

(合同编号:)

整体出租番禺区市桥街桥东路 98、100 号项目

合 同 书

(项目编号: _)

甲 方: 广州市番禺区中医院



乙 方: _____

签订日期: 20 年 月 日

签约地点: 广州市番禺区



甲方：广州市番禺区中医院

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

电话：

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

电 话：

根据《中华人民共和国民法典》、整体出租番禺区市桥街桥东路 98、100 号项目（项目编号： ，交易机构： ）的成交结果，经双方协商，甲方将广州市番禺区中医院综合大楼（实习公寓楼）98、100 号铺出租给乙方进行经营管理,乙方同意按现状进行承租经营。在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方达成本物业租赁合同。

一、租赁物业的基本情况

甲方将座落在广州市番禺区市桥街桥东路 94 号综合大楼（实习公寓楼）98、100 号的自有物业，物业位于建筑物的首层，出租面积合计共 77.6 平方米，租赁给乙方作商业：商铺（禁止用作餐饮业）用途使用。乙方对上述租赁物业及其配套设施的情况已作了充分了解并表示满意，愿意按现状承租。

二、租赁期限

租赁期限为 3 年 ，即自 20 年 月 日起至 20 年 月 日止。

三、租金及其他收费的内容及标准

甲方向乙方收取的租金，租赁期限内第一年租金为（大写） 元整（¥ ）。之后租金每年递增 3%。租金标准及计算如下：

周 期	时 间	面 积 (m²)	单 价 (元/ 月)	递 增 (%)	金 额 (元)
第一期					

第二期					
第三期					

四、租金及其他收费的收付办法

租金及各项收费的收付办法：在每月 20 日前，乙方向甲方缴交当月应缴租金交收地点为甲方的财务办公室。结算方式为转账支票或汇款均可。而当月的水、电费等有关费用自行到相关部门（自来水公司或供电部门）缴纳。

五、履约保证金

1、乙方须在签订合同当天向甲方支付相当于物业首年月租金三个月金额的履约保证金人民币_____元，甲方向乙方开具广东省行政事业单位资金往来结算票据。保证金在租赁期满且在乙方付清租金、水电费、税费、乙方工人工资及其他应由乙方承担的费用、并交回履约保证金的发票给甲方后 7 天内并由甲方不计利息原额返还给乙方，但乙方如有违约则保证金全部归甲方所有。

2、如乙方遗失履约保证金的发票的，则乙方应负责到税务机关办理发票遗失、抵税证明等有关手续以便甲方抵税。办妥上述手续并成功抵税后，甲方按前款约定退还履约保证金给乙方。

六、物业的使用和保养要求

1、租赁期内，乙方承担租赁物业维修和保养责任，并负责全部费用。但非乙方使用、生产破坏的原因租赁建筑物主体结构需进行维修及保养的，费用由甲方承担。如遇到不可抗力的自然灾害造成双方财产损失的，均互不追究责任。

2、承租期间，乙方在不改变建筑物结构的条件下需对出租物业进行装修的，须事先书面通知甲方，在征得甲方书面同意后方可进行。如乙方擅自拆改出租物业结构或改变出租物业用途的，视作违约，甲方有权单方面解除合同没收保证金，由此造成的损失全部由乙方承担费用。

3、甲方于 年 月 日将租赁物业交付乙方使用。租赁物业一经移交，乙方即承担起本合同约定的相关管理义务。自移交时起，物业的损、毁、灭、失等风险均全部转由乙方承担。

4、甲方已经对租赁物业进行了基本装修并配备了（包括但不限于）供电系统、供水设施等设备设施，均为甲方的固定资产。乙方不得擅自对租赁物业内的固定资产进行拆除、迁移、扩建、改建（含改变内间隔）等变更，如需进行内部局部装修，必须征得甲方书面同意和订立书面协议并接受甲方对工程的监督。

5、租赁期间，租赁物业一经交付乙方使用，乙方即负起清洁消毒、垃圾收集清运、安全生产、消防安全、治安防范等（包括但不限于）责任，并接受甲方的监督。

6、租赁期间，乙方负责对租赁物业的维修保养（包括但不限于主体结构、门窗、强电系统、空调系统、新风系统、消防系统、管线、漏水漏电维修、天花损坏维修）等修缮责任，费用由乙方负责。

7、租赁期间，乙方未征得甲方书面同意，不得从租赁物业外乱拉乱接电线网线及其它管线管网进入物业内。

8、由于租赁物业属于医院物业，有相关国家、省、市、区法律法规政策的管理，乙方必须遵守相关的法律法规政策。并配合完成国家、省、市、区下达的任务。

七、甲乙双方的责任

1、甲方权利和义务：

（1）甲方按合同约定时间将租赁物业按现状交给乙方使用。

（2）甲方有权对租赁物业进行安全检查，但不得干涉乙方依法进行的经营管理活动。

2、乙方权利和义务：

（1）乙方必须按本合同有关条款按时支付租金及依约应由甲方收取的费用。

（2）租赁期内，乙方要依法经营，按章纳税，做好安全生产措施，其环保、消防、劳动按本地区的规定，并须负责缴交国家法规规定经营者经营过程中应缴的费用；否则，一切经济损失及法律责任均由乙方承担，与甲方无关。

（3）乙方不得擅自改变租赁物业的用途、性质，必须正当使用物业，并对因此造成的损坏承担恢复原状或赔偿的责任。

（4）未经甲方书面同意，乙方不得将出租物业的全部或部分转租给任何第三者。

（5）乙方合同期内使用租赁物业产生的电、气、电话、网络、员工工资待遇费、社会保险费、税费、治安费、环保费、卫生清洁费等一切费用由乙方全部支付。

（6）在租赁期间，楼房所有权属甲方，乙方只有使用权。乙方不得以该楼房作贷款

抵押，也不得以此作为其他经济担保，乙方在经营活动中所产生的一切业务往来、债权、债务及经济纠纷、医疗纠纷，概由乙方负责，与甲方无关。

(7) 租赁期内，乙方应严格遵守法律法规，不得在租赁物业内从事违法行为、不得摆放违禁品、易燃易爆危险品等。如有违反，则甲方有权解除合同，收回物业，没收乙方保证金；并且因此产生的一切法律责任、经济纠纷均与甲方无关。

(8) 乙方经营过程中发生的税费及政府部门征收本合同未列出项目但与使用该租赁物有关的费用，均由乙方负责支付。

(9) 乙方负责依法处理工业垃圾、生活垃圾，由乙方自行收集及处理。

(10) 租赁期间，对该场地的改建和装修、消防系统和供电系统等设备的维护更新费用全部由乙方负责投资，并由乙方负责设施修缮及维护保养，本合同租赁物业交付后，乙方进行装修前应向甲方提供一份装修施工图纸，在装修过程中不得损坏楼房的土建结构。如因乙方装修或使用不当，造成楼房损坏的，除向甲方赔偿损失外，乙方应承担其它一切损失。乙方在租赁期间必须保护好租赁物的完好和周围的环境，应自行定期对楼房及水电设施等进行保养、维修与更新。

八、营业执照及许可等相关事宜

1、乙方应按规定的用途使用租赁物业，乙方负责办理在租赁物业经营所需的营业执照、许可证及相关政府部门的批准文件并且将有效的营业执照资料复印件提供甲方存档。乙方在签订本合同时已充分了解办理有关证照的可能性并承担该风险和责任，甲方仅协助办理，并且证、照能否获批不影响本合同的履行。

2、乙方在签订本合同时已充分了解环保部门对该区域的环保要求，并自行承担因环保原因无法生产的风险和责任。乙方从事的行业必须符合环保部门的要求，并按环保部门的要求依法进行整改并承担相关费用。租赁期间乙方必须确保所有排污（包括生产、生活污水）、排放、噪声等均符合环保要求，若乙方违反环保规定，其经济与法律责任（包括政府部门的经济处罚）全部由乙方承担，且乙方一但发生上述情况，甲方有权按乙方违约处理，有权提前解除合同并没收乙方履约保证金。

九、不可抗力及其他因素之影响

1、在租赁期内，如因不可抗力因素及政府行为导致本合同不能继续，则甲乙双方协

商解除合同，甲方无息返还保证金给乙方，乙方支付租赁物归还之日止的租金，互不追究责任。

2、租赁期内，如遇国家征用或者拆迁等政府行为，甲、乙双方应服从，乙方无条件按时迁出。国家赔偿项中的属乙方的设备搬迁费归乙方所有，土地及建筑费及其他补偿归甲方。

十、违约责任

1、租赁期内，如甲方需提前终止本合同且乙方同意的，必须提前三个月书面（以特快专递形式）通知乙方，通知期间租金照常缴交，甲方应将履约保证金返还给乙方，并计付相当于履约保证金金额的赔偿金给乙方。

2、租赁期内，如乙方需提前终止本合同，必须提前三个月书面（以特快专递形式）通知甲方，通知期间租金照常缴交，甲方不需退还履约保证金。

3、乙方有下列情况之一，甲方有权解除本合同，没收乙方所交的履约保证金，收回租赁物业，乙方须即时搬走，并不得破坏租赁物业、包括所有设施及装修，否则照购买价格赔偿，如有其它与乙方有关的欠费没有及时付清，物业内一切的物品不能搬出：

①在租赁期内，乙方如逾期向甲方缴纳租金，每逾期一天，按所欠交费金额的 5%向甲方支付违约金。逾期 30 天的，甲方有权收回物业，解除本合同；

②租赁期内，若乙方未经甲方同意擅自将该物业转给第三方使用；

③租赁期内，如乙方增建或改建该建筑物时，必须征得甲方书面同意；如乙方擅自增建或改建该建筑物，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失；情节严重或拒不恢复原状的，甲方有权解除本合同；

④租赁期内，乙方违反法律法规，在租赁物业内从事违法行为、摆放违禁品、易燃易爆危险品等；

⑤乙方拖欠员工工资超过 2 个月的。

⑥乙方不按物业的使用和保养要求，造成甲方 5000 元（含 5000 元）以上经济损失的。

4、因乙方违约导致甲方需要通过诉讼方式主张权利及进行追索的，甲方因诉讼产生

的费用均由乙方承担，包括但不限于甲方因此支出的诉讼费、保全费、保全担保费、执行费、鉴定费、评估费、律师费、差旅费用等。

十一、其他事宜

1、因乙方违约解除租赁关系或因乙方的行为使到甲方解除本合同的，则乙方在建筑物的装修及埋在地下、附设在墙体的设施均不得拆除，无条件归甲方，由甲方处理。

2、本合同终止后，乙方在建筑物的装修及埋在地下、附设在墙体、入天花的设施（包括但不限于装修、消防系统、供电、网络等相关线路和开关配件），均不得拆除，无条件归甲方，否则乙方应赔偿甲方的损失。其余物品及设备，乙方在终止合同的十天内搬离包括将营业执照迁出。乙方逾期不搬的，甲方有权按照本合同约定的末期租金的双倍向乙方计收占用费，同时甲方有权强行收回，未搬迁的物品视为乙方无条件放弃。

3、乙方需在出租物业建筑物外立面设置广告招牌的须获得甲方的同意，由乙方向有关部门申请审批，依法承担相关费用及管理责任，甲方对此不承担任何责任。

4、如因办理租赁登记或者工商登记等而需签订相关格式合同，但确定本合同各方的权利义务仍应当以本合同为准，无论该格式合同签订的时间在本合同之前或者之后。乙方办完租赁登记或工商登记等有关手续，需将该格式合同交回甲方保管。

5、签订本合同后，如乙方变更单位名称、经营范围等事项，应及时告知甲方，并将工商、税务、环保、卫生及其它行政管理部门核准变更的证明材料交甲方备案。

6、乙方已清楚知悉本租赁物没有消防合格证。若本合同因此无效或乙方主张无效，甲方对此不承担任何责任，乙方同意不追究甲方任何法律责任，乙方所投入一切的损失由乙方自承担。租金计算至乙方交还租赁物之日止。

十二、通讯

双方的通讯地址如下：甲方通讯地址：广州市番禺区市桥街桥东路 65、93 号。乙方通讯地址：。双方可直接向对方送达文件，送达日为收到日；而一方按以上地址向对方以邮政速递形式寄出文件，从寄发之日起（以邮戳日期为准）五天内，不论退回或收到，均作对方已收到并知悉文件内容。如一方通讯地址发生变更时，须书面通知另一方。

十三、租赁登记及纠纷解决



甲、乙双方在租赁过程中如发生纠纷，双方应本着友好原则协商解决，如无法达成协议解决的，任何一方可向租赁物所在地人民法院起诉，解决纠纷。

十四、生效

本合同共柒份，自双方签章并且甲方收到乙方支付的履约保证金时生效，如乙方逾期支付超过 7 天，则本合同自动失效。本合同甲方、乙方双方各执叁份，广州产权交易所有限公司执壹份，均具同等法律效力。

（以下为签署页，无正文内容）

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

签定日期： 年 月 日

签定日期： 年 月 日