

办公租赁合同

出租方（甲方）：三亚福瑞实业有限公司

法定代表人：符生乐

通讯地址：三亚市吉阳区迎宾路三亚东岸外语中心十六楼

联系电话：0898—88880111 传真号码：

承租方（乙方）：三亚市棚户区改造工作领导小组办公室

法定代表人或指定代表人：

通讯地址：三亚市吉阳区迎宾路三亚东岸外语培训中心大楼 13 楼

联系电话：0898-88986228

传真号码：0898-88353689

因办公需求，甲乙双方于 2017 年 5 月 23 日签订了《三亚东岸外语培训中心办公租赁协议》（以下简称原合同），双方约定，原房屋租赁合同期限为 8 年（自 2017 年 5 月 23 日起至 2025 年 5 月 22 日止），房屋建筑面积为 1310 m²。自 2017 年 5 月 23 日起开始计算租金。房屋月租金为建筑面积每平方米人民币（大写）玖拾元整（¥90.00 元），即房屋年租金计人民币（大写）壹佰肆拾壹万肆仟捌佰元整（¥1414800.00 元），房屋租金支付方式为按年支付。现根据三亚市财政局《关于印发三亚市市级 2018—2019 年政府集中采购目录及标准的通知》（三财〔2017〕1639 号）和《关于转发〈海南省省级单一来源采购方式管理暂行办法〉的通知》（三财 2018〔306〕号）

文件要求，房屋购置和租赁金额超过 50 万元（含 50 万），需履行政府采购手续。按照规定，乙方在三亚市人民政府政府服务中心进行了办公场所租赁服务单一来源采购，确定了三亚福瑞实业有限公司（甲方）为中标单位，中标价格 1414800.00 元。现根据中标通知书（三亚市招投标[2019]0199 号），需重新签订办公场所租赁合同。经甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同，同时自新签订租赁合同生效之日起，原合同自动失效作废，以新合同约定的条款为准。

一、出租房屋情况

1-1、甲方出租给乙方的房屋位于三亚东岸外语培训中心 5 号楼第十三层，租赁建筑面积 1310 平方米。

1-2、该房屋以现有双方认可的装修标准出租，乙方在承租前已察看该房屋并对面积及现状无异议。

二、租赁用途

2-1、乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2、乙方保证，未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变上款约定的使用用途。

三、租赁期限、租金、押金

3-1、甲、乙双方约定，房屋租赁期限暂约定 1 年。自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。

3-2、房屋月租金为建筑面积每平方米人民币（大写）玖拾元整（¥90.00 元）（含税），即房屋月租金计人民币（大写）壹拾壹万柒仟玖佰元整（¥117900.00 元）（含税）。房屋年租金计人民币（大写）壹佰肆拾壹万肆仟捌佰元整（¥1414800.00 元）（含税）。双方约定如明年乙方继续租赁该场地，则下一年度租金在今年租金的基础上递增 5%。

3-3、租赁期满，甲方有权收回房屋，乙方应如期返还。若乙方需继续承租该房屋时，则应于租赁期满前 6 个月，向甲方提出续租书面要求，经甲乙双方协商后重新签订租赁合同，价格根据市场行情另议，乙方可在同等条件下享受优先续租的权利。如未续签租赁合同或新的租赁合同，合同期满乙方不得继续使用该房屋。

四、租金支付方式、押金和期限

4-1、房屋租金支付方式：按年支付，房屋年租金计人民币（大写）壹佰肆拾壹万肆仟捌佰元整（¥1414800.00 元）（含税）。乙方应按时向财政局申请拨付租赁费给甲方，市财政局核拨后乙方应及时将房屋租赁租金汇入甲方指定的银行账户。

4-2、乙方应按时将房屋租金汇入甲方指定的银行账户。若乙方须用汇款方式支付租金，则以款项到达甲方账户的时间作为乙方付款的时间。乙方收到甲方开具发票后的 15 个工作日内支付甲方租金。

4-3、甲方指定的收款人：三亚福瑞实业有限公司

开户银行：平安银行三亚分行营业部

账号：1101 2106 3610 01

五、房屋使用要求和维修责任

5-1、租赁期间，乙方对房屋及其附属设施负有维修和维护其安全及完整的义务，如发生火灾、水浸、污染等人为因素造成房屋及其附属设施毁损的，均由乙方负责恢复原状或予以赔偿。同时，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，以及自行负责租赁期间的清洁卫生。若因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏发生故障或毁损的，乙方应负责维修或赔偿。

5-2、租赁期间乙方装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意并按规定报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备的维修责任由乙方承担。

5-3、若乙方对房屋及外立面进行改造，须经甲方同意，且不得影响小区住户或招致反对，若因此而产生的一切责任均由乙方承担。

5-4、乙方及其雇员、代理人、承包商、装修人员等以及上述人员添附安装的设施、设备在施工装修或其他活动中造成甲方、其他承租户或任何第三人的人身伤害、财产损失的，应由乙方承担全部赔偿责任。



5-5、乙方返还房屋时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

5-6、若租赁期届满或非甲方原因造成乙方中途退租的，甲方不对乙方房屋的装修（如有）予以赔偿。

六、房屋使用管理

6-1、租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、燃气等以及其他依法由乙方承担的有关费用，均由乙方承担。

6-2、乙方应严格遵守甲方或物业管理单位制定的涉及出租房屋的管理规定、制度，包括但不限于水电费及公用设施设备的使用维护、用户手册和二次装修管理办法等，乙方均应严格遵守，物业管理费用由乙方自行与物业管理单位协商确定。

6-3、乙方不得擅自变更该房屋结构，若需装修，须按规定将装修图纸、方案、效果图等交甲方审核后方可施工。施工不得影响其他租户。甲方的事先审核不对乙方的装修后果承担任何法律责任。

七、不可抗力

7-1、因地震、台风、水灾、火灾、战争、雷击、电路故障以及其他不可抗力造成乙方财产损失的，甲方不承担赔偿责任。

7-2、当发生不可抗力事件时，乙方应在其能力范围内对租用部分采取措施，尽量防止租用房屋及设备、设施、装修等的损失扩大。若因乙方未尽此义务而造成甲方财产损失的，乙方应对扩大的损失承担赔偿责任。

7-3、因不可抗力原因致使本合同无法或难以继续履行时，双方应协商终止履行本合同并互不追究合同不能继续履行的责任。

八、房屋的转让、转租

8-1、乙方在承租期内不得将承租房屋转租，如确有需要，亦应事先征得甲方书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。

8-2、甲方在转让出售房屋所有权时，乙方享有同等条件下的优先购买权。

8-3、租赁期间，甲方不得擅自将该承租屋转租给第三人，如甲方私自转租，给乙方造成的损失，全部由甲方承担。同时，乙方有权解除本合同。

九、合同的变更、解除与终止

9-1、租赁期间，经双方协商一致，并就有关事项达成书面合同的前提下，可终止本合同。

9-2、甲、乙双方同意，房屋租赁期间，有下列情形之一的，双方有权书面通知另一方终止合同：

9-2-1、甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；

9-2-2、乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，或利用该房屋存放危险物品以及从事非法活动的；

9-2-3、因乙方原因造成房屋主体结构损坏或未经甲方同意擅自装修、装饰的；

9-2-4、乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换使用房屋的；

9-2-5、除了经甲方同意可延期支付租金外，乙方应按照合同要求的支付方式、金额按时向甲方支付租金，如未能按合同约定的金额和时间支付租金，且经甲方书面通知仍不能够按时足额缴纳租金的，甲方有权解除合同。

发生以上 9-2 款约定情形的，自一方将终止合同通知书送达另一方之日起经双方协商同意本合同即行终止。

十、违约责任

10-1、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

10-2、租赁期间，乙方未经甲方书面同意擅自转租、转借所承租房屋的，视为乙方违约，乙方除应向甲方支付违约金人民币（大写）伍万元整（¥50000.00元）外，甲方有权单方面终止本合同。

10-3、乙方租赁期间，不得利用该房屋从事任何违法活动，乙方如有违法行为，依照国家法律规定追究乙方法律责任，一切后果由乙方承担负责，同时，甲方有权解除本合同。

十一、法律适用及争议的解决

11-1、本合同适用中华人民共和国合同法，并以此为解释，修改时同。

11-2、甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商不成，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

十二、合同的签署、生效及登记

12-1、甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

12-2、本合同自双方授权代表签字并加盖公章后生效，修改时同。

十三、其他

13-2、本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议。补充协议条款及附件均为合同组成部分，与本合同具同等法律效力。

13-3、本合同一式陆份，甲方贰份，乙方贰份，海南亿林工程管理咨询有限公司贰份，均具同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：三亚福瑞实业有限公司



乙方：三亚市棚户区改造工作领导小组



法定代表人(签字/盖章):



法定代表人或指定代表人(签字/盖章):

账户：三亚福瑞实业有限公司

开票名称：

账号：11012 10636 1001

纳税人识别号：

开户行：平安银行三亚分行营业部 地址电话：

2019年11月18日

2019年11月18日