

## 租赁合同

出租方(下称甲方): 广州添发实业有限公司  
地址: 广州市番禺区南村镇为民南路2号101  
承租方(下称乙方): 中晟生态环境科技(广东)有限公司  
法人身份证号码: 陈笠翔 440882199307077610  
联系地址: 广东省雷州市英利镇新建路56号102房  
联系电话: 13790454160  
电子邮箱: 无

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定,为明确双方的权利义务关系,经双方协商一致,特签订本合同,共同遵守。

## 第一条: 合同标的

1、甲方将下列物业按现状租赁给乙方使用: 广州市番禺区南村镇为民南路2号添发大厦21楼2101,乙方同意按现状承租。

2、在签订本合同之前,乙方已对物业权属、物业用途、租赁关系等状况作充分了解,并已到现场查看,不因租赁物本身包括但不限于规划、消防、产权证、权属问题要求违约、解约及要求出租人赔偿及追究甲方的法律责任。相关法律风险及经济风险由乙方自行承担,与甲方无关。双方对于租赁面积与实际面积可能存在差异不持异议,也不因此对租金及其他合同条件作任何改变。

3、乙方承租该租赁物业作办公用途。未经甲方同意,乙方不得改变用途。

第二条: 租赁期限共伍年,即2023年12月11日起至2028年12月10日止。

## 第三条: 租金标准、相关费用及付款时间

1、保证金以乙方应付租金的3倍为标准缴付: 本合同签订当天,乙方须向甲方支付人民币叁万柒仟捌佰元整(小写: 37800.00元)作为履约保证金; 日后租金调整后,乙方须于租金调整后当月5日前补缴保证金的差额部分; 签订合同当天,乙方支付¥2000.00元装修保证金(待乙方装修完成、清理完毕装修垃圾后,甲方于收到装修保证金收据后7个工作日内无息返还)。合同期满,在乙方付清各项费用,按约定将物业交还甲方管理且没有任何违约的情况下,甲方在10天内将保证金如数退回给乙方,保证金不计利息。

2、租金标准: 每月租金人民币¥12600.00元,每年在上年基础上向上递增5%,具体见下表:

时间段	每月租金(单元: 元)
2023年12月11日至2024年01月31日	免
2023年12月11日至2024年12月10日	¥12600.00
2024年12月11日至2025年12月10日	¥13230.00
2025年12月11日至2026年12月10日	¥13891.00
2026年12月11日至2027年12月10日	¥14585.00
2027年12月11日至2028年12月10日	¥15314.00

每月管理费人民币0元/m<sup>2</sup>, 具体见下表:

时间段	每月管理费(单元: 元)
2023年12月11日至2028年12月11日	¥免

上述租金及管理费为实收金额,无论乙方是否要求开具发票,因本次租赁所产生的税费由乙方承担。如乙方已在政府部门办理注册、变更地址等备案,必须由甲方每月开具备案金额发票(70%是租金发票、30%是管理费发票),因开票产生的税费: 增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、企业所得税等等由乙方承



担, 税费每月连同租金一并支付。

3、租金及管理费等费用按月缴交, 每月的租金乙方必须在当月 5 号前交纳, 先交款后使用。

4、电费采用独立电表计费, 按供电部门收费, 外加包括但不限于共用设备服务费、线路损耗服务费等综合服务费。水费按供水部门收费, 外加综合服务费, 公摊水电费乙方按甲方通知交费, 乙方对有关数额不持异议。乙方每月 5 号前向甲方交纳上月电费、水费、公摊水电费。如发现乙方有人为或主观故意造成表计少计量或不计量、在其他供电设施上擅自接线用电等窃电行为的, 按所窃取电量的 10 倍计收电费, 情节严重有可能构成犯罪的甲方会向公安部门举报。

5、若乙方超出上述日期缴交租金、管理费、水电费、公摊水电费中任一项, 乙方除须补交外, 每逾期一天, 按所欠费的百分之三向甲方交付滞纳金, 逾期超过 10 天作违约处理, 甲方有权解除合同收回该租赁物业, 没收保证金。

6、在乙方逾期交租金、管理费、水电费、公摊水电费期间, 甲方有权采取停水、停电、禁止乙方使用停车场等措施, 因此产生任何损失由乙方承担。

7、租赁期内, 因乙方经营所涉及的由国家征收的各种税费以及生产经营过程中不可预见的一切费用及因物业办理租赁备案所产生的相关税费等均由乙方负责支付。

#### 第四条: 租赁物业的维修保养及使用要求

1、乙方对租赁物业开展装修、改装或增设它物, 必须征得甲方书面同意, 否则作乙方违约处理。一切改造装修费用、相关建筑及装修安全事故责任由乙方负责。因乙方经营需要依法进行的一切装修、装饰的费用均由乙方承担, 且乙方承诺就装修装饰费用在任何情况下, 无论租赁合同有效还是无效, 乙方均不向甲方主张任何形式的赔偿或补偿。

2、租赁期间, 乙方承担对物业的维修保养责任, 一切费用由乙方负责。

3、乙方应当负责购买乙方工作人员及租赁物内财产必须的保险(包括但不限于工作险、责任险)。如乙方未购买上述保险, 由此而产生的所有赔偿及责任由乙方自行承担。

4、乙方必须自行办妥改造建设施工手续及相关工商、税务登记、消防、水电改报装等各种合法经营手续, 甲方应予以协助。乙方应依法经营, 照章纳税, 承担经营活动中的一切经济 and 法律责任, 甲方不承担任何连带责任。

5、未征得甲方书面同意, 乙方不得对外转租、分租。如乙方同意租赁合同有效期中途将租赁物转租或与他人分租时, 应向甲方一次性支付同期租金相当的手续费。转租后, 乙方与第三方所形成的一切债权债务与甲方无关, 乙方不得以第三方逾期或拒绝支付租金为由逾期或拒绝向甲方支付租金, 否则, 视为乙方违约。

6、禁止在租赁物所在园区内饲养宠物, 如因乙方饲养宠物影响园区管理秩序, 乙方拒不整改的, 乙方同意甲方作停电处理。

7、若经营餐饮服务, 必须按照餐饮业环保要求, 设置餐饮业环保设施方可经营; 按区水务局要求办理经营场地排水证、排污证, 餐厨污水必须经过油水分离器排入三级隔油/隔渣池, 才能排入市政污水管网。若经营汽车维修和汽车服务(洗车)行业, 必须按照区环保要求对废弃机油进行统一收集处理, 禁止将汽修和洗车服务行业所产生的污水直排市政雨水井, 办理环评手续; 按照区水务局要求办理经营场地排水证、排污证, 设置三级沉降池过滤生产营业所生产污水才能排入市政管网。

8、租赁期满或合同提前解除或终止, 乙方投资的动产自行处理, 入墙入地固定性建筑及装潢不得拆卸, 无偿归出租方所有。即除活动的设备及器具乙方可自行拆走外, 所有资产(包括但不限于入墙入地的装修、水电投资装修、围墙、电线、电柜、电表、天花板、水管、电灯、铁木门、窗等等)均属甲方所有。乙方在搬迁属于其自有的设备、设施后, 如乙方的改建不利于甲方的下一次出租, 甲方有权要求乙方恢复原状。若乙方拒不恢复原状, 甲方可自行处理, 相关费用由乙方双倍赔偿给甲方。

9、租赁期满或合同解除, 乙方应在合同解除或终止当天将租赁物业交还甲方物业,



逾期交还,乙方应按本合同约定最高租金标准的三倍向甲方交纳占用费,逾期达到或超过10天,视为乙方放弃租赁物业内所有物品,无偿归甲方所有,甲方有权自行接收该物业,无须征得乙方同意。

**第五条: 甲方的主要权利和义务**

- 1、按时收取租金。
- 2、要求乙方按照约定或合理的方式正确使用租赁物业;乙方未正确使用租赁物业,致使受到损坏的,甲方可以解除合同并请求赔偿损失。
- 3、甲方应在租赁期限起始日前将租赁物业移交给乙方,如因甲方延期移交场地的,则租赁期限及装修免租期相应顺延。
- 4、甲方有权对外出售该物业出售,乙方放弃优先购买权,但甲方应保证租赁关系延续。
- 5、甲方有权重新命名该物业,或改变、替换、取代原名称。
- 6、甲方有权委派物业管理公司进行物业管理。甲方或甲方委派的物业管理公司有权定期或不定期对租赁物业进行安全检查,有权制订及执行物业管理制度或秩序,乙方应无条件遵守及配合。
- 7、甲方有权自行对该物业所在的建筑物进行改造、装修、格局调整等,无须征得乙方同意。

**第六条: 乙方的主要权利和义务**

- 1、按照合同的约定使用租赁物业。遵守甲方或甲方委派的物业管理公司管理制度及秩序。
- 2、在租赁期间占有、使用租赁物业的权利,所获得的收益为乙方所有。乙方经营自负盈亏,一切债权债务由乙方负责。
- 3、租赁期间,乙方可自行添置可移动的设备设施,产权归乙方所有。
- 4、乙方应按合同约定的期限、方式和地点向甲方支付租金。
- 5、妥善管理租赁物业,乙方未尽妥善保管义务,造成租赁物业毁损、灭失的,应当承担损害赔偿责任。
- 6、乙方必须依法经营,违法经营所产生的一切后果由乙方自行负责。
- 7、乙方生产经营、安全防火、环保卫生等工作要符合国家制定的法律法规,并直接受有关职能部门和甲方的监督和检查。乙方经营存在安全隐患、违反有关环境质量标准,不加整改的,甲方有权解除合同,如发生事故造成人员伤亡和经济损失,一切责任由乙方自行负责。
- 8、租赁期满,乙方在同等条件下享有优先续租的权利。若乙方不续租,须提前三个月告知甲方,在此期间,甲方有权带新租客前往租赁物查看,乙方须安排时间配合。
- 9、乙方应合法经营,妥善处理与员工及客户关系。

**第七条: 甲方或乙方解除租赁关系的条件:**

- 1、发生不可抗力事件(仅限战争、政治、暴动、地震、水灾、海啸、台风)致使本合同的全部义务不能履行或不能完全履行。
- 2、租赁期内凡因有关租赁法律法规的修改或政府征收、拆迁、村集体三旧改造需要,导致本合同无法履行时,甲乙双方无条件解除本合同。甲方无须向乙方作任何补偿,租赁物业的拆迁补偿款项全部归甲方所有,除了本合同特别约定外。
- 3、乙方违反本合同有关规定,根据本合同约定可以解除合同的。

**第八条: 违约责任**

- 1、甲方违约:
  - 1) 若甲方不按时交付物业给乙方使用时,租金起算时间应做相应的顺延。
  - 2) 租赁期内,若甲方单方面解除合同,甲方应双倍返还保证金给乙方,并退回已收但未用租金给乙方。
- 2、乙方违约:



1) 乙方有以下行为之一, 视为其违约:

A. 乙方逾期交纳租金、管理费、水电费、公摊水电费任一项达到或超过 10 天。

B. 乙方擅自改变租赁物业用途。

C. 乙方未经甲方同意擅自开展装修, 或改装, 或加装。

D. 乙方以租赁物业使用或存放易燃、易爆、有毒或其他违法物品。

E. 乙方未经同意擅自将租赁物业对外转租、分租。

F. 乙方不按规定办理营业执照或相关证照, 或存在其他违法经营行为或利用租赁物进行违法犯罪活动。或乙方在生产经营过程中, 因工商、环保、安全、税务等相关行政部门吊销营业执照, 或被责令停业。

G. 乙方拖欠工资或工伤赔偿达到或超过 2 个月, 或存在 5 人以上员工集体维权事件。

H. 乙方与客户发生纠纷, 引起 5 人以上集体维权事件。

I. 租赁期内乙方单方面解除合同。

J. 乙方不遵守甲方或甲方指派物业管理公司的管理制度, 经通知三次或以上仍不改正。

K. 乙方在租赁物内从事违法犯罪活动。

L. 乙方违反本合同其他约定, 或违反相关法律规定。

2、若乙方违约, 应承担以下责任:

甲方有权解除合同, 没收保证金, 收回租赁物业, 若乙方造成甲方损失, 乙方应予以赔偿。若本合同有特殊规定的, 按特殊规定处理。若乙方出现违约情形的, 无论甲方是否行使解除权, 甲方均有权采取停水停电措施。

3、如一方违约, 守约方因实现债权所产生一切费用(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、评估费、鉴定费及差旅费等)均由违约方承担。

第九条: 本合同在租赁期限届满前三十天内, 双方如愿意延长租赁期, 应重新协商并签订合同。

第十条: 解决争议方式: 本合同如发生争议, 双方协商解决, 如协商不成时双方同意向番禺区人民法院提起诉讼解决。

第十一条: 其他约定

1. 本合同签订后, 如因需要进行租赁登记的原因而需要签订由政府有关部门制作的格式化合同的, 则自签订格式化合同起, 本合同即自动成为补充合同, 格式化合同没有约定或相关约定与本合同有冲突的, 均以本合同为准。且因进行租赁登记所发生的税费及一切费用由乙方承担。

2、甲方指定以下账户收取租金及相关费用:

户名: 方健锐账户: 6214 6221 2200 0472 010 开户行: 广发银行番禺支行

3、若任一方变更地址(或其他通讯方式), 应以书面形式通知对方, 否则, 合同中该方的地址(包括电子通讯方式)视为准确的地址, 他方将任何文件正常投递或一经发送后即视为送达。

甲方的联系方式: 地址广州市番禺区南村镇为民南路 2 号添发大厦 1 楼 101 招商处, 电话 20-39166536, 微信号 15914289988;

乙方的联系方式: 地址广东省雷州市英利镇新建路 56 号 102 房, 电话 13790454160, 微信号 13790454160。

第十二条: 本合同经甲乙双方签字之日起生效。正本一式贰份, 甲乙双方各执一份, 均具有同等法律效力。

出租方: (盖章)

(手写签名请用正楷)

承租方: (盖章)

(手写签名请用正楷)

日期: 2023 年 12 月 10 日

日期: 2023 年 12 月 10 日