



Ruiyanze Property Management Limited company
北京睿妍泽物业管理有限公司

合同书

Contract Book

项目名称: 南京市驻京应急工作小组租房项目

甲 方: 北京睿妍泽物业管理有限公司

乙 方: 南京市信访局

签订日期: 年 月 日

合同编号:



租 赁 合 同

出租方(以下简称甲方): 北京睿妍泽物业管理有限公司

地址: 北京市丰台区首经贸中街1号院1号楼01层01内020

法定代表人: 张妍

电话: 13910907275 010-63776668

承租方(以下简称乙方): 南京市信访局

地址(注册地/户籍地): 江苏省南京市

法定代表人: 梁卫国

通讯地址: 南京市秦淮区苜蓿园东街8号

电话: 025-68168114

根据《<中华人民共和国民法典>》及北京市对房屋租赁的有关规定, 甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方房屋事宜, 订立本合同。

一、租赁物基本情况

1、甲方出租给乙方的租赁物位于北京市丰台区海户西里甲36号(以下简称该房屋), 该房屋建筑面积为2800平方米, 地上两层。院落车位及楼顶花园, 在乙方承租期间内, 归乙方使用, 未经甲方允许不得擅自改变用途。甲方位于屋顶的设备机房值班室, 双方均不得用于娱乐、健身、住宿。一、二层房屋用途为办公及住宿(该房屋的平面图或照片见本合同附件一)。

2、甲方已于2019年10月31日前完成了房屋的装修施工。水、电、暖气、有线电视及宽带网络的接入, 并于2019年12月17日该项目首次签约时提供了所有装修材料的产品合格证。2022年12月5日向该驻地负责人提供了此项目的房屋建筑结构综合安全性《含抗震报告》并证实该房屋不存在建筑结构的安全隐患。

3、该房屋2019年12月17日首次签约后甲方已一次性提供了基础设施及内部硬装, 保修期一年。在后续使用中乙方需自行做好维保工作, 维保产生的费用由乙方承担。

4、甲乙双方于2019年12月17日首次签约时甲方向乙方提供了主体资格证明文件, 以及对房屋拥有合法权利的证明文件, 并提供复印件交乙方留存。如因房屋产权产生问题影响乙方租用房屋的, 甲方应承担乙方搬迁费用, 退还乙方已付的未到期部分租金, 并赔偿由此给乙方造成的相应损失。不可抗力除外。

二、 租赁用途

1、 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公及住宿(含内部员工食堂)使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的有关规定。不得以任何形式用作互联网金融、P2P、非法集资、传销活动等非法行为使用。

2、 乙方签订合同前已明确知道并认可承租房屋的性质，并依据房屋性质合理使用租赁房屋。乙方保证，在租赁期内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，不得擅自改变前款约定的使用用途。

三、 房屋交付、交付日期和租赁期限

1、 房屋租赁期：自2026. 01. 01起至2026. 12. 31止。

2、 由于乙方为整租，故生活垃圾、厨余垃圾等日常产生的废物清运和消毒费用由乙方承担，及保修期结束后的设备设施维修保养不包含在租金内。乙方承租期间的维修保养费用乙方自行承担。

3、 租赁期满，乙方应立即腾退该房屋。拒不腾退的，甲方有权立即收回。乙方需继续承租该房屋的，应于租赁期满前三个月，向甲方提出续租书面申请，甲方应在同等条件下充分保障乙方拥有的优先租赁的权利，经双方协商、甲方同意，重新签订租赁合同。

4、 如乙方要求引入燃气，在条件允许的情况下，该房屋的燃气引入工程所有费用(设计、审批、报装、燃气表、设备等)由乙方自行承担，甲方指定施工单位完成燃气入户报批安装手续工作。

5、 水费，电费，燃气费，宽带，电话费等能源费由乙方按照实际数额缴纳。水电费由甲方代收并开具等值正式发票，能源费遇国家政策调整按调整后执行。

四、 租金、保证金、土地使用税、房产税支付方式和期限

1、 该房屋的月租金为348,333.34元(含税费)，大写：叁拾肆万捌仟叁佰叁拾叁元叁角肆分。租赁期内月租金金额保持不变。

2、 2026. 01. 01-2026. 6. 30租金¥2,090,000.00元(含税费)，大写：贰佰零玖万元整，乙方于支付周期开始的三十日内支付。

2026. 07. 01-2026. 12. 31租金¥2,090,000.00元(含税费)大写：贰佰零玖万元整，乙方于支付周期开始的三十日内支付。

逾期交纳的，每逾期一日，则乙方需按应付租金的千分之一支付违约金。如遇不可抗力或者是双方协商一致解除合同的，合同的租金按照乙方实际居住的时间，按日结算租金。

3、乙方以银行转账或者支票方式向甲方支付，甲方收取房屋租金、租赁保证金等本合同约定的相关费用的银行账户为：

(1)账户名称：北京睿妍泽物业管理有限公司

(2)账号：6391 0473 9

(3)支行名称：民生银行北京丰台科技园支行

乙方将租金款项以转账方式支付至该账户，即表明乙方已履行完毕付款义务，该账户的一切法律风险由甲方承担。

4、甲方应于收到乙方支付的租金后一个月内向乙方提供租金等值的正式发票，逾期不能提供的甲方负责全部法律责任。

5、租赁期间，该房屋土地使用税(费)、房产税已包含在乙方交纳的租金内，具体纳税金额由甲方负责交纳，并按国家有关规定执行，如未及时按规定交纳，因此给乙方造成损失的，由甲方承担责任。

五、 房屋使用要求和维修责任

1、租赁期间，乙方不得私自翻建、扩建、改建、新建房屋。如对房屋进行重新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，并按规定经有关部门批准后，方可进行。施工中不得损坏建筑物的主体和承重墙、柱，并保证该房屋外立面不受损坏。如有损坏由乙方负责赔偿。乙方进行房屋装修及增设附属设施和设备的设计、施工、维修等各项费用由乙方承担。

2、乙方在房屋内安装的设备、物品，应由乙方自合同期满或合同依法解除、终止之日起自行拆除、搬出；合同期满或合同依法解除后乙方仍未拆除和搬出的，视为乙方将房屋内安装的设备、物品无偿转让给甲方所有，甲方有权自行处分。合同期满或合同依法解除后，乙方后期自行装修部分的不动产，乙方不得拆除。

3、甲方将该项目整体出租给乙方，装修及设备设施已完成移交，并于2020年1月1日至2020年12月31日完成维保。甲方工作人员负责巡视检查设备设施是否正常运行使用，出现问题及时通报乙方，乙方需及时联系设施设备的专业厂家，严禁非厂家人员维修，租赁期内设备

厂家提供有偿维保，每次上门费800元/次。空调及供暖设备维修联系人：夏绪龙15801526188。由于乙方私自维修导致设备设施损毁，及出现人身伤亡事故，乙方负全责。

4、甲方无偿安排一名工作人员对屋顶花园进行卫生打扫，维护院落及屋顶花园的绿化。甲方雇佣的人员如在工作过程中发生人身损害的，人身损害赔偿由甲方承担。乙方使用该房屋所发生的水、电、有线电视、宽带等费用由乙方承担。水电费由甲方代收，并开具等值正规发票。

3、租赁期间，乙方必须在国家批准的经营范围內守法经营，并应保证遵守消防、环保、治安、防疫、市容等行政管理规定。同时乙方独立承担因此所产生的一切民事、行政、刑事责任。

4、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自转租、转借、转让、入股、联营与他人互换该房屋。

5、除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方除应按总租金除以31日折合的日租金向甲方支付该房屋占用期间的使用费外，另需向甲方支付合同总金额20%的违约金。

6、乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并结清其应当承担的各项全部费用。

7、甲方负责租赁区内花卉养护及房屋主体结构的维修保养，乙方负责租赁期内设备机房维修保养、强弱电系统和上下水系统等维修保养由此产生的费用，由乙方承担。没有操作和维修设备资质的人员严禁自行维修设备如上述原因导致设备损毁，产生的一切经济损失和社会危害甲方概不承担。

六、 合同的终止和解除

1、 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担损失赔偿或经济补偿责任：

(一)租赁期内，如遇国家建设需要、旧村改造、对房屋所在地进行整体规划或区域环境整治等情况需占用或拆除该房屋的，甲、乙双方均无条件终止本合同，乙方应在甲方告知该情况的六十日内无条件搬出租赁房屋，双方互不承担任何损失赔偿或经济补偿责任。政府

或有关部门依有关政策给付的各类补偿款归甲方所有，但甲方应退还乙方已付租金未到期的部分房屋租金。

(二) 该房屋因自然原因毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

2、甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方支付当年租金的20%作为违约金。违约方给守约方造成损失的，还应赔偿守约方的损失：

(一) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途；

(二) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

(三) 乙方擅自翻建、扩建、改建、新建房屋、结构加层、进行装修或者增设附属设施和设备，未征得甲方书面同意的；

(四) 乙方擅自转租、转借、转让、入股、联营与他人互换该房屋的。

(五) 乙方将该房屋作为经营场所，工商、税务等相关登记的经营人或负责人与乙方不一致；

(六) 逾期十五日未交齐租金，视为乙方单方违约终止协议，甲方有权收回本合同的租赁物，租金逾期交付三十日内乙方须无条件配合退出租赁物。

3、出现以下情况的，乙方有单方解除租赁合同的权利：(1) 甲方未按时交付房屋，经乙方催告后在合理期限内仍未交付。(2) 甲方已交付的房屋存在缺陷，如漏水等，导致乙方无法正常生活，危及乙方安全或健康的，(3) 甲方不履行主体维修义务，以致危及乙方安全或健康的。以上情形，乙方可以单方解除合同，并要求甲方退还剩余租期的租金、全额保证金及赔偿因此产生得相关损失。

4、本合同履行期限届满终止或解除之日起60日内，乙方应当将其租赁房屋地址上的相关物品搬迁出该租赁房屋。若约定期限内没有迁出，乙方将按照合同约定支付违约金。

七、违约责任

1、租赁期间，非因本合同约定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方除应向乙方支付当年租金的20%作为违约金外，还应当向乙方返还已支付但尚未发生的部分房屋租金，并承担乙方在搬迁过程中所产生的搬迁费用。

2、租赁期间，非因本合同规定的情况乙方中途擅自退租的，乙方应向甲方支付当年租金的20%作为违约金，甲方应向乙方退还已支付但尚未发生的部分房屋租金。

3、乙方未征得甲方书面同意擅自翻建、扩建、改建、新建房屋、进行房屋装修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，甲方可单方无条件收回该房屋并解除本合同。乙方确需在办公和住宿区域内增设附属设施的，必须向甲方提出书面申请，甲方在征得产权方书面同意后方可施工。

4、遇不可抗力因素致使本合同不能履行的，无条件解除本合同，双方结清租金、甲方退还保证金，互不赔偿。

5、在租赁期内如遇国家法律、政策调整，或遇国家征地、乡村集体规划开发等情形需要征用、收回、占用合同房屋的，本协议自行终止，双方结清租金，合同期未届满的，甲方应退还乙方剩余租期的租金，以及全额保证金，互不赔偿。

八、 其它条款

1、甲、乙双方在签署本合同时，对本合同约定的各自的权利、义务、责任已充分理解，并愿按合同约定严格执行。

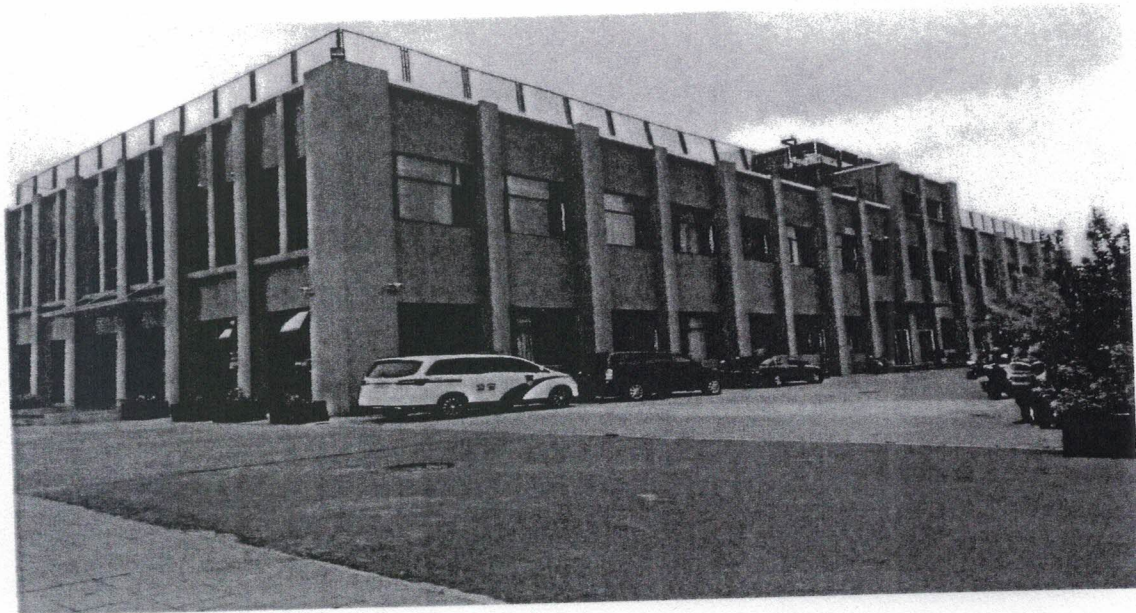
2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

3、甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方均可依法向北京市丰台区人民法院提起诉讼。

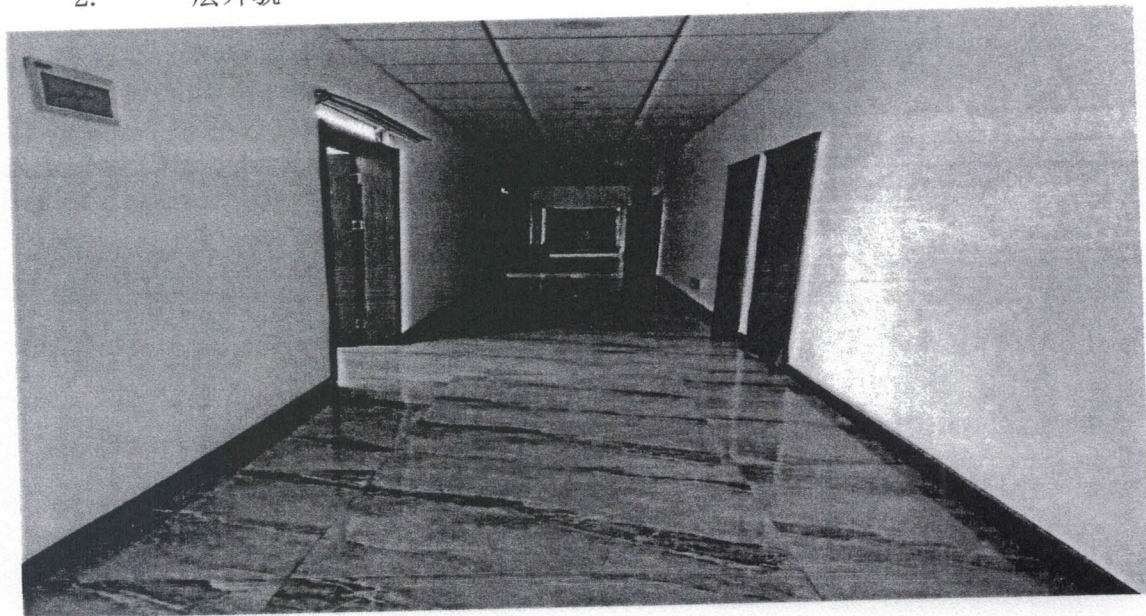
4、本合同连同附件一式伍份，甲方执贰份，乙方执叁份。本合同自双方签字盖章之日起生效。

附件：

1. 楼宇整体外貌



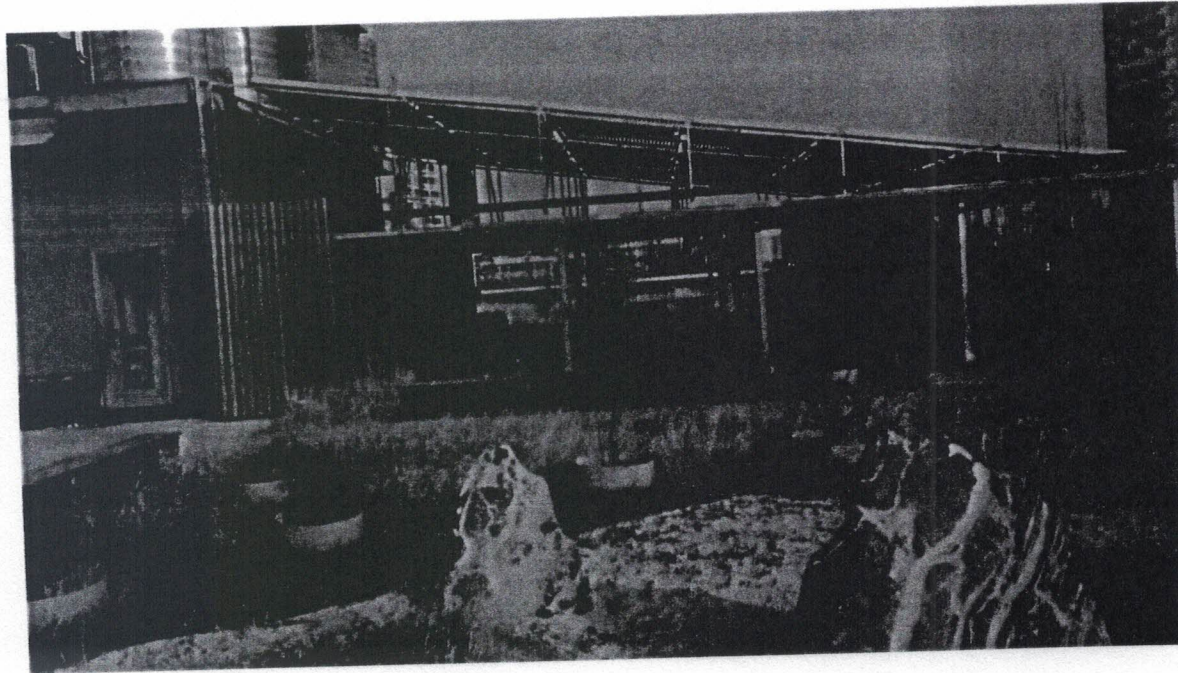
2. 一层外貌



3. 二层外貌



4. 屋顶花园外貌



以下无正文。



甲方:

法定代表人或代理人:

电话:

签约日期: 2025年12月26日



乙方:

法定代表人或代理人:

电话: