

广州市房地产租赁合同

合同编号:2016-07-04-001

出租人(甲方): 邓云

承租人(乙方): 广州汇豪计算机科技开发有限公司

根据国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定,甲乙双方本着平等、自愿的原则,经协商一致订立本合同,并共同遵守。

一、甲方同意将地址:金盆村二队的厂房一栋及宿舍一栋出租给乙方作办公、研发、生产、生活用途使用,厂房及宿舍总建筑面积为2000平方米。

二、甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下:

1. 合同期从2015年12月1日到2025年11月30日。厂房一栋月租金为人民币叁万元整(¥30000.00元)(租金每平方米20元,已含物业管理费、卫生费、停车费等除电费外的其它费用)。

员工宿舍楼一栋租金从2015年10月1日开始,月租费为每月人民币壹万元整(¥10000.00元)。

合同期满后,乙方享有续租优先权,如双方继续就该场地签订合同,则租金由双方另行协定。

2. 租金按月结算,厂房与宿舍月租金合计人民币肆万元整(¥40000.00元)由乙方在每月的第15日前以现金、银行转帐或即期支票的付款方式缴付租金给甲方。甲方收齐款项后,需在5日内提供相应的税务发票,如甲方未在月底前提供相应税务发票,乙方下月有权停止支付后续房屋租金,并不承担违约责任。

三、乙方应向甲方交纳一个月租金人民币肆万元整(¥40000.00元)作保证金,并按照双方签订的房地产租赁合同使用房屋,甲方应该在租赁期满或解除合同之日,在乙方不拖欠任何租赁期内产生的费用的情况下将保证金全额退回乙方。

四、在租赁期内,甲方承担下列责任:

4.1 房屋交付标准:

4.1.1 外墙水泥浆打底,外喷涂墙漆;内墙批荡并石灰膏打底后扇灰;楼梯安装不锈钢扶手栏杆;进水管路到达房内指定位置;符合乙方用电要求电路到达房内指定位置;外墙安装铝合金窗;路面按乙方装卸要求

按城市交通道路标准进行混凝土硬化；用水位置做防水处理；三、四楼阳台做防护栏并安装逃生梯；甲方为乙方在厂房及宿舍分别提供 20M 左右宽带；达到上述交付标准前的所有建造费用由甲方承担，达到交付标准后个性化装修费用由乙方承担，甲方委托乙方承建二层和三层洗手间，甲方承担洗手间建造费用人民币贰万元整（¥20000.00 元），此费用乙方将以租金抵扣。

4.1.2 防雷：建筑物需安装有效防雷设施，甲方委托乙方实施防雷措施，防雷标准按国家二级防雷标准，防雷工程费用人民币壹万捌仟元整（¥18000.00 元），乙方需提供与防雷工程实施方所签订合同复印件及发票复印件。

4.1.3 甲方需因地形建立良好排水防洪通道、护坡及防护栏杆，并防止洪水、泥石流对建筑物内设备、人员伤害；房屋墙面应做防水处理，防止墙面渗水、漏水等问题产生。

4.1.4 甲方需提供安全有效供水供电（乙方所使用的电费由乙方承担），用电负荷不低于 50KW 三相电，如一个月内非休息日累计停电超过 16 小时，甲方需提供备用发电设备，备用发电设备使用中发生费用由乙方承担；

4.1.5 甲方需在乙方指定位置安装运货电梯一部供乙方专用，载重不低于二吨，电梯安装费用由乙方代为垫付，此费用将日后用来抵扣房租或保证金，（乙方垫付电梯安装费用人民币贰拾万元整（¥200000.00 元））；乙方对电梯进行定期维护保养，确保电梯运行安全可靠；

4.1.6 甲方需确保乙方进驻期间不受外部因素干扰，甲方需负责协调处理好周边各种关系，如乙方因受外部干扰而不能正常进行生产活动，乙方有权单方面终止本合同，并不承担违约责任，乙方如因此被迫搬迁而造成的损失由甲方承担。

4.2 甲方负责对房屋定期安全检查，乙方日常协助甲方对房屋进行检查，如发现问题反馈至甲方，甲方承担房屋主体结构自然损坏的维修费用；如因房屋维修须乙方临时搬迁时，甲方应与乙方签订回迁协议；对属于甲方维修责任而因甲方延误房屋维修造成他人人身伤亡、财产损失的，应负责赔偿。

4.3 租赁期间甲方需转让该房屋时，须提前 2 个月书面通知乙方，

并确保乙方以同等条件租赁该租赁物。

4.4 租赁期第一年内，甲方如需提前解除合同，须提前 2 个月书面通知乙方并双倍返还保证金；租赁期一年后甲方如需提前解除合同，须提前 2 个月书面通知乙方并返还保证金。

五、租赁期内，乙方负责承担下列责任：

5.1 按时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金的 0.5 % 向甲方支付违约金。如果逾期 15 日，甲方有权解除合同，收回房屋，并不予退还保证金，如乙方拒绝搬离则甲方有权停止供应水、电，由此产生的一切损失均由乙方承担。

5.2 乙方应按时另行支付租赁期内所产生的有关费用，包括：电费，电费以当地用电价格标准收取。逾期交付，甲方有权停止相应的服务或按乙方应缴的有关费用的 0.5% 收取乙方的滞纳金，如果逾 30 日，甲方有权解除合同，收回房屋，并不予退还保证金。

5.3 租赁期满，乙方在未征得甲方同意时，不得擅自拆除自行添加的结构性设施。租赁期满后或者因乙方原因导致退租的，除双方另有约定外，依附于房屋的装修归甲方所有（乙方另行装修的非结构性设施可在合同解除后由乙方搬离）。

5.4 爱护和正常使用房屋及其设备，发现房屋自然损坏应及时通知甲方并积极配合甲方检查和维修；因使用房屋不当或者人为造成房屋损坏的，由乙方负责修复或赔偿；如乙方发现房屋自然损坏并报告甲方，因甲方未及时进行修缮而引发事故导致乙方人员、财产损失，甲方需承担全部责任，并向乙方赔偿全部损失。

5.5 乙方使用相应物业注意防火安全，房屋内禁止存放易燃、易爆等危险物品，未按规定摆放危险物品，乙方将对造成的损失承担负责。

5.6 租赁期届满，乙方应在期满 10 天内如期交还原承租房屋和设备给甲方；如需继续承租房屋，应提前 2 个月与甲方协商，双方另订合同。

5.7 甲乙双方相互协助做好政府部门安排的各项工作。

六、违约责任

6.1 任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反房地产租赁管理法律、法规，另一方有权依法提前解除本合同，造成的损失由责任方承

担。

6.2 租赁期届满，甲乙双方未续定合同且甲方要求收回房屋的，如乙方逾期不交出承租房屋，甲方有权限期乙方迁出和补交占用期租金，并按占用期内租金总额的 20% 收取违约金。

6.3 租赁期第 1 年内非因甲方过错乙方如提前解除合同，甲方有权没收保证金作为违约金，且乙方须提前 2 个月书面通知甲方。租赁期 1 年后乙方如提前解除合同，乙方须提前 2 个月书面通知甲方，甲方同意退还保证金。否则甲方有权没收保证金作为违约金并不予办理退租手续。

七、违约金、赔偿金应在确定责任后十日内付清，每逾期一天，按应付金额 5% 支付滞纳金。

八、在租赁期内，经房屋安全鉴定部门等鉴定房屋不符合安全使用标准时，租赁合同自然终止，因此造成的损失由责任方负责赔偿。

九、如因战争，地震等不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，双方互不承担责任。

十、租赁期内征地拆迁的，甲方应承担乙方因搬迁造成的损失。

十一、租用场地基础建设费用承担说明：

11.1 租用场所内属于乙方个性化建设，所产生费用由乙方承担。

11.2 属于乙方使用过程中，因操作不当造成的建设，所产生的费用由乙方承担。

11.3 属于为维护、升级租用场地及就附近相关场所基础建设（包括基础建设维护、维修）、美化绿化、供水供电、杀虫灭蚊，以及有利于租用所场基础建设、厂房周边基础建设等等，具体事项费用双方协商后决定。（可由乙方预先实施并支付费用，后续在交给甲方的租金中扣除）。

十二、本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向原告所在地人民法院起诉。

十三、本合同未尽事宜，双方可另行签定补充协议，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规。其补充协议经双方签章，与本合同具有同等法律效力。

十四、合同经双方签章后，自甲方收到乙方交付的保证金之日起生效。

十五、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

十六、双方约定其他事项：

16.1 甲方委托乙方进行以下项目处理，费用由乙方代垫支付，乙方将用以抵扣租金，乙方须提供相关费用收款票据或复印件：

16.1.1 厂房安装电梯预先支付费用人民币贰拾万元整（¥200000.00元）。

16.1.2 厂房安装防雷设施费用人民币壹万捌仟元整（¥18000.00元）。

16.1.3 厂房二、三楼洗手间建设费用人民币贰万元整（¥20000.00元）。

16.1.4 宿舍 1.2 米双层铁床配备，总费用人民币贰仟元整（¥2000.00元）。

16.1.5 门卫房门、窗、防盗网安装，总费用人民币壹仟壹佰元整（¥1100.00 元）。

16.1.6 电梯门洞基础修改，总费用人民币壹仟伍佰元整（¥1500.00元）。

16.1.7 电梯供电电路铺设，总费用人民币壹仟肆佰陆拾肆元整（¥1464.00 元）。

16.1.8 电梯机房整改，总费用人民币叁仟陆佰元整（¥3600.00 元）。

16.1.9 人工费（厂房二、三、四楼建筑垃圾敲除、清洁；厂房周边建筑垃圾清除），人民币壹仟零捌元整（¥1008.00 元）。

16.1.10 发电机改造需用的空气开关费用人民币壹仟伍佰叁拾元玖角捌分（¥1530.98 元）。

16.1.11 发电机房切换改造费及材料费用人民币叁仟捌佰玖拾伍元整（¥3895.00 元）。

16.1.12 发电机房及厂房排气风球费用人民币叁仟零捌拾元整（¥3080.00 元）。

以上费用合计人民币贰拾伍万柒仟壹佰柒拾柒元玖角捌分（¥257177.98 元）。

16.2 甲乙双方就本合同的租赁标的签订的其它合同如与本合同有不一致的内容，以本合同为准。

十六、其他未尽事宜，双方友好协商量解决。

(以下无正文)

甲方： 邓云

乙方： 广州汇豪计算机科技发展有限公司

签名：



法定代表人（签名）：



身份证号码：

48010219731206361

身份证号码：

委托代理人：

委托代理人：



身份证号码：

身份真号码：440582198208253219

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：020-37434075

签约日期：

签约日期：2016.07.05

合同专用章