

编号 2024006

## 租赁合同

出租方（下称甲方）：张镇坚

承租方（下称乙方）：程富意

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，甲乙双方经过友好协商，签订房屋租赁合同，供双方共同遵守，不得违反。条款如下：

### 第一条 房屋基本情况

甲方将位于佛山市禅城区张槎存院路2号一座之五第四层建筑面积1834.65平方米的房屋租给乙方作工业使用。

### 第二条 租赁期限

租赁期限共三年，自2024年2月1日起至2027年1月31日止。

乙方有下列情形之一的（包括但不限于下列情形），甲方可以终止合同、收回房屋：

- 1、乙方擅自将房屋转租、转让或转借的；
- 2、乙方利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的；
- 3、乙方拖欠租金达一个月以上的。

### 第三条 租金及保证金条款

- 1、乙方愿意按每月建筑面积每平方米20元共计¥36693元/月（大写：叁万陆仟陆佰玖拾叁元整）租金计付给甲方。
- 2、租金先付后用、按季度支付：合同期内，乙方应于每季度的前一个月3日之前交付下季度的租金给甲方（如：本年第一季度的租金及费用应于上年度12月3日之前缴交，其他季度类推）。
- 3、租金及费用支付方式：乙方必须依时缴纳租金及费用并按甲方要求存入指定银行帐户。
- 4、甲方收取租金及费用时必须向乙方提供收据。
- 5、双方在签定本合同书时，乙方必须向甲方预付¥110079元（大写：壹拾壹万零柒拾玖元整）作为租赁保证金，此保证金不计利息。
- 6、乙方必须同时满足下列条件，甲方才退还所收取保证金：（1）合同期满；（2）物业完好无损（双方协商同意的改动除外）；（3）乙方付清所有的租金和费用。
- 7、乙方如有违约或存在下列情况之一（包括但不限于），甲方不予退还保证金：（1）合同期未满；（2）物业受到损毁；（3）乙方欠甲方租金或费用或其他款项未清。

### 第四条 相关费用

1、本合同租金及费用均未含税。如甲方的租金或费用收入，需缴纳增值税、城建税、教育费附加、堤围费、个人所得税、企业所得税、房产税、印花税及其他税等等，则应相应提高租金，提高的金额为：**【第三条约定租金或费用×（1+应付税率）】**。本租赁合同不因此而无效、或撤销而变动，除非双方对此达成书面变更协议。

2、租赁期间，甲方提供水电设施到地下，用水用电增容费由乙方支付。表后和室内用水用电设施由乙方自行安装供水供电系统，但必须由有资质的专业人员安装。严禁私自接驳用水用电，由此造成的任何后果，乙方负全部责任。乙方因正常生产、生活之需要的煤气费、水电费、电话费、有线电视费、网络使用费、环境卫生费、治安费、电梯费用、装修费用及其他设施费等费用由乙方承担。

3、甲方向乙方收取的水费、电费包括乙方本身所租赁房屋的水电费以及园区公用分摊费。水费、电费除按各承租户表面读数计收外，另外损耗部分根据损耗总额分摊到各承租户，**乙方不得异议**。乙方必须于每月10日之前按时缴费。

4、租赁期间，乙方应向甲方交纳管理费，管理费按建筑面积每平方米每月0.8元共计**1468元**（大写：**壹仟肆佰陆拾捌元整**）缴纳，如遇物价变动或人工成本提高则甲方有权对**管理费收费标准**作适时调整。

5、租赁期间，水电费统一由甲方缴纳。乙方应预交一个月水费、电费保证金给甲方作扣水费、电费之用。

6、租赁期间，房屋的使用权归乙方。

#### 第五条 甲方权利与义务

1、甲方要按本合同规定时间向乙方提供租赁房屋。

2、租赁期间，如有政府或经正常合法程序审批的拆迁行为，则按照国家拆迁条例和当地的拆迁有关规定执行，甲方不作任何赔偿给乙方。

#### 第六条 乙方权利与义务

1、乙方按本合同约定交付租金及保证金，甲方如无正当理由拒收，乙方不负迟延交租的责任。

2、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得退租或转租，否则，甲方有权解除租赁合同并要求乙方赔偿损失，甚至追究承接转租方的责任。

3、租赁期间，乙方不得擅自改建房屋的结构及用途，不得贮存任何违禁品、易燃品、爆炸品等物。乙方故意或过失造成租用房屋或设备的毁损（包括连带损毁部份），应负责修缮恢复原状，或赔偿甲方损失（包括连带损毁部份），质量由甲方验收，费用由乙方支付。乙方对房屋的装修，必须事先征得甲方的同意并向甲方出具一式两份装修图纸，经甲方签字盖章后方能进场装修；装修完毕后，经甲方验收并在装修图纸上签字盖章后方能使用，如需要经政府审批的，则应经有关部门批准方

能施工。

4、对于乙方的装修，如在合同期满前30天内双方无法达成协议，则乙方应在期满前自行拆除，恢复至房屋原状。超30天，甲方有权无偿保留或自行拆除，拆除费用由乙方支付。

5、租赁期间，乙方是防火的直接责任人，消防设施要符合消防部门的要求，必须按照国家和地方的有关法令、法规和政策条例依法合规生产经营，发生任何事故和问题，均由乙方负责。

6、根据本合同约定提前终止合同或合同期满，乙方应在收到甲方正式通知之日起30天内搬出全部设备、物品，但双方另有协商的除外。如乙方短期内另找房屋有困难或另有其它特殊情况，则甲方应允许乙方延期120天，但乙方应按本合同约定的租金一次性交清租金。

7、在承租期间内，为防止乙方单方面解除合同，而逃避应向甲方缴纳的租赁费用和其他费用以及违约金，甲方有权阻止乙方搬迁行为直至乙方向甲方缴纳所欠承租费及其他费用，并办理完转租给第三方的有关转租手续为止，乙方完全自愿接受甲方作出的上述处理，并不会提出异议。

8、因乙方拖欠工人工资，造成甲方代垫工资的，甲方有权自行直接处置乙方的生产设备、产品或原材料等一切乙方名下的财产，用于偿还甲方代垫的款项。若所处置财产仍不能抵偿甲方代垫款项时，甲方有权向乙方继续追偿，直至全部清偿为止。乙方保证履行合同的规定，并完全自愿接受甲方作出的上述处理。

9、因乙方违约而造成合同终止，则甲方有权单方收回承租房屋，如乙方不交回承租房屋的钥匙，甲方有权进入承租房屋，将乙方存放在承租房屋的物品清点拍卖，并用于抵偿租赁费及其他费用。若拍卖所得仍不能抵偿租赁费用及其他费用时，甲方有权向乙方继续追偿，直至全部清偿为止。乙方保证履行合同的规定，并完全自愿接受甲方作出的上述处理。

10、租赁期间，乙方需续租，应提前3个月通知甲方，甲方自收到通知之日起20天内应提出异议或与乙方协商续约；如在接到乙方通知之日起30天内不予答复，则视为默认同意乙方续租，本合同自动延长三年。

11、租赁期满，乙方在同等租金等条件下有优先承租权。

#### 第七条 不可抗力和例外

1、不可抗力意指不能预见、不能避免且不能克服的客观自然情况。

2、合同履行期间，如非乙方原因，房屋发生漏水、倒塌，或厂房被认为危房原因致使乙方无法正常生产生活的，则由甲方负责维护或修缮。

3、因不可抗力致使本合同无法履行，本合同自然终止，甲方应在本合同终止之日起30天内返还乙方支付的保证金和多支付的租金，其它有关问题按国家相关规定处理。

#### 第八条 争议解决

对于因本合同履行而发生的争议，双方应协商解决，协商不成，应向房屋所在地法院诉讼。

#### 第九条 违约责任

1、任何一方未履行本合同约定的任何一项条款均被视为违约。

2、任何一方在收到对方的具体说明违约情况的书面通知后，应在10天内对此确认或提出书面异议或补充说明。如果在10天内不予以书面答复，则视为其接受书面通知所述内容。在此情形下，双方应对此问题进行协商，协商不成的，按本协议争议条款解决。违约方应承担因自己的违约行为而给守约方造成的经济损失。

#### 第十条 索赔

1、如果因甲方非正当原因致使本合同无法履行，甲方应返回乙方多交付的租金及乙方交纳的保证金，并赔偿乙方的保证金。

2、如果因乙方非正当原因致使合同无法履行，甲方有权扣留乙方已经交付的租金和保证金并要求赔偿损失。乙方基于信赖而先期投入的各类费用，甲方不作任何补偿。

4、乙方应按本合同条款依时缴纳租金及费用，如果逾期支付，自逾期之日起每日按应交付而未交付租金及费用的3%向甲方支付违约金并且不得有异议。乙方如拖欠租金及费用达30天以上的，甲方有权收回房屋并追究乙方的违约责任。

5、如果双方在履行本合同中产生纠纷无法协商一致解决的，则违约方应承担守约方为维护自己权益而支出的费用（包括但不限于差旅费、诉讼费、取证费、律师费等）。

#### 第十一条 附则

1、本合同的甲、乙双方纯属租赁关系，除此以外的一切事宜均与对方无关。

2、本合同条款如与以前合同条款不一致的，以本合同为准；如有未尽事宜，可经双方协商作出修改，如修改后合同与本合同有条款不一致的，则以修改后合同为准。

3、本合同一式两份，甲方、乙方双方各执一份，均具有同等法律效力。本合同自签订之日起生效。

甲方签名：

身份证号码：

电话：

签订时间：2024年1月30日



乙方签名：

身份证号码：

电话：18929967845

签订时间：2024年1月30日

