

水口龙津市场二楼以东商业用房租赁合同

出租方（以下简称甲方）：惠州市富安房地产物业管理有限公司

承租方（以下简称乙方）：惠州市琳娜文化传媒有限公司

乙方在惠州市惠城区公共资源交易中心委托拍卖机构于 2019 年 5 月 15 日举办的拍卖会上，通过公开竞价成交本合同第一条约定租赁物业。甲乙双方本着互惠互利原则，经友好协商，就乙方承租甲方位于惠州市惠城区水口街道办事处龙津市场二楼以东 1 套商业用房事宜达成本合同，以资共同遵守。

一、租赁物业位置、面积及范围

租赁物业位置及面积：乙方承租甲方物业位于惠州市惠城区水口街道办事处龙津市场二楼以东 1 套商业用房，总合计建筑面积约 500 平方米，均以现状出租。

二、租赁期限及租赁用途

1、租赁期限：

租赁期限为 12 年，即由 2019 年 6 月 1 日至 2031 年 5 月 31 日。免租期 4 个月，自 2019 年 6 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日止，乙方于 2019 年 10 月 1 日起向甲方计付租金。如该合同期满后，租赁合同终止。甲方按招投标程序进行招租。

2、租赁用途：

商业项目：租赁该物业仅限为商业类型，不得经营环境污染行业及违法违规的行业，否则甲方一经发现即可无条件解除本合同。改变该物业的使用用途举办商业项目的由乙方自行办理并取得相关审批证照，合法合规经营。

三、租金及各项费用的缴纳方式

租金在租赁期限内分为六个阶段，第一年至第二年按约定租金不变，第三年起，每满两年递增一次，月租金按上年度月租金的 8% 递增。

第一阶段（2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日止）。

第一年至第二年(含第二年),月租金按7500元/月,合计:人民币壹拾伍万元(小写¥150000元)。

第二阶段(2021年6月1日至2023年5月31日止)。

第三年至第四年(含第四年),月租金按8100元/月(上年度月租金×1.08),合计:人民币壹拾玖万肆仟肆佰元(小写¥194400元)。

第三阶段(2023年6月1日至2025年5月31日止)。

第五年至第六年(含第六年),月租金按8748元/月(上年度月租金×1.08),合计:人民币贰拾万玖仟玖佰伍拾贰元(小写¥209952元)。

第四阶段(2025年6月1日至2027年5月31日止)。

第七年至第八年(含第八年),月租金按9448元/月(上年度月租金×1.08),合计:人民币贰拾贰万陆仟柒佰伍拾贰元(小写¥226752元)。

第五阶段(2027年6月1日至2029年5月31日止)。

第九年至第十年(含第十年),月租金按10204元/月(上年度月租金×1.08),合计:人民币贰拾肆万肆仟捌佰玖拾陆元(小写¥244896元)。

第六阶段(2029年6月1日至2031年5月31日止)。

第十一年至第十二年(含第十二年),月租金按11020元/月(上年度月租金×1.08),合计:人民币贰拾陆万肆仟肆佰捌拾元(小写¥264480元)。

甲乙双方签订本合同之日起10个工作日内,乙方应向甲方支付第一个月的租金人民币7500元,甲方需向乙方提供租金的有效票据。

2、各项费用:

租赁期限内,使用该物业所产生的相关费用均由乙方承担,包括水电费、通信费、网络使用费、物业管理费、维修费等。

3、交付时间和方式:

该物业租金支付按:年 半年 季度 月度;每期租金于当月10日前由乙方汇至甲方指定银行账户,甲方应向乙方提供正规的有效票据。若租金

逾期支付，乙方按逾期天数向甲方支付当期租金的1%每日作为违约金，至乙方付清当期租金日止。

甲方指定银行账号信息如下

开户名称：惠州市富安房地产物业管理有限公司

开户行：惠州农行大湖溪支行

账号：44226801040001264

四、履约保证金

1、自本合同签订之日起10个工作日内，乙方向甲方支付履约保证金人民币贰万贰仟伍佰元（小写¥22500元）。

2、租赁期满后，在乙方交还租赁物业及配套设备、设施，并付清租金、水电费、管理费以及厘清一切债权债务关系后，甲方于收回租赁物业后15个工作日内无息退回乙方剩余履约保证金。

3、因非甲乙双方过错（含法规政策、上级政府决定、政府征收征用、“三旧”改造及不可抗力因素等情况）导致的合同解除、终止或双方协商终止实际租赁关系，在乙方交还租赁物业及配套设备、设施，并且付清租金、水电费、管理费以及厘清一切债权债务关系后，甲方无息退回乙方剩余履约保证金。

五、双方权利和义务

1、甲方权利和义务

(1)甲方按照合同的约定，结合国家的相关法律、法规及地方政府的规定，向乙方提供用电及用水。乙方根据实际需要装修涉及消防影响时，甲方应配合乙方消防审批工作，所需费用由乙方承担。

(2)甲方应保证租赁物业权属清晰、无瑕疵，租赁物业出租给乙方前所引起的责任及纠纷由甲方负责。

2、乙方权利和义务

(1)根据实际经营需要，乙方可在不影响房屋主体结构及消防安全等前提

下，自行负责实施租赁楼层外部或内部装修、改造，但装修、改造需对原有消防、水、电设备设施、电梯（如有）进行施工改造或更新更换的，应经甲方书面同意批准后方可实施，装修、改造所需费用由乙方自行承担。乙方自行装修、改造图纸应经甲方同意做好租赁物业的消防工作并承担责任。

（2）乙方应合法经营，且在经营过程中所发生的一切责任，如安全事故、劳工事故、医疗事故等均由乙方负责。乙方应妥善处理好劳动关系，依法与劳动者签订劳动合同，按相关劳动法律法规办事。如果乙方未处理好安全事故、医疗事故、劳资纠纷及其他债务纠纷，导致相关人员上访、要求索赔等，甲方可以自行决定垫付款项。若甲方垫付款项，乙方需要按照甲方垫付款项的双倍向甲方承担违约责任。

六、违约责任

1、以下情形属于甲方根本性违约，乙方有权随时单方面解除合同，解除合同的书面通知送达之日为合同解除之日。

- （1）甲方提前终止合同，要求乙方搬离。
- （2）租赁内容被证实为对外无权出租的物业。
- （3）其他可以归结为甲方的根本性违约情况。

因甲方违约导致乙方解除本合同的；甲方应自收到乙方的解除函后30个工作日内双倍返还保证金。

2、以下情形属于乙方根本性违约：

- （1）乙方未办理好相关证照手续，导致无法生产经营的。
- （2）乙方连续延迟交租金、水电费、杂费超过30日，或者一年内累计延迟交租金、水电费、杂费超过60日。
- （3）乙方中途违约结束承租。
- （4）未经甲方同意私自转租物业给第三方。
- （5）乙方未处理好安全事故、劳资纠纷及其他债务纠纷，导致相关人员上访、要求索赔等。

(6) 乙方未经甲方书面同意，擅自装修或者损毁房屋主体结构。

乙方根本性违约时，甲方有权随时单方面解除合同。解除合同之通知，甲方可以按乙方在工商行政机关登记的地址邮寄送达，无论乙方是否收取，即使邮件被退件，也视为乙方收到解除通知，送达或者退件之日为合同解除之日。甲方在单方面解除合同后，乙方不得主张退回交纳的履约保证金，并需赔偿甲方损失。

3、因非甲乙双方过错（含法规政策要求、上级政府决定、政府征收征用、“三旧”改造、政府改变用途及不可抗力因素等情况）导致一方或双方无法维持本合同的执行，甲方或乙方可单方提出解除合同，双方互不追究违约责任，由此对各方造成的损失，由受损失方自行承担，另一方不负责赔偿。

七、租赁物的返还

1、因租赁期满或者任何原因终止或者解除本合同的，乙方均需要在甲方要求搬离的期限届满前搬离，并向甲方交回租赁物业及附属设施，结清一切费用手续。乙方逾期未搬离，需按照本合同约定租金的双倍支付占用费。如果因乙方违约导致本合同解除的，乙方不得要求甲方支付装修费含折旧损失。

2、自租赁期满或者任何原因终止或者解除本合同的，合同解除之日起30日内，乙方仍不搬离的，甲方有权采取一切必要措施要求乙方搬离。乙方未搬离的物品视为乙方的抛弃物，甲方有权自行处理并要求乙方支付相关处理费用。

3、如对主体建筑物有结构性破坏或移交设施、设备丢失的情形，应由乙方根据评估折旧后进行赔偿；对乙方添建、装修部分如可以移动拆除的，乙方可移动拆除所属物归乙方所有。

4、甲方如在无任何理由的情况下提前解除合同，对乙方投入的添建、装修等残值按市场价给予相应补偿；租赁期满后或者乙方违反本合同导致合同解除的，对乙方投入的添建、装修部分不得提出任何补偿。

八、其他

1、合同期内，如上级政府建设征用或部分征用本合同约定租赁物业或者决定改变用途、实施“三旧”改造项目的，甲方需提前30日通知乙方，且乙方自搬离之日起无需再缴纳租金；须拆迁时，如上级政府拆迁并支付拆迁补偿款，原属于甲方的建筑物及配套设施的补偿款归甲方所有，属于乙方的装修及投资部分（含添建部分）的补偿款归乙方所有，同时由于征收或者征用拆迁造成乙方的经营性损失，政府征收补偿的该部分损失由乙方享有。

2、乙方自行承担其使用租赁物业的水、电费用以及物业管理费。

3、任何因本合同而引起的争议，双方应通过友好协商解决，如协商不成，任何一方均可向惠州市惠城区人民法院提起诉讼。

4、本合同如有未详尽之处，双方可通过协商解决，并以书面的补充合同形式予以增减，补充合同为本合同不可分割的一部分。补充合同需要甲乙双方代表签字、加盖单位印章。

5、本合同一式四份，甲方叁份、乙方一份，均具有同等执行效力。

本合同自双方签订之日起生效。

甲方：惠州市富安房地产物业管理
有限公司



代表签字：

乙方：惠州市琳娜文化传媒有限公司



代表签字：

签订时间：2019年5月29日