

租赁合同

出租方：广西对外经济贸易后勤服务公司(以下简称甲方)

法定代表人：

承租承租方：(以下简称乙方)

法定代表人：



根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确双方的权利和义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

一、承租物及承租期限

甲方同意将位于广东省深圳市春风路 3005 号广西外贸高层职工住宅公寓楼的 62 套公寓房共 2991.54 平方米（建筑面积，下同）房屋（即第 8、9、12 层，24 层 5 号房、25 层 10 房，共 62 套）交由乙方整体承租经营，乙方在签约前已对房屋的结构、权属等情况进行详细了解并同意按现况承租。承租期限自 2019 年**月**日至*****年**月**日，共**年。

二、租金、履约保证金及交纳期限

（一）租金和其他费用

租金每年人民币***万元。租金按半年交纳。期限为：上半年的租金在本合同签订后的 7 天内交清。从承租第 2 个下半年开始，每半年的租金在上一个半年结束前交清，租金不含各种费用。

（二）履约保证金

1、乙方承租甲方的租赁物，须交纳履约保证金。履约保证金按半年租金***元交纳。在本合同签订后**个天时交清。乙方若在承租期间无违反合同规定的行为，承租期满后，甲方在合同终止的7天内将履约保证金（不计息）退还给乙方。

2、承租期间，乙方违反本合同约定时，甲方有权直接从履约保证金款中扣减相应款项。履约保证金扣减后，乙方应在十日内补足，确保租期内履约保证金金额不减少。否则乙方构成重大违约，甲方有权提前解除合同。

三、双方的权利和义务

（一）甲方在合同签订后，以通知的形式将租赁物交付给乙方，具体交付时间以甲方书面通知书为准。如遇甲方对乙方承租的租赁物进行统一改造或修缮时，乙方须积极配合并无条件服从。

（二）甲方保证所出租的租赁物权属清楚。

（三）乙方不得以承租的租赁物作任何形式的抵押或担保。如有违反。甲方有权终止合同，收回房屋，保证金不予退还，并保留索赔权。

（四）乙方在承租期内不得在承租物的外墙、屋顶挂、立牌匾或广告招牌，不得在其他公共区域张贴广告、悬挂标志或文字资料，不得占用公共设施、公共区域及公共通道堆放杂物。否则甲方有权予以制止。租期内累计发生3次以上不服从甲方

管理行为的，甲方有权提前解除合同。

（五）乙方在承租期内不得作涉及承租物结构的装修、改造，如确实需要，须书面征得甲方同意后方可进行，乙方负责办理相关报批验收手续、承担由此发生的全部费用并全部承担装修改造的安全生产责任。乙方在承租物内的装修设施，合同期满后，如乙方不再续租应无偿交回给甲方，不得拆卸或擅自损坏，否则，乙方须负责恢复房屋原状并赔偿甲方的损失。

（六）乙方须遵守《广西外贸小区出租管理规定》（详见附件一）。

（七）未经甲方许可，乙方不得擅自改变水电线路或者乱接电源用电，不准擅自使用大容量的电器设备，否则由此造成的停电、起火烧毁电器等事故均由乙方负责。

（八）乙方负责租赁物屋内的防火、防盗、综合治理及安全、卫生等工作并严格遵守广西外贸小区统一的物业管理。如在租赁房屋内发生火灾、治安及其他安全事件，由乙方承担责任。乙方的人身、财产在租赁房屋内遭受他人侵害的，甲方不承担责任。

四、违约责任

（一）双方应全面履行本合同条款，不履行或不全面履行合同条款的一方，应负违约责任。给对方造成经济损失的须承担赔偿责任。

（二）乙方在承租期间，不得擅自改变承租物的使用性质；

不得利用承租物进行违法活动；不得制造、排放影响环境的噪音、废气、污水等或损害公共利益；不得将承租物擅自转租等提供给第三方使用。如有违反，一经查实，甲方除不退还乙方履约保证金外，有权立刻终止合同。由此而产生的一切后果由乙方自负。

（三）乙方不按时交纳租金，除应向甲方补交外，另处以每日 2% 的滞纳金，逾期 30 日仍未交纳的，甲方有权单方终止合同，并保留乙方所欠租金、履约保证金等费用的追索权。由此导致的合同终止，乙方除向甲方交清所欠费用外，还需支付数额相当于 3 个月租金的违约金，如甲方违约而导致乙方不能正常使用承租物的，承租期应予顺延，顺延期内乙方免付租金。

（四）合同履行期间，除遇不可抗拒因素外，甲方不得提前收回承租物，乙方不得提前退租，否则违约方须向守约方支付数额相当于半年租金的违约金。

五、合同的变更、解除

（一）本合同生效后，即具有法律的约束力，合同履行期间任何一方不得随意变更或解除合同。如需变更合同，应协商一致并达成书面协议；如需解除合同，提出方需提前 30 日书面通知对方。

（二）如遇自然灾害等不可抗拒的原因，致使本合同部分或全部无法履行时，经双方协商，可以变更或解除合同。

六、免责条款

(一) 由于地震、台风、水灾、火灾、战争等不可抗力，致使合同无法履行的，甲乙双方可解除本合同，双方不因此承担违约责任，在结清所有费用后，甲方应将剩余履约保证金（不计息）退还给乙方。

(二) 因法律、政策改变或政府部门行政决定导致房屋无法继续租赁的，甲乙双方互不承担违约责任，在结清所有费用后，甲方应将剩余履约保证金（不计息）退还给乙方。

(三) 租赁房屋、所属土地因公共利益或城市建设等方面的需要部分或全部被征用、拆迁的，甲乙双方互不承担违约责任，在结清所有费用后，甲方应将剩余履约保证金（不计息）退还给乙方。

七、争议的解决办法

执行本合同发生争议，由当事人双方协商解决，协商不成，任何一方均可向租赁物所在地人民法院起诉。

八、其它约定事项

(一) 本合同租赁期满或合同提前终止，乙方须在期满或终止后的7日内将租赁物交还给甲方，房屋返还时，乙方可以自行拆卸并搬走其在该房屋内可移动设施物品，但固定的、与建筑结合紧密的装修、装饰不得拆卸，如果乙方的拆卸或搬迁给该房屋或甲方的其他财产造成损失的，乙方应立即予以修复或向甲方作出赔偿。乙方应按时移交房屋并搬走自己的物品，如不按时交还或交还后仍遗留物品不搬走的，该租赁物内所有

的物品及附着物视为乙方自动放弃所有权，甲方有权作任何处理，由此产生的一切费用、风险和责任由乙方负责。

(二) 本合同未尽事宜，可经双方共同协商，作出补充约定，补充约定与本合同具同等效力。

(三) 有关合同登记备案、工商注册等手续的办理及由此产生的全部费用均由乙方负责。

(四) 本合同签订时，乙方须提交有效证件复印件一份给甲方。

(五) 本合同自双方签字盖章起生效。

(六) 本合同一式二份，甲乙各执一份。

出租人：(盖章)

承租人：(盖章)

法定代表人：(签名)

法定代表人：(签名)

签约日期： 年 月 日



附件一：

广西外贸小区出租管理规定

一、租赁房屋的用途应与房地产权利证书的使用用途保持一致，未经有关部门批准的，禁止擅自改变用途，特别强调严禁作为仓库存放货物及危险物品，不可以作为公共食堂，不可以作为加工场。如有违约，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

二、根据深圳市房屋租赁新规：人均租住建筑面积不得低于 6 平米，严禁隔间出租，如发现人数过多或改变房屋结构，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

三、住户需按物价局核准的缴交物业专项维修基金为每月每平方米 0.25 元（有电梯），每月每平方米 0.15 元（无电梯）。

四、为准时准量计价，住户应于每月末最后一天前将本月的水、燃气数报给管理处抄表人员（可抄数、拍相片，可电话、微信告知）。如住户不及时报数，由此产生的一切责任由住户自负。

五、承租方如不按合同规定缴交当月租金、管理费、专项维修基金，以及上月的水费、电费、燃气费等全部费用。从次月第一天起，出租方收取每天所欠全部费用 3% 的逾期费；延期超过次月第十一天，出租方有权停电警告；延期超过次月第十三天，出租方有权锁门；延期超过次月三十天，经出租方多次催缴承租方仍不付清所欠费用的，出租方有权解除合同。

六、租户入住一周内发现租赁房屋或其附属设施存在问题应向出租方及时反映，出租方负责维修，超过一周出租方将有偿维修；合同期满，退房时经检查有损坏的，承租方应修复好才能移交给出租方，或委托出租方维修，费用承租方支付。

七、住户需装修时，除了向出租方及有关部门申报，还需向管理处缴纳装修押金才能进场施工；根据有关规定，装修时间为 8:30-12:00, 14:00-18:00，其余时间不得装修，周六、日和节假日期间不得装修。施工完成后，经批准部门验收合格才能使用；未经出租方和消防部门批准擅自装修，破坏房屋结构的，出租方有权解除合同，承租方恢复租赁房屋原样。

八、承租方租赁房屋内用电总开关应配备漏电保护器，所有用电设施必须经过漏电开关保护，严禁乱接乱拉电线，安装开关和乱接水管及其他管道，严禁改为房中房。若有违约，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

九、承租方安装空调时，防盗网规格、支架规格、散热水管道走向、钻墙孔，拉线，用电负荷等需严格按规范设计并申报，经工程部核定及管理处同意，才能安装。安装热水器时，必须使用平衡式热水器，不许安装使用电热水器。

若有违约，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

十、在租赁期内因国家或出租方的需要收回租赁房屋，出租方需提前一个月通知，承租方应服从搬迁，本合同自行终止，出租方在结清费用后退回租赁保证金。

十一、大件家具杂物、建筑垃圾，住户必须自行运送到政府指定地点，不能随意丢弃。严禁将大件家具杂物、建筑垃圾丢弃至楼梯间或公共走廊。如需出租方请专人清理，住户应支付垃圾清运费。凡是退房搬离物品，首先要到管理处放行条，同时确认垃圾清运费和卫生费，才能放行。

十二、承租方擅自将租赁房屋转租给第三人的，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

十三、住户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租赁房屋，并有义务保证租赁房屋在使用中不存在任何安全隐患；购买人身保险。如有失责，责任由承租方自负。

十四、承租方需严格遵守各项消防安全规定，配备足量的在有效期内的 2kg 灭火器，并放置于明显位置，符合消防有关条例，服从出租方的消防管理要求。

十五、住户需按停车场规定，文明停车，严禁占用消防通道。

十六、严禁高空抛物，承租方如发生高空抛物、坠物伤人的，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

十七、住户的推车、平板推车、电动摩托车、电动自行车、货架、燃气罐等一律不能进入楼内，经多次劝阻仍无改善的，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

十八、承租方如养宠物，需文明合法饲养，按规办证、定期疫苗、牵绳或笼子出行、戴上嘴套、清理粪便、自觉搞好卫生。如发生宠物吵闹扰人，经多次劝阻仍无改善，或出现伤人事件的，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

十九、承租方在租赁房屋内不得大声喧哗、唱歌、打麻将、赌博等其他可致扰民的活动，深夜下班人员请轻开、关门，深夜电视机音量请放小声，不影响他人休息。如有违约，经多次劝阻仍无改善，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。

二十、承租方不得在租赁房屋内、公共走廊，楼梯间等堆放杂物、废品；讲究卫生、垃圾不落地；严禁在公共走廊，楼梯走道吐痰、大小便等。如有违约，经多次劝阻仍无改善，出租方有权解除合同，如造成财产损失或人身伤害的，承租方还应承担相应法律和经济责任。