金水岸商务广场租赁合同

出租方：**苏州志领物业服务有限公司**（以下简称“出租方”）

承租方：**玺悦环保材料（江苏）有限公司**（以下简称“承租方”）

根据有关法律之规定，为明确双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

1、出租物业概况

1.1 根据本合同项下的条款，出租方同意将位于苏州市吴江区黎里镇甘溪路 9 号金水岸商务广场 2 幢 106-107 的 401-2 室（以下称“该物业”）出租给承租方。（位置详见平面图）

1.2 本租赁合同的房屋建筑面积为 150 平方米。

1.3 该物业平面图及现有装修及附属设施、设备详见本合同附件，合同签署时，承租方已对该物业现场查看，对该物业现状已充分了解，并确定符合交付标准。该附件作为出租方按本合同约定交付承租方使用和承租方在本合同租赁期满交还该物业时的验收依据。

1.4 出租方作为该物业的有权出租方与承租方建立租赁关系。

1.5 出租方已向承租方出示该物业的相关产权证明，承租方予以认可。

1.6 该物业的土地性质为商服用地/商务，承租方订立本合同时对该土地性质的用途范围已知晓，保证承租该物业的用途需符合规划、立项、环保、消防等部门的要求，承租方自行办理营业执照以及施工、消防、环保等相关部门的审批手续。

2、租期

2.1 出租方在收到承租方支付的足额保证金、首期租金等相关费用，于 2024 年 7 月 3 日将该物业交付承租方。租赁期为叁年，自 2024 年 7 月 3 日起至 2027 年 6 月 30 日止。其中装修免租期 2024 年 7 月 3 日起至 2024 年 8 月 2 日止，物业实际发生的费用（包括但不限于承租方使用该物业所发生的物业管理费、电、通讯、公共能耗等费用）从承租方入场开始计算。

2.2 租赁期满后，如出租方拟继续出租该物业，同等条件下承租方有优先续租权。

2.3 承租方应在本合同期满 30 日前以书面形式向出租方说明是否续租，如双方都同意续租，则双方协商确认续租期及续租租金后重新签订租赁合同；如承租方未按约定提出续租要求，或双方经协商未能达成一致意见，则租赁期满，出租方有权收回该物业，承租方应按本合同约定交还该物业。

历月所对应的该日之前一天止的期间。

4.2 为确保承租方履行本合同项下的义务和责任，承租方应于按时向出租方支付保证金及首期租金，出租方收到款项后开具收款收据。如果因可归责于承租方的原因，承租方未能在交付日办理该物业的交接手续（包括但不限于延迟交纳保证金、首期租金等），该物业仍视为已由出租方于交付日按照本合同约定的条件交付给了承租方，并且出租方有权按照本合同的约定收取租金、以及相关之各项费用。如果承租方在交付日起30天内仍未办理该物业的交接手续，则出租方有权（但无义务）向承租方发出书面通知而终止本合同，这种情况下，出租方有权扣收保证金而无须向承租方退还，作为对出租方损失进行赔偿的违约金，承租方放弃调整违约金的权利。如该等违约金不足以弥补出租方损失，出租方有权向承租方追偿。

如果因可归责于出租方的原因，出租方未能在合同约定的交付日办理该物业的交接手续，则租赁期起始日相应顺延。如果出租方在合同约定的交付日起30天内仍未办理该物业的交接手续，则承租方有权（但无义务）向出租方发出书面通知而终止本合同，这种情况下，出租方应退还已收取的费用，除此之外，承租方不得向出租方主张其它任何赔偿。

如因承租方违约导致出租方解除本合同，且本合同履行未满合同约定的租赁期限（自交付日起计）的，本合同解除时承租方尚未实际用完的租金及保证金等费用不予退还，以弥补出租方的损失。

4.2.1 保证金不计收利息，且不被视为本合同项下任何租金及应付费用的预付。

4.2.2 出租方有权从上述保证金中扣减任何承租方应付而未付的费用；或作为承租方发生本合同项下的违约事件时应支付的违约金；或从保证金中扣减由于承租方、承租方的职员及来访客人的故意或过失行为而给出租方招致的损失。保证金抵扣后，承租方应在3日内缴纳补足。

4.2.3 本合同租赁期满后，若承租方未发生本合同项下的违约事件，出租方应在承租方将处于良好状态的物业交还并结清所有应付款项之后次月15日前将保证金无息退还承租方。承租方声明：承租方无论以公司或个人名义支付给出租方的保证金，均退至承租方原支付账户，款项一经退还至原支付账户，即视为出租方已经履行返还保证金的义务。如因客观原因无法返还原账户的，必须由承租方和原支付账户的开户人共同书面指定接收退款的账户。

4.2.4 如果出租方将该物业合法的转让予第三方，出租方有权在转让前行使本合同第4.2.2条规定的权利。且出租方有权将扣除承租方应承担费用及违约金等后的剩余

6.1 承租方应根据本合同第 4 条之规定，按时支付租金、保证金及其它应付费用。

6.2 承租方应根据本合同第 3 条之规定合理使用该物业。未经出租方事先书面同意且按规定须经有关部门审批而未核准前，承租方不得将该物业用于其他用途或其它非法目的。因承租方原因致使该物业及设施设备毁损丢失的，承租方应在出租方要求的期限内修复并赔偿相应损失。

6.3 承租方不得在该物业内从事非法经营或允许他人从事任何滋扰其它租户或可能对其它租户造成损害的行为，由此引发的一切责任由承租方承担。

6.4 承租方应合理并妥善使用该物业及公用部位。承租方不得将超重、易燃、易爆、易腐蚀的危险品带入该物业，不得在该物业内饲养动物，或其他妨碍物业管理的行为，由此引发的一切责任由承租方承担。

6.5 承租方应保持物业内部清洁、完好和可用。若因承租方、承租方雇员和来往客人故意或过失造成内部装修、设施设备等毁损丢失的（自然损耗除外），承租方应书面通知出租方进行修复维护，并由承租方自行承担修复费用。若该内部设施已无法维修，承租方应承担赔偿责任。

6.6 未经出租方事先书面同意，承租方不得擅自或允许他人对该物业及其装修、附属设施及设备（包括但不限于线路、排水、消防、室内外的外观及现有装饰装修）进行任何改建、扩建或增设。若承租方对物业内部进行装修或者增设附属设施和设备的，应遵循出租方的有关装修设计安排指引并提供其整体设计规划及内部装修方案。承租方有关该物业整体设计规划及内部装修方案须获得出租方同意后方可进行。按规定须向有关部门报送审批的，承租方则还应报请有关部门批准后，方可进行。对承租方不遵守有关主管部门所制定之任何规定所引致之任何后果，出租方无须负任何责任。承租方增设的附属设施和设备的维修保养责任、安全管理责任和所有相关费用由承租方负责。

6.7 与该物业有关的所有消防系统、涉及公共区域的所有系统（包括但不限于空调系统、物业管理系统和电力设施）的装修、改扩建及增设工作必须经出租方书面批准，并由出租方指定的装修顾问公司/工程承包商进行，相关费用由承租方承担。其它只涉及该物业内部的装修、改扩建及增设工作须由出租方书面批准。出租方的批准并不代表装修、改扩建及增设符合有关政府部门的要求，如因上述工程不符合相关政府部门的要求，导致承租方被勒令整改、或受到行政处罚的，承租方应按要求整改，并承担相关费用和罚金；如导致出租方被行政处罚的，出租方有权向承租方追偿。

6.8 经出租方事先通知后，承租方应允许出租方或其代理人在合理的时间进入该物业进行维修保养。此外承租方同意，在遇到紧急情况时，出租方可在不给予承租方事先通知的情

内仍不履行或改正。

8.1.7 承租方违反本合同第 6 条规定的承租方责任和义务条款，且经出租方提出后未能在出租方要求的期限内如期改正并给予赔偿的。

8.1.8 在租赁期内，未经出租方同意，中途擅自退租的。

8.1.9 未经出租方同意，承租方擅自将人员或设施撤离承租场所无人办公超过 10 日的。

8.1.10 承租方因违法违规被政府有关部门、司法机关查处的；

8.1.11 未经出租方同意，承租方擅自停业、歇业超过 30 日的。

8.2 承租方应就其所有的雇员、代理人、承包商、受邀者、顾客或访客任何的违反、不遵守、不履行条款、条件、协议或规定以及其行为、疏忽、不作为及违约向出租方负责，视同此乃承租方违反、不遵守、不履行条款、条件、协议或规定以及承租方本人的行为、疏忽、不作为及违约。

8.3 对于承租方的上述违约行为，出租方有权采取下列一种或数种补救措施。同时，也不排除中国法律所赋予的出租方的其它权利和补救措施：

8.3.1 若承租方逾期支付租金和其他应付费用的，每逾期一天，则承租方应按上述逾期费用的__5__‰向出租方支付滞纳金。若承租方逾期达 10 日以上（含 10 日），出租方有权单方解除本合同并可根据本合同第 4.2 条的规定从保证金中扣除至解除本合同日止的上述逾期租金。除前述规定之外，承租方仍应向出租方支付相当于三个月租金的违约金，出租方有权从保证金中直接扣除该违约金，且承租方需补偿出租方原有的装修损失。

8.3.2 若承租方提前解除本合同，承租方应提前 1 个月书面通知出租方，并支付相当于三个月租金的违约金。若违约金不足以赔偿出租方的经济损失，承租方应当另行赔偿原有的装修损失。

8.3.3 若承租方发生第 8.1 条项下其他违约事项，承租方应向出租方支付相当于三个月租金的违约金，且出租方有权视情况提前单方面解除本合同，若违约金不足以赔偿出租方的经济损失，承租方应当另行赔偿。

8.4 出租方发生下列任何一种情况的，均被视为本合同的违约事项：

8.4. 出租方未根据本合同第 5 条规定履行出租方责任和义务条款。

8.5 对于出租方的上述违约行为，承租方有权采取下列一种或数种补救措施。同时，也不排除中国法律所赋予的承租方的其它权利和补救措施：

8.5.1 若出租方未按本合同第 5 条规定在约定时间完成修缮义务的，

承租方有权聘请经出租方认可的第三方单位进行修缮，相关费用由出租方承担。

9.3.2 丢弃或销毁该等物件，因此而发生的费用由承租方承担；

9.3.3 出售、转让、拍卖该等物件，因此处分所得（如有）用于偿付承租方所欠出租方的任何款项及赔偿出租方因本款规定事由所发生及将发生的损失，不足偿付的，出租方仍有权继续向承租方主张该等款项及损失。

承租方声明：承租方无条件同意出租方在处置承租方遗留在该等物业内的物件前无需另行通知承租方，并且承租方无条件接受、认可出租方所选择处置方式导致的结果，不论何种情况下出租方均将无任何义务就该等物件以及其选择的处置方式向承租方支付或偿付任何款项。

9.4 若承租方不能按时归还物业，则自租期届满之日或本合同提前终止之日后的第 2 天起至物业实际归还之日为止，承租方应每日向出租方支付相当于本合同项下日租金 3 倍的占用使用费，还应承担该物业在占用期间内的物业管理费和一切实际发生的费用，并另行赔偿出租方因此而遭受的损失。

9.5 除非出租方违约或双方协商一致终止合同且出租方同意作出赔偿，否则出租方依照本合同条款提前解除或终止合同的，不对承租方装修及任何损失做出补偿。若因出租方违约导致合同提前终止的，出租方应向承租方支付相当于三个月租金的违约金。若双方协商一致提前解除合同的，是否补偿以及补偿方式由双方协商决定。

10、免受损失

10.1 承租方承诺保障出租方免受因承租方、承租方雇员或来访客人之故或过失行为而引起的任何损失。

10.2 承租方承诺保障出租方免受因承租方违反本合同的规定而引起的任何损失。

10.3 若本条第 1、2 款所造成出租方损失的，承租方应立即补偿出租方因此遭受的经济损失，包括但不限于出租方由于被追索或承受政府部门处罚而发生的所有损失。

10.4 因国家政策使出租方和承租方不能完成合同目的，出租方和承租方互不承担责任，因此而终止合同时，租金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。其他款项按照实际产生情况计算。

11、不可抗力

11.1 若因不可抗力事件（包括但不限于地震、台风、水灾、火灾、战争、政府行为及其他无法预见也无法避免的突发事件）的发生而使本合同无法履行，受影响一方应于事件发生后 15 天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明文件，说明合同无法执行或

应的不足、发生故障、破裂、变化、干扰、停止，而使承租方或任何其他人士蒙受、承受任何人身或财务的损坏、损失、破坏或任何生意上的损失或任何扰乱、不便。

13.3 因台风、山崩地裂、毒气、火、烟或其它任何物质或东西的泄漏、水溢出、该物业内或相邻大厦的振动、雨水和海水的渗入、老鼠、白蚁及其它害虫的滋生、该物业其它部分使用者的作为、不作为、疏忽或懈怠、该物业内无论任何物品的坠落或下落、该物业或该物业遭受爆炸、盗窃、抢劫、而使承租方或任何其它人士蒙受、承受任何人身或财务的损坏、损失、破坏或任何生意上的损失。

13.4 由于出租方或管理公司对该物业公共部位或设施的重新安装维修或修理工程引起该物业设施如空调、天线、电梯和自动扶梯的中止使用，致使承租方使用该物业时感到不便或受到干扰、或使承租方受到损失或损坏。

13.5 承租方不得因发生前述事件时，减少或停止支付租金及其它应付费用。

14、适用法律和争议解决

14.1 本合同的效力、解释、执行及争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

14.2 因履行本合同所发生的或与本合同有关的任何争议，应首先由双方友好协商解决，协商不成或不愿协商时，任何一方均有权将争议向该物业所在地的有管辖权的人民法院提起诉讼。

15、通知

15.1 本合同双方根据本合同所发生的通知或通讯，应以中文字通过邮寄、传真或专人送达的方式发往对方，并作为本合同相关附件不可缺少的一部分。

A) 以邮寄方式，则以邮戳日期后 5 日视为收到。若以传真方式发出的，以传真之日完整的传真单视为收到。对方在收到传真后应以书面形式予以确认。

B) 通过专人递交发出通知的，对方以书面形式签收之日为实际收到日。

15.2 除了本合同其他条款规定及隐含的通知外，在履行本合同过程中，下列事项，承租方也应在该事项发生之日起 7 日内通知出租方：

A) 现房屋存在质量问题；

B) 受到有关政府部门的处罚；

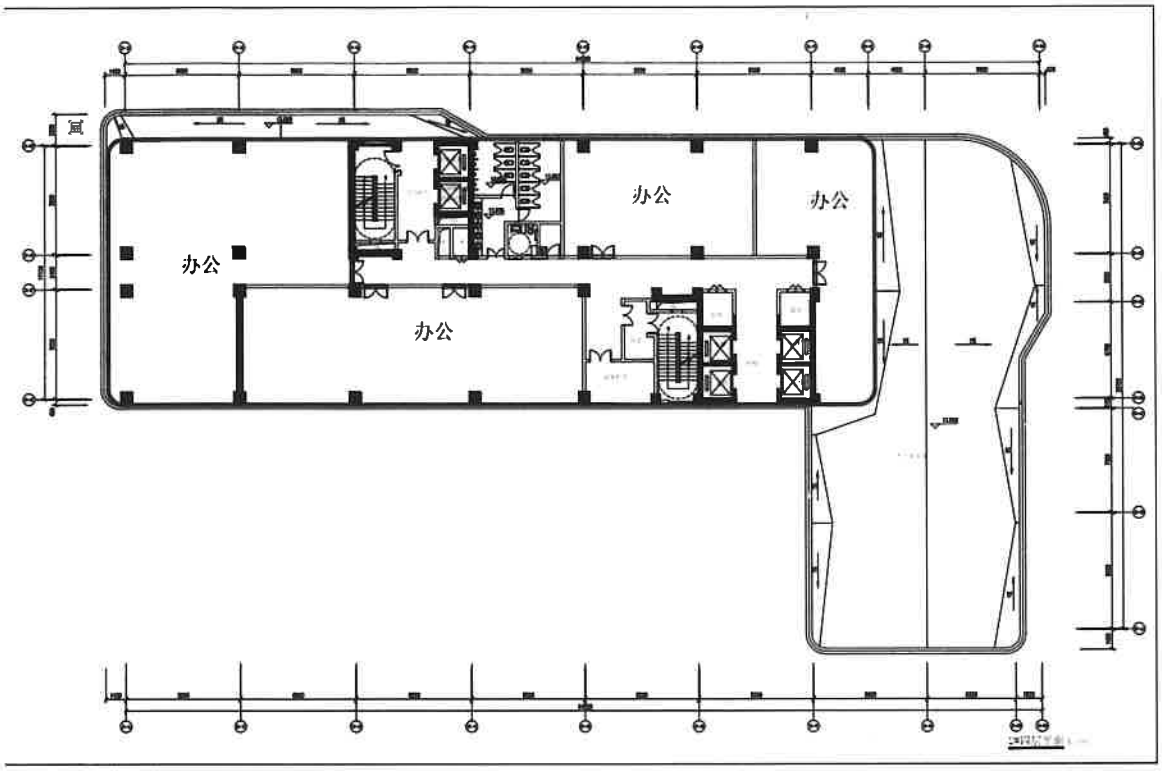
C) 房屋因承租方或第三人原因受到损害；

D) 存在转租时，转租房屋的第三人违约。

15.3 除双方另有事先书面通知外，双方通讯地址如下：

出租方地址： 吴江区黎里镇芦墟甘溪路 9 号

附件一



附件二

现有装修、附属设施及设备状况

（骑缝章加盖处）

1. 空调：有
2. 消防设备： 现有
3. 天花板：喷黑
4. 内墙/窗台：涂料
5. 地：瓷砖
6. 门：玻璃
7、照明：现有
8. 其他：现有房屋状态承租方已看过现场并确认，无家具。