

# 租赁合同

甲方：深圳深汕特别合作区乾泰技术有限公司

法定代表人：董杨

统一社会信用代码：91441500MA4UW16C5L

注册地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇产业路1号

联系人：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

注册地址：

联系人：

联系电话：

根据国家有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方租赁商业场地一事，甲、乙双方达成如下事项：

## 第一条 出租场地地址及面积

1.1 甲方将其拥有使用权的位于深圳市深汕特别合作区鹅埠镇产业路1号乾泰工业园办公楼五楼东侧物业出租给乙方作为用于办公场地使用。

1.2 租赁场地建筑面积为326平方米（未包含公摊面积的实有建筑投影面积）；

公用消防通道、泵房、配电、污水处理站、消防水池等公摊面积按投影建筑面积15%的标准予以核算，计租面积合计为 375平方米。

## 第二条 场地交付

2.1 甲方应于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前将租赁场地交付给乙方，交付时场地状态为：现状交付，乙方确认租赁场地现状满足本合同租赁目的。

2.2 租赁场地交付时，双方应办理场地交接手续。

## 第三条 租赁期限

3.1 租赁期于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起计，共计36个月，即自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止，租赁期内承租方享有二个月的免租期，免租期内承租方无需向出租方支付办公用房屋的租金，但承租方仍应依约向出租方缴付办公用房屋的水电费等其他费用。

3.2 本合同期满后，甲方视其对本合同出租物业是否继续拥有使用权的情况，再与乙方协商是否续租事宜。若甲方继续拥有对本合同出租物业的使用权，则在同等条件下，乙方有优先承租权，如乙方需要续租，须提前 60 天向甲方提出续租书面申请，双方重新议定租金后，重新签订续租合同视为续租成功。否则，视为乙方不再继续租赁，甲方有权另行出租。若甲方届时不再拥有对本合同出租物业的使用权，则本合同到期后自动终止。

## 第四条 租金标准及支付方式

4.1 租金按租赁场地建筑面积计算，每年递增【5】%，具体标准为：

4.1.1 租赁期内\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，含税月租金为\_\_\_\_元；

4.1.2 租赁期内\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，含税月租金为\_\_\_\_元；

4.1.3 租赁期内\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，含税月租金为\_\_\_\_元。

4.2 租赁期内租金总额为\_\_\_\_元（大写人民币\_\_\_\_），含税租金一季一付，甲方应于每个季度首月10号前（如遇法定节假日顺延）向乙方提供缴费单，乙方收到缴费单后10个日内（如遇法定节假日顺延），缴纳当季度租金至甲方指定收款账号。若

乙方逾期支付，则每逾期1日，按当年季度租金的1%/日向甲方支付违约金。

4.2.1甲方指定收款账户信息：

开户名称：

开户银行：

银行账号：

4.2.2甲方指定开票账户信息：

开户名称：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

4.3 在乙方缴纳租金后，甲方应给乙方出具正规发票。

## 第五条 租赁保证金

5.1 乙方应在本合同签订同时向甲方支付两个月租金，即¥\_\_\_\_\_元(大写：人民币\_\_\_\_\_整)作为保证金。

5.2 保证金用于抵付乙方应付甲方的违约金、损失赔偿金以及乙方向第三方的各种欠费，甲方有权直接从保证金中扣取相应金额。租赁期间，保证金发生上述抵付后，乙方应按照甲方通知要求立即补足保证金。

5.3 租赁期满或合同解除后，在收到乙方书面返还申请及收款账户指示后十五个工作日内，甲方将保证金余额无息返还乙方。

## 第六条 费用承担

6.1 自场地交付之次日起，乙方自行承担物业管理、水、电、气、有线电视、网络服务、排污、停车等各种费用以及与乙方开展经营活动相关的费用。

6.2 水电费缴交标准：合同期内乙方自用水、电由甲方代收、代缴；甲方按照租赁期间产生的实际用量，按下列的标准向乙方收取上述费用。甲方应于每月10号之前完成水电费抄表及卫生管理费等核算工作，乙方在费用结算单签字认可后，甲方向乙方发出缴费通知，乙方自收到缴费通知后，10日内(如遇法定节假日顺延)将

上述费用支付至甲方收款账户，甲方收到费用后开增值税专用发票，若乙方逾期支付，则每逾期1日，按当月产生费用1%/日向甲方支付违约金。考虑水电存在耗损与公共分摊问题，将水费含税单价暂定为2.5元/吨，电费含税单价暂定为1.2元/度；水电费将随政府的水价、电价的变动而作调整；垃圾（仅限于办公及生活垃圾，不包含生产工业垃圾）清运费100元/月；停车费暂不收取，如需收取另行通知。本停车费仅为场地占用费用，甲方不负责保管。

6.3如因乙方延期缴纳上述费用导致发生的滞纳金、罚款、违约金等费用，由乙方自行承担，造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

### **第七条 租赁期间场地修缮和装修**

7.1乙方应妥善使用场地内的设施，保护场地原结构和设备不受破坏(因室内装修、装饰需要，经甲方同意拆除室内隔墙及墙内设施、设备的除外)，租赁期内除场地主体的维修责任由甲方承担以外，其他维修及修缮义务均由乙方自行承担。如因乙方装修所导致的主体损坏后的安全责任及维修、修缮义务仍由乙方承担，甲方对此不承担任何责任。

7.2 乙方因需要使用，在不影响场地结构和外观的前提下，经甲方同意可以对所承租场地进行装修，装修费用由乙方承担，且其装修方案应事先得到甲方同意后再申请施工。乙方在办理完相关手续后，方可进场装修并服从物业管理公司的统一管理。

### **第八条 双方相关权利和义务**

#### **8.1 甲方**

8.1.1 甲方保证拥有对本合同出租物业的合法使用权。

8.1.2 甲方应配合乙方办理租赁物业有关装修的相关手续，所有装修报建产生的费用全部由乙方承担。

#### **8.2 乙方**

8.2.1 乙方在租赁期内必须严格遵守法律、法规，在国家法律、法规允许的范围内从事经营活动。

8.2.2 未经甲方书面同意（以纸质文件并加盖公章为要件，不承认口头或默认方式），乙方不得将租赁场地转租。甲方同意转租的，乙方必须按甲方要求办理相关转租手续，且乙方仍应按照本合同约定履行义务。因转租造成甲方及租赁物损失的，由乙方承担全部责任。

8.2.3 租赁期间，乙方应遵守甲方管理制度，服从甲方的管理。

8.2.4 乙方在租赁期间造成自身人身、财产损害或造成甲方、第三方人身、财产损失的由乙方自行承担全部赔偿责任，与甲方无关。

8.2.5 乙方在承租物业期间应服从甲方、场地所有权人及政府有关部门关于安全方面的管理。

## **第九条 租赁期满或合同解除后**

9.1 租赁期满或合同解除后，乙方应在 3 日内将租赁场地恢复原状返还甲方。

9.2 乙方应承担的恢复原状义务包括但不限于：拆除装修添附、隔墙；搬离可移动家具、设施、设备、物品；清理租赁场地室内外垃圾；满足甲方发出的其它拆除、搬走及清理要求等。

9.3 乙方未按甲方要求恢复原状的，甲方有权：（1）拒绝接收租赁场地，乙方应承担逾期返还场地的违约责任；或（2）自行委托第三方对场地进行复原，相关费用由乙方承担。如果乙方在租赁场地留有物品的，甲方可将其打包寄存在第三方处，相关费用由乙方自行承担；该等过程中如乙方物品发生毁损，其后果或责任由乙方自行承担，甲方不承担赔偿责任。

## **第十条 合同解除**

10.1 经双方协商一致，可解除本合同。

10.2 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

10.2.1 未按本合同约定交付租赁场地的；

10.2.2 因甲方责任造成乙方无法正常使用租赁场地的。

10.3 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同：

10.3.1 未按本合同约定用途（包括经营范围）使用租赁场地的；

10.3.2 利用承租场地进行非法活动，损害第三方利益或甲方利益；

10.3.3 逾期支付租金达到30日的；

10.3.4 欠缴各种费用累计达到保证金数额的三分之二的；

10.3.5 未经甲方同意，将租赁场地转租的；

10.3.6 未经甲方同意擅自实施装修，或者装修过程中损坏场地结构的；

10.3.7 拒不履行场地维修及修缮义务，给甲方、第三方造成不利影响或损失，经甲方催告后，仍未进行有效处理和解决的；

10.3.8 不遵守甲方或场地所有权人的管理制度，不服从正当管理，甲方接到投诉，累计达到三次的。

10.4甲、乙双方依据本合同约定或法律规定行使解除权，书面解除通知到达对方之日，合同解除。

## **第十一条 违约责任**

11.1 乙方逾期支付租金、管理费、水电费等费用的，每逾期一日，按应付而未付费用金额的千分之一向甲方支付逾期违约金；乙方逾期支付费用超过30日的，应向甲方支付累计欠缴费用双倍数额的违约金。甲方有权将乙方欠缴的费用以及违约金从乙方已缴纳的保证金中全额扣除，不足部分由乙方补足。保证金发生上述抵扣后，乙方应按照本合同第 5 条约定补足租赁保证金。

11.2 因乙方违约造成合同解除的，乙方无权要求甲方赔偿或补偿其装修损失，且乙方还应向甲方支付相当于保证金数额的违约金（甲方有权直接扣留保证金），违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的实际损失，即甲方为维护自身权益向乙方追偿而产生的一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、交通费、差旅费、保全费及提出财产保全保险公司提供担保保函费等。

11.3 因甲方违约造成合同解除的，甲方应赔偿乙方的实际损失。

11.4 租赁期满或合同解除后，乙方未按本合同约定返还租赁场地的，每逾期一日，应按本合同中约定的最高的租金日标准（月租金/30）支付场地占用费。

11.5 因乙方违约产生的违约金，甲方有权从乙方缴纳的租赁保证金中予以直接扣除。

## **第十二条 免责条款**

如有不可抗力原因导致场地损毁或其他不可抗力原因导致合同无法继续执行的情形，本合同解除，双方各自承担自身的损失，互不承担任何赔偿或补偿义务；如因此而终止合同，租金按实际使用时间结算，多退少补，甲方无息退还乙方保证金余额。

## **第十三条 争议解决**

甲、乙双方因本合同或本合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，无法协商达成一致的，任何一方均可向租赁场地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

## **第十四条 通知与送达**

甲、乙双方关于本合同履行及相关事宜的通知，应当按照本合同载明的地址发出。通知以盖章确认为准。如果以特快专递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第四日视为送达之日。在合同有效期内，任何一方的联系方式发生变更的，应当及时通知对方，否则因此产生的一切不利后果自行承担。

## **第十五条 本合同其他事宜**

15.1 乙方作为租赁场地的承租人，应当遵守甲方相关管理制度，缴纳相关费用，履行相关义务等。

15.2 在合同履行期间，如有政策变化，市里统一规划等需要拆除房屋，其租赁费按实际使用时间计算。如政府支付的补偿付费项目里含有装修补偿、经营补偿等，则装修补偿甲乙双方各得 50%，经营补偿由乙方所得，除此之外乙方不得向甲方主张任何其他补偿、赔偿。至于房产、土地、消防设备、电梯、供电设备等其他的补偿全部归甲方所有。

15.3 本合同未尽事宜，甲、乙双方可共同协商，签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

15.4 本合同一式伍份，甲执叁份、乙方执贰份，自双方签字并加盖公章且乙方缴纳保证金后生效。

15.5 为维护公平、公正的商业环境，保护双方共同利益，各单位发现在业务交往过程

中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方。

（以下无正文）

附件：

1. 承租方安全协议书

(本页面为合同签订页)

甲方：深圳深汕特别合作区乾泰技术有  
限公司

法定代表人：

或授权代理人：

乙方：

法定代表人：

或授权代理人：

签约日期： 年 月 日

## 附件 1

## 承租方安全协议书

甲方：深圳深汕特别合作区乾泰技术有限公司（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

为了认真贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，明确安全责任，保障安全生产，根据有关法律法规及技术规范要求，经甲乙双方共同协商，本协议作为租赁合同附件，签订协议如下：

### 一、工程项目信息

- 1 工程项目名称：乾泰工业园办公楼五楼
- 2 工程项目地址：深圳深汕特别合作区乾泰工业园办公楼五楼东侧
- 3 工程范围：详见工程订单、合同
- 4 工程项目期限：

### 二、协议内容

#### 1 甲方安全生产管理责任

- (1) 必须严格执行国家有关安全生产的法律、法规和标准，制定本单位的安全生产规章制度和操作规程，建立健全安全生产责任制度，落实各项安全技术措施要求，保证工程安全施工投入的有效实施。
- (2) 甲方有为乙方提供施工所需的安全、技术、水文、地质等资料的义务。
- (3) 甲方应对乙方所有入厂的作业人员进行必要的安全教育培训，培训人：黄思琪，电话：15273115219。协助乙方了解甲方有关安全生产的规章制度，协助乙方解决施工过程中碰到的各种涉及安全的问题。从思想上和组织上应把乙方安全生产管理纳入甲方统一的安全管理体系之中。
- (4) 甲方应按照特殊作业管理制度要求为乙方办理相应的特殊作业许可证，确保特殊作业安全有序进行，需办理特殊作业许可证可联系：黄思琪，电话：15273115219。
- (5) 甲方有权要求乙方立刻撤走现场内不遵守、执行安全生产法律法规、标准、操作规程、安全条例和指令的人员，无论在任何情况下，此人不得再雇佣于现场。
- (6) 对不符合安全规定的，甲方安全管理人员有权要求停工，整改合格后方可继续施工。
- (7) 对违反安全生产、治安、消防、文明施工规定的行为，甲方依据相关规定有权对乙方进行经济处罚，从工程进度款中扣除相应罚款。

- (8) 甲方不得对乙方提出不符合安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求，不得随意压缩合同约定的工期。
- (9) 发生灾害事故时，甲方有义务及时通知事故可能波及乙方施工范围的人员撤离。

## 2 乙方安全生产管理责任

- (1) 乙方必须贯彻执行国家、深圳市法律法规、条例、规定；遵守甲方的安全生产管理制度、规定及要求，并积极参加各种有关促进安全生产的各项活动。
- (2) 乙方是施工现场安全责任的主体，应当对施工安全全面负责，并接受甲方的统一监督管理，乙方在施工中应建立健全各项安全生产规章制度和操作规程，并严格执行。
- (3) 乙方不得将所工程转包、分包或者以任何变相的形式转包、分包给第三方。
- (4) 乙方应当建立施工安全保障体系，实行施工安全岗位责任制，推行安全生产目标管理和施工现场标准化作业。
- (5) 乙方项目负责人应当由取得相应执业资格的人员担任，负责工程项目的施工安全，落实安全施工规章制度和操作规程，确保安全施工投入的有效使用，并根据工程特点组织制定施工安全技术措施，消除安全事故隐患。及时、如实报告施工安全情况。
- (6) 乙方应当为项目施工配置专/兼职安全员\_、电话：\_\_。专/兼职安全员应当持证上岗，并按规定独立行使职权。
- (7) 乙方应当落实劳动生产教育培训制度，加强对本单位人员的安全施工教育和培训，如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施，保证从业人员熟悉并严格执行有关的安全施工规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，具备必要的安全防范知识。未经安全施工教育和培训合格人员，不得上岗作业。特种作业人员应当经国家规定的有关部门组织专门培训，经考核合格，取得上岗证书后，方可上岗作业。
- (8) 乙方可根据自身需要组织其从业人员参与建设单位或甲方组织安排的安全教育培训等活动。
- (9) 乙方必须依法为项目投保团体意外险。
- (10) 乙方应当按照工程承包方式（专业分包或劳务分包）的不同为作业人员提供符合安全施工和技术规范要求的施工机具和劳动防护用品，并告知其正确的使用方法。乙方在采用新工艺、新技术、新材料或者使用新设备时，必须了解、掌握其安全技术特性，采取有效的安全防护措施，并对从业人员进行专门的安全培训。

- (11) 乙方应当负责施工现场内的安全设施的建立、正常使用和维护工作；并应在有较大危险因素的场所、设施、设备上设置明显的符合国家标准的安全警示标志。
- (12) 乙方应当定期进行安全隐患排查，并及时向甲方通报排查情况；对甲方或乙方查出的安全隐患，乙方必须按要求在规定时间内整改完毕。
- (13) 由于乙方违章违规作业造成重大事故隐患或发生事故，致使工程设备及其它受到损失，由乙方承担全部责任。
- (14) 施工过程如需进行特殊作业，乙方必须按规定办理对应的特殊作业许可证，特殊作业安全措施落实到位，作业证得到批准后方可进行作业。若乙方在甲方厂区违反特殊作业管理相关制度导致发生安全事故或火灾事故，乙方应承担由此引起的一切责任和经济损失。

### 3 事故报告和处理

- (1) 乙方施工人员在施工作业中遇有特殊情况或危及安全生产的情况，应及时报告乙方施工现场负责人，乙方施工现场负责人应及时向甲方该项目业务主管部门和安全部报告，并采取应急措施防止事态扩大。保护好事故现场，需要移动现场物品时，应当做出标记和书面记录，妥善保管有关物证。
- (2) 乙方人员发生工伤事故，乙方负责处理并根据相关要求汇报，甲方酌情予以协助。
- (3) 非甲方原因导致的安全事故，其损失（含对甲方造成的损失），均由乙方负责并承担事故造成的一切责任和经济损失。同时甲方有权按照相关制度予以处理。乙方需配合甲方调查和维护现场，并服从甲方处理结果。如涉及刑事犯罪的，交由国家执法机关处理。

### 4 罚则（详见本协议附则：承租方违反厂内安全文明施工奖惩细则）

### 5 其他

- (1) 本协议与合同一同签订。
- (2) 本协议经双方盖章或签字后与本工程施工合同同时生效。
- (3) 本协议有效期至工程项目竣工验收之日。
- (4) 本协议一式两份，甲乙双方各持一份。

甲方（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

联系人电话：

联系人电话：

日期:

日期: