甲方无关。如甲方警告后乙方仍不购买，则甲方有权单方终止本合同并按乙方违约处理。

第四条 双方违约约定：

- 1、合同有效期内，任何一方提出提前解除合同（合同内已约定可单方解除合同的情况除外），都必须提前三个月书面知会到对方；如乙方提出提前解除合同，除付清当月房租、水电、管理费等费用外，需另行支付三个月租金用作补偿甲方损失，所交租赁保证金不予退还，乙方还要向甲方支付免租期的租金、支付甲方付出的因签订本合同的介绍费（佣金）及其它损失（包括但不限于律师费在内的一切损失）。如甲方提出提前解除合同，乙方所交租赁保证金无息全额退还外并支付乙方三个月租金作为赔偿。（不对等）。
- 2、甲方有下列情形之一的，视为甲方违约：①在乙方无任何违约行为、且不属于免责条款约定的情况下甲方无故将房屋收回；②甲方将乙方租赁的房屋（不包含乙方未租赁的其它区域）在未经乙方同意的情况下进行改建导致乙方无法正常使用房屋。
- 3、乙方有下列情形之一的，视为乙方违约：①上述合同条款中视为乙方违约的各类情况；②乙方欠薪达一个月，或劳动部门介入处理乙方欠薪行为；③工商及政府相关部门查封乙方财产；④乙方因各类纠纷影响周边企业或甲方公司正常运营等行为；⑤乙方擅自改变租赁房屋的用途或将租赁房屋转租或分租给其它方。
- 4、本合同解除时（包含违约解除及合同期届满解除）乙方应立即将租赁房屋租金、水电、物业费、违约金结清时将租赁物内的财产搬离并返还租赁物，如乙方逾期不结算，并不返还租赁房屋的，甲方有权随时收回乙方租赁的房屋，并就逾期部分向乙方收取双倍租金及其它费用。乙方滞留在甲方房屋内的所有财产视为乙方放弃，甲方有权处理用以弥补甲方的损失，不足部分甲方保有追索权。任何一方在履行本合同过程中，因违约导致

另一方的损失赔偿范围，均包括但不限于律师费在内的一切损失。

第五条 免责条款约定：

遇有下列情况，本合同自动解除，甲乙双方造成的损失各自承担，互不补偿。

- 1、如因相关法律法规修改、火灾、水灾、政府或开发商征收拆迁、导致甲方无法继续履行本合同时；
- 2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时

第六条 送达

- 1、合同任何一方向对方发出的通知和文件，应按照本合同首部载明的地址，用特快专递、直接送达留置送达方式进行送达，邮件被拒签而退回的视为已有效送达。
- 2、如乙方的送达地址、联系电话发生变更的，乙方应该在变更后5日内书面通知甲方，否则不产生变更的法律效力，甲方不承担相应的法律后果。

第七条 合同其它说明：

- 1、本合同内的未尽事宜，可经甲、乙双方友好协商另行订立《补充合同》，《补充合同》与本合同具有同等的法律效力；合同约定的各项条款，双方均须自觉履行，如有违约，按合同条款约定进行处理；如双方所发生纠纷，协商解决不成的，可向出租房屋所在地的人民法院起诉。
- 2、本合同经双方代表签字，乙方在签定合同当天交清合同约定的所有费用，并由甲方公司盖章后方可生效。甲、乙双方均须对本合同的各项约定进行保密，如因有意或无意泄露合同机密让对方受到损失，泄密方需承担所有责任，并赔偿对方的损失。
- 3、本合同壹式叁份，甲方财务部壹份、法务部壹份，乙方壹份，自双方签字、盖章后生效并具有同等的法律效力。

(以下无正文)

甲方（签章）：

代表人签字：

联系电话：18144667213

2023年12月15日



乙方（签章）：

代表人签字：

联系电话：

2023年12月15日

以合同补充协议为准！

