**深圳市房屋租赁**

**合**

**同**

**书**

**（非住宅）**

**深圳市住房和建设局制**

**二〇一九年十一月**

**说  明**

1.本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2.在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

（1）出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

（2）承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3.本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4.出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5.双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6.本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7.本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8.产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

**特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。**

**房屋租赁合同**

**出租人（甲方）： 育成创新资源（深圳）有限公司**

证件类型：□居民身份证□护照☑统一社会信用代码☑其他 /

证件号码： 91440300MA5FGHT240

房屋信息编码卡号码： /

通讯地址： 深圳市坪山区深汕路坪山段246号投资大厦701室

联系电话： 0755-89668861

□委托代理人/□法定代表人： /

证件类型：□居民身份证□护照□统一社会信用代码☑其他 /

证件号码： /

通讯地址： /

联系电话： /

**承租人（乙方）：**

证件类型：□居民身份证□护照□统一社会信用代码□其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

□委托代理人/□法定代表人：

证件类型：□居民身份证□护照□统一社会信用代码□其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

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》《商品房屋租赁管理办法》《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》《深圳市人民政府印发<关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）>的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

**第一条 租赁房屋基本情况**

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市 坪山 区 竹坑第三工业区 大厦 （工业区） 区 号，租赁形式：☑整租/□部分出租，房屋建筑面积： / 平方米，合同面积： 平方米，公摊面积： / 平方米，房屋租赁用途： ，房屋编码： / 。

1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为 甲方 ，甲方持有：（□房屋所有权证或不动产权证书/□房屋买卖合同/□房屋租赁合同/ □其他房屋来源证明文件），房屋所有权证或不动产权证书编号： / ，房屋（□是 / □否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况： / （装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明）。

1.4 房屋内附属设施情况：

☑房屋内无任何设施设备，是空房。

□房屋内安装有设施设备，详见附件三《房屋交付确认书》。

**第二条 租赁期限**

2.1 乙方租赁房屋的期限自 年 月 日至 年 月 日止，共计 年 / 个月（不得超过法律、法规规定的最长期限,单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于1年）。

2.2 免租期：

□乙方享有 / □月/□日的免租期（含在租期内），具体时间为 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

☑乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

**第三条 租金**

3.1 租赁房屋按□建筑面积/☑合同面积计算租金，月租金总额为人民币 元（大写： 元整）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月 5 日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以□现金支付/☑银行转账/□其他 / 方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户：

户 名： 育成创新资源(深圳)有限公司

开户行： 中信银行深圳坪山支行

账 号： 8110301012300432342

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金自第 / 年起每 / 年在上一年度租金标准基础上□调增/□调减 / %，具体如下：

（1）自 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日，租金标准为人民币 / 元/月（大写： / 元整）。

（2）自 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日，租金标准为人民币 / 元/月（大写： / 元整）。

（3）自 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日，租金标准为人民币 / 元/月（大写： / 元整）。

（4） / 。

1. **租赁押金**

4.1 本合同签署后5日内，乙方应当向甲方支付相当于 两 月（不超过两个月）租金的押金共计人民币 元（大写： 元整）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后5日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

（1）乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

（2）乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

（3）乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

**第五条 其他费用**

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的☑水费/☑电费/☑燃气费/☑物业管理费/☑电视费/☑电话费/☑网络费用/□ / 等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费： 5.12 元/吨；电费： / 元/度；

燃气费： / 元/立方米；物业管理费： / 元/平方米/月；

其他： / 。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

**第六条 房屋的交付与验收**

6.1 甲方应于 年 月 日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格（含空气质量）。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《房屋交付确认书》（见附件三）完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成。

**第七条 装饰装修**

7.1 ☑在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需向有关部门审批的，则还应由□甲方/☑甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物☑由乙方拆除并恢复原状/□折价归甲方所有/□无偿归甲方所有/□其他 / 。

□甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金：符合本合同7.1条下的装修，乙方需在施工开始之日前 5 个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币 3000 元（大写： 叁仟 元整）。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

**第八条 房屋使用及维护**

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的5日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

**第九条** **转租、续租及优先权**

9.1 转租

□乙方不得转租。

□租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但次承租人不得再次转租。

☑租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任。

9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前 60 日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或与其他房屋连为一体的整体房屋，乙方不享有优先购买权。

**第十条 房屋返还**

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起 次 日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

☑甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

□乙方提供紧急联系人 / ，乙方紧急联系人自收到通知之日起 / 日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

□甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

□甲方采取□拍卖/□变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

□其他 / 。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（见附件四）中签字或盖章。

**第十一条 合同的解除**

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

（1）不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达30日；

（2）租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；

（3）擅自拆改变动房屋主体结构；

（4）擅自改变租赁房屋用途；

（5）擅自将租赁房屋转租给第三人；

（6）利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

（1）未按约定时间交付租赁房屋达7日；

（2）甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方

安全或健康；

1. 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使

用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

（1）租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；

（2）因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；

（3）甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第14条约定向对方送达《解除合同通知书》（见附件五）时，本合同解除。

**第十二条 违约责任**

12.1 甲方违约责任

（1）甲方存在本合同第11.3条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后5日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

（2）甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第11.3条第2项、第3项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

（3）租赁期间，甲方在不具备本合同第11条约定情形下单方解除合同的，应至少提前30日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

12.2 乙方违约责任

（1）乙方存在本合同第11.2条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

（2）乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

（3）租赁期间，乙方在不具备本合同第11条约定情形下单方解除合同的，应至少提前30日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

（4）租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

（5）乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

**第十三条 特别条款**

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称“《责任书》”），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

**第十四条 通知和送达**

14.1 甲乙双方约定以☑邮寄□电子邮件□微信□短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址：☑同首部通讯地址

□其他地址

□电子信箱□微信号☑手机号 18145855609

乙方送达地址：☑同首部通讯地址

□其他地址

□电子信箱□微信号□手机号

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

**第十五条 争议解决**

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

□向深圳国际仲裁院申请仲裁。

☑向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

**第十六条 合同的变更**

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十七条 合同签署、登记备案**

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式 四 份，甲方执 三 份，乙方执 一 份，房屋租赁管理部门执 / 份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后10日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理登记备案手续（房屋租赁登记备案需提交的材料见后附《房屋租赁登记备案须知》）。

**第十八条 补充条款**

乙方确认知晓租赁房屋为老旧物业，甲方及相关方无力对租赁房屋及其附属设施维修维护及更新更换。乙方同意按现状租赁使用，独自承担所有风险和损失。甲方及相关方不承担维修及赔付责任。租赁房屋及其附属设施发生故障时乙方可自行维修或委托甲方或相关方有偿维修。租赁期内乙方不得因房屋开裂渗漏、消防设施损坏、管道化粪池堵塞、疫情经营困难、突发停电停水等任何状况违反本合同、拖欠房屋租金及物业管理费等费用、以及向甲方及相关方索赔等。

本补充条款为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同与本补充条款有冲突的，以本补充条款为准。

**甲方(签章)： 乙方(签章)：**

委托代理人(签章)： 委托代理人(签章)：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

**附件七：**

**《深圳市房屋租赁安全管理责任书》**

为贯彻执行《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》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和使用性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1.擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2.利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3.利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4.利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5.利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6.禁止高空抛物、防范高空坠物：

（1）承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

（2）承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

（3）承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

（4）出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章） 承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章） 联系电话：

联系电话：

年 月 日 年 月 日

**附件八：**

**综合管理服务协议**

**受托方：深圳佐佑物业管理有限公司（以下简称甲方）**

**委托方： （以下简称乙方）**

根据国家相关法律法规、甲方物业委托管理协议及乙方房屋租赁合同，甲乙双方在平等自愿、友好协商的基础上，就乙方承租育成创新资源（深圳）有限公司（以下简称育成公司）的房屋委托甲方进行综合管理服务等事宜，达成本协议。

**一、租赁房屋信息**

乙方承租的房屋位于深圳市坪山区竹坑第三工业区（以下简称园区） 层，乙方房屋租赁合同的面积为 平方米。

**二、管理服务期限**

2024年1月1日至甲方物业委托管理协议期满（或乙方房屋租赁合同期满）

**三、管理服务内容**

甲方综合管理服务内容为租赁房屋公共部位的物业管理及乙方的租赁服务。物业管理为：消防安全巡查、房屋设施检查、环境秩序维护、违建侵占协理等。租赁服务为：日常看房接待、签约续约协助、租赁单据收发、租金杂费协催等。

**四、管理服务标准**

甲方综合管理服务内容的工作标准如下：

1、每月对租赁房屋公共部位的消防设备及消防器材进行巡查，发现故障及时向育成公司申报维修。

2、节假日及特殊时期，配合政府部门及育成公司，对乙方进行消防安全宣传及安全经营检查。

3、临时配合政府部门及育成公司，协助处理园区突发的公共安全事件及乙方的租赁事务纠纷。

4、每月对租赁房屋的公共部位及其附属设施进行检查，发现故障及时向育成公司申报维修。

5、及时审核乙方装修装饰方案并提出意见；向乙方提供房屋施工图纸；对乙方装修过程监督检查。

6、日常对园区除市政卫生管区外的租赁房屋公共部位进行卫生保洁；对公共垃圾箱进行垃圾收集和垃圾清运。

7、及时对租赁房屋公共部位的污水管道及化油化粪池的堵塞满溢等进行疏通处理和垃圾清运。

8、日常检查租赁房屋的公共部位有无临时搭建及侵占使用，发现问题及时制止并跟进拆除。

9、协助外来租户现场看房，加快租赁房屋对外出租；巡查乙方营业时间，营造园区繁荣兴旺的商业氛围。

10、协助租赁期满的乙方续约或撤场，提前向乙方发放通知，配合乙方进行续约资料准备或撤场房屋清理。

11、每月协助育成公司水电抄表，及时向乙方派发租金发票、水电费单据以及开具管理服务费收据等。

12、每月对逾期支付房屋租金、水电费及管理服务费等应缴费用的乙方进行书面通知或现场催收等。

**五、管理服务收费**

本协议期内甲方有权向乙方收取包括但不限于管理服务费、卫生费、垃圾清运费、水电费、有偿维修费、停车费、基建费及场地占用使用费等费用。

1、管理服务费：根据甲方综合管理服务内容及标准，以收费总额支持甲方运营成本及合理利润为原则设定管理服务费。因疫情影响，本协议期内前两年甲方不考虑合理利润，暂按乙方房屋租赁合同面积、一层每月每平方米人民币3.9元、二层每月每平方米人民币2元的价格计收管理服务费。本协议期内第三年（含）起，管理服务费按一层每两年不少于15％、二层每两年不少于10％递增。

每季度首月5日前，乙方一次性向甲方全额支付三个月的管理服务费。本协议签订当日，乙方一次性向甲方全额预付六个月的管理服务费，其中含三个月的乙方履约保证金。

上述面积和价格计收的管理服务费总额用于维持甲方的团队薪酬、办公水电及租赁房屋公共部位的卫生保洁等部分运营成本，无力支撑公共部位的公共垃圾箱日常及化油化粪池堵塞的垃圾清运成本以及租赁房屋公共部位及其附属设施（消防设施、水电管线、污水管道及化油化粪池等）的维修维护投入等。

2、垃圾清运费：租赁房屋公共部位的公共垃圾箱日常及化油化粪池堵塞产生的垃圾清运费，每月（次）由相关乙方暂按房屋租赁合同的面积据实分摊，其中非餐饮乙方按50％分摊。或者按甲方其他规定执行。

3、有偿维修费：乙方租赁房屋自用部位及自用设备发生房屋渗漏、管道堵塞及设施损坏等故障，可自行维修或委托甲方有偿维修。委托甲方有偿维修的由甲方按市场收费报价维修，当日结算；乙方自行维修的由乙方承担费用，但不得引发租房屋公共部位及其附属设施以及相邻租户的损坏损失。

4、场地占用使用费：未经甲方书面同意乙方不得侵占使用房屋租赁合同面积以外的公共部位。乙方若有超出租赁面积的临建侵占（或因促销使用公共部位），自占用使用之日起，依据占用公共部位实际面积及租赁合同当时租金单价，每季度首月5日前由乙方一次性向甲方全额支付三个月的场地占用使用费（历史占用须补交）。场地占用使用费参照乙方房屋租赁合同租金递增标准进行调整。

5、其他费用：本协议期内甲方新增其他的合法合理的收费，乙方应予配合。

甲方账户： 账户名：深圳佐佑物业管理有限公司

账 号：0004 0117 3695

开户行：深圳农村商业银行大工业区支行

**六、甲方权利义务**

1、甲方有权制定物业管理制度；有权按照租赁房屋实际或测绘面积并合理增加公摊面积、及根据物价变化或自身盈亏单方面调整管理服务费价格及递增等。

2、甲方有权将本协议部分或全部甲方权利授权给第三方公司或个人，以及指定第三方公司或个人收取本协议相关费用及违约金。

3、甲方有权根据市场变化和综合管理服务需要，修改本协议条款、签订补充协议或更换本协议版本。

4、甲方有义务实施本协议第三款及第四款所约定的综合管理服务的内容及标准；亦有权利对管理服务费逾期超过25天的乙方不再提供综合管理服务。

5、甲方有义务向乙方传达政府部门及育成公司的法规文件及管理制度，并将乙方的意见诉求及时反馈。

6、甲方有义务配合乙方无条件履行本协议第七款第1、2、3条乙方权利之相关条款。

**七、乙方权利义务**

1、乙方有权对甲方的综合管理服务进行监督，对租赁房屋公共部位的卫生保洁及甲方的综合管理服务出具书面整改意见。

2、乙方有权不接受甲方明显高于市场收费报价的有偿维修服务，以及对甲方新增的违法违规的不合理收费要求整改。

3、乙方有权因乙方房屋租赁合同期满导致的本协议解除，要求甲方退还预收的管理服务费等费用及履约保证金。

4、乙方有义务按时足额的向甲方支付管理服务费、房屋占用使用费及其他乙方应缴费用。乙方不得以任何理由拖欠或拒付管理服务费。

5、乙方有义务遵守甲方的管理制度及装修规范；有义务对甲方的书面文件现场签收；有义务配合甲方的工作检查并进行整改。

6、乙方有义务配合甲方无条件履行本协议第六款第1、2、3条甲方权利之相关条款。

**八、协议解除**

本协议期内发生下列情形之一的，乙方无条件接受甲方立即解除本协议，甲方预收的管理服务费等费用及履约保证金不退，甲方无需向乙方进行任何赔偿：

1、乙方逾期支付（含未足额支付情形）管理服务费、履约保证金或其他应缴费用超过25天的。

2、乙方从事违法犯罪活动、违反消防安全法规等经甲方书面告知后拒不整改或导致甲方被警告处罚的。

3、乙方对超出租赁房屋面积的临时、历史搭建侵占及装修装饰不（补）交场地占用使用费或拒不拆除的。

4、乙方不配合综合管理服务，对甲方人员辱骂恐吓、肢体侵害或故意歪曲事实投诉滋事的。

5、乙方因违反房屋租赁合同被育成公司单方面解除合同的。

**九、违约责任**

1、甲方未达到综合管理服务标准或未履行甲方义务的，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未整改给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律及赔偿责任。

2、甲方若有明显高于市场收费的有偿维修服务或违法违规新增其他收费的，乙方有权要求甲方退还所收费用并支付利息。

3、乙方逾期支付（含未足额支付情形）管理服务费、履约保证金或其他应缴费用，未达到本协议解除条件或者虽达到本协议解除条件但甲方未解除本协议的，每逾期一天，乙方须按应缴费用总额的千分之五向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿全部损失。

4、乙方因违法违规或不配合管理等原因导致甲方被政府部门或育成公司警告处罚但甲方未解除本协议的，乙方承担相应的法律及赔偿责任。

**十、其他条款**

1、乙方确认知晓租赁房屋为老旧物业及园区开放式管理，育成公司及甲方无力对租赁房屋公共部位及其附属设施和无义务对租赁房屋自用部位及自用设备进行维修维护，无法对园区公共秩序及行人车辆自主管理。乙方同意按现状使用租赁房屋并接受甲方综合管理服务的不足，独自承担所有风险及损失。育成公司及甲方不承担维修及赔偿责任。乙方不得因房屋开裂渗漏、消防设施损坏、管道化粪池堵塞、疫情经营困难及突发停水停电等任何状况违反本协议、拖欠或拒付管理服务费等应缴费用以及向甲方索赔等。

2、因自然不可抗力、不可预见之情形导致的乙方及相关方的财产损失及伤亡事故等，甲方不承担任何法律责任及经济赔偿。

3、甲方为自主经营、自负盈亏的完全民企。甲方有权根据履约及缴费情况，对当事乙方进行收费减免或管理处罚。乙方不得攀比和投诉。

4、本协议期内，甲乙双方的重要事务联络，以甲乙双方的手机微信或现场送达的书面文件为准（口头约定及手机通话无效）。任何情况下，凡未加盖甲方公章或无乙方签章的书面文件均视为无效。本条款的乙方系指房屋租赁合同的承租人本人，而非承租人的合伙人、亲友及员工等。

5、甲乙双方同意本协议签订前的信函约定、合同协议等凡与本协议有冲突的，以本协议为准。甲乙双方确认在签订本协议前已仔细阅读并理解全部条款，今后对本协议没有任何异议。甲乙双方承诺各自承担本协议已知或未知的所有风险。乙方接受甲方对本协议拥有最终解释权。

6、本协议未尽事宜甲乙双方可另签补充协议。补充协议与本协议不可分割，具有同等法律效力。本协议某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。本协议未尽事宜甲乙双方未签补充协议的，参照乙方与育成公司签订的房屋租赁合同执行。

7、本协议由甲乙双方签署后生效。甲乙双方之前签订的相关协议同时废止。本协议一式四份，甲方三份，乙方一份，具有同等法律效力。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

法定代表人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日