

租赁合同

出租方(以下称甲方): 苏章结、13715465149

承租方(以下称乙方): 张新松

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及国家有关法律、法规,本着平等互利、自愿的原则,就广东省佛山市大沥镇河西村陆东经济社(土名: 邱合前)德启创意园的租赁事宜,经双方友好协商一致订立本合同,并共同遵守。

一、租赁物业:

出租单元为: A、B栋3楼, 面积 4150 平方米(含使用面积和建筑物内、空地的公摊面积)(以下简称该物业)。

二、房屋用途:

- 1、该物业仅限于作为 用途,乙方的经营范围仅限于 。
- 2、乙方如需改变所租物业的经营项目,须征得甲方的书面同意,并必须在国家市场监督管理部门批准的经营范围内依法守纪经营且必须取得合法营业执照等证件。

三、租赁期限:

- 1、租赁共 个月,由 2018 年 4 月 1 日起至 2024 年 3 月 31 日止;
- 2、本租赁合同期满,如乙方有意续租,须于本租赁期满前 6 个月向甲方提出书面续租申请。在同等条件下,乙方有优先承租权,租金和其他租赁条件以双方订立新的租赁合同为准。如乙方未在本租赁期满前 6 个月向甲方提出书面续租申请,视为自动放弃续租的权利,甲方有权与新的承租者签约,如甲乙双方未能就续租事宜达成一致,乙方必须在本租赁期限届满前无条件撤出该物业。

四、租金、保证金、管理费及其他费用:

- 1、租金:第一年度月租金为人民币 ¥6017.5元,第 三 年开始月租金按上年的月租金递增 10%,具体如下:
2018 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日,租金为: 6017.5 元/月;
2021 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日,租金为: 66192.5 元/月;
 年 月 日至 年 月 日,租金为: 元/月。
- 2、租赁保证金:乙方在签订本租赁合同时,须向甲方交纳人民币 壹拾捌万零伍佰元整(¥180525元) 的租赁保证金。保证金不能用于抵扣租金。该租赁保证金于租赁期满时,乙方无违约并缴清全部租金和其他费用后一个月内凭保证金单由收款方无息退还给乙方。
- 3、物业管理费:由乙方按照甲方指定的物业管理办公室的缴费规定缴付:每月每平方 元整。甲方有权根据实际情况对物业管理费进行调整,乙方每月 5 日前必须向甲方缴交物业管理费。
- 4、其他费用:一切与本合同无关的费用、乙方的应缴国家各部门的税、费、租赁税等由乙方自行承担。

五、付款方式:

- 1、乙方须于公历每月 05 日前将本合同规定缴付的当月租金存入甲方指定账户,甲方只出具收款收据作为租金收缴凭证,其他一切费用、凭证、发票等费用由乙方负责。
- 2、乙方所缴款项实际到达甲方账户即视为乙方缴付租金的日期,如乙方在当月 5 日前未交齐当月租金、水电费及其他费用,甲方有权当天采取停电、停水、封门或其他措施,由此而引起的任何纠纷和损失均由乙方负责。
- 3、乙方未在当月 5 日前缴清租金、水电费、物业管理费、公共分摊的水电费等,则视为乙方违约,甲方有权立即没收乙方已缴的保证金,甲方有权单方解除合同,将该物业另行出租。

六、房屋移交:

- 1、在乙方办齐全部租赁手续及缴清所有应交款项的前提下,甲方同意于本合同起租之日起 天内将该物业移交乙方使用。
- 2、乙方须在本合同期满之日或甲乙双方合同终止(解除)之日将该物业无条件交还甲方,交还该物业时除须全部付清一切应缴费用外,该物业内新增设的装修物、建筑物、水电设施及所有不动产无偿归甲方所有,乙方不得拆除或取走,甲方不予补偿;如发现建筑物有损坏,则甲方有权在乙方保证金中扣除维修费;乙方的设备、货物必须在合同解除之日前清理干净,如有违反,甲方有权自行处置并追讨乙方因此造成甲方的经济损失。

七、装修:

- 1、乙方装修方案必须在不影响本物业楼宇结构和符合楼宇消防要求的前提下进行设计,如该装修方案不符合甲方的要求,乙方须进行改正,如何装修必须经甲方同意确认后才能进行装修,否则甲方有权要求乙方立即拆除。乙方无权在任何空地上加建建筑物或临时放物点。
- 2、该物业有关环保、卫生、防疫、消防、环评等及其他有关政府部门的报批手续和费用由乙方负责,甲方不保证可以提供相关的文件等。
- 3、乙方须按乙方提供经甲方同意的装修方案进行装修,并遵守甲方物业管理办公室所制定的有关装修守则的规定和要求,接受甲方和物业管理办公室的监管。
- 4、未经甲方同意,乙方不得更改该物业的间隔(包括变更门口的位置及门口数量的增减)及该物业内的基本设施、设备。如有违反,甲方有权要求乙方恢复原状,乙方对造成的安全隐患、消防责任付全责。
- 5、乙方对该物业进行装修期间,不得影响其他楼层的正常使用。
- 6、乙方对该物业进行装修期间,如对公共区域设施、设备或其他楼房造成损坏,须负责修复或赔偿受损方损失。

八、双方权责:

- 1、本合同期内,甲方不得将该物业转租给第三方使用,否则甲方要赔偿乙方的相应经济损失。
- 2、甲方负责提供给乙方正常工作用电、用水到园区一楼。
- 3、甲方有权在任何时间内(包括乙方营业时间内)进入该物业,以检查乙方有无违反本合同的规定。
- 5、租赁期满前 6 个月内,甲方有权带其他有意承租者进入该物业视察,并有权在其认为合适的地点张贴有关出租该物业的告示或者传媒上刊登广告。
- 6、甲方有权让任何人或组织根据其认为合适的条件在该园区内的公共区域内举办各类活动、展览或演出等活动,乙方不得异议。
- 7、租赁期内,如乙方原因提前解除本合同,则乙方所缴全部款项甲方不予退回,还须赔偿相当于两个月租金金额的赔偿金给甲方。如甲方原因提前解除本合同,甲方可考虑为乙方更换相似功能的厂房仓库,如双方无法达成更换协议,甲方除无息退回乙方在签约时所缴交的租赁保证金外,免收乙方一个月租金。
- 8、乙方应守法经营并合法使用该物业,不得利用该物业进行非法经营及其他违法活动,否则甲方有权单方提前解除本合同并没收乙方保证金,



扫描全能王 创建

乙方不得异议。

9、乙方于经营期间应遵守公共道德，不得从事有损甲方或对其他承租者的活动，否则甲方有权进行干涉或制止，且甲方有权单方终止本合同并没收乙方的保证金。

10、乙方经营期间不得参与任何非法组织或伙同他人非法集会，否则甲方有权单方终止合同并没收乙方的保证金，造成其他损失的乙方必须赔偿甲方的经济损失。

11、乙方承租该物业后，自办经营执照，自负盈亏，一切债权债务均由乙方自行负责，与甲方无关。乙方在经营过程中，因经济纠纷、违法经营、犯罪责任等被有关司法、行政部门查封厂房仓库或厂房仓库内的财物，甲方有权单方提前解除本合同、没收保证金，并配合执法部门处理相关事务。

12、乙方应接受甲方物业管理办公室的统一管理，并遵守物业管理处为确保租户及甲方的共同利益而制定及修订的物业管理守则、物业管理公约及各种规定守则。

13、乙方必须严格按照该物业的负载承受能力堆放物品和机械设备，如乙方未经书面申请甲方同意而擅自超负荷堆放物品或使用超重机械造成建筑物损坏或伤亡事故，由乙方负全部责任，甲方不承担任何责任。（楼面使用荷载为200KG/m²）。

14、乙方不得占用该物业以外的公共地方、通道等，乙方如有占用该物业以外的公共地方，甲方予以警告，且甲方有权单方解除本合同并没收乙方的保证金等。

15、租赁期内，乙方不得将该物业转租他人（可分租），乙方如将该物业转租他人，甲方有权单方提前解除本合同并没收乙方的保证金。

16、该物业内所产生的车位费、停车费、电费、水费、垃圾费等杂费由乙方直接向甲方缴交，电话费、网络费等由乙方自行缴交给相关单位。

九、违约责任：

乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止合同，没收保证金，收回所出租的物业以及物业内的装修物、建筑物、供水供电设备等，且甲方有权要求乙方赔偿物业恢复原貌的所有费用：

a) 利用承租房屋进行违法活动(包括但不限于卖淫嫖娼、赌博、制毒、吸贩毒品、仿牌等)；

b) 擅自改变承租房屋使用性质或未经甲方书面批准擅自装修；

c) 每月5日前未缴清当月租金及其他全部应交费用；

d) 高空抛物、噪音；

e) 被环保投诉；

f) 每月20日前未发清上月员工工资或拖欠供应商货款、材料款；

g) 消防不达标或有消防隐患；

h) 发生劳动纠纷；

i) 雇佣童工；

j) 有安全隐患；

k) 威胁物业管理、言语伤害安保人员或管理人员；

l) 违反本合同第二条第2款、第五条第2、3款的行为；

m) 违反本合同第八条第14款、第八条第15款的。

十、其他：

1、甲乙双方如因不可抗力因素（如自然灾害、战争、政府征收等）造成双方损失，导致本合同不能履行时，甲乙双方必须无条件终止合同，由此造成的损失各自承担，互不赔偿。因国家发展规划和地方配套建设需要征收、征用该物业土地，或该土地需三旧改造时，甲乙双方都必须无条件服从，本合同于乙方收到甲方通知时解除，政府补偿款、建筑物拆迁费、搬迁费等全部归甲方所有，甲方无需对乙方给予任何赔偿，双方无条件终止合同，保证金不计利息退还给乙方。

2、在租赁期内，乙方为防火责任人。乙方如需使用电梯必须要由乙方培训的专人负责操作，禁止人货混装，严禁电梯用于职工上下班起落，出现事故一切由乙方负责。物业内的维修（如卷闸门、门窗、墙身、天花批挡、水电设施等）由乙方负责费用。乙方应严格按消防部门要求购买、配备消防器材等。

4、甲乙双方签订本合同后，乙方无权更改任何合同资料（包括更名、加名等）。乙方无权转租、转让、分租所承租的物业，一经发现，甲方有权立即单方解除本协议，并没收乙方所有保证金等。

5、甲乙双方必须严格履行本合同，发生争议时由佛山市南海区人民法院管辖。

6、本合同未尽事宜，甲乙双方可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

7、本合同一式两份，甲、乙双方各执壹份。

8、甲、乙双方均在明白及理解本合同内容及意义下签署本合同，本合同自签字之日起生效。

甲方：

苏章纳

联系地址：

身份证号：

445121198209153674

联系电话：

13715465149

签约日期：2018年4月1日

乙方：

张永成

联系地址：

身份证号：

440804198810241613

联系电话：

13892267651

签约日期：2018年4月1日



扫描全能王 创建

租赁合同

出租方(以下称甲方): 苏章东

13715465149

承租方(以下称乙方):

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及国家有关法律、法规,本着平等互利、自愿的原则,就广东省佛山市大沥镇河西村陆东经济社(土名: 邱合前)德启创意园的租赁事宜,经双方友好协商一致订立本合同,并共同遵守。

一、租赁物业:

出租单元为: 2楼1楼, 面积 220 平方米(含使用面积和建筑物内、空地的公摊面积)(以下简称该物业)。

二、房屋用途:

- 1、该物业仅限于作为 用途,乙方的经营范围仅限于 。
- 2、乙方如需改变所租物业的经营项目,须征得甲方的书面同意,并必须在国家市场监督管理总局批准的经营范围内依法守纪经营且必须取得合法营业执照等证件。

三、租赁期限:

- 1、租赁共 36 个月,由 2021 年 12 月 1 日起至 2024 年 11 月 30 日止;
- 2、本租赁合同期满,如乙方有意续租,须于本租赁期满前 6 个月向甲方提出书面续租申请。在同等条件下,乙方有优先承租权,租金和其他租赁条件以双方订立新的租赁合同为准。如乙方未在本租赁期满前 6 个月向甲方提出书面续租申请,视为自动放弃续租的权利,甲方有权与新的承租者签约,如甲乙双方未能就续租事宜达成一致,乙方必须在本租赁期限届满前无条件撤出该物业。

四、租金、保证金、管理费及其他费用:

- 1、租金: 第一年度月租金为人民币 8460 元, 第 年开始月租金按上年的月租金递增 % , 具体如下:
2021 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日, 租金为: 8460 元/月;
年 月 日至 年 月 日, 租金为: 元/月;
年 月 日至 年 月 日, 租金为: 元/月;
- 2、租赁保证金: 乙方在签订本租赁合同时,须向甲方交纳人民币 贰拾捌仟捌佰元整 (¥28680 元) 的租赁保证金。保证金不能用于抵扣租金。该租赁保证金于租赁期满时,乙方无违约并缴清全部租金和其他费用后一个月内凭保证金单由收款方无息退还给乙方。
- 3、物业管理费: 由乙方按照甲方指定的物业管理办公室的缴费规定缴付: 每月每平方米 元整。甲方有权根据实际情况对物业管理费进行调整,乙方每月 5 日前必须向甲方缴交物业管理费。
- 4、其他费用: 一切与本合同无关的费用、乙方的应缴国家各部门的税、费、租赁税等由乙方自行承担。

五、付款方式:

- 1、乙方须于公历每月 05 日前将本合同规定缴付的当月租金存入甲方指定账户,甲方只出具收款收据作为租金收缴凭证,其他一切费用、凭证、发票等费用由乙方负责。
- 2、乙方所缴款项实际到达甲方账户即视为乙方缴付租金的日期,如乙方在当月 5 日前未交齐当月租金、水电费及其他费用,甲方有权当天采取停电、停水、封门或其他措施,由此而引起的任何纠纷和损失均由乙方负责。
- 3、乙方未在本月 5 日前缴清租金、水电费、物业管理费、公共分摊的水电费等,则视为乙方违约,甲方有权立即没收乙方已缴的保证金,甲方有权单方解除合同,将该物业另行出租。

六、房屋移交:

- 1、在乙方办齐全部租赁手续及缴清所有应交款项的前提下,甲方同意于本合同起租之日起 天内将该物业移交乙方使用。
- 2、乙方须在本合同期满之日或甲乙双方合同终止(解除)之日将该物业无条件交还甲方,交还该物业时除须全部付清一切应缴费用外,该物业内新增设的装修物、建筑物、水电设施及所有不动产无偿归甲方所有,乙方不得拆除或取走,甲方不予补偿;如发现建筑物有损坏,则甲方有权在乙方保证金中扣除维修费;乙方的设备、货物必须在合同解除之日前清理干净,如有违反,甲方有权自行处置并追讨乙方因此造成甲方的经济损失。

七、装修:

- 1、乙方装修方案必须在不影响本物业楼宇结构和符合楼宇消防要求的前提下进行设计,如该装修方案不符合甲方的要求,乙方须进行改正,如何装修须经甲方同意确认后才能进行装修,否则甲方有权要求乙方立即拆除。乙方无权在任何空地上加建建筑物或临时放物点。
- 2、该物业有关环保、卫生、防疫、消防、环评及其他有关政府部门的报批手续和费用由乙方负责,甲方不保证可以提供相关的文件等。
- 3、乙方须按乙方提供经甲方同意的装修方案进行装修,并遵守甲方物业管理办公室所制定的有关装修守则的规定和要求,接受甲方和物业管理办公室的监管。
- 4、未经甲方同意,乙方不得更改该物业的间隔(包括变更门口的位置及门口数量的增减)及该物业内的基本设施、设备。如有违反,甲方有权要求乙方恢复原状,乙方对造成的安全隐患、消防责任付全责。
- 5、乙方对该物业进行装修期间,不得影响其他楼层的正常使用。
- 6、乙方对该物业进行装修期间,如对公共区域设施、设备或其他楼房造成损坏,须负责修复或赔偿受损方损失。

八、双方权责:

- 1、本合同期内,甲方不得将该物业转租给第三方使用,否则甲方要赔偿乙方的相应经济损失。
- 2、甲方负责提供给乙方正常工作用电、用水到园区一楼。
- 3、甲方有权在任何时间内(包括乙方营业时间内)进入该物业,以检查乙方有无违反本合同的规定。
- 5、租赁期满前 6 个月内,甲方有权带其他有意承租者进入该物业视察,并有权在其认为合适的地点张贴有关出租该物业的告示或者传媒上刊登广告。
- 6、甲方有权让任何人或组织根据其认为合适的条件在该园区内的公共区域内举办各类活动、展览或演出等活动,乙方不得异议。
- 7、租赁期内,如乙方原因提前解除本合同,则乙方所缴全部款项甲方不予退回,还须赔偿相当于两个月租金金额的赔偿金给甲方。如甲方原因提前解除本合同,甲方可考虑为乙方更换相似功能的厂房仓库,如双方无法达成更换协议,甲方除无息退回乙方在签约时所缴交的租赁保证金外,免收乙方一个月租金。
- 8、乙方应守法经营并合法使用该物业,不得利用该物业进行非法经营及其他违法活动,否则甲方有权单方提前解除本合同并没收乙方保证金,



扫描全能王 创建

乙方不得异议。

9、乙方于经营期间应遵守公德，不得从事有损甲方或对其他承租者的活动，否则甲方有权进行干涉或制止，且甲方有权单方终止本合同并没收乙方的保证金。

10、乙方经营期间不得参与任何非法组织或伙同他人非法集会，否则甲方有权单方终止合同并没收乙方的保证金，造成其他损失的乙方必须赔偿甲方的经济损失。

11、乙方承租该物业后，自办经营执照，自负盈亏，一切债权债务均由乙方自行负责，与甲方无关。乙方在经营过程中，因经济纠纷、违法经营、犯罪责任等被有关司法、行政部门查封厂房仓库或厂房仓库内的财物，甲方有权单方提前解除本合同、没收保证金，并配合执法部门处理相关事务。

12、乙方应接受甲方物业管理办公室的统一管理，并遵守物业管理处为确保租户及甲方的共同利益而制定及修订的物业管理守则、物业管理公约及各种规定守则。

13、乙方必须严格按照该物业的负载承受能力堆放物品和机械设备，如乙方未经书面申请甲方同意而擅自超负荷堆放物品或使用超重机械造成建筑物损坏或伤亡事故，由乙方负全部责任，甲方不承担任何责任。（楼面使用荷载为 $200\text{KG}/\text{m}^2$ ）。

14、乙方不得占用该物业以外的公共地方、通道等，乙方如有占用该物业以外的公共地方，甲方予以警告，且甲方有权单方解除本合同并没收乙方的保证金等。

15、租赁期内，乙方不得将该物业转租他人（可分租），乙方如将该物业转租他人，甲方有权单方提前解除本合同并没收乙方的保证金。

16、该物业内所产生的车位费、停车费、电费、水费、垃圾费等杂费由乙方直接向甲方缴交，电话费、网络费等由乙方自行缴交给相关单位。

九、违约责任：

乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止合同，没收保证金，收回所出租的物业以及物业内的装修物、建筑物、供水供电设备等，且甲方有权要求乙方赔偿物业恢复原貌的所有费用：

a) 利用承租房屋进行违法活动(包括但不限于卖淫嫖娼、赌博、制毒、吸贩毒品、仿牌等)；

b) 擅自改变承租房屋使用性质或未经甲方书面批准擅自装修；

c) 每月5日前未缴清当月租金及其他全部应交费用；

d) 高空抛物、噪音；

e) 被环保投诉；

f) 每月20日前未发清上月员工工资或拖欠供应商货款、材料款；

g) 消防不达标或有消防隐患；

h) 发生劳动纠纷；

i) 雇佣童工；

j) 有安全隐患；

k) 威胁物业管理、言语伤害安保人员或管理人员；

l) 违反本合同第二条第2款、第五条第2、3款的行为；

m) 违反本合同第八条第14款、第八条第15款的。

十、其他：

1、甲乙双方如因不可抗力因素（如自然灾害、战争、政府征收等）造成双方损失，导致本合同不能履行时，甲乙双方必须无条件终止合同，由此造成的损失各自承担，互不赔偿。因国家发展规划和地方配套建设需要征收、征用该物业土地，或该土地需三旧改造时，甲乙双方都必须无条件服从，本合同于乙方收到甲方通知时解除，政府补偿款、建筑物拆迁费、搬迁费等全部归甲方所有，甲方无需对乙方给予任何赔偿，双方无条件终止合同，保证金不计利息退还给乙方。

2、在租赁期内，乙方为防火责任人。乙方如需使用电梯必须要由乙方培训的专人负责操作，禁止人货混装，严禁电梯用于职工上下班起落，出现事故一切由乙方负责。物业内的维修（如卷闸门、门窗、墙身、天花批挡、水电设施等）由乙方负责费用。乙方应严格按消防部门要求购买、配备消防器材等。

4、甲乙双方签订本合同后，乙方无权更改任何合同资料（包括更名、加名等）。乙方无权转租、转让、分租所承租的物业，一经发现，甲方有权立即单方解除本协议，并没收乙方所有保证金等。

5、甲乙双方必须严格履行本合同，发生争议时由佛山市南海区人民法院管辖。

6、本合同未尽事宜，甲乙双方可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

7、本合同一式两份，甲、乙双方各执壹份。

8、甲、乙双方均在明白及理解本合同内容及意义下签署本合同，本合同自签字之日起生效。

甲方：苏章练

联系地址：

身份证号：

联系电话：

签约日期：2021年12月1日

乙方：

联系地址：

身份证号：

联系电话：

签约日期：2021年12月29日



扫描全能王 创建