

租赁合同

合同编号: PGZL-2020-025

合同签订地点: 江西省南昌

合同签订时间: 2020年4月17日

甲方(出租方): 江西萍钢实业股份有限公司

乙方(承租方): 江西博森家具有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,甲乙双方本着平等、自愿、诚实信用和公平的原则,经友好协商,就乙方向甲方租赁房屋事宜,达成如下一致,供双方信守:

一、租赁房屋

甲方将自有的坐落于南昌市红谷滩新区凤凰中大道890号的萍钢总部大楼主楼第13楼1303室(以下简称“该房屋”),建筑面积共计307平方米(以房产证面积为准),出租给乙方使用,乙方同意承租。该房屋平面图以本合同附件一上标记的位置和范围为准。

二、租赁用途

乙方租赁该房屋仅作为办公使用,不得从事违反国家法律、法规的经营活动,不得擅自改变其用途,并遵守甲方物业管理公司的有关规定。

三、租赁期限

(一)租赁期限为:2年,即自2020年4月16日起至2022年4月15日止。

(二)该房屋租赁期限届满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期交还。在同等条件下乙方享有优先续租权。乙方如需继续租用,应当在租赁期限届满前一个月向甲方提出,续租租金按照市场行情由甲乙双方协商确定。

四、租金及支付方式

(一)租金按建筑面积计算为57.5元/平米/月(含税),月租金总计为人民币:17652.5元(大写:壹万柒仟陆佰伍拾贰元伍角整)。

(二)租金递增:自第二个租赁年度(含第二个租赁年度)起,租金在上一个租赁年度租金基



础上递增 5 %，直至合同租赁期限结束。

(三) 乙方按每 3 个月为一期的方式向甲方预先支付租金(首期除外)，先付后用。合同签订后，乙方应在 3 个工作日内(法定节假日顺延)，支付首期租金，即向甲方支付 2020 年 4 月 16 日至 2020 年 7 月 15 日期间的租金，合计人民币：52957.5 元(大写：伍万贰仟玖佰伍拾柒元伍角整)。乙方应在首期到期前支付下一期租金，依此类推付款。(续租客户不享受首期租金优惠)。

(四) 支付方式：乙方用银行转账方式支付。

(五) 甲方开户行：中国工商银行股份有限公司南昌红谷滩支行

帐户名称：江西萍钢实业股份有限公司

帐号：1502210019300060376

(六) 甲方在收到乙方租金后 5 个工作日内向乙方开具发票。

五、履约保证金

(一) 双方签订本租赁合同当日，乙方应向甲方支付履约保证金 35305 元(大写：叁万伍仟叁佰零伍元整，注：履约保证金为首年两个月租金)。甲方收到保证金后向乙方开具收据。如属续租客户，原合同履约保证金可转为续租合同的履约保证金(需注明原合同编号)，保证金不足部分由乙方补足。

(二) 履约保证金的退还：租赁期满，经甲方验收，若乙方承租的房屋无损坏(双方特殊约定和自然磨损除外)，且无其它欠款，在乙方办理退房手续时退还履约保证金余额(不计利息)。若因乙方违约导致合同提前解除或终止，履约保证金不予退还。

六、物业管理费及其他相关费用

(一) 物业管理费为每建筑平米 4.8 元/月。乙方应根据甲方缴费通知单按时(法定节假日顺延)支付物业管理费，否则，甲方有权采取断电等必要措施。

(二) 日常用电及空调电费的电价按江西省规定的一般工商业用电(1-10 千伏) 0.6847 元/度计算(如遇供电公司电价调整，则按调整后的电价执行，不再另行签订协议)。由于存在电费线损、公用设施用电公摊及平、峰、谷电价差异，乙方按当月线损及公摊数、实际结算电价与规定的一般工商业用电电价差向甲方缴纳电损及公摊费，电损及公摊费=当月实际用电总量*(当月供电局实际结算电价-江西省规定的一般工商业用电电价)+当月实际用电总量*当月供电局实际结算电价*当月

电量公摊比例。例如：A 公司 10 月用电量为 1000 度，10 月大楼总用电量 24 万度，其中公摊及线损电量为 4 万度，公摊比例为 $4 / (24 - 4) = 20\%$ ，供电局与甲方结算电价为 0.75 元/度，则 A 公司 10 月电费计算方式为：①一般工商业用电电费 $1000 \times 0.6847 = 684.70$ 元；②电损及公摊费 $= 1000 \times (0.75 - 0.6847) + 1000 \times 0.75 \times 20\% = 215.30$ 元；A 公司 10 月应缴纳电费、电损及公摊费共计 900.00 元。乙方应根据甲方缴费通知单按时向甲方支付应交电费、电损及公摊费，否则，甲方有权采取断电等必要措施。

(三) 如合同期内甲方统一调整物业管理费等，需提前一个月书面通知乙方。

(四) 在房屋租赁期间，使用该房屋所发生的电、网络、通讯、设备等相关费用均由乙方承担。房屋租赁到期后，乙方不续租该房屋，乙方则应结清上述费用。

七、房屋使用要求和维修责任

(一) 乙方在合同签定后，按约定向甲方缴纳履约保证金和首期租金后，乙方持正式合同前往物业管理公司办理装修及入住手续。

(二) 乙方可对该房屋进行必要的装修并添加相应的设施、设备以满足其使用需要，但事先应将装修方案报送甲方审核，按规定须有关部门审批的，乙方报有关部门批准并承担相关费用后实施。如该房屋装修不符合有关部门规定的，由乙方自行承担改造费用。

(三) 乙方对该房屋进行装修时所产生的一切费用由乙方自行承担，该房屋交还时，乙方不得要求甲方给予装修补偿。

(四) 在租赁期限内，若承租房屋主体因质量原因出现损坏时（仅限于漏雨、漏水、外墙开裂），乙方应及时通知甲方采取有效措施防止损失扩大。如因乙方原因未及时采取措施导致损失扩大的，乙方就对该部分损失承担赔偿责任。

(五) 甲方有权对租赁用途的合约性、合法性进行监督，如乙方违反本合同规定的用途，甲方书面通知乙方在 7 天之内加以更正，如乙方未予更正，甲方有权终止本合同，并追究乙方的违约责任。

(六) 房屋交接前，乙方须结清该房屋的电、网络、通讯、物业管理等各项费用。在租赁期间，甲方如需出售该房屋，应提前一个月通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权。

(七) 乙方在租赁期内，不得在该房屋进行违法活动或存放危险、国家法律规定严禁的物品，

影响公共安全，由此造成的后果由乙方承担。

八、甲方的权利及义务

(一)甲方委托物业管理有限公司负责本物业的公共设施设备、共用部位的维修、养护和管理，负责维护公共秩序和安全防范事项的协助管理。

(二)甲方委托物业管理公司在日常管理中，有权监督乙方遵守各项物业管理制度。

(三)在本合同租赁期内，如该房屋整体运营模式或产权发生转让时，甲方应提前一个月通知乙方，除免收一个月房租外，不再承担乙方的其他任何补偿。

(四)若该房屋设立抵押，在本合同租赁期内，如抵押权人实现抵押权，甲方有权提前终止本合同。

(五)乙方租赁期内，甲方及物业管理公司有权对乙方租赁区域内的治安及消防安全管理的事项进行检查和提出整改意见。

(六)甲方应保证该房屋其所有，并无产权及使用权的纠纷，如发生产权及使用权的纠纷，应由甲方承担乙方的全部损失。

九、乙方的权利及义务

(一)租赁期内拥有该房屋及其共用部位的使用权。

(二)未经甲方同意，乙方不得擅自转租、转借承租房屋。

(三)如乙方使用不当或人为损坏房屋及其附属设施设备的，由乙方负责赔偿损失并恢复原状。

(四)甲方对该房屋进行修缮或处理突发事件采取避险措施时，乙方应积极配合。

(五)按照公平、合理、安全的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

(六)租赁期内，乙方自行负责承租房屋内财产的保管，若发生盗窃等损失，由乙方自行承担。

(七)租赁期内，乙方应维护好治安、消防责任，因乙方租赁经营、装修等行为导致人员安全事故及其他损失，由乙方承担。

(八)租赁期届满或者提前解除合同后，乙方应在5个工作日内将该房屋交付给甲方，搬走属于自己的物品，完成房屋的清洁。如乙方逾期交付房屋，甲方有权自行处理该房屋内的留置物品，并由乙方承担相应的费用，甲方不承担物品遗失责任。

十、合同的变更、解除与终止

(一) 经甲乙双方协商一致, 可以解除、变更、终止本合同。

(二) 乙方有下列情形之一的, 甲方可单方面解除合同, 收回房屋:

1. 擅自将该房屋转租、分租、转借的;
2. 擅自拆改变动房屋结构, 或损坏房屋, 且经甲方书面通知, 在限定时间内仍未纠正、并修复的;
3. 利用房屋进行非法活动, 损害公共利益的;
4. 无故拖欠租金 1 个月以上 (含 1 个月) 和其他各种应缴纳的费用;
5. 未经甲方书面同意, 拆改变动房屋结构的。

(三) 租赁期满合同自然终止。

十一、违约责任

(一) 乙方未能向甲方按时支付租金的, 每逾期一日, 乙方须按应缴总额的 0.5% 支付违约金。乙方拖欠租金 1 个月以上 (含 1 个月), 则甲方有权单方面解除合同, 收回该房屋, 追收所欠费用及滞纳金, 并不予退还履约保证金。

(二) 未经甲方书面同意, 乙方不得将该房屋转租, 否则视为乙方违约, 甲方有权单方面解除合同, 收回该房屋, 不予退还履约保证金, 并有权要求乙方承担给甲方造成的经济损失。

(三) 乙方违反物业管理制度的, 甲方有权制止、要求其限期整改、恢复原状、赔偿损失, 并由乙方承担一切法律责任。

(四) 乙方单方面解除本协议或由于乙方违约导致甲方通知解除本协议的, 甲方不予退还原已付租金和履约保证金, 并有权要求乙方承担给甲方造成的经济损失。

(五) 本合同任何一方不履行约定义务或违反本合同条款内容, 给对方造成损失或导致本合同提前终止的, 违约方承担给守约方造成的全部经济损失和法律责任。

十二、特别约定

(一) 本合同任何一方在遇到不可抗力且自身无过错的条件下, 造成的延误或不能履约均免责。本合同项下的“不可抗力”指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

(二) 如发生“不可抗力”事件致使本合同约定的某条款不能执行, 双方均应积极采取补救措

施,减少双方的损失,需免责一方应向另一方提供免责书面函(需提供证明材料),在其证明得到证实后,可不计违约责任。

十三、其他条款

(一) 本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致,可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分,与本合同具有同等效力。

(二) 本合同附件因提及而并入本合同,成为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等效力。

(三) 甲乙双方因执行本合同发生争议,应友好协商解决;协商解决不成时,可依法向该房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(四) 本合同连同附件一式三份,甲方执二份、乙方执一份,均具有同等法律效力。本合同经双方签字盖章,并于乙方支付履约保证金后生效。

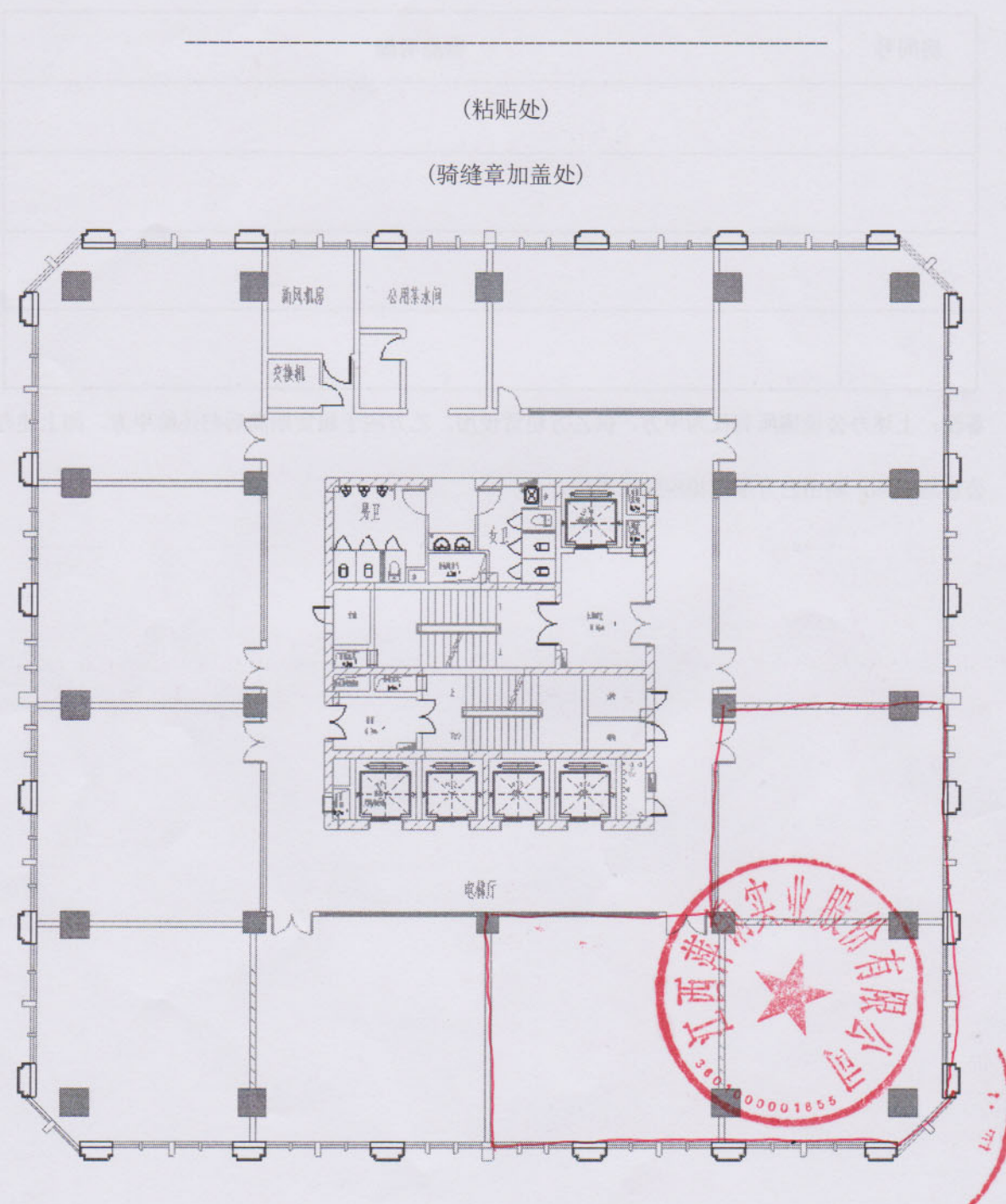
(五) 该房屋建筑物内设施详见附件二。

(六) 其他需补充条款。

 甲 方 单位名称(章): 单位地址:江西省南昌市红谷滩新区凤凰中大道890号 法定代表人:敖新华 委托代理人: 电话、传真:0791-83869331 开户银行:工行南昌昌北支行 帐号:1502210019300060376 税号:913601001590664154 邮箱: 邮寄地址:江西省南昌市红谷滩新区凤凰中大道890号 邮政编码:330038	 乙 方 单位名称(章): 单位地址:江西省南昌市南昌县蒋巷镇山尾村 法定代表人:郭春生 委托代理人: 电话、传真:0791-83860237 开户银行:江西银行解放东路支行 帐号:791910209700218 税号:9136012578412078XH 邮箱: 邮寄地址: 邮政编码:
--	--

附件一

该房屋的平面图（仅供识别使用）



附件二

办公及电子设备清单

房间号	物品明细

备注：上述办公设施所有权为甲方，供乙方租赁使用，乙方应于租赁期满后归还给甲方，如上述办公设施损坏，则由乙方承担相应赔偿责任。

