租赁合同书

出 租 方：田东县发展和改革局 (以下简称甲方)

法定代表人：

承 租 方： (以下简称乙方)

法定代表人： 身份证号码（个人）：

乙方通过竞标方式竞得本合同标的物的承租权。根据《中华人民共和国合同法》等法律、法规的规定，甲、乙双方本着平等自愿、公平合理原则，经充分协商一致，就资产租赁事宜签订如下协议：

**第一条 合同标的物及租赁用途**

 1、合同标的物：甲方将位于田东县朝阳路5号原田东县粮食局办公楼一楼铺面 4号房屋，面积约为 30.24 平方米，出租给乙方使用。

2、合同标的物周围为办公区和居民住处，乙方必须按要求严格执行国家、自治区、市、县等关于局机关及周边从事商业经营的有关规定，同时确保不影响局机关的正常上下班、学习，不得影响周围居民生活。明确规定不允许经营化肥、农药、易燃易爆物品、网吧、游戏厅、歌舞厅、音响、车辆修理（装修）、洗车、门窗加工、建材销售等有环境、噪音污染和易占道的经营项目，以及甲方认为不宜经营的项目。乙方必须严格遵守投标时的承诺，未经甲方允许不得扩大、变更经营项目。

3、甲方提供合同标的物的门（含卷闸门）、窗、锁、水龙头、灯管等室内设施，移交使用后，此类修缮、更换一律由乙方自行负责（含有关费用）；合同期满，乙方需完整无偿归还甲方。

 4、签订本合同之前，甲方已告知乙方有关该资产未设定抵押等情况。

 5、合同标的物的质量和装修状况以标的物交付给乙方时的现状为准。乙方对合同标的物已进行了实地了解，同意依照本合同规定的条款租用合同标的物。

6、使用用途：乙方租用合同标的物的用途为经营 。乙方不能擅自改变标的约定用途。如乙方未经甲方同意擅自改变合同约定用途的，甲方有权单方面解除合同并将合同标的物收回。

**第二条 租赁期限**

租赁期限二年，从2023年4月3日起至2025年3月31日止。

**第三条 有关租金缴交的规定**

1、租金标准：乙方使用合同标的物的第一年租金为（不含税，大写）： 贰万玖仟元整（小写¥： 29000 元）；之后每年的租金在上一年基础上增加3%，由乙方按合同规定时间按年一次性缴交给甲方。所产生税费由乙方承担。

2、租金缴交时间：先交付租金后使用标的物，第一年租金在签订本合同当天交纳，第二年租金在2023年7月31日前交纳。

3、乙方应按合同约定及时交纳租金，否则每逾期一天按应交租金的1%向甲方支付滞纳金，逾期超过15天甲方有权解除合同。从解除合同的第2天开始，乙方应当按本合同约定租金的200%向甲方支付房屋占用费，直到乙方全部搬迁并将房屋交付甲方时止。

**第四条 有关履约保证金、水、电、气、有线电视等费用的规定**

1、履约保证金：在签订本合同时，乙方必须先向甲方交纳履约保证金人民币伍仟元（￥：3000.00）。租赁期满或合同解除后，在乙方无违约并且不存在需扣除履约保证金的情形下，乙方凭甲方开具的履约保证金凭证原件向甲方提出书面退款申请，甲方在收到乙方提交的书面退款申请和履约保证金凭证原件后在 10个工作日内把履约保证金不计息退还乙方。在租赁期满或合同解除前，乙方不得利用该保证金冲抵任何应由乙方承担的费用。

乙方如因自己行为不能提供甲方原开出的履约保证金凭证原件或有违约情形的，甲方将不负责退还该履约保证金。

2、水、电、气、有线电视等费用计收办法：租赁期内的水、电、气、有线电视、物业管理、垃圾费及本合同中未列明的其他费用等。按照“谁使用、谁支付”的原则，由乙方自行到相关收费部门交纳。

**第五条 物业管理**

租赁期间的物业管理由乙方负责，发现房屋结构等由不归责于乙方的原因导致出现安全隐患问题，乙方应及时向甲方报告，由甲方负责维修。如果出现归责于乙方的原因导致房屋结构等出现安全隐患问题，由乙方负责维修并承担相应责任。

**第六条 甲方的权利和义务**

1、依据本合同的规定，按时收取租金，当乙方出现拖欠缴交租金现象时，有权按约定或法律的规定向乙方追缴拖欠租金及滞纳金。

2、根据合同约定按期将合同标的物交付给乙方。

3、负责对合同标的物进行定期检查。租赁有效期内由不归责于乙方的原因导致屋面漏水、房屋裂缝由甲方负责维修并承担相关费用，以保障乙方安全和正常使用；由此对乙方造成的损坏和损失，甲方不负有修缮和赔偿的义务。

4、合同标的物租赁期内，如遇不可抗力因素及城市规划、城市公益事业建设、房屋征收等原因致使合同无法继续履行的，甲方有权无偿收回标的物，乙方应无条件服从，本合同自行终止。

5、除非乙方在租赁期届满前成功续租，乙方应在租赁期届满之日起2日内将承租房屋交还给甲方，且不得提出任何补偿要求。否则，甲方按照本合同约定租金的200%向乙方收取房屋占用费，直到乙方全部搬迁并将房屋交付甲方时止。

**第七条 乙方的权利和义务**

1、依据本合同的有关规定取得合同标的物的使用权。

2、按规定按时交付租金和一切与经营有关的费用，如水电气费、物业管理费、税费（含城镇土地使用税）等。

3、合同有效期间，凡除公共部分的维修之外其他一切维修及费用均由乙方负责，即在合同标的物使用期间，室内设施（含水龙头、灯管、卷闸门等）的维修及费用由乙方负责；同时，有关的治安费、卫生费、物业管理费等也由乙方自行负责。

4、合同有效期间，乙方不得擅自改变合同标的物的结构及用途，乙方如因故意或过失造成合同标的物毁损的，应负责恢复原状或赔偿甲方的损失；乙方如需对合同标的物进行装修、装饰或添置新物，须事先经甲方书面同意并报有关部门取得许可，方可实施；如装修需改造、改变房屋结构，需提交申请报告及改造方案，在征得甲方书面同意后方可施工；有关房屋装修和所需的报批、报审、报建、报装水电等工作及相关费用，均由乙方负责，甲方不承担乙方改造、装修部分的任何费用；合同期满，乙方应保持合同标的物完好，合同标的物内不可移动的固定装修、设施等不得拆除，应无偿移交给甲方。

5、乙方在装修施工过程中，必须严格执行国家有关规定，采取严格安全防护措施进行装修施工，并对由此造成的一切后果负责。

6、合同有效期间，乙方必须依照国家有关法律、法规及政策规定做好治安、消防防范工作；不得私自乱拉电线，存放任何易燃、易爆违禁品等，否则由此造成的一切后果由乙方负责。

7、合同有效期间，乙方必须守法经营，不得利用合同标的物进行违法活动、损害公共利益；认真做好消防、安全、计划生育等工作，并自行负责有关该标的物治安、消防等的办证事宜和有关费用。

8、不得乙方私自占用或妨碍他人使用公共设施及公共场地，不得在公共场地搭建任何建筑物。

9、合同有效期间，乙方必须妥善保管、维护好甲方的资产，因乙方的责任给甲方造成损失的，应承担赔偿责任。

10、乙方对合同标的物周围卫生环境有管理的义务，负责做好门前“五包”的工作。

11、合同标的物外立面等共用部分，非经甲方书面同意，乙方不得擅自使用。

12、租赁期内，乙方应该自行使用合同标的物，原则上乙方不得私自转租、转让、转借标的物。特殊情况下确需转租、转让、转借合同标的物的，事先须经甲方书面同意并由甲方和乙方共同商定转租、转让、转借相关事宜；否则，乙方不得以任何形式或理由将合同标的物全部或部分转租、转让、转借他人或擅自调换使用，也不得以标的物设置抵押。

13、乙方如需设置任何广告、招牌等，事先须经甲方书面同意，同时自行负责向政府主管部门申请、自行办理有关手续，并遵守国家、地方有关法规政策等规定。

14、乙方在取得合同标的物使用权之后，必须依法办理相关证照手续，依法经营，相关手续未取得批复前不得开展生产经营活动。如竞标提供的经营内容未取得相关部门审批，乙方可以在取得甲方书面同意后变更经营内容，并依法办理相关手续后再开始生产经营。乙方办理相关证照手续期间必须正常向甲方缴纳租金，因长时间未能办理相关证照导致无法经营的，风险由乙方自行承担。乙方未取得相关证照手续就开始经营，或在经营过程中存在违法违规行为被相关部门责令整改拒不执行的，或被相关部门依法处理的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，追究乙方的违约责任。

15、乙方造成房屋损坏、经甲方督促仍拒不履行修复责任的，甲方有权使用履约保证金对房屋损坏部位进行修复，履约保证金不足以支付修复费用的，不足部分甲方有权向乙方追偿；乙方生产经营过程中存在消防安全等重大安全隐患、经甲方督促整改或相关部门责令整改仍拒不履行整改责任的，甲方有权使用履约保证金先行将安全隐患消除，履约保证金不足以支付消除隐患费用的，不足部分甲方有权向乙方追偿；乙方生产经营活动中造成第三方伤害或损失、乙方拒不履行赔偿责任对招租人带来不良影响或造成影响较大的社会事件的，甲方有权使用履约保证金对第三方进行赔付，履约保证金不足以赔付的，不足部分由第三方自行向乙方追偿，甲方不承担任何责任。发生以上情况时，甲方有权单方解除合同，追究乙方违约责任，甲方同意乙方继续履行本合同的，乙方必须在履约保证金被使用后15日内补缴履约保证金，确保在合同期内履约保证金足额保持为壹万元。

**第八条 合同的变更、解除与终止**

1、双方协商一致可以变更或终止合同。

2、甲方未尽合同标的物的修缮义务，严重影响乙方使用、造成乙方重大损失的，乙方有权解除合同。

3、乙方违反本合同第七条规定的应尽义务，经甲方催告后在合理期限内仍未全面履行的，甲方有权解除本合同，同时，乙方应按本合同约定承担违约责任并赔偿由此给甲方造成的损失。

4、租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权随时单方解除合同并没收履约保证金：

(1)未经甲方书面同意转租、转让、转借合同标的物，或未经甲方书面同意擅自拆改变动房屋结构，或改变租赁用途的；

(2)损坏合同标的物，在甲方提出的合理期限内未修复的；

(3)利用合同标的物存放危险品、进行违法活动、损害公共利益、他人利益或者妨碍他人正常工作、生活的；

(4)逾期 30 日未交纳水、电费的；

(5)逾期 15 日未按时交纳租金的；

(6)保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。

5、租赁期满后，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满之日的30日前，向甲方提出书面申请，经甲方同意备案后，按规定程序参加公开竞价招租，在房产出租价格相同的条件下，乙方享有优先承租权；如乙方未在规定期限内提出书面申请，视为放弃优先承租权。

6、因自然灾害等不可抗力致使合同无法继续履行的，本合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。

7、租赁期内，因城市规划、城市公益事业建设、拆迁、改造等原因致使合同无法继续履行需解除的，甲方有权单方解除合同，无条件收回出租的资产，由此给乙方造成的一切损失，甲方不负责赔偿。

8、法律规定的其他变更、解除、终止合同的情形。因乙方违约甲方单方解除合同或者因本合同第六条第4项原因甲方提出终止合同收回房屋的，甲方解除或终止合同通知送达乙方时即发生法律效力。乙方应当在甲方书面通知日期内（原则上为两日）自行搬迁并将标的物按照合同约定交还给甲方。乙方逾期不交付房屋的，自逾期之日起，乙方按照合同约定租金的200%向甲方支付合同标的物占用费，直至标的物交付甲方时止。

**第九条 合同标的物交付及收回的验收**

1、合同标的物交付时，甲乙双方应共同参与，如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议的，应当场提出，协商解决。乙方接受标的物钥匙后视为甲方已按合同约定完成了交付，且乙方对房屋的现状无异议。

2、乙方应于合同期满、合同自动终止或解除合同后2日内，将承租房屋及设施设备等完好地交还甲方；乙方添置的物品可移动部分由其自行收回；而对于乙方添置的物品中不可移动部分及乙方装饰、装修的部分，具体处理方法为：归甲方所有并且乙方不得要求甲方给予乙方任何补偿。若有甲方不需要的物品、装饰装修物等部分，乙方应无条件根据甲方要求将物品、装饰装修物予以拆除，因拆除造成标的物毁损的，乙方应当恢复原状。乙方如违反该规定则履约保证金作为违约金支付给甲方，不予退还。对于该标的物内乙方未经甲方书面同意遗留的物品，视为乙方自愿放弃其所有权和处分权，甲方有权自行处置，并且不承担任何责任。

**第十条 甲方违约责任**

l、甲方不按本合同约定按时交付合同标的物给乙方的，每逾期1日按合同约定日租金的1%向乙方支付违约金；若逾期超过2个月未能交付的，本合同在逾期交付时间届满2个月之日自动终止，甲方在合同终止后无需再向乙方支付违约金。

2、甲方违反本合同约定提前收回合同标的物的，应按本合同约定年租金总额的20%向乙方支付违约金。

**第十一条 乙方违约责任**

l、乙方不按本合同约定按时足额交付租金的，每逾期1日乙方按应交租金的1%向甲方支付滞纳金；乙方不按本合同约定按时足额支付水电气、物业管理等相关费用的，应如数补交并支付滞纳金。如因乙方未按时交纳上述费用造成停水停电等后果的，由乙方自行承担责任。

2、租赁期间，乙方有本合同第八条第4项行为之一的，甲方有权解除合同，收回合同标的物，已收取的租金及履约保证金不予退还；乙方还应按照本合同约定年租金总额的20％向甲方支付违约金；若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方相应损失。

3、租赁期间，乙方违反本合同约定擅自退租的，甲方已收取的租金及履约保证金不予退还；乙方还应按本合同约定年租金总额的20％向甲方支付违约金；若支付的违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿相应损失。

4、合同期满、合同自动终止或解除合同，乙方必须在合同期满、合同自动终止之日或解除合同之日起2日内将自有物、商品全部搬走，不得提出任何补偿要求；逾期未搬走，视同乙方放弃该房屋内属于乙方的商品和自有物，甲方有权处置，所造成的必要费用（公证费、保管费等）由乙方承担(可从未搬走商品和物品的处置收益中支付），乙方不得提出任何异议和补偿要求。

5、合同解除或终止后，乙方不按甲方要求搬出该房屋，或者不按甲方要求恢复原状的，甲方可以采取相关措施（包括但不限于停电、停水等），所造成的一切损失由乙方自行承担，与甲方无关。

**第十二条 免责条款**

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，甲、乙双方互不承担责任，因此造成的损失由各方自行承担。

2、因国家政策、国家建设需要征用或拆除、改造合同标的物，对甲、乙双方造成损失的，互不承担责任，乙方应无条件搬迁。政府因以上行为给予的补偿，除经核准属于乙方室内装修补偿的归乙方所有外，其余补偿全部归甲方所有。

3、因上述第1、2项原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

**第十三条 合同争议的解决**

甲、乙双方在履行合同期间如发生纠纷，由甲、乙双方协商解决。；协商一致的，另行签订补充协议，该补充协议构成本合同的组成部分；协商不成的，任何一方均可依法提起诉讼。

**第十四条 其他约定的事项**

1、本合同未尽事宜，甲、乙双方应另行协商并签订补充协议，该补充协议是构成本合同的组成部分，具有同等法律效力。

2、乙方已对本合同所有条款充分了解，并充分知悉合同标的物情况，愿意签订本合同。

3、本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同正本一式肆份，甲乙双方各执壹份。

4、其他有关规定：在租赁期限内，如果甲方有偿转让合同标的物，乙方不得阻止，转让后除本合同约定终止或解除原因外租赁继续有效。

甲方（签章）：田东县发展和改革局 乙方（签章）：

法定代表人： 法定代表人：

联系电话：0776-5201310 联系电话：

通讯地址：田东县科技研发中心 通讯地址：

 日 期： 年 月 日