

蓝海时代国际大厦租赁合同

出租方：沈祥熙

(以下简称甲方)

地址：益乐路 39 号

承租方：浙江省药品化妆品审评中心

(以下简称乙方)

地址：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第一条 甲方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。权属明晰或经房屋共有人同意，出租人享有合法的出租权。

第二条 房屋的坐落、面积、装修、设施情况

甲方出租给乙方的房屋位于杭州市益乐路 39 号 1 幢六层。

出租房屋面积共 1088 平方米（建筑面积）。

具体房间为：6 层 A 区（A01-08, 14, 15 室）。6 层 B 区（B01--14 室）

双方约定，乙方需使用该物业所在大楼公共部分、外墙、屋顶以及地下停车库（位）、地上停车库（位）的，应取得甲方或物业服务方同意并为之另行签订租赁合同。

第三条 甲方应提供房产证（或具有出租权的有效证明）、身份证明等文件，乙方应提供身份证明文件。双方验证后可复印对方文件备存。所有复印件仅供本次租赁使用。

第四条 租赁用途、期限

- 1、乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为 办公 用途使用。
- 2、该房屋租赁期共 12 个月。从合同签订日起将出租房屋交付承租方使用。
- 3、租赁日期从 2021 年 5 月 5 日 至 2022 年 5 月 4 日 止收回。
- 4、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。乙方如要求续租的，则必须在租赁期满 1 个月前向甲方提出书面意向，经甲方同意后，双方另行商签租赁合同。

第五条 租金、保证金及支付方式

- 1、该房屋月租金 113142 元。该房屋月物管费 7072 元。合计月租金 120214 元。
房屋年租金总额为 1357700 元（大写：壹佰叁拾伍万柒仟柒佰元整）。房屋年物管费 84800 元（大写：捌万肆仟捌佰元整）。年共计房费金额 1442500 元（大写：壹佰肆拾肆万贰仟伍佰元整含税），每半年一付 721250 元（柒拾贰万壹仟贰佰伍拾元整）
- 2、房屋租金支付方式：租金采取“先付后用”方式，租金应以现金或以银行转账的形式转入甲方指定的银行帐户。
- 3、水、电押金每间房/元。共计/元。（大写：/整）。
- 4、房屋及房屋附属设施押金/元（大写：/整）与本合同签订日支付。
- 5、租赁期间内房租每两年递增 6%。从租房之日起满 24 个月后上张 6%以此类推。
- 6、租赁期间乙方提前终止合同，房屋押金不予退还。

- 7 租赁期间甲方提前终止合同，退还乙方押金。按乙方所交押金给予赔付。
8. 押金为乙方按照合同约定使用租赁房屋及附属设施的保证金，合同终止或解除时，乙方结清所有费用后由甲方不计息退还乙方。如乙方拖欠或未结清任何费用，甲方有权从押金中优先扣除乙方未结清费用及违约金或损害赔偿金。房屋押金为一个月的房屋租金，如违约，押金按所交金额扣除如果不够一个月或多，按多还少补。

第六条 租赁期间相关费用及税金

租赁期间，土地的产权税由甲方依法交纳。乙方除交纳房屋租金外，租赁期间的其他费用包括但不限于水、电、通讯、网络、数字电视、卫生治安、物业管理费等由乙方承担。乙方应按时向相关部门交纳自行负担的各项费用。

开票税率按税单上增收。

第七条 租赁期间房屋维修与装饰

- 1、租赁期间甲方提出进行维修，须提前 5 日书面通知乙方，乙方应积极协助配合，提供便利，不得阻挠施工。租赁期间，乙方物业内部以及装修、设施、设备、管线等，由乙方负责维修、保养并承担相关费用。
- 2、租赁期间，经甲方同意，乙方可以对房屋进行必要的装饰、装潢。但乙方如需改变房屋的内部结构，装修或设置对房屋结构有影响的设备等影响房屋正常使用、安全的方案必须事先征得甲方、物业服务方和消防等政府相关主管部门的书面同意后方可施工。乙方应确保选购的装修材料、设备符合国家相关标准。未经同意进行的装饰、装潢，甲方有权随时要求乙方拆除并恢复原状，给甲方造成损失的，甲方有权要求赔偿。情节严重的，甲方有权要求解除合同。
3. 租赁期满后或因乙方责任导致合同提前终止的，甲方有权做如下处理：
 - (1) 已形成附合的装饰装修物归甲方无偿所有。
 - (2) 要求乙方恢复原状。
 - (3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。
 - (4) 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因乙方的过失或故意行为造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

第八条 房屋的转让与转租

- 1、租赁期间，甲方出售租赁房屋，应提前三个月书面通知乙方。乙方应在甲方发出征求意见的通知后十五日内回复，逾期回复或没有回复的，视为乙方放弃了优先购买权。但如甲方将房屋转让给其实际控制人或其关联企业的，乙方承诺放弃优先购买权。租赁期间，因买卖、赠与、继承发生甲方房屋所有权转移的，本合同对新的房屋所有权人和乙方继续有效。
- 2、房屋转租约定适用第 (1) 项：
 - (1) 乙方不得将房屋转租第三人。
 - (2) 乙方经甲方书面同意，可以转租房屋。乙方转租的，甲乙双方签订的本租赁合同继续有效，因次承租人原因导致租赁房屋毁损、灭失的，由乙方承担损害赔偿责任。

第九条 房屋交付、收回时的验收及保管义务

- 1、甲、乙双方于本合同约定的承租日前 5 日或租赁合同到期后 2 日办理房屋验房、交付手续。验收时，双方共同参与并在交接清单上签字确认。如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于 2 日内向对方主张。



- 乙方应当妥善保管租赁房屋，因保管不善造成租赁房屋毁损、灭失的，乙方应当承担损害赔偿赔偿责任。非因乙方过错导致租赁房屋毁损、灭失的，由甲方自行承担。
- 2、乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，视为乙方遗弃物，甲方有权处置。
 - 3、乙方有义务负责该物业的内部清洁、内部保安及消防安全工作，如在该物业内发生火灾、治安事件或其他事件，造成甲方或第三方损伤的，由乙方承担全部赔偿责任。

第十条 合同的变更、解除与终止

- 1、双方可以协商变更或终止本合同，但不免除任何一方变更、终止前既已存在的违约责任。
- 2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：
 - (1) 不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件、严重影响正常使用。
 - (2) 甲方未尽房屋修缮义务、严重影响正常使用的。
- 3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：
 - (1) 未经甲方书面同意，转租、转借或与他人合用或调换使用承租房屋。
 - (2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。
 - (3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
 - (4) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。
 - (5) 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。
 - (6) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用单项累计达 10 天的。
 - (7) 拖欠房租累计 10 天以上。
- 4、租赁期满前十日，乙方支付下期房费，则视作乙方自动续租一年，本合同继续有效。
如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。
- 5、因不可抗力因素导致合同无法继续履行的，合同终止。

第十一条 违约责任

- 1、甲方逾期交付房屋，每逾期一天按每个房号 200 元/天支付违约金。
- 2、乙方逾期支付租金、物管费等费用，每逾期一天按每个房号 200 元/天支付违约金。若逾期十个工作日未支付上述费用，除每日按每个房号 200 元/天支付违约金外，甲方有权解除合同，并有权采取包括停水、停电等强制措施责令乙方搬迁，未搬出财产的视为放弃处置权，由此而产生的一切经济损失由乙方承担。
- 3、乙方损坏出租房屋内的装修及其设施、设备须照时价赔偿或恢复原状。
- 4、租赁期未满，乙方单方解除合同或未经甲方书面同意擅自将所租房屋转租、转借、调换给第三方，所交押金（一个月的租金含物业费）多还少补、等费用甲方不予退还。
- 5、合同终止或到期工商注册地址未迁出，租房保证金甲方不予退还。

第十二条 免责条件

- 1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。
- 2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，致使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。
- 3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。
- 4、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。



第十三条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十四条 争议解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，提请当地人民法院起诉。

第十五条 其他约定事项

- 1、通知一方发给另一方的通知应是书面的，按本合同内所示下列地址发送。通知或信件应由邮政局传递或通过传真传送。如由邮政局传送，则于送达时视为正式送交。如以传真发送，则以传真接件人确实收到该通知为准。更改地址或收件人要在三天之内以书面通知对方。否则以下列地址发送的通知在寄出 7 日内视为送达。双方通讯地址如下：
- 2、本合同签约地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 39 号。
- 3、本合同经双方签（章）且乙方交纳第五条约定的保证金后生效。

第十六条 本合同一式贰份，由甲、乙双方各执壹份。具有同等法律效力。

甲方：



地址：杭州益乐路 39 号一幢 8A07 室
电话：13362897702
邮编：310012
传真：
经办人：陈先生

乙方：



地址：
电话：
邮编：
传真：
身份号：

签约日期：2021 年 3 月 8 日

汇款名：沈祥熙

开户行：杭州招商银行高新支行

账 号：6231.3657.1405.7788