租赁合同

出租方： (以下简称甲方)

承租方：  (以下简称乙方)

企业法人需要提供企业营业执照复印件、企业征信、银行开户信息和法定代表人身份证复印件；若是个体工商户需提供营业执照复印件、个人征信和负责人身份证复印件。

根据《中华人民共和国民法典》、《宁波市江北区人民政府关于进一步加强江北区国有房产管理工作的意见》及相关法律法规规定，为明确甲乙双方权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

1. 标的物基本情况

标的物坐落于： ，建筑物租赁面积为 平方米，土地面积为 平方米，产权证号  ，用途为 。

第二条  租赁用途

2-1、乙方向甲方承诺，租赁该标的物作为      使用，并遵守国家和本区有关房屋使用和物业管理规定。

2-2、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核而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

第三条  交付日期和租赁期限

甲、乙双方约定，租赁期限共5年2个月，自 年 月 日至 年 月 日止，其中，2个月（ 年 月 日至 年 月 日）为免租金装修期。本合同签订日期即为交付日期。租赁期限内，双方签署年度租赁合同，一年一签，即租赁期内，每年度租赁时间届满（年度租赁合同时间届满不视为本合同租赁期限届满）时，双方必须按照本合同约定签署次年年度租赁合同。

首年度租赁起止时间为 年 月 日至 年 月

 日止，其中，2个月（ 年 月 日至 年 月

 日）为免租金装修期。

 本合同的签署视为首年度租赁合同的签署。

第四条  租金、支付方式和期限

4-1、 甲、乙双方约定，该标的物年租金为人民币 元（大写）：    。

4-2、租金按 年 结算，先付后租，双方约定，租金不增幅。第一年的租金，应在租赁合同生效后 7 日内支付，以后每年度租金在下一年度租赁开始前一个月付清。

4-3、乙方必须将租金按时缴入甲方指定账户，不得迟延支付。

第五条  押金和其他费用

5-1、甲、乙双方约定，乙方在本合同生效的同时，向甲方交纳押金  元（大写）：  。

5-2、甲方收取押金后，应向乙方开具收款凭证。

5-3、租赁关系终止时，甲方收取的租赁押金除用以抵充本合同中由乙方承担的费用外，待标的物验收合格交还后、扣除乙方应结清的所有费用后，剩余部分在 7 日内无息归还乙方。

乙方应按照本合同约定履行各项义务，否则，甲方可从合同履约押金中优先扣除乙方未结清的各项费用、应承担的各项赔偿、以及应承担的违约金等。

5-4、租赁期间，使用该标的物所发生的水、电、煤气、通讯设备、物业管理等开通及相关费用由乙方承担。

5-5、租金、押金汇入甲方指定账户

甲方账户名称： 宁波北坤投资控股集团有限公司

账 号： 82110120111012578

开 户 行： 宁波银行江北支行

第六条  甲方责任

6-1、实行本合同约定的租金标准。

6-2、乙方在签署本合同时已经确认过标的物，同意按照现状进行接收。本合同签署视为对标的物的接收。交接后因乙方装修、装饰等产生的问题，甲方不负有修缮的义务。

6-3、标的物租赁期内，因国家政策、国家建设需要拆除或改造已租赁的标的物，本合同终止，乙方应在甲方通知期限内，腾空标的物交给甲方，甲方不承担违约责任及赔偿责任，不负责另行解决乙方的租赁问题、不负责赔偿乙方接收标的物后投入的装修、装饰等费用，若发生实际装修所有人或利益相关方等第三方（以下简称第三方）主张装修、装饰等费用问题，由乙方解决，与甲方无涉。

除本条以下政府拆迁中的装修补偿款约定之外，其余因拆迁或改造等获得的政府补助、补偿、赔偿款所有权益均归属于甲方所有。甲乙双方对于政府拆迁中的装修补偿约定如下：

若遇到政府拆迁，可获得的政府拆迁补偿款中若存在装修补偿款的，由乙方根据甲方要求提供政府装修补偿款明细单中对应部分的相关凭证（如实际装修发票或合同或支付凭证）（按照时间顺序以最后一次装修为准）、关于装修所有权的说明等相关证明资料等，并取得实际装修所有人、实际承租户关于同意乙方领取函后，可由乙方领取对应的装修补偿款。若乙方在甲方通知的期限内无法提供装修发票及其相关证明资料、同意函的或补偿款对应部分没有相关证明材料的，则该部分装修补偿款归甲方所有，第三方若主张该笔费用，由乙方自行承担。乙方应对提供的相关资料的真实性负责，若资料有虚假情况，则视为乙方违约，应当按照本合同第10-2条的约定承担违约责任，若触犯刑事犯罪的，应承担相应的刑事责任。

乙方领取后，其与第三方之间的装修款分配问题由乙方负责，与甲方无涉。若发生第三方对该等装修款有异议或直接向甲方要求支付或聚众闹事等，由乙方负责解决并承担相关费用，若乙方未及时解决，导致甲方产生损失的或对甲方造成影响的，由乙方承担损失赔偿，同时已经领取的则甲方有权要求乙方返还已经领取的装修补偿款，并按照已经领取的装修补偿款的20%支付违约金；尚未领取的，甲方有权不予以支付给乙方，并要求乙方按照装修补偿款金额的20%支付违约金。

6-4、甲方应于租期届满前 4 个月以书面形式通知乙方到期重新招租等事项，并按区国资部门有关规定，将该租赁物通过区公共资源交易中心公开竞拍（有特殊情况的，经区国资部门审批，可采取协议出租），在同等条件下，乙方享有优先承租权。

6-5、租赁期内，如甲方需出售或抵押租赁物等处置该标的物时，甲方提前 3 个月书面形式通知乙方即可解除合同，乙方应在甲方通知期限内腾空标的物交给甲方，此种情形下甲方解除合同的不承担违约及赔偿责任，不负责另行解决乙方的租赁问题，乙方需按照甲方要求在约定期限腾空标的物，乙方不得以租赁权在先为由阻碍甲方出售或抵押租赁物等处置该标的物，但在同等条件下，乙方享有优先购买或承租权。

第七条 乙方责任

7-1、乙方在租赁期间应依约及时交付租金、水电费、物业管理费等相关租赁费用。

7-2、租赁期间，与甲方及时签订承租方安全责任书，做好防火、防盗、“门前五包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。

7-3、未经甲方书面同意，乙方不得擅自将承租的标的物全部或部分转让、转借或转租他人（包括在租赁标的物空地上搭建临时建筑物进行全部或部分转让、转借或转租他人的）。若征得甲方书面同意全部或部分转租或转借他人的，乙方应负责向甲方提交实际承租方或借入方的相关资料，办理相关手续，如实际承租方或借入方需签订承诺书等，且乙方的承租方或借入方不得再将标的物全部或部分转让、转租或转借他人。

 若违反本条约定，视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，并由乙方按照本合同第10-2条承担违约责任。

7-4、未经甲方书面同意，乙方不得以他人的名义经营、使用租赁物，若经甲方书面同意后乙方转租或转借的，乙方应当确保该转租/转借的承租方/借入方以自己的名义进行经营，不得与他人以联营、合作等方式共同经营，否则视为乙方违约，甲方有权解除本租赁合同，并要求乙方按照本合同第10-2条承担违约责任。

7-5、乙方承诺，乙方及租赁标的物的实际承租方或借入方不得未经甲方书面同意改变租赁标的物的用途、不得对租赁物进行全部或部分拆除、改（扩）建等。若乙方及实际承租方（包括实际使用人）的装修、改（扩）建等虽经过甲方书面同意，但根据政府部门有关要求需要进行整改的（不管该建设、装修或建筑物是否为乙方所建），乙方应当进行整改并承担相关费用，与甲方无涉。若乙方未整改或整改不到位，视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，并要求乙方承担相应的拆除及整改等相关费用，并按照10-2条承担违约责任。

7-6、乙方及乙方的承租方（包括实际使用人）不得随意损坏标的物，如装修、改造等形式改变标的物交接时的状态，需先征得甲方及有关部门的书面同意，且保证工程安全和标的物结构安全后方可实施，费用自理，与甲方无涉，如发生安全事故由乙方负责。如未征得甲方书面同意，甲方可要求乙方恢复原状或赔偿损失。若已经征得甲方书面同意的，该装修、改造或扩建等部分在本合同解除或租赁期满时，除可以搬迁的动产外，乙方不得拆除经甲方书面同意的所有固定不动产部分（包括装潢部分），应保持完好，无偿归甲方所有，如有损坏拆毁的，甲方有权要求乙方按市场价格向甲方进行赔偿。

7-7、乙方及乙方的承租方（包括实际使用人）应合理使用所承租的标的物及其附属设施。如因使用不当，乙方及乙方的承租方（包括实际使用人）其它原因造成损坏或灭失的，应立即负责修复，费用由乙方承担，若给甲方造成损失的应赔偿。

7-8、乙方承诺，乙方应当对实际承租方（包括实际使用人）进行监管，若发现有不符合甲方要求的行为或违法违规行为等应当立即要求实际承租方（包括实际使用人）整改。否则，视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，并要求乙方按照本合同10-2条承担违约责任。

7-9、租赁期间标的物的管理由乙方全权负责，对标的物出现的不安全因素，乙方应及时向甲方报告。乙方对甲方正常的检查与修缮给予协助。

7-10、乙方负责做好标的物的保险工作。

7-11、乙方财产需自行保管，独立承担民事、刑事责任。

7-12、乙方应当按时交纳租金、水电等需要乙方在租赁期间承担的相关费用，若未按时交纳，乙方同意甲方有权采取断水断电措施。合同期满或合同解除的，水电等一切停止供应，乙方应做好相关的工作并自行承担由此产生的所有风险。

第八条  合同的变更、解除与终止

8-1、双方可以协商变更或终止合同。

**特别约定：**租赁期限届满，合同自然终止，甲方有权收回标的物，对乙方的装修等费用不作任何补偿，乙方应如期归还。标的物若继续出租的，甲方按照有关规定，进行新的审批招租手续，重新确定承租人。乙方若要继续承租的，应根据相关规定进行竞拍，在同等条件下，享有优先承租权，但双方必须重新签订租赁合同。如乙方不参加竟拍的，优先承租权丧失。

8-2、租赁期间，乙方或乙方的实际承租方（包括实际使用人）的任何一方有下列行为之一的，视为乙方违约，甲方有权立即单方面解除本合同，收回租赁物：

（1）未经甲方书面同意，擅自转租、转让、转借他人或与他人联营、合作经营或以联营方式转让、部分转租他人或以其它方式全部或部分转让使用权的；

（2）擅自改变标的物用途、用地性质或擅自改变租赁标的物约定用途的；

（3）损坏标的物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（4）利用标的物存放危险物品或进行违法违纪违规活动的；

（5）逾期累计两个月以上拖欠租金的或未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用的；

（6）租赁期间，擅自改变产业、行业，违背区委区政府产业、行业要求；擅自改变经营范围；经营过程中产生油烟、噪音、油污、污水、废气等影响居民生活、第三方生产经营或存在安全风险隐患、日常经营脏乱差影响周边环境、遭到投诉；发生食品安全、环保保护、质量投诉、消防隐患（二合一、三合一）等违法违规情况的等；

（7）租赁期间，未经甲方书面同意擅自装修、改（扩）建、拆改标的物；装修、改（扩）建未按照向甲方及政府部门备案方案装修、改（扩）建；未严格落实相关责任，未按标准进行装修或改（扩）建的等；

（8）租赁期间，未根据甲方要求积极配合各级政府部门的政策落实；不配合社区等部门工作。

8-3、租赁期满合同自然终止。

第九条  甲方违约责任

未按时交付标的物供乙方使用，每逾期一日应向乙方支付原日租金5倍的违约金。

第十条 乙方违约责任

10-1、未按时交付租金及水电费用、物业管理等费用的，应如数补交，每逾期一日，应按所欠费用总额的千分之五支付甲方滞纳金。如因乙方未按时交纳前述费用造成停水停电的，由乙方承担责任。若逾期累计超过两个月的，则甲方有权选择按照10-2条处理。

10-2、租赁期间，乙方有本合同第八条第2项（即8-2条）行为之一的或违反本合同其他约定的，甲方有权解除合同，收回该标的物，已收取的租金和押金不予退还，同时乙方应按照违约当年度租金总额的20%向甲方支付违约金。若给甲方造成损失，乙方还应进行相应赔偿。

10-3、在租赁期间，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的（包括但不限于年度租赁合同时间届满后乙方不续签的），甲方已收取的租金和押金不予退还，同时乙方应该按当年度租金总额20%向甲方支付违约金。若给甲方造成损失的，乙方还应进行相应赔偿。

10-4、租赁期满，乙方逾期归还标的物的，则每逾期一日应向甲方支付原日租金5倍的违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

10-5、在租赁期间，因乙方疏忽造成租赁物损失、破坏，或人身、财产损失的，乙方承担所有损失和责任，并对损坏的标的物进行维修，承担维修费用。维修期间，租金不予减免。

10-6、因乙方疏忽引发的火灾、盗窃或其他安全等事故，损害到其他单位或个人利益时，由乙方承担责任，赔偿所有损失。

第十一条 标的物的验收、交还

标的物验收时双方应共同参与。租赁期满或因本合同约定提前解除本租赁合同的，除本合同第7-6条约定外，乙方均应将标的物恢复原状并在甲方要求的时间内将标的物腾空归还给甲方,即标的物内除可以搬迁的动产外，乙方不得拆除经甲方书面同意的所有固定不动产部分（包括装潢部分），无条件无偿属于甲方所有；未经甲方书面同意的部位由乙方恢复原状。乙方的所有归还手续必须在合同到期或合同解除后的 15 日内履行完毕。

乙方若未按时腾退，则甲方有权处置（包括拆除、抛弃、变卖等）标的物内的所有装修、器物、设施、设备等（无论该等装修、器物、设施、设备的所有权属于哪一方），相关损失及费用由乙方自行承担。

第十二条 免责条件

因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

第十三条 争议的解决：由甲、乙双方协商解决，协商不成的由租赁标的不动产所在地人民法院诉讼解决，守约方为维护权益而支付的律师费、保全费、担保费、鉴定评估费、拍卖费、差旅费等相关费用由违约方承担。

第十四条 本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式三份，租赁双方、区国资部门各一份，具有同等法律效力。

第十五条 其他约定的事项：

1、乙方确认，乙方所有文书材料（包括法院文件）的送达地址为： ；联系人： ，联系电话： ；甲方向乙方寄送的材料或张贴告示到上述地址、发送到上述联系人均视为乙方已经收悉。

2、年度租赁合同、拍卖有关材料均为本合同的附件。

第十六条 本合同未尽事宜，双方另行协商解决。

甲方(签章)：   乙方(签章)：
 法定代表人：          法定代表人：
 经办人: 经办人:

 联系电话:           联系电话:

通讯地址：           通讯地址：
  年 月 日         年 月 日