深惠物管 2024（ ）号

惠州大厦房屋租赁

合同书

房屋租赁合同

出租方（甲方）：深圳市惠州经贸物业管理有限公司

通信地址：深圳市罗湖区沿河南路2011号惠州经贸大厦601房

联系电话：82252988/82239687

组织机构代码证或有效证件号码：9144030019220389 96

承租方（乙方）：

通信地址：

联系电话：

组织机构代码证或有效证件号码：

依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议：

第一条 甲方将位于深圳市罗湖区沿河南路2011号惠州大厦_____室出租给乙方使用，租赁房屋面积共计平方米。

在签订租赁合同之前，甲乙双方已进行过现场勘察，明确了租赁房屋的具体位置以及四至范围，乙方予以确认并同意按照现状租赁上述房产。

该房屋的现有装修、附属设施及设备状况在合同附件中加以列明。甲乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

第二条 租赁房屋用途：办公/商业，乙方不得将租赁房屋用于其他用途，不得利用租赁房屋从事任何违法行为。

第三条 租赁期限自____年___月___日起至____年___月___日止，共___个月，免租期___天，从_____年___月_____日起开始计租。

乙方应该到期后将房屋无条件交回给甲方。

第四条 租金每两年递增一次，每次递增___%，即：

年 月 日至 年 月 日租赁房屋每月租金为人民币_____元，物业管理费_____元，合计_____元（大写：_____）元。

甲方每月按表收取乙方水电费。乙方应于每月 15 日前向甲方交付租金及各项费用，甲方收到费用后开具正式发票。

租赁期内，乙方逾期支付租金及其他各项费用的，甲方有权要求乙方自租金或各项应付费用之日起每逾期 1 日按照拖欠金额的 3‰（千分之三）支付滞纳金，直至应缴费用及滞纳金全部付清。同时，还应支付因维权而产生的合理费用，包括但不限于律师费、鉴定费、诉讼费、保全费等费用。

作为对乙方违约的救济手段，甲方有权采取停止供应或使用水、电或其他设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

第五条 甲方交付租赁房屋时，向乙方收取相应数额的履约保证金，即人民币_____元（大写：_____）元，押金单号：_____，收款日期：_____。

甲方向乙方返还保证金的条件：

1.合同约定的租期届满，乙方按合同约定归还租赁房屋；

2.乙方已经按合同约定时间支付租金及应由乙方承担的所有费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电费等），且截止归还日，上述费用已全部结清；

3.房屋及附属设施、设备于归还日经甲方验收通过，除租用期间合理磨损外均完整完好，不存在未经甲方书面同意的私自改造、改建情况，可正常使用；

4.至归还日不存在未处理完毕的乙方违约事项；

返还履约保证金的方式及时间：租赁期满、房屋归还验收完毕且乙方结清费用后十个工作日内转账退还给乙方，履约保证金无需支付利息。

第六条 出现下列情形之一的，甲方可解除合同并收回房屋，同时不返还保证金，并有权向乙方主张各项损失，损失先从保证金抵扣，超过部分乙方另行赔付：

1.乙方拖欠租金达三十天以上；

2.乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达到壹万元以上；

3.乙方未按合同约定时间归还房屋或经验收时房屋及其附属设备、设施有合理磨损外的其他损坏；

4.乙方利用租赁房屋存放危险物品、进行非法活动，损害公共利益及他人利益的；

5.存在安全隐患，经公司或相关职能部门责令整改，未按期完成整改或整改后仍不符合相关规定的；

6.未经甲方书面同意，擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用承租房屋；

7.未经甲方同意，擅自搭建、拆改变动房屋结构、装修或安置对房屋结构有影响的设备；

8.损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

9.未经甲方同意，改变本协议约定的房屋租赁用途的；

10.由于乙方原因，致使该房屋被司法部门或行政部门查封的；

11.法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同、收回房屋的其他情形。

第七条 乙方如需改变房屋的内部结构、装修或安置对房屋结构有影响的设备，须事先征得甲方的书面同意后方可施工，如按规定须经有关部门批准的应报请批准。

第八条 乙方应按照法律、法规和房屋租赁合同的约定，安全、合理、合法使用房屋。乙方因经营、使用不当或违法使用，造成的一切经济损失或法律责任由乙方独立承担，与甲方无关。

第九条 租赁期满合同自然终止，甲方应重新公开招租，乙方如需继续租用房屋，应于租赁期满之日前1个月向甲方提出书面申请，在公开招租时享有同等条件下的优先承租权。未按要求提出续租申请的，在重新公开招租时不得享有优先承租权。

第十条 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，依附于房屋的装修归甲方所有（乙方装修在室内的天花，地板，隔墙，门窗，柜子，退租时须保持租用期内的原样，不得拆除），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。

乙方逾期不处理遗留在租赁场所内的所有物品，视为乙方的丢弃物，甲方有权采取任何措施进行处置。乙方逾期不迁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。

第十一条 甲方应负的修缮责任：仅限房屋的主体结构（乙方使用不当除外）；乙方应负的修缮责任：经乙方验收后，房屋内部任何损坏（因建筑物主体结构质量问题的除外）均由乙方负责修复并承担费用（包括但不限于排水管、排污管、给水管、供电设施的维修），包括但不限于乙方装修、改善和增设部分，乙方已明确知晓房屋屋面及墙面存在一定渗水的情况，合同签署之日起 60 日内，乙方

须负责该部分进行修缮，并确保房屋在合同期内处于适租状态。

第十二条 甲乙双方任何一方要求变更合同应提前一个月以书面形式通知对方，并取得对方同意，以书面形式变更。

若甲乙任何一方要求解除合同，应提前一个月以书面形式通知对方，在双方未达成书面解除协议前，原合同仍然有效。

租赁期间如遇国家政策或不可抗力事件、政府征用、收回、拆除租赁房或企业因改制、出售等等导致无法继续履行本合同的，甲方可以变更或提前终止合同。

第十三条 甲方依照本合同约定单方解除合同的，或乙方违约达到法定解除条件致使甲方单方解除合同的，乙方对租赁房屋所作的固定装修即归甲方所有，甲方无需就此给予乙方任何补偿。

第十四条 甲方双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址，该地址按照法律规定作为送达诉讼文书的确认地址;

甲方送达地址：深圳市罗湖区沿河南路 2011 号惠州经贸大厦 601 房

乙方送达地址：深圳市罗湖区惠州大厦　　室

一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。

第十五条 本合同未尽事宜，双方可另行订立补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。双方在履行本合同中发生争议，应友好协商，协商不成的可向租赁房屋所在地人民法院起诉。

第十六条 本合同经双方签字并乙方支付了首期租金及履约保证金后生效。

第十七条 本合同一式叁份，甲方执贰份、乙方执一份。

甲方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

日期：

乙方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

日期：

附件：

租赁物业附属设施、设备交付清单

设备、物品名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况