

租赁合同书

出租方(甲方): 汕头市糖烟酒有限公司
承租方(乙方): _____
身份证号码: _____
统一社会信用代码: _____
法定代表人/负责人: _____

根据《中华人民共和国民法典》及《市资产管理集团物业出租管理暂行办法》的规定,甲乙双方就租赁事宜达成如下条款,以兹信守。

一、甲方将位于汕头市龙湖区黄山路 14 号星港豪园 2 幢 105、205、106、206、207、208 号房出租给乙方作为商铺合法使用,建筑面积共 270.6 平方米。

二、租赁期限 5 年,自 年 月 日起至 年 月 日止。甲方在签订本合同之日起 30 日内将房产交付于乙方使用。房产交接时按房产现状办理交接手续,交接手续办理完毕即视为乙方对甲方所出租的房产无异议。

三、租金、履约金、押金等各项费用的约定:

1、乙方承租上述房产租金每月人民币 元(含税)。前 3 年租金以成交价格为准(即 年 月 日起至 年 月 日,租金每月人民币 元),第 4、5 年月租金在前 3 年月租金基础上递增 5%。(即 年 月 日起至 年 月 日,租金每月人民币 元)。

2、付款方式:乙方必须在签订本合同之日起五个工作日内将三个月租金人民币 元、履约金(按首年 1 个月租金金额)人民币 元及押金(按首年 2 个月租金合计金额)人民币 元,合计人民币 元,一次性缴交汕头市恒益顺招标采购服务有限公司(下称恒益顺公司)交易资金结算账户:

账户名称:汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

开户银行:交通银行汕头龙湖支行

账 号:445006030013000176567

恒益顺公司按《汕头市恒益顺招标采购服务有限公司资产招租交易规则》第 54 条的规定将上述款项划入甲方指定的账户:

账户名称:汕头市糖烟酒有限公司

开户银行:交通银行汕头长银支行

银行账号:445006031013000173005

其他月份的租金采用先付后用的支付方式,以租期起算日每 3 个月为一个租金支付周期,乙方应当在期末之前以转账方式向甲方直接缴纳下期租金,乙方上述付款以取得甲方收款凭证为凭。乙方逾期缴纳租金,每日将按月租金 1%计罚违约金。

3、租赁期间该房产的水费、电费及物业管理费等概由乙方负责缴交。乙方按实际使用需求对相关水、电等设施进行增容的,费用由乙方承担,租赁期限届满后,增容部分的设备无偿归甲方所有。

4、乙方在签订本合同前对租赁物业的现状(包括但不限于建筑物的结构、装修、装饰、水电设施、消防及安全防护设施等的老化危旧或破损程度、状况、数量等)已充分了解。甲乙双方同意本合同签订后,租金总额不因租赁物业设施的完好状况及实际建筑面积的误差而作任何调整。

5、租赁期间,如乙方承租房产路段因道路修理或政府旧城升级改造需要而封闭道路,则本合同租期可参照道路封闭时间给予相应延长,租金按原租金标准计。双方应在发生该情况时签订确认书,对租期顺延进行确认及具体约定,没有签订确认书的仍按照原租期执行。

6、甲方可将押金用于冲抵乙方拖欠的租金及其他应缴纳的水、电、物业管理费等费用、租赁物业及其设备设施、固定装修等所产生的损害赔偿金或其他因违反本合同约定产生的房产占用费、违约金及赔偿金。押金和履约金不足以弥补损失的,乙方应足额赔偿损失。发生上述冲抵事项的,乙方应在甲方要求的期限内补足押金和履约金。

7、租期届满,乙方已按时缴纳租金且未发生上述冲抵事项或已补足押金、履约金,并已结清所有费用以及按期交还该房产的,甲方一次性无息付还乙方履约金及押金。

四、守法承租:

租赁期间,乙方应遵守法律、法规,不得将房产作为抵押、担保等用途。不得利用该房产存放违禁物品,不得作为高危、高污染及任何违规、违法经营场所。乙方须切实做好租赁房产室内维护、修缮、安全、消防、环保、治安工作并承担一切费用。乙方不得在租赁房产外墙擅自悬挂广告牌,否则由此所发生的一切法律责任和经济损失概由乙方负责。

五、装修及维修:

1、乙方使用房产期间,乙方应保护好该房产的一切设施,如需装修,应经甲方同意,并在不影响主体结构及外观的前提下进行,并应遵守该房产物业管理的规定,装修费用乙方自行承担。乙方如需对房屋内部主体结构进行改造的,除必须符合有关法律法规的规定外,还须经甲方书面同意后方可进行改造。改造完成后须聘请有资质的专业机构进行房屋安全鉴定,并出具合格证明文书,鉴定评估费由乙方负责。租期届满或者本合同提前终止或解除时,除甲、乙双方书面确认外,乙方因自身生产经营需要对房屋、土地投入的所有装修、设施设备(包括但不限于该房屋、土地使用的门窗、电缆、电线、供电设施、给排水设施、照明、插座、消防设施、配套设施等)不得拆除和损坏,全部无偿归甲方所有,且不计残值,乙方不得以任何理由提出赔偿或补偿。

2、房产日常维修,外墙及主体结构的修缮修理甲方负责,乙方应无条件配合。房产内部修缮修理乙方负责。

3、租赁期间,如乙方利用房产从事餐饮服务业务的,应保证依法取得经营执照及相关许可证书等,否则由此产生的一切责任与甲方无关,乙方在装修及使用房产过程中,应确保房产各排油、排烟、排水、排污线路的畅通

及其附属设备的正常运作，且空调机组、室外制冷机组摆放场地应具有足够的空间距离，并须以不影响相邻各方为前提。

六、租赁期间乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同并收回该房产，乙方已交的履约金、押金不予退回：

- 1、未经甲方同意，将上述房产转租、转借他人使用或擅自改变出租用途的；
- 2、拖欠租金3个月以上或逾期未缴交房产各项费用的；
- 3、违反《安全生产暨消防安全责任书》相关规定的；
- 4、擅自将该房产作为抵押、担保等用途的；
- 5、利用该房产存放违禁物品，作为高危、高污染及任何违规、违法经营场所或进行违法活动的；
- 6、法律规定其他有关解除合约的情形。

七、租赁期满，乙方应在租赁期满或收到甲方根据本合同第六条规定解除租赁合同通知（包括律师函）之日起3日内搬离，否则甲方有权收回房产，自房产返还期限届满之日起15日后，乙方遗留在租赁房屋内、土地上的任何物品均视为废弃物，甲方有权处置，乙方不得提出任何异议或赔偿、补偿要求。乙方如若未按期交还房产，甲方有权向乙方主张房产占用费，房产占用费按本合同约定的月租金以30天平均计算出日租金，以日租金3倍的标准向乙方收取，为每日 元。乙方如需继续租赁，应于租赁期满前2个月书面通知甲方。如果甲方将该房产以租赁、合作等形式提供给第三方使用，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

八、租赁期间提前解除合约的处理：

1、双方应尽量信守合约，一方确需提前解约的，应提前30日告知另一方，以便承租人另寻地点腾退或是出租人另行招租。

2、乙方在租赁期间提前解约的，甲方不予退回乙方履约金，但租金及押金均应按实结算。租赁期间，若乙方要求提前退租并退还已缴未使用期间的租金，乙方应负责承担该期间已开发票的房产税（目前房产税12%）。

3、租赁期间，如因市政府、市国资委规划建设需要、房屋征收拆迁土地征收储备等政策性客观原因（包括但不限于城市建设规划或城市更新改造需要搬迁、土地被收储的、启动“三旧改造”计划或企业改制等情况）须提前结束租期或终止合同的，甲方有权提前通知乙方解除租赁合同，并收回房屋、土地，乙方须无条件配合并退出，甲方不作任何赔偿、补偿（包括乙方的各种固定投入），不承担违约责任；甲方无息退还乙方履约金，押金、租金应按实结算。

4、因法律、法规调整或其他不可抗力致使合同不能继续履行的，甲方有权提前终止合同，乙方应无条件无偿退出。

5、甲方按照本合同第六条收回房屋的，仍按第六条处理。

6、乙方如果出现经常性拖欠租金并已因拖欠租金被采取法律程序催讨的，乙方将被列入国资系统失信人员，甲方及时通报国资系统物业出租平台，由物业出租平台建立国资系统失信人员黑名单，该人员不得再取得承租汕头国企物业的竞租资格。

九、甲方按本合同记载乙方现住地发出任何通知，均视为已送达乙方。如乙方变更现住地，需书面通知甲方，否则，以乙方在本合同记载的现住地为通知地址。

十、乙方在签订本合同时需与甲方签订《安全生产暨消防安全责任书》，《安全生产暨消防安全责任书》与本合同具有同等法律效力。

十一、资产招租委托书（项目编号：F202400350）内容也是本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

十二、如有未尽事宜，由双方协商确定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十三、本合同正本一式叁份，甲、乙双方各执一份，恒益顺公司执一份。

十四、本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

十五、争议解决方法

（一）本合同在履行过程中发生争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，任何一方可以向租赁房产所在地的人民法院起诉解决。

（二）乙方拖欠房租超过3个月，甲方委托律师发律师函催收，并视具体情况依据本合同第六条约定决定解除合同。

（三）因一方违约，守约方为维护自身合法权益采取法律行动而产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费、调查费、评估费）均由违约方承担。

备注：租赁合同期满，本租赁合同关系终止，不视为合同期限顺延，不视为双方存在不定期租赁合同关系，乙方应在租赁期满前（最迟不超过期满后3日内）腾退，将房产返还甲方。

甲方单位：（签章）

乙方单位：（签章）

乙方现住地（确认文书送达地址）：

甲方代表：

乙方代表：

乙方联系人：

联系电话：88266625

联系电话：

鉴证单位：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

签订日期：2024年 月 日