

房屋租赁合同书

出租方：黄锦楷

(以下简称甲方)

承租方：广州固仑生物科技有限公司

(以下简称乙方)

根据我国有关法律法规，甲乙双方在平等互利的原则下，经友好协商一致达成如下合同条款，以供双方遵守和执行。

1、租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于均禾街新石路 137 号 (以下简称租赁物) 407 房按现状租赁给乙方使用。租赁物面积经甲乙双方认可确定为建筑面积：50 平方米。

1.2 本租赁物的功能为 办公，由乙方租赁使用。未经甲方许可，乙方不得擅自改变租赁物的用途。如乙方需转变使用功能或转租，须经甲方书面同意。如要转租，甲方要收取乙方 1 个月租金作为转租手续费。因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所需费用由乙方自行承担。

1.3 本租赁物内由乙方自行管理(公共区域除外)，租赁物内清洁卫生由乙方自理。

2、租赁期限、费用结算方式及租赁物的交付

2.1 租赁期限为2年，即从2021年9月01日起至2023年08月31日止。

2.2 在本合同生效之日起，甲方将租赁物按现状交付给乙方使用，乙方同意按此现状承租。甲方于2021年9月01日将租赁物交付给乙方，乙方指定施工单位进行装修。装修期为0天，从////年/月/日至/年/月/日为装修期，甲方免收乙方装修期间租赁物的租金及物业管理费。

2.3 此租赁物每月租金单价为人民币：18 元/平方米，每月租金为900 元，(大写人民币) 玖佰元整 元。每月单价管理费为人民币：2 元/平方米，每月管理费为100 元，(大写人民币) 壹佰 元。每月应交租金管理费共1000 元(大写人民币) 壹仟 元。

2.4 乙方在签订本合同时向甲方一次性缴纳租赁保证金人民币：2000 元，(大写人民币) 贰仟元正) 同时乙方向甲方缴纳第一个月租金：1000 元，大写人民币 壹仟元整。

租赁期满，乙方结清房租及其他费用后，甲方应在 15 个工作日将租赁保证金无息退还给乙方。

2.5 乙方必须在每月 5 日前向甲方缴清当月的租金和管理费，以及上月的水电费用，甲方开据三联收据给乙方。乙方逾期未缴上述费用的，乙方自愿每天按应缴费用总额的3 %向甲方支付滞纳金。

2.6 现用电配套费暂按：1.6 元/度由甲方代收缴，租户自己的电表按实用量实收，每月的公用电费分摊按租户的建筑面积分摊公用电费。(如遇政府相关部门核准的水电收费标准调整，水电费收取将同步调整)。电表底表数为874 度(续租客户按上月底)。

租金计算如下：

2021 年 9 月 01 日至 2022 年 08 月 31 日每年租金递增 0 %，每月租金 1000 元；

2022 年 9 月 1 日至 2023 年 08 月 31 日每年租金递增 5 %，每月租金 1050 元；

2.7 特别注明：以上所有费用均为不含税的费用，若乙方需要开税票，则甲、乙双方另行商议税费问题。经营过程中办理执照等产生的相关税费由乙方支付。

3、安全与责任

- 3.1 甲方负责解决供水、供电到租赁物门前，并接驳好水、电表，协助乙方进场，租赁物内部所有装修由乙方负责，乙方不能在租赁物外盖建，不能损坏房屋主体结构和外墙；乙方装修方案必须在装修开工前书面告知甲方，得到甲方同意后才能施工装修。
- 3.2 乙方在租用期间应办好劳务用工合同、环保、室内消防、保险等相关事宜。乙方不能生产、销售、经营违法违规的假冒产品，如有发现被查处，乙方负责全部责任，甲方将无条件终止本租赁合同，并不退还租赁保证金。乙方若为停业整顿、整改必须在符合国家相关法律法规要求后方可营业使用，否则后果自负。
- 3.3 甲、乙双方是租赁关系，乙方所有债权、债务、劳资纠纷等事宜与甲方无关。乙方必须遵守国家政策法规，乙方在租用此租赁物期间，国家政府部门、当地街道、村委以上相关收费由乙方负责。甲方协助乙方办理营业执照等有关手续，相关费用由乙方自行承担。
- 3.4 甲方提供租赁物给乙方使用，乙方在租赁期内，如出现安全生产事故、消防事故以及人员伤亡等一切事故，因此造成经济及法律责任由乙方承担。甲方不承担任何法律和经济责任。
- 3.5 甲方负责安装好硬件消防设备，如：消防管道、消防栓、消防门等，租赁物内的消防器材，如灭火器等由乙方自行购买配置，二次消防由乙方自行办理。
- 3.6 乙方在租赁期内，管理和约束好自己员工，不得在租赁物内从事黄、赌、毒等一切违法活动，不得聚众打架、斗殴伤人事件，如有发现，必报公安机关处理；同时本租赁合同终止，甲方不退还租赁保证金，乙方不得有异议。
- 3.7 乙方在租赁期间须严格遵守国家各项法律法规以及甲方有关制度，积极配合甲方做好安全防范工作，乙方应按有关规定全面负责租赁物内的各项安全工作，甲方有权于合理时间内检查租赁物的安全，但应尽量事先通知乙方，乙方不得无理拒绝或延迟。
- 3.8 甲方原有水电等生产设施及乙方在租赁物内自行盖建的建筑物、水电等固定设施，在本合同期满或合同终止后归甲方所有，乙方不得拆除或破坏，否则甲方不退还租赁保证金。
- 3.9 乙方在本租赁期限届满前 3 个月向甲方提出续租要求。经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，乙方有优先权。乙方在退租前将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。

4、违约责任和免责条款

- 4.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金、管理费或水电等费用超过 10 日，甲方有权停水停电，停止乙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失由乙方全部承担。乙方不能用保证金抵扣房租、管理费和水电费。
- 4.2 若遇乙方欠交租金、管理费或水电等费用超过 30 日，且联系不上乙方，可视为乙方自动放弃租赁物内物品及设备。甲方可提前解除本合同，甲方有权处置乙方租赁物内的财产作为抵偿甲方损失；并保留使用其它合法的追缴权力。由此造成的经济损失由乙方承担。如乙方发生欠薪逃匿引发影响社会稳定的群体性事件，并在 24 小时内无法取得联系的情况下，甲方有权进行无因管理并取得房屋剩余财产处理权，代为垫付工人工资。

4.3 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同, 如乙方中途终止合同, 乙方应向甲方交回租赁物; 乙方须缴清承租期的租金、管理费、水电费, 以及所欠工人工资; 甲方不退回乙方租赁保证金。如甲方中途终止合同, 甲方必须退回租赁保证金、另外赔偿一倍租赁保证金给乙方。

4.4 在合同期内, 如遇政府相关部门对该地规划征用, 甲乙双方解除合同, 甲方退还乙方租赁保证金, 甲方不再另作其他经济补偿, 此时本合同终止。

4.5 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, 遭受不可抗力的一方由此而免责。

5. 其它条款

5.1 本合同在履行中发生争议, 应由双方协商解决, 若协商不成, 则通过仲裁程序解决。双方一致同意以广州市白云区人民法院仲裁委员会作为争议的仲裁机构。

5.2 甲乙双方务必严格遵守本合同条款, 如有未尽事宜, 经双方协商一致后, 可另行签订补充协议。本合同一式叁份, 甲、乙方和物业管理部各执壹份。

5.3 本合同经双方签字盖章, 并在甲方收到乙方支付租赁保证金和第一个月租金后生效, 如果签订本合同三日后乙方没有支付租赁保证金和第一个月租金给甲方, 则本合同视为无效合同, 甲方不退回乙方先前所交的定金。

备注: _____

甲方(签字): 李新峰

乙方(签字): 广州固伦生物科技有限公司

代表: _____

代表: _____

联系电话: 8607369

联系电话: _____

86076891

签订时间: _____年____月____日