

租赁合同

出租方：广州市天河区大观启尚艺术园（下称甲方）

承租方：广州梓亨贸易有限公司（下称乙方）

经有甲方拥有租赁权、收益权位于广州市天河区凌塘村后山东成山庄自编 39 号 103 房的物业，现甲、乙双方就有关租赁合作事宜进行友好协商，据合同法，广州市房屋租赁管理的相关规定并签订本合同，以共同信守执行。

一、出租物业的情况：

1、租赁物业位于广州市天河区凌塘村后山东成山庄自编 39 号 103 房，出租面积约为：156 m²。

2、甲方保证其对该租赁物业拥有合法的出租权；乙方确认该物业的结构、配套设施等方面均符合乙方租用目的，且在签订本合同前，乙方已充分知晓该租赁物业的土地使用权来源、土地用途、物业用途及物业的现状等情况，在签订本合同后，乙方不得以上述问题作为提前解除合同的条件。

二、租赁年限：由 2017 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日止。

三、租赁用途：乙方租赁该物业作为 办公 使用。

四、租赁条件：

1、租赁金额：月租金为人民币：¥2600 元整，大写：贰仟陆佰元整。（租金不含税，如需开具发票，税费全部由乙方承担。）

2、递增：租赁期首年不递增，从第二年开始，每年为一期，在上一期的基础上递增 5%。

3、租金支付方式：乙方应在每月的 6 号前向甲方缴纳当月的租金，乙方按甲方提供的银行账号转账给甲方。（甲方名称：董礼明；账号：3602114001000935877；开户行：中国工商银行广州花城支行）。

4、免租期：2017 年 7 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日，从 2017 年 8 月 1 日起计租。

5、租赁、水电押金及首期租金：乙方须在本合同签订后三天内，向甲方缴纳租赁押金（¥5200 元整，大写：伍仟贰佰元整）；及一个月的首期租金（¥2600 元，大写：贰仟陆佰元整）；水、电押金（¥1000 元整，大写：壹仟元整）。合同期满

且乙方没有违约并结清所有应付款项并在限期内迁出工商注册地址及办妥相关退租手续之日起的五个工作日内甲方将租赁押金无息退回给乙方。该租赁押金在租赁期间内不冲抵租金，若因乙方违约造成甲方经济损失，甲方有权从租赁押金中扣除相关费用。

6、物业交付：甲方应于收到乙方租赁押金后2天内将承租的物业按现状交付给乙方使用。

7、水、电等费用收取标准及缴纳

(1) 甲方给乙方提供独立的电表，用电收费单价按1.5元/度计算，于每月6日前向甲方付清上月的电费。（主线供至租赁物业指定位置，如遇政府价格调整，应该相应上调）。

(2) 甲方给乙方提供独立的水表，用水收费单价按4元/度计算，于每月6日前向甲方付清上月的水费。（管道供至租赁物业指定位置，如遇政府价格调整，应该相应上调）。

(3) 垃圾处理费：50元/月，视乙方实际使用情况定。

五、物业租赁期间，甲方的权利与义务：

1、有义务在租赁期间为乙方提供该租赁物业的详细信息，如整理有关用水、用电及房屋结构等的有关情况，为乙方提供 KVA 的使用电量及保证生活用水；

2、租赁期间，甲方对物业及其附属设施有权进行检查，但不得在乙方合法使用该物业的情况下干涉乙方对该物业之正常使用。

3、甲方不得在本合同终止前将该物业另行出租给第三方。

4、租赁期满或合同终止、解除、无效时，甲方有收回物业的权利。

5、甲方有义务协助乙方因场地的使用而涉及报备相关部门的协调工作，所需费用由乙方负责。

六、物业租赁期间，乙方的权利及义务：

1、租赁期内，乙方从事的一切经济活动与甲方无关，乙方根据租赁用途合理使用及管理承租物业，所有债权债务由乙方独立承担。

2、乙方应按时交纳租金、用水、用电等费用，并承担因自身经营产生的各项税及费。

3、租赁期内，乙方应注意用水用电安全，不能在物业内使用明火煮食，不能在阳台过道堆放杂物及晾晒衣服，否则甲方有权采取对该物业断供水电等办法终

止乙方使用该物业。乙方必须遵纪守法并承担消防安全责任，由乙方的管理疏忽而造成的消防及安全事故，由乙方负全部责任。

4、租赁期间，乙方需负责除主体结构外其它部位的修膳责任。

5、乙方应遵守物业管理部门制定的各项管理制度。

6、乙方对租赁物业的内部进行改造装修、隔断等施工需报备甲方，并经消防部门进行相关验收，未经验收合格使用造成一切责任由乙方承担。若乙方对该物业的装修改造违反政府法规，被相关部门要求复原或处罚时，不论有无报备甲方，均由乙方承担全部责任。

7、乙方未经甲方同意，不得私自改变、拆除租赁物业的结构，或变更用途。未经甲方同意所作的装饰装修或者扩建的，甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿损失。

8、乙方不得在本合同终止前将该物业另行转租给第三方，否则甲方有权采取对该物业断供水电等办法终止乙方使用该物业并解除本合同，租赁押金不予退回乙方，同时乙方赔偿甲方剩余租赁期内租金总额的 10%的违约金。

9、租赁期满双方不再续签租约的，乙方应于合同到期日后三日内将物业腾空交还甲方，所增设的硬件装修和镶嵌装修（如管线、电路、消防等）不得拆除并无偿归甲方。

10、乙方保证不得擅自将物业转让、抵押、转借他人或擅自调换使用；不得致使该物业因乙方原因遭受司法查封等法律风险；不利用承租物业从事违法活动；由此造成甲方的一切损失由乙方全部承担。

七、违约责任：

1、甲方延迟交付出租物业，如逾期交付的，每逾期一日，甲方须按当月租金金额的 5%向乙方支付违约金；如甲方逾期超过十天的，乙方有权要求解除本合同并双倍退还租赁押金。

2、乙方逾期交付租金的，除应及时如数补交外，每逾期一日需支付所欠款项总额的 5%滞纳金。如乙方逾期超过十天的，甲方有权采取对该物业断供水电等办法终止乙方使用该物业并解除本合同，租赁押金不予退回乙方，同时乙方赔偿甲方剩余租赁期内租金总额的 10%的违约金。

3、如乙方租赁期内提前解约的，须给甲方赔偿剩余租赁期内租金总额的 2%作为违约金，租赁押金不予退回乙方；如甲方租赁期内提前解约的，须给乙方赔

偿剩余租赁期内租金总额的 2%作为违约金，租赁押金退回乙方。

4、租赁期届满或终止，甲方有权无条件收回物业。甲方除限期乙方迁出外，按本合同到期前上一月的租金 2 倍收取占用期租金；乙方超过限期未迁出的，甲方可自行收回物业，物业内未清理物品视为乙方放弃，由甲方处理，并向乙方追讨由此引起的损失。

八、其他规定：

1、在租赁期内，如遇自然灾害等不可抗力的因素致使乙方不能正常使用该房屋时，双方互免承担违约责任，本合同自然终止，甲方须在事件发生后的三天内无息退还乙方所交付的租赁押金。

2、无论是否经甲方同意或因何种原因导致本合同解除，乙方对租赁物所作的装饰装修等，乙方均不能擅自拆除（甲方同意或要求的除外），且甲方无需对装饰装修残值作任何形式的补偿；甲方对乙方在租赁物业增设他物的投资不予补偿，能够搬离的物品乙方应及时搬离，不能够搬的，归甲方所有。

3、因国家政府规划建设需要征用土地及拆迁房屋时，乙方必须配合甲方在规定的时间内将物业腾空交回业主方。如政府按拆迁政策给予相关补偿的，其补偿款项的分配原则为：其土地和原建筑物的补偿归甲方及业主方所有；对物业加建部分、重新装修、新增设备的补偿份额按年限折算后归乙方所有（最终归实际投资者所有，具体补偿份额的折算方式按甲方与业主方的合同约定为准，2015 年为 85%，逐年递减 5%，最后一年清零）。签订补偿方案后，甲方须在十天内，全额退还乙方已交付的租赁押金。

九、本合同在租赁期间内如发生纠纷的，由甲、乙双方协商解决；如双方协商不成，任何一方均有权依法向有管辖权的法院提出诉讼。

十、本合同一式二份，甲、乙双方各执一份。本合同经双方签字立即生效，如有未尽事宜，可另行协商。



甲方：
身份证号：
联系电话：
日期：

乙方：

身份证号：

联系电话：

日期：

