

四川兴盛皮革制品有限公司



兴盛国际商务总部写字楼租赁合同

(合同编号: XZLZLHT-43)

出租方 (以下简称为甲方): 四川兴盛皮革制品有限公司

通讯地址: 成都金牛高科技产业园信息园西路 81 号

联系人: 王炳镡 联系电话: 028-82893399

电子邮箱: 692873810@QQ.COM

承租方 (以下简称为乙方): 李有权

通讯地址: 四川省达县龙滩乡石庙子村 7 组

营业执照号码/身份证号: 513021198407065211

联系人: 李有权 联系电话: 18683565798

电子邮箱: 304761365@qq.com

根据《中华人民共和国合同法》及国家有关法律法规的规定, 甲方将其拥有的写字楼 (以下简称“房屋”或“物业”) 出租给乙方, 且乙方同意承租使用该房屋, 为明确出租方与承租方的权利义务关系, 双方在自愿平等的基础上经友好协商, 达成以下合同条款:

一、租赁房屋基本情况

1、租赁房屋位置: 甲方将位于成都金牛高科技产业园信息园西路 81 号的“兴盛国际商务总部” 1 栋 13 层 1-2 号的房屋 (详细可见附件一) 出租给乙方使用。

2、租赁房屋面积: 该房屋建筑面积为 201.57 平方米。



四川兴盛皮革制品有限公司

二、租赁房屋用途

1、乙方租赁房屋的用途为 办公。乙方不得违反本合同的约定及相关法律法规改变房屋用途；如需改变用途，应经甲方书面同意，同时，乙方应完善相关法律、政府审批并取得各利害关系方的同意，乙方不得侵害其他利害关系方的权益。

2、本合同约定的租赁房屋，乙方享有该房屋使用权，在合同期限内，乙方如需要转租该房屋的，须提前 30 天书面告知甲方并征得甲方书面同意。

三、租赁房屋交付标准

1、乙方进场前，已详细查验本物业，确认其符合交付使用条件，并同意按房屋现状进行交付。

2、乙方装修方案须报甲方或甲方认可的物业服务公司审批后方可执行。

四、房屋租赁期限及交付时间

1、本合同的房屋租赁期限从 2021 年 6 月 1 日起至 2024 年 5 月 30 日止，共计 3 年。租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应按期交还。

2、房屋交付时间暂定为 2021 年 6 月 1 日；双方同意，如甲方交付房屋时间延后，则租赁期限相应顺延。

五、房屋租金

1、租金标准：房屋租金按建筑面积计算，第一年租金单价



四川兴盛皮革制品有限公司

2、本合同租赁期满后，乙方付清了全部的租金、违约金、赔偿金、水电气及其他应由乙方承担的费用后，并按合同约定向甲方交还本物业及其附属设施等后，甲方退还乙方租赁保证金（租赁保证金不计息，如因赔偿或支付违约金扣除的，仅退还余额）。

七、物业管理及物业管理费

1、乙方已经了解（目前）本物业的物业管理状况，同意接受本物业所在区域的物业管理，乙方同意在签订本合同的同时与该物业管理公司（目前为成都鑫锐商业管理有限公司）签订并履行《物业管理服务合同》。

八、水、电、气费用

1、甲方交付给乙方的房屋均为清水房，水电气初始用量读数由双方代表共同签字确认，以物业交接单上载明的数据为准。乙方接收租赁房屋后因装修、经营等活动所产生的水、电、气等费用均由乙方自行承担，其计费的具体标准以及支付方式按有关管理单位的规定处理。

九、房屋装饰、装修

1、乙方如需对该房屋进行装修，乙方自行报经规划、安监、环保、消防等相关职能部门批准，同时向物业管理公司报送书面装修方案，经物业管理公司初步审核并报甲方书面同意后方可施工，且一切有关费用均由乙方自行承担。否则，乙方须承担由此造成的一切责任。



7 天的宽限期，从第 8 天开始甲方有权向乙方每天按实欠租金 1%加收滞纳金，若逾期累计超过 30 日的，甲方有权利要求乙方继续履行合同，也有权利解除合同并没收乙方保证金、有权要求乙方付清其使用期间拖欠的租金及滞纳金、有权另行安排其他租户承租。给甲方造成的预期利益损失，还应按合同未履行部分甲方可以实际收取的租金进行计算。

2、若乙方签订本合同后放弃租赁房屋或延期收房的，甲方除有权扣乙方所交保证金外，同时还有权要求乙方支付本租赁合同约定租赁期内全部租金总额 10%的违约金；该违约金不足以弥补甲方实际损失的，不足部分由乙方全额补足。

3、乙方违反国家法律法规、地方政府规章以及政府其他规定违法经营，导致本合同无法继续履行的，甲方有权无条件解除本合同且不退还乙方所交纳的履约保证金。如导致甲方受到行政处罚或者其他损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

4、乙方归还房屋时应清理房屋内垃圾，保证该租赁房屋均处于良好的可使用状态或者应甲方要求将该房屋恢复至租赁收房时的状态，乙方违反本条或 9.4 条约定的，甲方有权聘请第三方恢复或清洁，由此产生的费用有权在乙方交纳的履约保证金中直接双倍扣除，如保证金额度不足的，甲方有权要求乙方另行支付。

5、租赁期间，若甲方违反本合同约定单方面无故解除本合同，甲方应依法赔偿由此给乙方造成的直接损失。

四川兴盛皮革制品有限公司



任何一方均可向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

7、本合同一式四份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

8、本合同经双方盖章且甲方收到乙方缴纳的全部履约保证金及首笔租金之日起生效。

甲方：四川兴盛皮革制品有限公司

乙方：

授权代表：

授权代表：



2021年 6月2日

附件一、租赁房屋楼层及位置平面图

附件二、租金支付明细表



四川兴盛皮革制品有限公司

期交纳上超过 30 日的，甲方有权单方解除本合同。

2、乙方利用租赁房屋从事违法行为的，甲方有权解除本合同。

3、甲方不得擅自干涉或妨碍乙方在其承租房屋内进行的合法经营活动。

4、除合同约定费用外，甲方不得以任何理由或任何形式收取其它费用。

5、甲方须按照本合同约定的时间将该房屋交付给乙方。乙方须在甲方发出接房通知后三日内主动办理该房屋的交接验收手续，逾期未办理的，则以甲方发出接房通知的日期视为甲方的实际交付日期。

十二、乙方权利和义务

1、乙方须按照合同约定业态，在国家法律法规和本合同约定的范围内合法经营。

2、租赁期间，乙方在装修该房屋时，必须满足国家对该行业制定的环保、噪音等相关要求，同时严格遵守物业管理制度。

3、在乙方承租的房屋内发生的任何事故，导致人身伤亡或财产损失等情况，由此对出租人或任何第三方遭受或产生的任何性质的索赔、要求、诉讼、法律程序等，均由乙方承担全部法律责任并赔偿。

4、没有法定或双方约定的解除合同条件，乙方无权单方面要求解除租赁合同。

四川兴盛皮革制品有限公司



50 元/ m²/月,月租金为 10078.5 元 (大写 壹万零柒拾捌元伍角整)。

租金递增方式为前 2 年不变,第 3 年开始在前一年基础上每年递增 5 %。

2、计租面积:本合同计租建筑面积暂定为 201.57 m²。
若因实测面积与本合同暂定计租面积有差异导致乙方已经支付的租金少于实际应当支付的租金时,乙方应当在接到甲方通知后三日内补足差额;若乙方已经支付的租金多于实际应当支付的租金时,超支付部分冲抵乙方下次应支付的租金。

3、缴纳方式:租金 3 个月缴纳一次,并提前一个月预付下一笔租金,乙方须于本合同签订之日缴纳第一次租金,即 2021 年 6 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日的租金,合计人民币 30235.5 元(大写: 叁万零贰佰叁拾伍元伍角整)(详见附件二:租金支付明细表)。

六、保证金

1、在前期签订“兴盛国际商务总部房屋租赁定单”时,乙方向甲方支付的 10078.5 元(大写: 壹万零柒拾捌元伍角整)的保证金,租赁保证金用于乙方在租赁期间内向甲方及相关权利人支付包括但不限于租金、滞纳金、违约金及赔偿金的支付保证。如乙方违反合同约定或法律规定需要承担支付责任的,甲方有权直接从租赁保证金中扣除相应部分,并要求乙方在 15 日内补足。



5、租赁期满前如乙方要求继续租赁，应当在租赁期满前1个月向甲方提交正式书面申请，甲方如果决定继续出租该房屋，乙方在同等条件下享有优先权。

十三、合同终止、解除

1、租赁期内，有下列情形之一的，本合同即告终止，甲、乙双方互不承担责任：

(1) 租赁期满本合同自然终止；

(2) 因不可抗力的自然灾害因素致使本物业不具备出租条件等的；

(3) 本物业因国家政策因素包括但不限于因社会公共利益被依法征用的、土地使用权依法提前收回的、因城市建设需要被依法列入拆迁许可范围等的；

(4) 非甲、乙一方的原因造成本物业毁损、灭失的；

(5) 经甲、乙双方协商一致提前终止合同的。

2、合同履行期间，乙方如欲提前终止合同的，需提前两个月书面通知甲方，便于甲方对本物业作出妥善安排，甲方不同意提前终止的，乙方应继续履行。

3、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，乙方应承担违约责任，同时乙方应向甲方支付相当于三个月当期租金金额的违约金并承担超过违约金部分给甲方造成的损失，且乙方所交本



2、乙方在装饰、装修时不得拆改、影响房屋主体、安全和外观。

3、乙方在装饰、装修时须遵守物业管理公司的管理制度，不得影响他人。

4、租赁合同无论何种原因终止，乙方可拆除房屋内属于乙方的、非固定的设施和设备。乙方返还租赁房屋时，还应保证该房屋及其设施、设备均处于良好的可使用状态或者根据甲方要求将该房屋恢复至租赁收房时的面貌，不得损坏房屋结构及其设施、设备。如果甲方同意乙方不用恢复原状的，乙方应该保留装修原状向甲方进行房屋交付，不得对装饰装修进行毁坏，或进行任何破坏性质的拆卸，如发生类似情况，甲方有权不退还租赁保证金。同时，乙方无权要求甲方对其装饰装修进行经济补偿。

十、房屋维修、养护

1、租赁期间，甲方对房屋的主体结构、公共设施的损坏承担维修、养护义务。如因乙方原因造成的损坏，则由乙方承担维修、养护费用。

2、租赁期间，甲方对房屋主体结构、公共设施进行检查、维修、养护时，应尽量避免乙方的营业高峰期；同时，乙方须积极主动地配合甲方开展工作。

十一、甲方权利和义务

1、甲方有权要求乙方在承租期内按合同约定交纳租金。乙方逾



四川兴盛皮革制品有限公司

十五、其他约定

1、通知及送达

根据本合同需要发出的全部通知以及甲、乙双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应当以书面（包含电子邮件）的形式进行；双方应按照本合同首页提供的通讯地址及联系方式发送通知及文件，如当面送达则以送达签收之日为送达之日；如采用电子邮件，则以电子邮件成功发出后视为送达；如采取邮寄送达，则以邮寄发出之日5日内视为送达。如通讯地址及联系方式发生变更，应当于5日内书面通知各方，否则仍按照原约定的地址及联系方式视为有效。

2、乙方同意甲方在签订本租赁合同以后有权将租赁房屋出售给第三人，乙方有权在同等条件下享有优先购买权。甲方告知乙方有权行使优先购买权的通知发出后7日内，未收到乙方同意购买的书面文件的，视为乙方放弃优先购买权。

3、乙方放弃优先购买权的，应当同意与买受人签订租赁合同，由买受人承接本合同项下作出出租方的甲方的权利义务，甲方有义务协助乙方与买受人签订租赁合同，同时保证乙方的租赁期限权利。

4、本合同的附件是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

5、本合同的未尽事宜，双方可协商另立补充合同予以约定。

6、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，

四
任

首
甲
授

附



四川兴盛皮革制品有限公司

物业剩余的租金及租赁保证金不予退还。

- (1) 乙方单方面解除合同或中途擅自退租；
- (2) 未经甲方书面同意，将本物业转租、转借的；
- (3) 未经甲方书面同意，拆改变动本物业结构；
- (4) 损坏本物业及其附属设施、设备，在甲方提出的期限内仍未修复的；
- (5) 未经甲方书面同意，改变本合同规定的租赁用途的；
- (6) 利用本物业存放危险物品或进行违法活动的；
- (7) 逾期未交纳按本合同约定应当由乙方交纳的各项费用；
- (8) 拖欠租金超过 30 日；
- (9) 违反本合同的其他约定，经甲方书面催告后仍未履行的。

4、合同履行过程中出现法定和合同约定的解除合同条件，合同自有权解除方发送的解除合同通知送达对方之日而解除。无论何种原因导致合同解除的，乙方均应在合同解除后按合同约定的合同届满期或解除合同通知中告知的退房期限及时将房屋返还给甲方。逾期未返还的，乙方每日按解除合同前一个月租金（折算至每天的标准）的双倍向甲方支付使用费用。

十四、违约责任

- 1、乙方未按本合同约定支付房屋的租金等费用，甲方给予乙方

关于终止房屋租赁合同的协议

甲方：四川兴盛皮革制品有限公司

乙方：李有权

鉴于：甲乙双方于 2021 年 6 月 2 日签订《兴盛国际商务总部写字楼租赁合同》（合同编号：XZLZLHT-043 号），现因租赁合同履行过程中租赁标的，甲方转让部分租赁标的，需签订新的租赁合同，双方就相关事宜达成如下协议：

一、甲乙双方同意终止于 2021 年 6 月 2 日签订的《兴盛国际商务总部写字楼租赁合同》（合同编号：XZLZLHT-043 号），租赁合同终止日期为 2021 年 6 月 30 日。

二、租赁合同终止日之前双方应按照原合同办理租金支付结算手续。

三、双方同意在本协议生效之日起五日内，签订新的租赁合同。

四、因本协议产生争议的由租赁标的物所在地人民法院管辖。

五、本协议自双方签字或盖章之日起生效。

甲方：四川兴盛皮革制品有限公司

经办人：



乙方：

经办人：

签订日期：2021 年 6 月 29 日