

房屋租赁合同

甲方代表(出租人): 周小燕; 乙方代表(承租人): 钟建芳;
身份证号码: 430524197810041761; 身份证号码: 440702198311301820;
联系电话: _____; 联系电话: _____;

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定, 甲、乙双方经平等协商, 就乙方租赁事宜达成如下协议, 供双方共同遵守:

一、租赁房产:

甲方合法拥有位于: 广东省 越秀 区 东风东 路 836 号 2 座 602 室, 建筑面积为: 138.37 平米(以下简称该房屋)。甲方同意将该房屋出租给乙方。

二、租赁用途:

乙方租赁的该房屋的用途为 办公, 乙方同意承租甲方的该房屋, 不得从事违反国家法律、法规的经营活动, 不得擅自改变房屋用途。

三、租赁期限:

1、本合同租赁期为 5 年 1 个月, 即自 2018 年 3 月 12 日起至 2023 年 3 月 11 日止。

2、续租: 该房屋租赁期限届满, 乙方即享有优先续租权。乙方如需继续租用, 应当在本合同租赁期限届满前三个月书面向甲方提出, 续租租金按照当时的市场行情由甲乙双方协商确定。乙方如不需继续租用, 应当在本合同租赁期限届满前三个月书面向甲方提出。

四、房屋租金:

1、该房屋每月租金为人民币 11000 元整。自第二个租赁年度(含第二个租赁年度)起, 年租金在上一个租赁年度租金基础上递增 %, 直至合同租赁期限结束。

2、租金按 月 (月、季、年) 结算, 由乙方在每 月 (月、季、年) 的第 12 日前按 现金、转账 的付款方式缴付租金给甲方。

3、支付方式: 乙方可以支票、现金或汇款方式支付。

甲方开户行: 中国光大银行天河支行

开 户 名 称: 周小燕

银 行 账 号: 9003031200010877

4、甲方收到乙方租金后，向乙方出具收据。

五、物业管理费及其他相关费用：

1、水费、电费及其他相关费用由乙方按实际发生的费用自行向有关部门缴纳。

2、物业管理费的月标准、交付办法和时间以物业公司最新规定为准。

六、履约保证金

1、在双方签订本租赁合同后，乙方应于2018年3月8日前支付履约保证金为22,000.00元整(大写：保证金为人民币贰万贰仟元整)。甲方收到保证金后向乙方出具收据(合同期未满，押金恕不退还)。

2、~~履约保证金的退还：租赁期满，甲方有权收回房屋，乙方应返还房屋及其附属物品、设备设施(包括：大班椅1张、大办公桌一个、茶几一个、沙发两个、前台柜子一个、鱼缸一个等)。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电等使用情况进行验收，若乙方承租的房屋无损坏(双方特殊约定和自然磨损除外)且无其它欠款，在乙方办理退房手续时退还(不计息)；若因乙方违约导致合同提前解除，终止或不续租未按合同要求期满前三个月通知，履约保证金不予退还。~~

~~吉屋网、如双方需提前解除，要提前2个月通知。~~

七、交房标准及房屋装修或改造

1、乙方在合同签订后，按约定向甲方缴纳完毕首年保证金、租金后，甲方应交付2片钥匙给乙方，乙方应前往物业管理公司办理入住手续。乙方对于消防等设施的装修改造方案，必须取得政府相关部门的正式书面批复后，方可实施装修改造。该批复手续的办理工作由乙方或乙方所委托的相关机构自行进行。乙方对承租房屋进行装修时所产生的费用由乙方自行承担，该房屋交还时，乙方不得要求甲方给予装修补偿。

2、乙方在办理入住手续或申请进行承租房屋改造、装修时，应按物业管理公司要求客户入住、改造、装修的规定，完善审批备案手续，并须认真阅读与大厦装修有关的技术要求，遵守大厦《装修手册》、《客户手册》的规定。乙方在装饰装修该房屋前，需将装修方案和施工图纸，向该房屋物业管理公司申报，并经审核同意后，方可入场施工。

3、乙方的装修方案未获得物业管理公司正式批准前，不得在承租房屋内进行任何内部装修、设备安装和经营用品的安装及摆放(如乙方需要存放装修材料的，乙方须声明对装修材料的安全性负责，并得到甲方同意，方可存放)。

4、乙方应确保其装修工程不会对承租房屋和大厦结构以及设备等造成任何破坏，且不会影响其他用户正常使用大厦或正常使用单元房屋。如因乙方委托的装修公司违反规定，乙方应赔偿由此所造成的全部损失。

5、若由于乙方的原因而对承租房屋的玻璃幕墙、建筑结构或中央空调系统等造成损坏的；或因乙方自行安装电气、设备及管道、线路使用不当、维修不善；或因装修产生各种污染而造成损失、索赔或法律诉讼等相关损失，均由乙方负责和承担。

6、乙方进行房屋装饰装修、增添设施、中央空调和消防设施改造等产生的费用，由乙方自行承担。承租房屋的内部装修及由乙方安装的各种设备由乙方自行维修保养，并由乙方承担有关费用，若由于乙方非正常使用原因造成承租户内甲方权属的各种设备发生损坏，甲方可以代为维修，但必须由乙方承担维修费用。

7、对于乙方承租房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任及费用。

八、甲方的权利及义务

- 1、甲方委托物业管理公司 广州东峻物业管理有限公司 负责本物业的公共设备设施、共用部位的维修、养护和管理，负责维护公共秩序和安全防范事项的协助管理。
- 2、甲方委托物业管理公司在日常管理中，有权监督乙方遵守本物业《业主临时公约》、《物业使用手册》、《前期物业管理服务协议》及各项物业管理制度。
- 3、在本合同租赁期内，如该房屋发生转让时，甲方应及时通知乙方，本合同继续履行。
- 4、按本合同之第四条、第六条规定，向乙方收取房屋租金和履约保证金。
- 5、租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的第①种：
 - ①依附于房屋的装修、装饰或附属物归甲方所有。
 - ②要求乙方恢复原状。
 - ③甲方恢复原状，并向乙方收取恢复工程实际发生的费用。
- 8、未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租他人。

九、乙方的权利及义务

- 1、按时足额缴纳该本合同第四条、第五条、第六条明确的有关费用。
- 2、租赁期内拥有该房屋及其共用部位的使用权。
- 3、乙方应遵守本物业《业主临时公约》、《物业使用手册》及各项物业管理制度，履行《前期物业管理服务协议》所约定的权利和义务。
- 4、如乙方使用不当或人为损坏房屋设施设备的，由乙方负责赔偿损失或恢复原状。
- 5、甲方或该房屋管理公司对该房屋进行修缮或处理突发事件采取避险措施时，乙方应积极配合。
- 6、按照公平、合理、安全的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 7、负责做好该房屋的消防管理、安全防范等工作，如因乙方疏忽或管理不善，造成安全事故，由乙方自行承担责任。
- 8、房屋使用中产生的费用由乙方承担：
 - ①乙方自用部位的设施设备、装饰装修的日常修缮、维护费用由乙方承担。
 - ②乙方物业管理费、停车费、网络费、电话费、室内电费等使用该房屋中产生的相关费用由乙方自行承担。

9、租赁期届满或者提前解除合同后，乙方应搬走属于自己的物品，完成房屋的清洁。否则，甲方有权自行处理承租房屋内的留置物品，并由乙方承担相应的费用。

十、合同的变更、解除与终止

1、经甲乙双方协商一致，可以解除、变更、终止本合同。

2、乙方有下列情形之一的，甲方可单方面解除合同，收回房屋：

- ①擅自将该房屋转租、分租、转借的；
- ②承租人利用房屋进行非法活动，损害公共利益的；
- ③无故拖欠租金 1 个月以上的（含 1 个月）；
- ④未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构的。

3、租赁期满合同自然终止。

十一、违约责任

1、乙方未能向甲方按时支付应支付的下月租金，逾期一日，乙方须按应缴总额的千分之三支付滞纳金。乙方拖欠租金 30 天以上的(含 30 天)，则甲方有权单方面解除合同，收回该房屋，追收所欠费用及滞纳金，并不予退还履约保证金。

2、未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租，否则视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同，收回该房屋，不予退还履约保证金，并有权要求乙方承担给甲方造成的经济损失。

3、乙方违反《业主临时公约》、《业主公约》、《前期物业管理服务协议》或本物业管理制度，甲方或该房屋物业管理公司有权制止、要求其限期整改、恢复原状、赔偿损失，并由乙方承担一切法律责任。

4、租赁期内，甲方单方面解除本协议或由于甲方的原因导致乙方搬离房屋，甲方应双倍向乙方返还履约保证金并赔偿乙方的装修损失（合理折旧后）；乙方单方面解除本协议或由于乙方违约导致甲方通知解除本协议的，甲方不予退还保证金，并有权要求乙方承担给甲方造成的经济损失。

5、本合同任何一方不履行约定义务或违反本合同条款内容，给对方造成损失或导致本合同提前终止的，违约方承担给守约方造成的全部经济损失和法律责任。

十二、特别约定

1、本合同任何一方在遇到不可抗力且自身无过错的条件下，造成的延误或不能履约均免责。本合同项下的“不可抗力”指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。

2、如发生“不可抗力”事件致使本合同约定的某条款不能执行，双方均应积极采取补救措施，减少双方的损失，需免责一方应向另一方提供免责书面函（需提供证明材料），在其证明得到证实后，可不记违约责任。

十三、争议的解决

甲乙双方因执行本合同发生争议，应友好协商解决，如协商未果，任何一方有权向该房屋所在地的人民法院起诉。

十四、通知

1、本合同项下的全部通知应为书面形式，且在下列情况下应视为已经充分送交：

- (1) 专人递送；
- (2) 通过挂号或保证递送的邮件发出；
- (3) 通过电邮或传真形式发送并取得必要的回答。

2、下列情况下通知应视为有效送达：

- (1) 专人递送到对方约定的地址；
- (2) 通过邮件方式的，在寄出七日后视为送达；
- (3) 通过电邮或传真形式发送，以电邮或传真发出之日期视为送达。

十五、其他约定

1、非经双方书面协议，本合同不得变更或者修改。

2、若本合同的部分条款根据法律规定成为无效或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响，任何一方仍需履行本合同其他条款。

3、本合同壹式肆份，甲方贰份，乙方贰份。本合同经双方共同签字、盖章，并于乙方支付履约保证金后生效。

4、租金11000元，乙方包税包费包管理费，租5年不递增，（2018年3月12日至2023年3月11日）。
免租期：2018.3.7至2018.3.11，免租期内水电费租客自理。

甲方（出租方盖章）：周小霞代

乙方（承租方盖章）：

钟建芬

联系地址：

联系地址：

日期：2018年3月7日

日期：2018年3月7日