

合同编号：

深圳市房屋租赁 合 同 书

房屋租赁合同

出租方(甲方): 深圳市创富共盈资产管理有限公司
通信地址: 深圳市福田区市花路长富金茂大厦 1 栋 2402 单元
邮 编: / 联系电话: 13632588978
统一社会信用代码或有效证件号码: 9144030035791303XP

承租方(乙方): 深圳市福田区机关事务管理局
通信地址: 深圳市福田区福民路 123 号
邮 编: / 联系电话:
统一社会信用代码或有效证件号码: 11440304455744014J

依据《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》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》等法律、法规和规范性文件的规定,经甲、乙双方协商一致,订立本合同。

第一条 甲方将位于深圳市 福田区市花路长富金茂大厦 1 栋 3108 单元 (以下简称“租赁房屋”),经双方约定并确认,计租面积: 353.29m² 出租给乙方使用。

第二条 租赁单位首年租金按月含税租金总额为人民币 ¥70658.00 元 (大写: 柒万零陆佰伍拾捌元整)。

第三条 乙方应于 2021 年 4 月 30 日 前付齐两押一租 (首月租金及租赁保证金),金额为人民币 211974.00 元整 (大写: 贰拾壹万壹仟玖佰柒拾肆元整)。

第四条 乙方应于每月的 2 日 之前预交付该月的租金;并于每月 15 日 前支付上月水电费、管理费、空调维护费及其他费用。

第五条 乙方租用租赁房屋的期限自 2021 年 4 月 25 日 起至 2021 年 8 月 24 日 止。前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限,且不得超过 20 年,超出部分无效。

第六条 租赁房屋用途: 办公。

未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途。

第七条 甲方应于收到乙方两押一租之日起 当天 内将租赁房屋交付乙方使用,并办理有关移交手续。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋,甲方无需承担任何违约责任,但乙方可要求将本合同有效期顺延,双方应书面签字确认。

第八条 交付租赁房屋时,双方应就租赁房屋及其附属设施的当前状况、附属财产等有关情况进行确认,并在附页中补充列明。

第九条 甲方交付租赁房屋时,可向乙方收取 二 个月房屋租金和管理费总额作为租赁保证金,即人民币 ¥141316.00 元 (大写: 壹拾肆万壹仟叁佰壹拾陆元整)。

甲方收取租赁保证金,应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还租赁保证金,需全部满足以下条件:

1、合同期满;

2、租赁房屋内设施完好，未损坏房屋结构、装修、家具；
3、乙方结清租赁房屋产生的所有费用并交还房屋；
4、乙方无其他违反约定或法定承租人义务的行为，或虽然存在违约行为，
但已按照本合同约定承担违约责任。

返还租赁保证金的方式及时间：乙方交还房屋后十个工作日内一次性无息返还。

出现下列情形之一的，甲方可不予返还保证金：

- 1、乙方提前解除合同，或乙方损坏出租房屋、装修或家具不予修复或赔偿；
- 2、因乙方违约，甲方提前解除合同；
- 3、乙方存在任何违反约定或法定承租人义务的行为，经甲方通知不改正的。

第十条 租赁期间，甲方负责支付租赁房屋所用土地的使用费；乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、空调费、卫生费、房屋(大厦)物业管理费、空调维护费、大厦本体维修基金及基于房屋租赁产生的租金税费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第十一条 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

第十二条 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第十三条 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后5日内进行维修或径直委托乙方代为维修；乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，乙方应先行代为维修并及时将有关情况通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用(包括乙方代为维修及因防止损坏或故障扩大而支出的合理费用)由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务，未能及时通知或采取有效措施，导致损坏扩大的，该(扩大)部分维修费用由乙方自行承担。

第十四条 因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并及时告知甲方。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，装修设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

☒ 依附于房屋的装饰装修归甲方所有。

☐ 要求乙方恢复原状或向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

无论采取以上何种方式，装修费用不予补偿。

第十五条 租赁期间，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。

第十六条 本合同有效期内，甲方需转让租赁房屋的部分或全部产权的，应在转让前一个月书面通知乙方。乙方在收到甲方书面通知后十五日内给予甲方回复明确表示购买的，乙方在同等条件下有优先购买权。

租赁房屋转让他人的，甲方有责任在签订转让合同时告知受让人继续履行本合同。

第十七条 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

(一)发生不可抗力,使本合同无法履行;

(二)政府征用、收回或拆除租赁房屋;

(三)甲、乙双方协商一致。

第十八条 出现下列情形之一时,甲方可就因此造成的损失,

☐1、要求乙方恢复房屋原状;

☒2、向乙方请求损害赔偿;

☒3、不予退还租赁保证金;

☐4、要求乙方支付违约金人民币___/___元(大写:___/___元)。

(上述四种方式由双方协商选取,但第3、4项不能同时选取;在相应□内打“√”):

(一)乙方拖欠租金达15天以上;

(二)乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达人民币¥___/___以上;

(三)乙方利用租赁房屋进行非法活动,损害公共利益或者他人利益的;

(四)乙方擅自改变租赁房屋建筑主体和承重结构或者扩建的;

(五)乙方擅自改变租赁房屋用途的;

(六)乙方违反本合同第十四条规定,不承担维修责任或支付维修费用,致使房屋或设备严重损坏的;

(七)未经甲方书面同意及有关部门批准,乙方擅自将租赁房屋进行装修的;

(八)乙方擅自将租赁房屋转租第三人的;

(九)违反物业管理规定,书面通知拒不改正的;

(十)乙方损坏租赁房屋或相关物业设施拒不承担相应责任的;

(十一)乙方存在任何违反约定或法定承租人义务的行为,经甲方通知而拒不改正的。

除追究乙方损害赔偿或违约责任外,甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同,解除合同通知书一经合法送达,甲方有权申请单方解除合同登记(备案)。

第十九条 出现下列情形之一时,乙方可就此造成的损失,采取以下方式:

☐1、向甲方请求损害赔偿;

☒2、请求甲方双倍退还租赁保证金;

☐3、甲方支付违约金人民币___/___元(大写:___/___元)。

(上述三种方式由双方协商选取,但第2、3项不能同时选取;在相应□内打“√”):

(一)甲方违反本合同第十一条约定,租赁房屋的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定且经多次整改未能通过相关部门验收合格的;

(二)甲方违反本合同第十三条规定,不承担维修责任或支付维修费用并经多次书面通知未果的;

(三)甲方无正当理由,单方要求提前解除(终止)合同的。

除追究甲方违约责任外,乙方还可依据上述情形向甲方提出变更合同条款或解除合同,解除合同通知书一经合法送达,乙方有权申请单方解除合同登记(备案)。

第二十条 本合同终止后,乙方应于三日内迁离并返还租赁房屋,并保证租赁房屋及附属设施的完好(属正常损耗的除外),同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不搬离或不返还租赁房屋的,甲方有权依法律规定或依合同约定收

回租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租金的赔偿金。

第二十一条 本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前贰个月向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同。

第二十二条 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。甲方提供的出租房屋应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患。出租房屋的建筑、消防设备、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有义务保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。

本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第二十三条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。如有冲突，以附件为准。

第二十四条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解或向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第二十五条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：以通讯地址为准

乙方送达地址：以通讯地址为准

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

第二十六条 本合同自签订并收到第一笔款项之时起生效。

第二十七条 本合同以中文文本为正本。

第二十八条 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，合同登记机关执1份，有关部门执1份。

甲方(签章):

法定代表人:

2021年4月15日



乙方(签章):

法定代表人:

2021年4月15日

