

供的房产满足乙方承租需求。

三、租金、履约金、押金等各项费用

3.1 租金、履约金和押金

3.1.1 租金每月租金¥___元（大写：___元整）（含税）。租金分为三个周期计算，每5年为一个周期。第一周期租金以成交价格为准，第二周期起每周期月租金在上一个周期月租金基础上递增5%。

租金及递增周期：

第一周期（___年___月___日起至___年___月___日止）月租金为¥___元(大写：___元整)；

第二周期（___年___月___日起至___年___月___日止）月租金为¥___元(大写：___元整)；

第三周期(___年___月___日起至___年___月___日止)月租金为¥___元(大写：___元整)；

乙方逾期缴纳的，每逾期一日应按当期应付而未付月租金总额的万分之五向甲方支付违约金。

3.1.2 付款方式：乙方应在本合同签订之日起五个工作日内将首期租金（按第一周期36个月租金合计金额）___元、履约金（按第一周期6个月租金合计金额）___元及押金(按第一周期12个月租金合计金额)___元，合计___元，一次性缴交汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（以下简称恒益顺公司）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：汕头市通达企业管理有限公司

开户银行：交行金龙支行

账号： 445006090013000202534

以后租金按年缴交，每年租金应在上期期满之前交纳（本期期满前即应交纳下一期租金），依此类推，直至合同期满。乙方上述付款以取得甲方收款凭证为据。

3.1.4 租期届满双方未能达成续租协议，或者合同提前解除，且乙方没有违约行为并已结清所有费用，则甲方一次性无息退还乙方押金。

3.1.5 乙方有违约行为的或者未结清应付费用的，甲方有权从履约金和押金中直接划扣乙方应支付的违约金及费用，履约金和押金不足以抵扣违约金及应付费用的，甲方有权继续向乙方主张。

3.1.6 乙方应支付的租金，甲方有权以书面形式通知乙方后，从押金中直接划扣；乙方应支付的违约金，履约金和押金以抵扣违约金的，甲方有权继续向乙方主张违约金。

3.2 其他费用

3.2.1 自本房产交付乙方之日起，至乙方交还房产之日止，该期间发生的电费、有线电视费、电话、宽带等一切费用概由乙方承担并自行缴交。

3.2.2 乙方按实际使用需求对相关水、电、消防等设施进行增容或完善的，应经甲方同意，且有关的事项由乙方自行办理，所涉一切费用由乙方承担，租赁期限届满后或者合同提前终止或解除的，增设的一切设施、设备不得拆除，并无偿归甲方所有。

3.3 收款凭证

3.3.1 乙方支付的租金，由甲方出具发票；履约金和押金由甲方出具收款收据。

3.3.2 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、房产的使用及责任

4.1 乙方占有房产期间，应遵守法律、法规，依法使用房产，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。另须切实做好房产室内维护、修缮、治安、防火工作并向甲方签订消防安全承诺书，房产外墙不得擅自悬挂广告牌，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。

4.2 自房产交付之日起，乙方即为其实际管理人及安全责任主体，对租赁范围内的一切安全事项承担全部、最终的法律及经济责任。具体包括但不限于：

4.2.1 负责按消防法规要求配置、维护消防设施器材，确保安全出口及疏散通道畅通，制定应急预案并定期组织演练。因违反消防法规导致的一切责任、损失及处罚由乙方承担。

4.2.2 对房产内发生的所有生产安全事故、人身伤害（如高空坠物、

滑倒、触电等) 承担全部责任。

4.2.3 负责租赁范围内的治安保卫、环境卫生、“门前三包”，综合治理工作，遵守环保规定，避免对周边环境造成污染或扰民。

4.2.4 凡在租赁范围内发生或因使用该房产引发的任何安全事故、人身财产损害及第三方索赔，均由乙方独立承担全部赔偿责任。如因此导致甲方对外承担责任，甲方有权向乙方全额追偿。

4.3 乙方将房产用作工商注册地址，需事先获得甲方书面同意。租赁关系终止（包括期满、解除等）后，乙方须在 15 日内完成相关注册地址的变更或注销登记，并向甲方提供证明文件。逾期未办理，每逾期一日，乙方应按（当期）日租金的三倍金额向甲方支付违约金。

4.4 未经甲方事先书面同意，乙方不得将房产全部或部分转租、转借、或以联营、合作、承包等任何形式变相交由第三方使用。任何未经同意的转租、分租行为均属根本违约，甲方有权立即单方解除合同，并不退还履约金及押金。

4.5 若发现建筑物主体结构（非乙方改造部分）存在安全隐患，乙方有义务立即书面通知甲方。但该通知义务并不免除乙方在承租期间作为实际管理人对房产整体安全所应承担的法定及约定责任。

4.6 乙方承担租赁房产及附属设施（包括但不限于门窗、水电管线、卫浴、消防系统、乙方自行添置的设备等）的日常检查、维护、保养及修缮责任，并承担全部费用。应确保所有设施设备处于良好、安全、可正常使用的状态。因乙方怠于维修保养引发的一切后果及损失，由乙方自行承担。

4.7 如若下水道有几个使用方共用，则由甲方牵头协调处理，费用由各

使用方分摊承担。

4.8 甲方按房产现状（包括现有设施设备的性能与状态）将房产交付乙方。乙方确认，在签署本合同前已对房产的物理状况、配套设施、法律状态及所有已知或未知的瑕疵进行了充分、独立的调查与评估，并自愿接受现状承租。甲方不对房产的现状、适用性、安全性作任何明示或默示的保证。乙方为满足自身经营需要或使房产符合任何安全、环保、消防等规范标准所进行的一切改造、增容、升级，均须自行办理手续并承担全部费用。

五、房产的装修和添设

5.1 乙方如需对租赁房产进行装修、改造或添设设施设备，必须事先将详细方案（包括设计图、施工图、用料说明等）以书面形式报请甲方审核，并获得甲方的书面同意后方可实施。所有装修、改造行为不得改变房产的主体结构、外观立面及规划用途，并应遵守相关物业管理规定及国家法律法规。装修、改造、添设所产生的一切费用均由乙方自行承担。

5.2 乙方如确需对房屋内部主体结构进行改造，除须遵守第 5.1 条规定外，还必须聘请具备相应资质的设计与施工单位，并在改造工程完成后，委托有资质的专业鉴定机构对房屋安全进行鉴定，出具合格证明文件提交甲方备案。全部鉴定费用及相关安全费用由乙方承担。

5.3 乙方在租赁期间投入的所有装修、装饰，以及添设的不可移动的附属设施、设备（包括但不限于供电、供水、消防、网络等系统管线及固定装置），在租赁期满或本合同因任何原因提前终止时，均无偿归甲方所有。乙方承诺不予拆除、损毁，且不得就此向甲方主张任何补偿或赔偿。经甲方书面同意可拆除的个别项目，乙方须负责将房产恢复原状。

5.4 租赁期间，房产（包括外墙、内部设施）因自然损耗或乙方使用所需的日常维护、维修及翻新（如外墙修复），均由乙方负责并承担全部费用。乙方应确保维修质量，并承担因维修不当或延迟所产生的全部法律责任。若因此导致甲方或任何第三方遭受损失，乙方应负责全额赔偿。

六、有下列情形之一的，甲方有权单方解除租赁合同并收回该房产。

6.1 乙方未经甲方同意，将房产部分或全部转租、转借他人使用的。

6.2 乙方拖欠租金 3 个月或逾期未缴交房产各项费用的。

6.3 乙方未依照本合同第四条的约定使用房产的。

6.4 甲方按本合同第 2.2 条的约定通知乙方移交房产，但乙方逾期 10 天仍未与甲方移交房产的。

6.5 租赁期间，政府规划建设需要（市政府、市国资委）、政府土地收储、城市更新、“三旧”改造、房屋征收拆迁、企业重大资产重组、企业改制或上级主管部门决定；或因法律、法规调整等政策性客观原因及不可抗力事由等致使租赁合同不能继续履行须提前终止的，甲方有权提前通知乙方解除租赁合同，押金、租金按实结算，乙方须无条件退出租赁场地，并不得以任何理由向甲方提出赔偿或补偿要求。

6.6 法律规定的其他有关解除合同的情形。

七、房产的返还

7.1 租赁期限届满时，乙方不续租房产的，则应于租赁期限届满后将房产返还甲方。

7.2 乙方如需续租房产则应提前 60 天向甲方申请，甲方将按有关规定

进行公开招租，乙方可参加公开招租。乙方未能通过公开招租程序取得租赁权并与甲方签订新的租赁合同的，应于新的承租人确定之日起 15 天内将房产返还甲方。

7.3 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。

7.4 乙方未按上述第 7.1 条、7.2 条、7.3 条约定的租期届满、提前解除或终止合同之后的房产返还期限内，乙方仍拒绝交还租赁房产的，乙方应承担房屋占用费直至退房之日房屋占用费的标准为：按最后一期月租金标准的 3 倍金额计算；乙方未按上述第 7.1 条、7.2 条、7.3 条约定的期限返还房产的，自该期限届满之日起 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，甲方有权自行收回房产并处理该房产内的一切物品，并按每日___元（按最后一期日租金标准的 3 倍金额计算）向乙方主张房产占用费，乙方不得提出任何异议或赔偿、补偿要求。

八、提前解除或终止合同的处理

8.1 甲、乙双方应信守合同，一方确需提前解除合同的，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。

8.2 乙方在支付首期租金之后至支付第二周期租金之前的期间内提前解除合同的，甲方不予退回乙方已付的租金、履约金，但押金应按实结算。乙方在付第二、三周期租金后解除合同的，甲方不予退回乙方已支付的履约金，租金及押金均应按实结算。甲方在应退还乙方的租金中扣回该租金已开发票对应的已缴 12%的房产税金。

8.3 甲方按本合同第六条 1.2.3 项约定解除合同的，甲方不予退还乙方

已交的履约金、押金，作为乙方违约导致甲方解除合同的违约责任。

8.4 因法律、法规调整或其他不可抗力因素致使合同不能继续履行的，合同提前终止，双方互不承担违约责任；甲方对乙方的各种固定投入不需赔偿或补偿，租金应按实结算，履约金及押金无息退还。

8.5 如因城市规划或城市更新改造需要搬迁、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须提前终止合同的，甲方有权提前1个月通知乙方终止房产租赁合同，并收回房屋、土地，乙方须无条件配合腾退，甲方不作任何赔偿、补偿，包括对乙方的各种固定投入不作任何赔偿或补偿，租金应按实结算，履约金及押金无息退还。

九、争议解决方式

甲、乙双方在履行合同中如出现争议，应友好协商解决，协商不成，任何一方均可向本房产所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、其他约定

10.1 本租赁合同期满，则本租赁合同关系终止，不视为双方存在不定期租赁合同关系，乙方应依照本合同的约定将房产返还甲方。

10.2 甲方因主张权利所产生的一切费用包括但不限于律师代理费、诉讼费、保全费、担保费、公证费等均由乙方承担。

10.3 本合同未尽事宜，甲、乙双方另行订立补充协议。补充协议为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

10.4 本合同所涉金额的币种均为人民币。

10.5 资产招租委托书(项目编号:F202600448)内容也是本合同的组成部分。与本合同具有同等法律效力。

10.6 附件：《消防安全承诺书》；《资产交接确认书》。

十一、本合同一式五份，甲方执三份，乙方执一份，恒益顺公司执一份，自签订之日起生效。

甲方：汕头市新华电影院

法人代表：

乙方：

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

签订日期：年月日