

# 租赁合同

订立合同当事人双方：

出租方(以下简称甲方)：深圳市深高速壹家公寓管理有限公司

承租方(以下简称乙方)：

根据国家有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方租赁商业场地一事，甲、乙双方达成如下事项：

## 第一条 出租场地地址及面积

1. 1 甲方将其拥有运营权的位于深圳市宝安区福海街道新和社区悦昌路 28 号一楼物业（除公寓大堂、101 和 102 商铺及配电房区域外）出租给乙方作为用于经营商业场地使用。
1. 2 租赁场地建筑面积约为 1109 m<sup>2</sup>，具体以招租区域平面图（附件 1）所示招租区域为准。

## 第二条 场地交付

2. 1 甲方应于 2023 年 08 月 01 日前将租赁场地交付给乙方，交付时场地状为：现状交付。
2. 2 租赁场地交付时，双方应办理场地交接手续。

## 第三条 租赁期限

3. 1 租赁期于 2023 年 08 月 01 日起计，共计 59 个月，即自 2023 年 08 月 01 日起至 2028 年 06 月 30 日止，不计免租期，租金自租赁期开始起计费。
3. 2 本合同期满后，甲方视其对本合同出租物业是否继续拥有使用权的情况，再与乙方协商是否续租事宜。若甲方继续拥有对本合同出租物业的使用权，则在同等条件下，乙方有优先承租权，如乙方需要续租，须提前 60 天向甲方提出续租书面申请，双方重新议定租金后，重新签订续租合同视为续租成功。否则，视为乙方不再继续租赁，甲方有权另行出租。若甲方届时不再拥有对本合同出租物业的使用权，则本合同到期后自动终止。

## 第四条 租金标准及支付方式

- 4.1 租金按租赁场地建筑面积计算，每2年递增\_\_\_\_%，具体标准为：
- 4.1.1 租赁期内2023年08月01日至2025年07月31日，含税月租金为\_\_\_\_\_元；
- 4.1.2 租赁期内2025年08月01日至2027年07月31日，含税月租金为\_\_\_\_\_元；
- 4.1.3 租赁期内2027年08月01日至2028年06月30日，含税月租金为\_\_\_\_\_元。
- 4.2 租赁期内租金总额为\_\_\_\_\_元（大写人民币\_\_\_\_\_），含税租金一月一付，乙方应在每月10日前缴纳当月租金至甲方指定账号。
- 4.3 在乙方缴纳租金后，甲方应给乙方出具正规发票。因场地租赁应缴纳的税费，按照国家相关规定，由甲乙双方各自承担。

## 第五条 租赁保证金

- 5.1 乙方应在本合同签订同时向甲方支付¥170,000元(大写：人民币壹拾柒万元整)作为保证金。
- 5.2 保证金用于抵付乙方应付甲方的违约金、损失赔偿金以及乙方向第三方的各种欠费，甲方有权直接从保证金中扣取相应金额。租赁期间，保证金发生上述抵付后，乙方应按照甲方通知要求立即补足保证金。
- 5.3 租赁期满或合同解除后，在收到乙方书面返还申请及收款账户指示后十五个工作日内，甲方将保证金余额无息返还乙方。

## 第六条 费用承担

- 6.1 自场地交付之次日起，乙方自行承担物业管理、水、电、气、有线电视、网络服务、排污、停车等各种费用以及与乙方开展经营活动相关的费用。
- 6.2 水电费缴交标准：水费按照供水部门收费标准，由乙方直接向供水部门缴纳；电费按供电局开具的发票由乙方负责缴纳。
- 6.3 如因乙方延期缴纳上述费用导致发生的滞纳金、罚款等费用，由乙方自行承担，造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

## 第七条 租赁期间场地修缮和装修

- 7.1 乙方应妥善使用场地内的设施，保护场地原结构和设备不受破坏（因室内装修、装饰需要，经甲方同意拆除室内隔墙及墙内设施、设备的除外），租赁期内除场地主体的维修责任由甲方承担以外，其他维修及修缮义务均由乙方自行承担。如因乙方装修所导致的主体损坏后的安全责任及维修、修缮义务仍由乙方承担，甲方对此不承担任何责任。
- 7.2 乙方因使用需要，在不影响场地结构和外观的前提下，经甲方同意可以对所承租场地进行装修，装修费用由乙方承担，且其装修方案应事先得到甲方同意后再向物业管理公司申请施工。乙方在办理完相关手续后，方可进场装修并服从物业管理公司的统一管理。

## 第八条 双方相关权利和义务

### 8.1 甲方

- 8.1.1 甲方保证拥有对本合同出租物业的合法使用权。
- 8.1.2 甲方应配合乙方办理租赁物业有关装修的相关手续，所有装修报建产生的费用全部由乙方承担。

### 8.2 乙方

- 8.2.1 乙方在租赁期内必须严格遵守法律、法规，在国家法律、法规允许的范围内从事经营活动。
- 8.2.2 未经甲方书面同意（以纸质文件并加盖公章为要件，不承认口头或默认方式），乙方不得将租赁场地转租。甲方同意转租的，乙方必须按甲方要求办理相关转租手续，且乙方仍应按照本合同约定履行义务。因转租造成甲方及租赁物损失的，由乙方承担全部责任。
- 8.2.3 租赁期间，乙方应遵守租赁场地物业管理公司的《用户手册》、《装修守则》及其它管理制度，服从物业管理公司的管理。
- 8.2.4 乙方在租赁期间造成自身人身、财产损害或造成甲方、第三方人身、财产损失的由乙方自行承担全部赔偿责任，与甲方无关。
- 8.2.5 乙方在承租物业期间应服从甲方及政府有关部门关于安全方面的管理。

## **第九条 租赁期满或合同解除后**

- 9.1 租赁期满或合同解除后，乙方应在 3 日内将租赁场地恢复原状返还甲方。
- 9.2 乙方应承担的恢复原状义务包括但不限于：拆除装修添附、隔墙；搬离可移动家具、设施、设备、物品；清理租赁场地室内外垃圾；满足甲方发出的其它拆除、搬走及清理要求。
- 9.3 乙方未按甲方要求恢复原状的，甲方有权拒绝接收租赁场地，乙方应承担逾期返还场地的违约责任。

## **第十条 合同解除**

- 10.1 经双方协商一致，可解除本合同。
- 10.2 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：
  - 10.2.1 未按本合同约定交付租赁场地的；
  - 10.2.2 因甲方责任造成乙方无法正常使用租赁场地的。
- 10.3 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同：
  - 10.3.1 未按本合同约定用途（包括经营范围）使用租赁场地的；
  - 10.3.2 利用承租场地进行非法活动，损害第三方利益或甲方利益；
  - 10.3.3 逾期支付租金达到 30 日的；
  - 10.3.4 欠缴各种费用累计达到保证金数额的三分之二的；
  - 10.3.5 未经甲方同意，将租赁场地转租的；
  - 10.3.6 未经甲方同意擅自实施装修，或者装修过程中损坏场地结构的；
  - 10.3.7 拒不履行场地维修及修缮义务，给甲方、第三方造成不利影响或损失，经甲方催告后，仍未进行有效处理和解决的；
  - 10.3.8 不遵守物业管理公司的管理制度，不服从物业管理公司的正当管理，甲方接到物业管理公司或其它业主的投诉，累计达到三次的。

10.4 甲、乙双方依据本合同约定或法律规定行使解除权，书面解除通知到达对方之日，合同解除。

## 第十一 条 违约责任

11.1 乙方逾期支付租金、物业管理费、水电费等费用的，每逾期一日，按应付而未付费用金额的万分之四向甲方支付逾期违约金；乙方逾期支付费用超过30日的，应向甲方支付累计欠缴费用双倍数额的违约金。甲方有权将乙方欠缴的费用以及违约金从乙方已缴纳的保证金中全额扣除，不足部分由乙方补足。保证金发生上述抵扣后，乙方应按照本合同第5条约定补足租赁保证金。

11.2 因乙方违约造成合同解除的，乙方无权要求甲方赔偿或补偿其装修损失，且乙方还应向甲方支付相当于保证金数额的违约金（甲方有权直接扣留保证金），违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的实际损失。

11.3 因甲方违约造成合同解除的，甲方应赔偿乙方的实际损失。

11.4 租赁期满或合同解除后，乙方未按本合同约定返还租赁场地的，每逾期一日，应按本合同中约定的最高的租金日标准(月租金/30)支付场地占用费。

11.5 因乙方违约产生的违约金，甲方有权从乙方缴纳的租赁保证金中予以直接扣除。

## 第十二 条 免责条款

如有不可抗力原因导致场地损毁或其他不可抗力原因导致合同无法继续执行的情形，本合同解除，双方各自承担自身的损失，互不承担任何赔偿或补偿义务；如因此而终止合同，租金按实际使用时间结算，多退少补，甲方无息退还乙方保证金余额。

## 第十三 条 争议解决

甲、乙双方因本合同或本合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，无法协商达成一致的，任何一方均可向租赁场地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

## 第十四条 通知与送达

甲、乙双方关于本合同履行及相关事宜的通知，应当按照本合同载明的地址发出。通知以盖章确认为准。如果以特快专递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第四日视为送达之日。在合同有效期内，任何一方的联系方式发生变更的，应当及时通知对方，否则因此产生的一切不利后果自行承担。

## 第十五条 本合同其他事宜

15.1 乙方作为租赁场地的承租人，应当遵守甲方及物业管理处有关物业管理相关制度，缴纳相关费用，履行相关义务等。

15.2 在合同履行期间，如有政策变化，市里统一规划等需要拆除房屋，其租赁费按实际使用时间计算。如政府支付的补偿付费项目里含有装修补偿、经营补偿等，则装修补偿甲乙双方各得 50%，经营补偿以及向租户赔付的相关补偿款由乙方所得，除此之外乙方不得向甲方主张任何其他补偿、赔偿。至于房产、土地、消防设备、电梯、供电设备等其他的补偿全部归甲方所有。

15.3 本合同未尽事宜，甲、乙双方可共同协商，签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

15.4 本合同一式肆份，甲执叁份、乙方执壹份，自双方签字并加盖公章且乙方缴纳保证金后生效。

15.5 为维护公平、公正的商业环境，保护双方共同利益，各单位发现在业务交往过程中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，向深圳高速公路集团股份有限公司投诉。

深圳高速公路集团股份有限公司投诉电话：0755-86698239。

（以下无正文）

附件：

1. 招租区域平面图
2. 反商业贿赂协议
3. 安全生产管理协议书

(本页面为合同签订页)

甲方：深圳市深高速壹家公寓管理有限公司

乙方：

公司

法定代表人：

法定代表人：

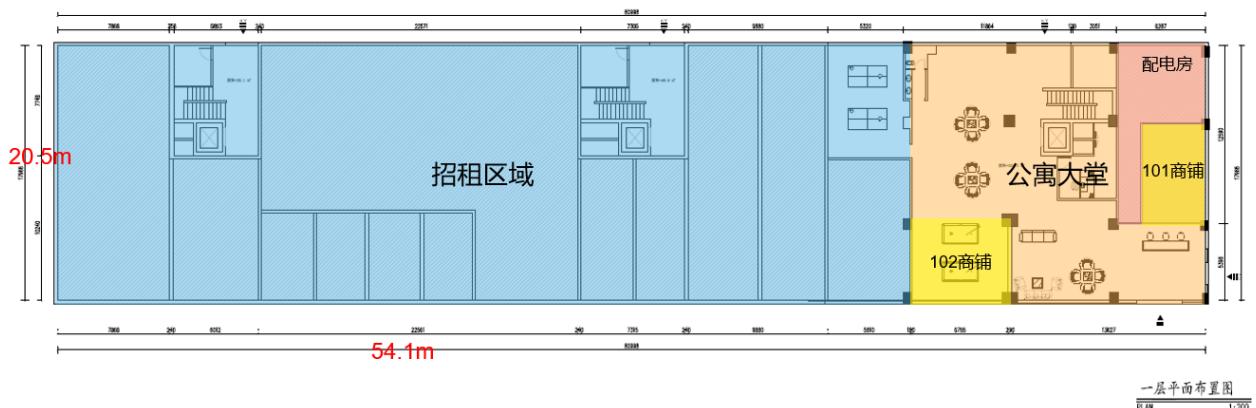
或授权代理人：

或授权代理人：

签约日期： 年 月 日

附件 1

招租区域平面图



## 附件 2 反商业贿赂协议

出租方（甲方）：深圳市深高速壹家公寓管理有限公司

承租方（乙方）：

为维护甲方、乙方共同利益，确保双方商务行为的合法及公平环境，反对商业贿赂行为，甲、乙双方一致确认并同意本协议的共同承诺、保证和约定，且同意将本协议项下所有条款作为甲方与乙方任何一份商务合同、协议、约定的必备条款，并共同遵照执行。

一、甲方人员不得以任何形式向乙方索贿、受贿。乙方不得采用行贿手段销售商品。

二、本协议所称行贿，是指乙方为销售商品而采用财物或者其他手段贿赂甲方人员的行为；本协议所称索贿、受贿是指甲方人员向乙方单位或个人收受财物或通过其他形式收受利益。

三、本协议所称财物是指现金和实物，包括乙方为销售商品采用红包、礼金、有价证券（包括债券、股票等）、实物（包括各种高档生活用品、奢侈消费品、工艺品、收藏品及烟酒等）以及场地、车辆等大宗商品，或者以报销各种费用等方式，给付甲方人员财物，其他形式是指免费旅游、免费娱乐、减免债务等财产性利益，以及特殊待遇，介绍亲人到乙方工作等非财产性利益。

四、甲方、乙方知道且理解商业贿赂行为是违反公平交易环境并严重触犯国家法律的行为。甲、乙双方承诺并保证严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争》、《中华人民共和国刑法》等关于禁止商业贿赂行为的规定，并坚决拒绝商业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为的馈赠。

五、甲方不同意且严格禁止甲方任何职员、机构在任何商务往来中出现商业贿赂行为。甲方职员、机构存在本协议项下商业贿赂行为的，将严重违反甲方的规章制度，并将受到甲方公司和国家法律的严惩。甲方同意并鼓励乙方就甲方任何职员、机构的任何商业贿赂行为进行控告或举报。对于乙方的控告或举报，经甲方核实，甲方将视乙方为诚信的合作伙伴，并基于信赖和同等条件下给予乙方更多的商业机会。

六、乙方人员采用商业贿赂手段为乙方单位销售商品的行为，应当认为乙方单位的行为。双方一致同意双方工作人员如下行为是应当禁止的商业贿赂或营私

舞弊行为：

1. 甲方的员工于任何方式向乙方索要或收受回扣、佣金、有价证券、礼品、实物等一切经济利益；
2. 乙方及其人员向甲方员工提供回扣、佣金、有价证券、礼品、实物等一切经济利益，包括但不限于本条以下条款：
  - ①在乙方报销私人费用；
  - ②参加乙方宴请或娱乐活动；
  - ③提出或事实上在乙方参股或参与乙方经营活动；
  - ④本人或亲友参加或收受乙方组织或提供的旅游等代偿活动利益；
  - ⑤向甲方的员工提供借款；
  - ⑥其他违反国家法律法规或商业道德准则的行为；
  - ⑦其他影响公正交易行为。

七、甲方反对乙方或乙方任何相关人员、机构对甲方或甲方任何职员、机构或其他第三方，为不正当之商业目的，从事本协议第三条界定的商业贿赂行为，如同乙方反对商业贿赂的承诺和保证一样。甲方为此保留控告和举报的权利。

八、甲方、乙方同意因任何一方违反本协议的约定导致相对方或其他第三人的损失的，将由违约方承担全部赔偿责任，包括但不限于商誉、商业机会和经济损失。相对方有权单方终止一切与违约方的商务合作。若乙方违反本协议规定，甲方有权停止与乙方一切合作，并依法对乙方采取诸如冻结所有应付账款的措施，或扣留总货款的 10%作为乙方违约金。

九、本协议项下“相关人员”、“职员”包括且不限于该等人员的亲友或与该等人员有利害关系的人。

十、本合同一式肆份，甲执叁份、乙方执壹份，自甲、乙双方授权代表签章之日起生效，且持续有效。

甲方：深圳市深高速壹家公寓管理有限公司  
签字代表：

（本协议签订于 年 月 日）

## 附件 3

## 安全生产管理协议书

出租方(以下简称甲方): 深圳市深高速壹家公寓管理有限公司

承租方(以下简称乙方):

根据《中华人民共和国安全生产法》、《广东省安全生产条例》、《深圳市安全管理条例》等规定,为进一步加强租赁场所的安全管理,保证人民群众的生命和财产安全,经甲、乙双方协商一致,签订本协议。

一、甲方将其拥有运营权的坐落在深圳市宝安区福海街道新和社区悦昌路 28 号一楼物业（除公寓大堂、101 和 102 商铺及配电房区域外）出租给乙方使用,双方签订了《租赁合同》。

二、乙方从事的生产经营范围: \_\_\_\_\_, 从业人员数量为: \_\_\_\_\_人。

三、甲方的安全管理职责:

1、出租场所的建(构)筑物或设备设施,应具备乙方生产经营活动所要求的安全生产条件。

2、有权检查乙方相应许可资质和证照,并复印存档。

3、应如实向乙方进行安全交底:物业管理区域公共安全设施配备和运行情况;物业管理区域内相应安全防护措施;其他涉及物业管理区域安全的有关资料。

4、依法对物业管理区域的安全生产工作统一协调和管理,定期组织安全生产宣传教育工作。

5、定期组织安全生产检查,对乙方租赁区域的安全生产经营设施、设备等进行检查监督,发现事故隐患应书面告知乙方要求整改。对逾期未整改的,应采取停水、停电或单方面终止租赁合同等措施,并同时向所在办事处相关职能部门报告。

6、对住建、消防、环保、市场监管等相关部门检查发现的物业管理区域事故隐患或不安全因素,有权督促乙方进行整改。

7、协助房东组织物业管理区域内突发安全事件的处置和事故后协助政府有关部门进行事故调查处理。

#### 四、乙方的安全管理职责：

1、严格遵守有关安全生产的法律法规，具备相应的安全生产资质和条件，并向甲方提交相关资质文件复印件，主要负责人对承租场所的安全生产工作全面负责，承担责任。

2、服从甲方对安全工作的统一协调管理，积极参加甲方组织的安全生产宣传教育活动，按时参加物业管理区域安全生产管理工作整体协调会议，通报本单位安全生产管理情况，自觉接受甲方的安全检查和监督。

3、每月至少一次对承租区域的设备设施进行安全检查，发现安全隐患应当立即整改，不能立即整改的，应当设置警戒标识，采取应急措施，公示安全隐患的危害程度、影响范围，并落实整改措施、责任、资金、时限和事故应急预案，对发现的事故隐患或不安全因素应及时向甲方和所在办事处相关职能部门报告。

4、自觉遵守甲方制定的各项安全管理制度和规定，不得擅自改变物业的结构和使用性质。确需改变物业建筑使用性质的，应与甲方协商，依法履行相应变更手续。未经甲方书面同意，不得擅自转租、分租。

5、承租区域的设备设施建设（停用、拆除、装修）前，将建设（停用、拆除、装修）等相关信息在公告栏或其他醒目位置进行公示并征求相关方意见。

6、安排专人负责管理承租区域设备设施，对设备设施进行检测与监测，每月至少进行一次维修保养并做好记录。

7、定期进行风险辨识、评估和应急资源调查，定期开展事故应急救援演练和人员避险自救培训，提升现场应急处置能力；配置必要的应急救援器材、设备和物资，建立管理台账并定期检查。

8、自觉接受住建、消防、环保、市场监管及甲方等相关部门的安全监督检查，并有义务按要求进行整改；发生突发安全事件应履行好自己的安全职责。

#### 五、违约责任

在租赁期内，任何一方违反本协议约定而造成对方、自身或第三方人身、财产损失的，责任方应承担全部法律责任。

#### 六、附则

1、本合同一式肆份，甲执叁份、乙方执壹份，自双方签字盖章后生效。

2、协议未尽事宜，应按照有关法律、法规、标准执行。

3、本协议待《租赁合同》到期后自动终止。

(以下无正文)

甲方单位(盖章):

乙方单位(盖章):

法定代表人签字:

法定代表人签字:

电话:

电话:

年 月 日

年 月 日