

估价对象位置示意图



房屋租赁合同

甲方（出租方）：

朱定一

身份证号码：330722196103215910

朱小宇

身份证号码：330722198305115925

朱家璧

身份证号码：33072219850407031X

陈思楠

身份证号码：140302198202210433

乙方（承租方）：

李世吾

身份证号码：430302197007060915

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》及其它有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就下列房屋租赁达成如下协议：

第一条：房屋基本情况

房屋产权属于人：朱家璧（长房权证开福字第 708064348 号），朱家璧（长房权证开福字第 7080643489 号），朱小宇（长房权证开福字第 708064353 号），朱小宇（长房权证开福字第 708064345 号），陈思楠（长房权证开福字第 708064346 号），陈思楠（长房权证开福字第 708064347 号），朱定一（长房权证开福字第 708064350 号），朱定一（长房权证开福字第 708064351 号）

房屋坐落于长沙市开福区一路吉祥 28 号商住楼 0 栋一楼、二楼，一楼产权面积 2295.83 平方米，二楼产权面积 2279.49 平方米，共计 4575.32 平方米。甲方承诺拥有该房屋出租的权利。

第二条：房屋用途

陈思楠 朱小宇 朱家璧 李世吾

该房屋使用用途为商业，租赁给乙方经营用于办公及商业经营。

第三条：租赁期限

租期 18 年，租赁期限从 2015 年 3 月 17 日起至 2033 年 3 月 16 日止，其中包含免租期一年时间。

第四条：租金

合同期内，第一年为免租期，第二年至第六年租金为每年人民币贰拾伍万元人民币整（¥25.00 万元）；第七年至第十一年租金在第六年的基础上浮 5%，为每年人民币贰拾陆万贰仟伍佰元整（¥26.25 万元）；第十二年至第十八年在第十一年基础上浮 5%，为每年人民币贰拾柒万伍仟柒佰元整（¥27.57 万元）。

第五条：租金支付方式

租金先付后用。

2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日的五年租金，乙方在签订本合同五日内支付给甲方，共计人民币壹佰贰拾伍万元整（¥125.00 万元）。

以后租金每半年支付一次，提前十天支付下笔租金。

2021 年 3 月 17 日前支付第七年首笔租金人民币壹拾叁万壹仟叁佰元整（¥13.13 万元）；2021 年 9 月 16 日前支付第七年第二笔租金人民币壹拾叁万壹仟叁佰元整（¥13.13 万元）。第七年至第十一年租金交付时间及金额，依次类推。

2026 年 3 月 14 日前支付第 12 年首笔租金人民币壹拾叁万柒仟玖佰元整（¥13.79 万元）；2026 年 9 月 14 日前支付第十二年第二笔租金人民币壹拾叁万柒仟玖佰元整（¥13.79 万元）。第十二年至第十八年租金交付时间及金额，依次类推。

甲方在收款后出具收据。上述租金是甲方的税前房租收入，甲方因出租房屋收取租金需缴纳的税费，全额由甲方及时承担和支付。

乙方租赁期间发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、有线电视费、网络费、卫生费等与房屋使用相关联的使用费用由乙方自行负责承担及缴纳，同时自觉遵守小区物业统一管理，遵守国家的法

陈忠林 李娟 李娟 李娟

律规定，合法经营，依法纳税，乙方经营期间的经营纠纷及风险由乙方自行承担。

第六条：房屋保证金

签订房屋租赁合同，乙方须支付房屋保证金为人民币叁拾万元整（¥30.00 万元）。签订本合同当日，乙方向甲方支付人民币叁拾万元整（¥30.00 万元）至甲方指定账户，甲方开具收据。

本合同终止时，乙方未发生违反国家法律、法规和违约的行为，且无相对于甲方其它权利债务时，乙方将该房屋完整交还甲方，并已缴清一切费用后 10 个工作日内，甲方将保证金如数无息退还乙方，若乙方未能缴清其应缴纳的相关费用、违约金、或相对于甲方债务，甲方有权扣除相应数额后，将保证金余额无息退还乙方。

第七条：转让款

经甲乙双方协商一致，现此房屋一楼、二楼内的装修及设备、设施作价人民币叁佰万元整（¥300.00 万元），转让给乙方所有，此款为甲方首笔投资款。签订此合同十日内，乙方将此笔转让款付至甲方指定账户。

第八条：甲方权利与义务

房屋租赁期间，如甲方出售该房屋，须提前 60 天通知乙方，并向买方明示本租赁关系，乙方在同等条件下享有优先购买权。房产权发生转移后仍在租赁期内，租赁合同上甲方的权利和义务由新产权人继承，新产权人与乙方按本合同约定继续履行各自权利和义务。乙方应配合甲方办理与新产权人相关租赁合同交接手续。

第八条：房屋管理责任

乙方必须妥善管理房屋，因乙方管理、使用不当造成房屋及其相连设备、房屋内设的损失和维修费用，由乙方承担修复费用和赔偿，租赁期间，防火防盗、门前三包，综合管理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定，并承担责任。乙方应遵守物业公司规定，并

陆志辉 和记 明记 李超

自行协调相邻关系，乙方应确保安全，甲方不对租赁期间发生的火灾、安全事故、人身损害事故负责，由乙方全部负责，造成甲方损失的乙方还应赔偿甲方损失。乙方不得从事违法经营，并及时处理好相邻物业使用人、物业投诉。

第九条：关于装修和改变房屋结构的规定

甲方向乙方移交房屋后，乙方不能随意损坏房屋设施和变动房屋结构。乙方装修，装修方案须征得甲方同意，装修图纸、水电等相关资料必须给甲方备留。退租时装修按来装去丢原则处理。并且装修必须经过消防部门审批及验收合格，消防责任由乙方承担。乙方应遵守物业管理的规定。

第十条：合同期满的变更或解除

租赁期满后，本合同即终止，乙方须在期满后将清洁整齐、设备齐全、装修完好，设施齐全的该房屋退还甲方。如乙方愿继续续租，须提前二个月书面通知甲方，重新商定租赁条件，双方另行签订租赁合同。如在上述期限内，乙方未曾以书面向甲方发出要求续租的通知，甲方有权在租赁期届满后将房屋出租他人。

合同未到期之前，双方均不得随意提出解除合同。如甲方要求提前解除合同的，须提前两个月通知乙方并经乙方书面同意后方可解除，同时需向乙方退还已付保证金、未到期的租金，并且双倍赔偿乙方投入的全部经济损失，包括但不限于装修及设备、设施转让款等投入。

第十一条：对违约责任的约定

乙方有下列情形之一，甲方有权提前终止合同并采取措施收回房屋，已收租金不退及没收保证金，并且支付违约金给甲方，乙方无异议。造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。

1. 擅自改变房屋承租用途；

陈名扬

李进

李进

李进

- 2、 乙方未按时缴纳保证金及全部租金;
- 3、 未能按时缴纳租金达 30 天;
- 4、 利用承租屋进行违法活动;
- 5、 故意损坏承租屋及退场时进行破坏性拆除;
- 6、 租赁合同未到期要求提前终止合同;

如乙方拖欠租金达 30 天或合同到期后未能续租或乙方违约与甲方解除合同,乙方应无条件向甲方交还房屋。否则超过 10 天,乙方仍未将其全部或部分租赁物内的财产和自置设备或物品搬出或处置,视为该未搬出的财物所有权归甲方所有,届时甲方有权委派人员将乙方的上述财产和物品予以处理,并无需给乙方补偿或赔偿。

第十二条: 特别约定

甲乙双方签订本协议之后,如甲方与原承租方的纠纷导致乙方无法按时进场,租赁时间和免租期顺延。甲方与原承租方的债务纠纷由甲方负责解决,如必须要支付的债务甲乙双方协商解决,甲方必须无条件配合,乙方可代为支付。

乙方承租期间以自身或者授权以其他公司或个人名义将租赁房屋全部或者部分转租或者分租给第三方的,不得超过乙方承租该房屋的期限。

如乙方在租赁期间中途退场或者与甲方终止合同(包括正常终止和非正常终止),乙方或者授权的其他公司或个人与第三方的分租或转租协议自动解除。乙方应无条件在合同终止后 15 日内将租赁场地内的经营户全部清场,结清水电费等及一切债务,将干净,整洁,设备齐全、装修完好的房屋移交给甲方,否则甲方已收租金不退及没收乙方保证金,造成甲方损失的,乙方应负责赔偿。

第十三条: 其它因素

如因不可抗力因素等情形,国家建设、政府拆迁等原因甲方须终止本合同,保证金退还乙方,政府补偿给乙方的全部归乙方所得(包括乙方投入的设施设备补偿费、装修装饰补偿费、停产停业补偿费、提前搬迁奖励等归乙方所有),并且乙方投入部分的损失由甲方补偿。

为避免意外事故的发生,乙方应主动向保险公司办理财产综合险,因不参加保险所造成的损失由乙方自负。

陈冠华 刘元 李元 李元

第十四条：本合同在履行中发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意向房屋所在地人民法院起诉解决。

第十五条：本合同一式两份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

第十六条：本合同自双方签字之日生效。

第十七条：未尽事宜，双方另行协商，协商一致后可签署补充协议。

第十八条：其它约定

- 1、 甲方不对乙方的经营行为和风险负责，租赁期内乙方对房屋内的财产自行保管；
- 2、 乙方设置广告牌等需求由乙方自行办理有关手续，并对设施承担安全责任。
- 3、 此房屋的原有物业管理人员徐赣生先生，由乙方支付人员工资，工资标准自行协商，人员管理权归乙方所有，由乙方安排其具体工作及职务。

甲方签字：

陈冠楠 印

乙方签字：

李斌

电话：

18673166168

电话：

18673166168

日期：

2017年9月26日

日期：

本人保证与原件一致，真实客观。

李斌

2017年9月26日