

附件 2:

# 租赁合同

合同编号: \_\_\_\_\_

甲方: 汕头市供销社资产经营管理有限公司

统一社会信用代码: 91440500566696836N

联系电话: 88419522

住所地: 汕头市迎春路 3 号 309 房

乙方: \_\_\_\_\_

统一社会信用代码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

住所地: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定,甲、乙双方在平等、自愿的基础上,经友好协商,就乙方租用甲方物业一事达成如下协议:

一、租赁内容。

甲方将位于汕头市商平路 42 号(原 39 号)后面办公楼楼下场所出租给乙方作为综合使用,包括配套水(分表)、电(分表)设施,租赁总面积共 373 平方米。

二、租赁期限。

租期为 8 年,自      年      月      日起至      年      月      日止。

甲方应于签订合同之日起 60 日内将房产交付给乙方,交房时按房产现状办理移交手续,移交手续办理完毕即视为乙方认可甲方所提供的房产满足乙方承租需求。

三、租金及管理费、各项设施设备及费用押金及租赁保证金的结算。

租金及管理费分为三个周期计算,第一周期为三年(1-3 年),月租金及管理费价格以成交价格为准,第二周期为三年(4-6 年),第三周期为二年(7-8 年),第二周期起,每周期月租金及管理费在上一周期月租金及管理费基础上递增 10%

1. 租金及管理费计算、结算方式:租金及管理费按面积计算。

第一周期:租金按三个月为一期结算。20     年      月      日至 20     年      月      日,租金为 ¥      元/月\*平方米,合计每月租金为 ¥      元(人民币      万      仟      佰      拾      元      角      分)。免租期限为 30 个自然日(即自      年      月      日至      年      月      日)。

第二周期:租金按三个月为一期结算。20     年      月      日至 20     年      月      日,租金为 ¥      元/月\*平方米,合计每月租金为 ¥      元(人民币      万      仟      佰      拾      元      角      分)。

第三周期:租金按三个月为一期结算。20     年      月      日至

20\_\_年\_\_月\_\_日，租金为¥\_\_元/月\*平方米，合计每月租金为¥\_\_元（人民币\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分）。

第一周期：管理费按三个月为一期结算。20\_\_年\_\_月\_\_日至20\_\_年\_\_月\_\_日，管理费为¥\_\_元/月\*平方米，合计每月管理费为¥\_\_元（人民币\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分）。免租期限为30个自然日（即自\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日）。

第二周期：管理费按三个月为一期结算。20\_\_年\_\_月\_\_日至20\_\_年\_\_月\_\_日，管理费为¥\_\_元/月\*平方米，合计每月管理费为¥\_\_元（人民币\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分）。

第三周期：管理费按三个月为一期结算。20\_\_年\_\_月\_\_日至20\_\_年\_\_月\_\_日，管理费为¥\_\_元/月\*平方米，合计每月管理费为¥\_\_元（人民币\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分）。

2. 各项设施设备及费用押金：为确保物业及其附属设施安全与完好，乙方应预付甲方押金¥\_\_元（人民币\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分）。若乙方拖欠物业费、水电费，以及因物业损坏应付甲方赔偿金，甲方有权直接在押金中进行抵扣，并在抵扣的同时通知乙方于十天内补足押金。

3. 租赁保证金：为确保租赁期内租金及管理费如期结算，乙方应依约支付甲方租赁保证金（按首年3个月租金及管理费合计金额计算）¥\_\_元（人民币\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分）。若乙方拖欠房租，甲方有权直接在租赁保证金中进行抵扣，并在抵扣的同时通知乙方于十天内补足租赁保证金。前述租赁保证金在乙方租赁期内不计息，在租赁期满时依约结算。如乙方未能在前述期限内交清租赁保证金，则本合同自动解除。

4. 租金及管理费按三个月为一支付周期缴交，乙方应在签订合同之日起五个工作日内将首期租金及管理费、各项设施设备及费用押金及租赁保证金，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账户。

以后每期租金及管理费和合同履行过程依约应补足的租赁保证金，乙方应在当期首月5日内一次性自行向甲方交清，并支付至甲方如下指定收款账户：

账户名称：汕头市供销社资产经营管理有限公司

开户银行：建行汕头建营支行

银行账号：44001650401053010059

5. 乙方支付的租金及管理费，由甲方出具发票；租赁保证金和押金，由甲方出具收款收据。

6. 乙方向其他单位支付其他费用的，由乙方自行向相关单位索取收款凭证。

四、双方的权利、义务和责任：

1. 甲方必须保证其提供的出租物业产权属明晰或拥有出租权。

2. 租赁期间，该物业的水费、电费、卫生费等由乙方承担缴交，室内外水电设施及门窗损坏、卫生间排水排污设施堵塞损坏等，均由乙方自己承担进行维修疏通，甲方对此不承担任何责任及补偿。

3. 租赁期间，乙方必须保护好承租物的各项设施，如有损坏，乙方应负责修复或赔偿。如乙方对物业的装修影响到物业的结构或设置对结构有影响的设备，乙方应将相关建设方案提供给甲方，承诺承担该项建设的一切经济与法律责任，由乙方负责向相关部门报备并获批准后方可施工，一切报建手续及相关费用由乙方负责。

4. 租赁期间，甲、乙双方如需提前解除合同的，必须提前 30 天书面告知双方，并按如下方式处理：甲方提前收回物业的，甲方双倍返还乙方租赁保证金（该款已包括应退还乙方原缴交的租赁保证金在内）；乙方在已付首期租金及管理费期间提前退租的，首期租金及管理费、租赁保证金不予退还；如乙方在付第二期租金及管理费后提前退租的，租赁保证金不予退还，租金及管理费按实结算。甲方在应退还乙方的租金中，扣除该租金已开发票所涉及的相关税费。在物业没有损坏及水、电费、物业费缴清的情况下，甲方无息退还乙方的押金。

5. 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回物业，乙方已交租赁保证金不予退还；在物业没有损坏及水、电费、物业费缴清的情况下，甲方无息退还乙方的押金，租金及管理费按实结算，所产生的一切经济及法律责任均由乙方承担。

(1) 未经甲方同意，擅自对物业做改变原建筑物主体结构的装修或设置对结构有影响的设备。

(2) 逾期 30 日未付清当期租金及管理费的。

(3) 利用承租物业存放危险品或进行违规违法活动的。

(4) 擅自改变出租用途。

6. 租赁期间，乙方在承租范围内的各项行为必须严格遵守国家的法律、法规，守法经营，如因违法违规造成的一切后果，责任均由乙方承担，包括但不限于法律责任和经济责任。

7. 租赁期间，乙方自行办妥营业及相关证件，自主经营、自负盈亏，期间发生的一切责任包括但不限于经济责任及法律责任均由

乙方自行承担，概与甲方无关。

8. 租赁期间，乙方是该物业的消防、安全、环保及治安责任人，应严格遵守安全生产、环保、消防等相关法律法规，承担安全生产和消防防火等一切安全责任。如乙方未按有关规定落实安全生产、消防和环保等措施被有关部门查处或造成责任事故的，责任概由乙方承担，包括但不限于法律责任和经济责任。

9. 租赁期间，乙方必须确保所承租物业及物业内设施设备完好，如出现物业被侵占、设施设备被破坏造成甲方财产损失的，乙方必须负责赔偿。甲方有权定期或不定期对租赁物业的使用情况进行监督检查，发现问题立即要求乙方整改；拒不整改的，甲方有权单方解除合同并收回物业，租赁保证金和押金不予退还。

10. 租赁期间，甲方按照相关规定对出租物业的使用情况进行监督和管理。

11. 甲、乙双方需签订《消防与安全生产责任书》，《消防与安全生产责任书》与本合同具有同等法律效力。

12. 租赁期间，未经甲方同意，乙方不得将承租物业转租、分租、转借或以任何方式提供给第三方使用，如经发现，甲方有权解除合同，收回物业，乙方已交租赁保证金不予退还，所产生的一切经济及法律责任均由乙方承担。

13. 乙方办理工商营业执照注销时，涉及应缴税费由乙方全额承担。

14. 合同租赁期满，乙方不再续租，需乙方自行转移或注销使用该租赁物业所办理的工商营业执照等证照后，甲方才无息退还乙方租赁保证金和押金。

15. 租赁合同提前解除或终止的，乙方应于合同解除或终止之日起 15 天内将房产返还甲方。

16. 租赁期满，乙方如需续租，应提前 90 天通知甲方。在同等条件下，乙方拥有优先租赁权。乙方未能通过公开招租程序取得租赁权的，应于新的承租人确定之日起 60 天内将房产返还甲方。

17. 租赁期满或解除本合同，乙方对物业的装修及乙方自行购置的附属水、电及消防设施(不包括家电)均应无偿归甲方所有，乙方不得拆毁。乙方应如期交还物业，并在 30 天内付清租赁期间应付的水、电费、物业费及其它费用，甲方确认物业完好后，10 天内不计息退还租赁保证金。如发现损坏，乙方应负责赔偿。

18. 租赁期满或合同解除后，乙方未如期交还物业应当按租金及管理费(注：管理费系租金构成部分)的二倍支付逾期占用费，乙方未如期腾退自有物品的，视同乙方对留存物品放弃权利，甲方有权自行开锁和清理物业内遗留物品(租赁场所内所有遗留物品均视为乙方的废弃物)，收回物业。

19. 租赁期间，若因主管部门或政府行为、企业改制或不可抗力造成本合同无法履行的，经甲方出示相关文件，双方均同意解除本合同，互不承担各自违约责任。甲方按乙方实际使用时间计收租金及管理费，甲方无息返还乙方所交租赁保证金。

20. 租赁期间，如由于国家政策法律法规发生变化及不可抗力因素需变更合同，经双方协商同意可对本合同进行修改或补充。

21. 乙方同意甲方向下列地址邮寄相关通知（包括《解除合同通知书》）不管乙方是否收到均视为送达，相关通知自动生效。

地址：\_\_\_\_\_

收件人：\_\_\_\_\_ 固定电话：\_\_\_\_\_

手机：\_\_\_\_\_ 邮箱：\_\_\_\_\_

22. 合同双方应严格遵守中华人民共和国关于反对商业贿赂的有关法律法规的规定，不得向对方索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益。

23. 本合同未尽事宜，可由双方依法协商一致后另行签订补充合同（补充协议书）。本合同的附件及补充合同（补充协议书）与本合同具有同等法律效力。

24. 资产招租委托书(项目编号:F202600266)内容也是本合同的组成部分。与本合同具有同等法律效力。

25. 因本合同引起的有关纠纷，双方应协商解决，通过协商不能解决，可向人民法院起诉。因乙方违约致使甲方采取诉讼方式实现债权的，甲方为此支付的律师费及其他实现债权的一切费用由乙方承担。

26. 本合同自双方签订盖章及乙方向恒益顺公司足额缴交租赁保证金、首期租金及管理费和各项设施设备及费用押金之日起生效。

27. 本合同一式肆份，甲方执二份，乙方执一份，恒益顺公司执一份。

其它约定：

1、承租方不得随意改变该物业的主体结构，不得随意破墙设门或设置铺面，如承租方违反上述行为，视为违约，出租方有权解除租赁合同，导致该物业主体结构损坏（变成危房、墙体开裂等现象），出租方有权要求承租方作出相应赔偿并对损坏部分进行修复并达到安全使用标准。

2、承租方必须对该物业室内外墙体、巷道进行修缮美化，修缮美化风格及经营范围应符合《汕头小公园开埠区风貌保护及业态控制导则》（如有调整，按最新规定执行）。承租方在修缮美化过程中，不得随意改变商平路42号（原39号）房地产的主体结构，修缮美化中必须完善符合规定的消防设施设备等能够确保安全生产经营以及有利于促使该物业保值增值的措施，以历史文化保护传承体系为目标，保护和传承历史风貌，避免过度商业化，尊重全时

代风貌特征，再现小公园开埠区的历史记忆和人文风情，实现老城市新活力。

（以下无正文）

甲方：

乙方：

法定代表人/授权代理人：

法定代表人：

联系人：

联系人：

联系方式：

联系方式：

身份证号码：

（属个人租赁需同时提供身份证复印件包括背面）

签订日期： 年 月 日

签订地点：

鉴证单位：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

鉴证日期： 年 月 日