**附件3：房屋租赁合同（模板）**

**房屋租赁合同**

**（模板）**

合同编号： 号

**双方基本信息**

下列基本信息为双方各类通知、文书的送达信息。

**出租方（以下简称甲方）： 浙江烟草投资管理有限责任公司舟山分公司**

社会信用代码（纳税人识别号）：91330900689125857D

负责人：赵冲

住所地：浙江省舟山市定海区临城街道定沈路616号6楼

联系方式：0580-2061070

开户银行：中国农业银行股份有限公司舟山新城支行

账号：19405601040008175

事务联系人： 虞女士

联系电话：0580-2061070

**承租方（以下简称乙方）：**

社会信用代码（纳税人识别号）：

法定代表人：

住所地：

联系方式：

账号：

事务联系人：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》和其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就本合同项下房屋租赁事宜达成如下协议：

1. **房屋基本情况（以下简称“租赁房屋”）**

1、租赁房屋名称： 人民中路85-1号 ；

2、租赁房屋坐落地址： 舟山市定海区人民中路85-1号 ；

3、租赁标的物： 舟山市定海区人民中路85-1号房产 ；

4、租赁建筑面积：　4061.21平方米（一楼自用140平方米部分除外，实际出租面积约3921.21平方米，具体以实际情况为准） ；

5、结构、装修和设施情况：　 见附件3 　 　；

房屋现有装修详细情况及附属设施设备情况见本合同附件清单，该清单作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的依据。

6、其他： / 　。

**乙方在此确认，在签署本租赁合同时已审核出租人提供的有关产证资料，知悉房屋的产权权属情况，并已数次实地查看租赁房屋，已对租赁房屋及场地现有设施设备等技术条件做了充分了解，对租赁房屋的实际情况知悉无误并确认可达成乙方合同目的，同意在现有条件下承租该租赁房屋。**

1. **租赁用途**

1、乙方租赁房屋仅限于用作以下第　　项用途，如需改变用途，应事先取得甲方书面同意，并经相关政府职能部门审批后方可实施。

（1）办公用房；

（2）经营用房；

（3）住宿餐饮等类似用途 ；

（4）其他： 。

2、本租赁合同项下乙方 否 （是/否）有转租权利。

（1）乙方无转租权利的。乙方不得以任何方式转让、转租、分租、转借、互换、放弃或转移其所租标的的任何部分和任何权益。乙方将租赁房屋转租的，转租行为无效，转租期间乙方所收租金全部归甲方所有。

（2）乙方有转租权利的，允许乙方 （整体转租/部分转租/分租）。**乙方部分转租的，自用租赁房屋的建筑面积不少于 平方米**。

3、乙方有转租权利的，对外开展招租招商活动时，乙方须无条件同意以下事项：

（1）乙方应在统一管理的前提下对外招租经营，在签订相关合同前，应将招租业态、品牌等相关情况书面告知甲方，签订的次承租合同须向甲方备案。

（2）乙方按照本合同有关规定对外开展招租招商活动时，应充分考虑招商结果对本租赁房屋的品质档次起到积极提升和推进的作用。如甲方认为进驻的商业业态、公司与本租赁房屋的定位严重不符的（包括但不限于对周围空气环境、噪声有严重污染的、易引起周边居民投诉的及与甲级写字楼定位明显不符的各类业态），有权提出反对意见，乙方必须接受甲方的合理建议，并重新进行招租或招商，乙方应在对外开展招租招商活动前，将写字楼招租和商业用房招商的合同格式文本分别提交甲方备案。

（3）乙方须在转租合同文本中明确规定向乙方承租的单位不得将所租赁的房屋再次转租、转借、转让、互换、抵押、变卖等给任何第三方，也不得以租赁的房产、承租权对外办理抵押、担保手续、融资活动等。

（4）乙方向次承租人收取的履约保证金不能突破本合同标准，乙方向次承租人预收租金期限不得超过甲方向乙方预收租金的期限。乙方转租合同的转租期限不得突破本合同租赁期限，转租期限超过本合同剩余租期的，所余租期无效。

（5）乙方明确知悉，合同中有关合同终止、合同解除、合同违约、履约保证金扣除或赔偿甲方损失、违约责任等同样适用于次承租人，乙方需明确告知次承租人并要求次承租人签署相应的承诺书，乙方需对次承租人就本条的约定承担连带保证责任。发生本条约定情形的，乙方不得抗辩甲方行使本条约定的权利。

（6）乙方招商招租入驻本租赁房屋的任何品牌或公司在一年之内，因经营中的不当行为被有关管理部门查处2次（含）以上的，乙方有权责令该品牌或公司限期撤离并承担相应违约责任，乙方招租招商入场的公司在一年内被责令限期撤场累计达到十家，甲方将按本合同约定追究乙方违约责任。

（7）本合同解除或期满终止的，所有向乙方承租的单位与乙方签订的租赁合同自动终止，乙方有义务协助甲方收回租赁房屋。

（8）乙方应对转租时房屋及附属设施的交付、转租后房屋及附属设施的装修维修、对房屋及附属设施的收回等事项负责，因转租行为与次承租人产生争议的，与甲方无关，因此给甲方造成损失的，甲方有权追究乙方与次承租人的连带责任。

4、乙方不得以租赁房所有权、使用权进行变卖、抵押、贷款、转让等活动，不得以租赁房屋或租赁标的的其他权益为任何单位和个人提供担保，不得以租赁房屋、承租权进行融资活动。

**第三条 租赁期限**

**1、本租赁合同的租赁期限为【 5 】年 。**期限自 年 月 日起至 年 月 日止（若租赁房屋是在建工程的，具体交付时间需在完成竣工验收后，以甲方签发的进场通知单时间为准）。

2、交付日期暂定 年 月 日。若甲方变更交付日的，以甲方另行确定的交付日期为准，对应租期期限相应顺延；若甲方未另行通知乙方变更交付日的，则前款约定的暂定交付日即为最终交付日。如交付日变更，则租期起止期限相应变更。

3、**本租赁合同不含免租期约定**。

4、本租期届满之日，租赁关系自行终止。出租人有权收回租赁房屋，承租人应如期交还并腾空租赁房屋。

**第四条 租金及支付**

1、（适用租赁期限不超过5年的情形）本合同租赁期限为 5 年。首租金费用（含税）及支付时间如下表，租金支付周期为 半年 ，先付后用，支付日期为支付周期初始日的30天前支付当期租金。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 时间 | 年租金（元） | 支付时间 |
| 第一年 | ￥ 元 | 第1期：年 月 日前，支付 元第2期：年 月 日前，支付 元 |
| 第二年 | ￥ 元 | 第3期：年 月 日前，支付 元第4期：年 月 日前，支付 元 |
| 第三年 | ￥ 元 | 第5期：年 月 日前，支付 元第6期：年 月 日前，支付 元 |
| 第四年 | 按首年价格增长 2 %，￥ 元 | 第7期：年 月 日前，支付 元第8期：年 月 日前，支付 元 |
| 第五年 | ￥ 元 | 第9期：年 月 日前，支付 元第10期：年 月 日前，支付 元 |

2、（适用租赁期限超过5年的情形）本合同租赁期限为 年，租金费用（含税）及支付时间如下表，先付后用，支付日期为每个租期的初始日15天前支付当期租金。

1-3年租金按成交价确定，4-5年租金在成交价的基础上递增 %，甲方有权在合同履行第五年期满前重新进行租金评估，第6-8年按甲方委托的第三方评估机构重新评估备案后的租金支付，第9-10年在重新评估备案后租金基础上增长 %。

**租金的重新评估工作由甲方主导实施，乙方对所有评估事项机构和评估结果认同并按时履行。甲方应确保评估过程和评估结果的合理合法性，如有违反相关法律法规，乙方有权要求重新评估或提前终止合同且不负相关违约责任。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 时间 | 年租金（元） | 支付时间 |
| 第一年 | ￥ . 元 | 第1期：年 月 日前，支付 元第2期：年 月 日前，支付 元 |
| 第二年 | ￥ . 元 | 第3期：年 月 日前，支付 元第4期：年 月 日前，支付 元 |
| 第三年 | ￥ . 元 | 第5期：年 月 日前，支付 元第6期：年 月 日前，支付 元 |
| 第四年 | 按首年价格增长 %，￥ . 元 | 第7期：年 月 日前，支付 元第8期：年 月 日前，支付 元 |
| 第五年 | ￥ . 元 | 第9期：年 月 日前，支付 元第10期：年 月 日前，支付 元 |
| 第六年 | 按重新评估备案后价格 . 元 | 第11期：年 月 日前，支付 元第12期：年 月 日前，支付 元 |
| 第七年 | 按重新评估备案后价格 . 元 | 第13期：年 月 日前，支付 元第14期：年 月 日前，支付 元 |
| 第八年 | 按重新评估备案后价格 . 元 | 第15期：年 月 日前，支付 元第16期：年 月 日前，支付 元 |
| 第九年 | 重新评估备案后价格增长 %￥ . 元 | 第17期：年 月 日前，支付 元第18期：年 月 日前，支付 元 |
| 第十年 | 重新评估备案后价格增长 %￥ . 元 | 第19期：年 月 日前，支付 元第20期：年 月 日前，支付 元 |

3、实际租赁时间不满一年的，以实际使用时间计算年租金费用标准。租金费用计算公式为：本合同约定的首年年租金/365天X经甲方确认的乙方首年实际承租天数。

4、甲方在收到租金后七个工作日内开具适格发票。

5、租金的支付方式

乙方以银行转账方式将租金付至甲方指定的下述银行账户：

户名： 浙江烟草投资管理有限责任公司舟山分公司；

开户行： 中国农业银行股份有限公司舟山新城支行 ；

账号： 19405601040008175 ；

若甲方变更上述指定银行账户的，应提前书面或电子邮件告知乙方。

**第五条 履约保证金**

1、成交之日起五日内，乙方应一次性向甲方支付­人民币 元（大写： 元）作为履约保证金。**在本合同履行过程中产生的应由乙方承担的费用、补偿、赔偿、欠缴租金等一切损失；如发生保证金扣除情形的，乙方应于扣除之日起十个工作日内补足保证金。**

2、逾期5日未交付履约保证金的，甲方有权拒绝向乙方交付本租赁合同标的，并有权提前解除本租赁合同且不承担任何责任，将合同标的另行处置。

3、履约保证金由甲方为乙方保留，不计利息。乙方全面履行合同条款租赁期满或合同解除后，在乙方付清返还房屋前的全部租金、水电费、网络通信费、维修费等费用，及违约金、赔偿金、违反安全生产的罚金（如有）等款项（甲方有权将履约保证金用于抵扣前述乙方应承担的款项），并办理完成水电气的相关过户手续，且将本租赁房屋及附属物按本合同的约定交还甲方且完成全部注册地址迁移（如涉及）后，甲方在扣除上一款相关费用后十个工作日内，无息返还剩余的履约保证金。甲方由于上述原因扣除全部履约保证金后，仍有权就未能补足损失的部分向乙方追偿。

**4、在租赁期内因乙方原因退租的，履约保证金不予返还。**

**第六条 房屋的交付及接收**

1、甲乙双方约定于 年 月 日前进行房屋交付，以双方在交接清单上签字确认为准（清单载明交接时房屋现有状态）。如甲方原因延期交付的，则租赁期间顺延；如乙方原因延期接收的，则租赁期间自本款确定交付日起算。（若租赁房屋是在建工程的，具体交付时间需在完成竣工验收后，甲方将签发进场通知单作为本租赁房屋的交付日期，并由双方在交接清单上签字确认。）

2、甲方保证所交付的物业具有合法的房屋所有权。

3、甲乙双方按物业及其附属设施设备现有状态进行交接，交接的房屋、附属设施设备、装修情况及甲方提供的家具等以双方签字确认的交接清单为准。

4、甲方自交付前五个工作日内通知乙方办理交接手续，乙方承诺自接到甲方通知后的五日内办理完交接手续，交接后双方签字确认。因乙方原因导致交付延迟的，损失由乙方承担。

5、开始办理房屋交接手续之日起，物业整体管理由 （乙方/物业及资产管理方）负责，物业管理支出由其承担。

6、乙方同意接收房屋并在交接清单上签字，即表示对交接清单上所记载的房屋及其附属物现有状况无条件接受，同意承担自接收之日起该房屋及其附属物功能性、结构性等方面的维修保养工作，并承担相关费用。

**第七条 相关费用及税金**

1、乙方或物业管理方负责承担物业管理支出及物业及附属设施设备的维修保养工作，负责落实物业附属设施设备的维修保养单位及相应检测单位，承担相关费用。物业单位的确定方式为（甲方指定/乙方指定/大楼第三方物业）。

2、房屋交付使用后所发生的水电费、煤气费、天然气、有线电视、有（无）线网络费等与承租人使用有关的费用，由乙方负责缴纳。

3、租赁期间，因出租房屋租赁及经营使用而发生的相关税费，双方按国家法律法规规定各自承担自己应付部分。如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该房屋有关的费用，除与产权所有有关的费用由甲方承担外，其他费用由乙方负担。

4、乙方应按时交纳自行负担的费用，未及时缴纳费用产生的后果由乙方承担。

5、若因乙方应缴而未缴清相关费用至使甲方被追讨滞纳金、罚金或遭受其他损失的，乙方应足额赔偿。

6、如甲方组织宣传促销、广告宣传、资源融合等活动的，须由乙方自行承担相应宣传促销等费用（因宣传促销、广告宣传、资源融合等系列活动产生的一切相关费用），宣传促销费用标准可由甲乙双方另行协商确认，费用标准确定后，由乙方采用预付的形式支付给甲方。

7、乙方在出租房屋使用过程中消防、治安、工商、税务、文化、环评、人防等发生的一切问题产生的相关费用，以及与之向对应办理的手续、证件等均由乙方自行办理并承担相应的费用。

8、其他费用的约定 。

1. **房屋使用**

1、乙方应严格遵守国家有关法律、法规规定依法使用本租赁房屋。乙方同时承诺有效控制其使用过程中产生的噪音、垃圾等影响环境的因素，乙方应维护本租赁房屋内的清洁、保养，不得在承租范围之外囤积、摆放、堆置货品、杂物及垃圾，不得因使用行为影响周边业主或其他使用人。

2、乙方应按本合同规定用途使用房屋，并遵守相关法律法规，自行办理所需资质，甲方可予以协助。乙方因不具备相关资质被查处的，一切后果由乙方承担，与甲方无关。

3、乙方应严格遵照国家规定的标准安全用电、用水、用气等，并合理设置防火、防毒、消防等安全措施，租赁期间若发生相关安全事故，由乙方承担法律、经济等全部责任，并负责赔偿甲方由此遭受的全部损失。

4、乙方应合理使用并爱护该物业及其附属设施设备等，应采取一切防范措施，使该物业免于受火灾、水浸、风暴、台风等其他类似破坏，并于租赁期满或解除时将该物业及其附属设施设备等按交接时状态交还甲方。

5、乙方应遵从甲方及甲方相关单位有关安全等管理规定，并签订相关责任书，积极配合甲方的相关检查工作；经检查被要求整改的，应按甲方要求限期积极进行整改，否则甲方有权按约定要求乙方承担相应责任。

6、乙方在租赁期间发生打架、斗殴及其他违法行为的，除当事人承担法律、经济责任外，由乙方承担相关部门对行为处罚的一切法律和经济责任，与甲方无关。

7、严禁在该租赁房屋内存放易燃易爆剧毒等危险物品。如该租赁房屋及附属设施因此受损，或造成甲方及任何第三方人身或财产损害的，由乙方承担全部责任。

8、在遇到紧急事件（如火灾、水灾、盗警或意外事件必须及时处置的）事先无法与乙方取得联系时，甲方可在事先不通知乙方的情况下进入该租赁房屋采取必要措施，但事后甲方应及时将情况向乙方予以书面说明。

9、乙方在签署本合同前应向甲方提交其合法有效的法律文件，在乙方进入该租赁物业正式营业后，应将其营业执照、卫生许可证、消防许可证和特种行业许可证等营业必备文件提交甲方备案。在本合同期内，若乙方有任何涉及上述证照登记事项的变更情况，乙方应将上述证照变更情况及时提交甲方备案。

10、本租赁期内，与本租赁房屋有关的一切财产、物品和人身损害事故，以及发生火灾、治安案件、刑事案件等导致的一切经济损失、法律责任和后果均由乙方全部承担,与甲方无涉，给甲方及任何第三方造成人身或财产损害的，乙方应予以赔偿。若甲方先行赔付的，可以在履约保证金中扣除，不足部分可继续向乙方追偿。

1. **房屋维修**

1、乙方签订本房屋及其附属物交接清单视为对房屋及其附属物现有状况的接受，同意对物业及其附属设施设备负有维修义务，并承担相关费用。

2、无论是由于自然损耗或人为损耗等原因造成本房屋及其附属物结构性、功能性问题的，均由乙方负责修缮并承担费用。

3、质保期内的维修质保由乙方联系质保单位实施；质保期后的维修保养由乙方负责，乙方提出的方案须先符合有关规定，交甲方同意后实施。

4、乙方未及时维修修复，造成甲方损失或对第三方造成损害的，均由乙方承担一切法律和经济责任。若甲方先行赔付的，可以在履约保证金中扣除，不足部分可继续向乙方追偿。

5、如乙方怠于维修修复的，或物业及其附属设施设备等不立刻进行维修将无法使用或将出现危险情况的，甲方有权不经过乙方同意，自行或聘请他人维修，乙方须予以配合，所发生的合理费用，由乙方承担或在乙方的履约保证金中扣除。

6、乙方对物业及附属设施设备维修，涉及相关设备、零部件等更换的，更换后的品牌标准不得低于原品牌，若乙方违反本条规定的，甲方有权要求乙方按原品牌等级再次更换，乙方拒不更换的，甲方可在履约保证金中扣除差额部分，不足部分可继续向乙方追偿。

**第十条 房屋改建或装修**

1、乙方未经甲方书面同意，不得对物业进行装修、改扩建。

2、乙方获准进行改扩建、改造等，如依法需有关部门审批的，须经政府相关职能部门批准后，再将设计、安装图纸、施工方案等交由甲方备案，在正式施工前应将设计图、施工图及聘请的施工单位的有关证照和资质证明（包括但不限于机电、土建、装修等）提交甲方备案。

3、甲方原则上仅允许商业承租户在指定位置设置广告位，乙方不得擅自使用建筑物外立面和租赁房屋所在园区空间，包括安装广告牌、楼标等，若需使用，须事先取得甲方书面同意，并报政府职能部门审核审核结果报备甲方。

4、乙方对物业或附属设施设备进行装修改造、改善、增设设备或他物等类似行为的，应按照相关规范进行，所有费用由乙方自行承担。如乙方改造等未依法取得有关部门批准和验收合格的，因此而产生的一切后果由乙方承担。

5、乙方在装修改造过程中要保证甲方房屋设施安全，装修改造以不损坏甲方房屋总体结构为原则，不得破坏建筑物的结构以及机电系统、电梯等机电设备，不得影响原有配套设施、不违反环保规定、不影响毗邻采光、通风、通水、排污、防盗、防火等，如发现故障应及时修复，所涉及的相关责任及费用全部由乙方承担。由于乙方不当原因造成房屋损坏的，乙方负责修理或赔偿。

6、乙方装修改造如有涉及本租赁房屋外部的设计和施工方案以及房屋内部需改变原有包括但不限于建筑结构、机电系统、电梯设备等重大变更的设计及施工方案，以及需要进行破墙或者地面钻孔操作的环节，乙方须提交甲级资质设计院或租赁房屋原设计单位出具的设计方案并由原设计单位审核确认，并经甲方备案后方可实施。甲方有权派出人员对装修改造施工进行监督和检查。

7、乙方在装修改造过程中，要按规范操作，应严格做好防火和安全等工作，如因乙方装修、改造而发生各类安全事故等，由乙方承担所有经济损失及法律责任。

8、乙方的装修改造等形成违约的，由乙方承担不利后果并负责恢复。甲方有权要求乙方整改恢复，经催告后五个工作日内仍不恢复的，甲方有权代行整改恢复，整改和恢复的费用由乙方承担，甲方有权在乙方的履约保证金中扣减或要求乙方予以支付。

9、租赁合同期限不超过5年的，对于甲方书面允许乙方（不含次承租人，如有）装修改造投入摊销部分，在合同期满终止后，由甲方委托的评估单位对残值进行评估，计算方式以财务准则为准，乙方须无条件认同；如果第二期招租，乙方未中标，装修改造投入残值部分，由第二期中标单位补偿给乙方。

10、租赁合同期限超过5年的，合同期限届满终止，或甲方在合同履行过程中依约行使解除权，或乙方在合同履行过程中依约行使解除权，或其他任何原因致使合同终止履行的，本租赁房屋的全部装修改造归甲方所有，对乙方投入装修改造的残值部分不再进行补偿。除甲方要求外，乙方无权拆除、破坏或搬走相关装修内容和设施设备，如乙方破坏的须照甲方原采购或装修价格予以赔偿（乙方自行购置的可移动商品除外）。

11、如存在以下情况之一的，乙方投入改造的残值将不再进行补偿：①因国家或行业政策因素该物业本轮租赁期满不再出租的;②本次买受人（承租人）不参加下一轮公开招租竞标的;③由于承租人原因(如经营不善倒闭、不按合同履约等)导致合同提前解除的**;④签订本合同采用五年以上（不含五年）合同期的;**⑤出租物业涉及政府征用、拆迁的（双方按征用、拆迁政策享有相应补偿）;⑥因本次买受人（承租人）原因导致出租标的物空置达六个月及以上的。

12、如因甲方原因提前解除合同的，乙方装修改造投入部分投入金额须经甲方书面确认，剩余期限的残值经甲方委托的评估单位评估后由甲方承担。

**第十一条 甲方的权利与义务**

1、甲方应依约为乙方提供本租赁房屋及附属的设施设备，保障乙方可以正常开展经营活动，同时应对乙方经营活动中的合法需求进行必要配合协调。

2、甲方向乙方移交本租赁房屋及有关设施设备时，甲方有权要求乙方进行确认并在相应移交清单上签章，以备合同终止办理交接手续时查验。

3、在乙方依法经营且完全履行本合同各项条款的前提下，甲方尊重乙方的自主经营权，不干涉和参与乙方的经营活动，乙方独立承担本租赁房屋经营中的所有法律责任。

4、甲方有权依法督促乙方在经营活动中遵守包括但不限于治安、消防、卫生、用电、营业时间等方面的各项法规和制度。

5、甲方有权依法依约对乙方违反相关国家法规或者本合同约定的行为进行监督、整顿及处罚，直至乙方进行有效整改为止。

6、甲方及甲方上级管理单位有权对本租赁房屋及附属设施设备进行不定期安全检查，若发现违章违规现象和行为以及缺陷隐患的，可要求乙方限期整改和停业整顿，经甲方催告后五个工作日内乙方未整改到位的，甲方有权代行整改恢复，整改和恢复的费用由乙方承担，甲方有权在乙方的履约保证金中扣减或要求乙方予以支付。

7、乙方承租期间，如涉及本租赁合同第十二条第4项约定的保险赔偿的，对于因保险免赔、责任限额赔偿等导致的不能弥补甲方出租房屋及附属设施的差额部分，甲方可从乙方交付的履约保证金中予以抵扣，抵扣后不足部分乙方需另行给予赔偿。

**第十二条 乙方的权利和义务**

1、乙方应具备合法的经营资格，按照工商行政管理部门核准的经营范围从事经营活动。

2、**乙方如需以本合同项下的租赁房屋地址注册设立新的全资项目子公司，并以并新成立的公司作为经营主体履行合同项下的权利义务的，须事先征得甲方书面同意，签署三方补充协议，且乙方在合同期限内为新成立公司履行本合同义务提供连带责任担保，担保期限自主债务期满之日起3年。在合同履行期间，乙方应作为该项目公司的唯一出资人，否则视为对本合同的根本性违约，乙方应负相应的违约责任。**

3、乙方应按照约定用途合理使用本租赁房屋及相关设施设备，严格遵守合同条款约定和甲方及甲方上级管理单位有关规章制度，服从甲方监督管理。

4、乙方应在承租期内按照甲方要求的险种和投保金额对本租赁房屋及有关设施设备办理保险，相应保险合同作为本合同附件。

5、乙方应在开业前提供能证明其经营合法性的营业资料及相关证照，如：

（1）有效营业执照复印件；（2）法定代表人身份证明复印件；（3）户名、开户银行及银行帐号；（4）董事会决议授权签署本合同及授权签约人等），具体包括但不限于市场监督、税务、治安、卫生、消防、物价等方面的相关证照作为本合同附件。

6、乙方必须准许甲方或甲方上级主管单位人员进入本租赁房屋内例行检查，但甲方应事先与乙方预约（紧急情况处理除外）。

7、租赁期满，乙方在同等条件下享有优先承租权、优先认购权。

**第十三条 其他约定**

甲方双方经协商一致，约定以下事项并遵照执行或另附附件：

**1、在租赁期满前六个月内，甲方有权对该物业进行下一轮招租或出售，有权在该物业的外墙及周围张挂招租或出售等告示相关资料，乙方不得干涉并予以配合。**

**2、乙方租赁期满或租赁合同终止后1个月内将开设的经营主体（包括次承租人）的注册地址迁出本租赁物业。逾期迁出的，**甲方有权申请对乙方和次承租人进行警示，且乙方**应向甲方支付违约金10万元/户。**

**3、乙方设立消控中心的设备须纳入甲方统一建立的物业智慧消防物联网远程监控系统,安装接受消防报警控制主机联网监测,还可根据自身运营情况选择消防水系统实时监测、电气火灾远程监测预警、其它智能火灾预警等联网服务分项,确认配置数目,并按统一服务协议收费标准支付平台服务商相应的服务费用。其中消防报警控制主机联网监测服务，年服务费为 元。**

**第十四条 合同的变更、解除与终止**

1、甲方双方协商一致，可以以书面形式变更合同条款。

2、租赁期间，甲方如将房屋所有权转让给第三方的，本合同对新的房屋所有权人继续有效。甲方转让上述房屋的全部或部分，须提前90日通知乙方，甲方通过公开挂牌拍卖等形式转让的，按照相关规定处理。

3、乙方有下列情形之一的，甲方可通知乙方解除本合同，且甲方不需支付违约金。

（1）乙方违反本合同第二条关于租赁用途的约定，乙方未经甲方允许，擅自转租的，转租期间的租金全部收归甲方所有；

（2）乙方未事先经甲方书面同意进行装修改造和改扩建，未事先经甲方书面同意设置广告牌、楼标等；乙方未经政府职能部门批准，未将改建或装修方案交甲方备案的；

（3）乙方装修等形成违章建筑的，经甲方催告不予整改恢复的；

（4）因乙方原因造成房屋主体结构损坏且未修复的；

（5）乙方经甲方催告后怠于履行维修义务且不配合甲方维修的；

（6）乙方对甲方提出的安全隐患整改意见不及时整改，经甲方两次督查仍未整改的；

（7）乙方有转租权的，乙方招租招商入场的公司因经营不当被相关政府管理部门查处两次以上，乙方未责令该品牌或公司限期撤离，或乙方招租招商入场的公司在一年内被责令限期撤场累计达到十家的；乙方向次承租人收取的履约保证金、预收租金的期限、转租期限违反约定的；

（8）因乙方未履行或未恰当履行物业、安保等服务，或不履行物业及附属设施设备的维护、保养、检测等义务，影响物业使用的；

（9）乙方逾期未足额支付履约保证金（包括补足履约保证金）或租金超过十五个工作日的；

（10）在租赁期限内，若存在乙方丧失履约能力、或者存在无力履行的债务，或者可能进入破产清算程序等可能影响合同继续履行的风险，又未及时提供任何担保，未追加履约保证金的，甲方可通知乙方解除合同。

（11）乙方严重违反本合同条款及国家相关法律法规时，甲方以书面或电子邮件形式通知乙方限期整改，超过通知整改期限，则视为乙方根本性违约，甲方有权立即解除合同。

（12）甲方可通知乙方解除合同的其他情形： 。

4、甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

（1）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）该房屋因社会公共利益被依法征用的；

（3）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

（4）该房屋在租赁期间因不可抗力导致毁损、灭失的；

（5）甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期限内被处分，现被处分的。

（6）其他： 　 无 。

**第十五条 房屋的返还**

1、除因甲方同意的特殊情况外，乙方应在本合同期满终止或解除后 十五个工作日内返还该房屋。

2、乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，经双方确认办理交接，办理完毕水电气的过户手续，并相互结清各自应当承担的费用，具体包括但不限于人工费、水费、电费、通讯费、物业管理费、消防费、治安费等等，乙方在租赁经营期间所产生的所有费用及相关法律责任均与甲方无关。

3、如乙方返还房屋时经甲方验收物业及附属设施设备发生损坏或毁损，不符合正常使用的状态，乙方需在十五个工作日内负责将该物业恢复原状，产生费用由乙方承担，如乙方不予恢复的，甲方有权在乙方的履约保证金中扣减或要求乙方予以支付。减少损失的物品，按招租时评估标准核算赔偿。

3、租赁期满后，乙方装修改造投入部分，设备、器械等未形成附合物的，在不损坏甲方资产的前提下可拆除，如损坏甲方资产的，应予以恢复或赔偿；其他装修等形成附合物的部分应作为不动产的附属物归甲方所有。

**第十六条 违约责任**

1、乙方逾期支付包括但不限于履约保证金、租金以及水电费、煤气费、天然气、有线电视、有（无）线网络费等与承租人使用有关的一切费用，应每日向甲方缴纳逾期款项3‰的滞纳金。逾期超过十五个工作日的，视为乙方根本性违约，甲方有权停水、停电、立即解除合同并没收履约保证金作为违约金。

2、乙方提前解除合同的，应向甲方支付违约金，违约金为当年壹年的租金。

3、乙方严重违反本合同任何条款，在甲方将乙方违约事项通知乙方之日起十五个工作日内，乙方不予纠正违约事项，或拖欠租金或费用金额超过履约保证金的，甲方有优先权处置包括但不限于拍卖、出售或弃置该租赁房屋内的物件，继而收回该租赁房屋另行出租或出售。收回、处理该租赁房屋所发生的任何费用及因乙方违约造成甲方的经济损失，甲方有权向乙方索取赔偿。

4、乙方违反本合同第二条第1、2、4项约定的，应当视为根本性违约，甲方有权立即终止本合同同时不退还履约保证金。甲方遭受的实际损失超出履约保证金金额的，甲方有权就超出部分继续向乙方追偿。

5、乙方违反本合同第二条第3项约定的，须应甲方要求整改，还应支付甲方违约金，违约金标准为发生年度的半年租金。

6、乙方招租招商入驻的公司在一年之内，因经营中的不当行为被有关管理机关查处2次以上的，甲方有权要求乙方责令该公司限期撤场。乙方招租招商入场的公司在一年内被责令限期撤场累计达到十家，甲方有权没收乙方已缴纳的履约保证金，甲方遭受的实际损失超过履约保证金的，甲方有权就超出部分继续在履约保证金中扣除直至向乙方追偿。

7、乙方在经营期间，与入驻公司的签约期限超过本合同剩余租期的，或因提前解约造成违约或合同纠纷，致使甲方遭受损失或被起诉的，乙方应负责承担相关法律责任并赔偿甲方相应的损失。

8、乙方在经营中有任何违反合同约定或法律规定的行为，致使甲方遭受损失或者被处罚的，乙方应在责任认定后十个工作日内负责承担相关法律责任并赔偿甲方相应损失，如逾期支付则甲方有权没收履约保证金作为违约金。如甲方遭受的损失超过履约保证金金额，甲方有权终止本合同并依法要求乙方赔偿超出部分的损失。

9、乙方严重违反本合同条款及国家相关法律法规时，经甲方通知整改后，乙方因怠于整改而超过通知整改期限，甲方有权解除合同并没收履约保证金作为违约金。

10、未经甲方同意，乙方擅自对本租赁房屋内、外部进行重大装修改造，甲方有权责令乙方限期恢复原状，为此造成的损失应由乙方承担。乙方在通知的期限内未予恢复的，甲方有权解除合同，同时没收履约保证金，并用履约保证金自行恢复原状，有关费用超出履约保证金的，甲方有权继续向乙方追偿。

11、租赁期间，乙方不及时履行本合同约定的维修责任，造成甲方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

12、因乙方原因造成物业及附属设施设备损坏且未修复的，乙方应予以赔偿。

13、合同期满或解除后，乙方不按时腾退房屋返还给甲方的，则根据实际占用天数按最近一期租金标准的2倍支付违约金。同时，乙方未搬离的房内设施设备、摆设、物件等动产，甲方有权处理并要求乙方承担相关费用。

14、乙方若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

15、甲方未告知乙方该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制的，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

16、如因乙方泄露本合同约定的保密信息造成的损失，乙方承担相应的法律责任，并赔偿由此给甲方造成的损失。如因乙方原因造成信息泄露损害其他第三方权益，并给甲方造成声誉损失，或导致甲方遭受行政处罚等情形的，乙方负全部责任。此种情况下甲方有权根据法律规定或本合同约定从履约保证金中扣除相应的赔偿金额、费用、行政处罚金等。

**第十七条 免责条件**

1、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。

2、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

3、不可抗力系指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

**第十八条 送达方式**

1、甲、乙双方发送函件可以采用书面或电子邮件的形式，函件内容必须加盖公章方为有效，收到通知的一方应在10个工作日内给对方以答复，否则视为同意对方的要求。

2、乙方不能以任何方式拒绝接收甲方送达给其的书面文本。乙方同意甲方将文本送到本租赁房屋内的乙方当日现场工作人员或张贴在本租赁房屋一层大堂入口处均视为已经送达。

3、双方同意通知方式为投递回执的挂号信、特快专递、电子邮件或法律规定的其它送递方法，双方的通讯地址列于本合同的首页，任何一方的地址有变更应在变更后7个工作日内以有效方法通知对方，否则，以书面形式通知的，将书面通知送到原地址则视为送达，以电子邮件形式通知的，邮件未被退回视为送达。

**第十九条 保密约定**

乙方作为承租人对甲方的相关商业资料具有保密义务，保证所有知悉或获得甲方作为出租人商业秘密的相关人员遵守本约定。乙方及乙方工作人员不得泄露甲方的相关资料（包括本租赁合同、租赁意向单、租金价格、水电能源费及物业服务费价格、履约保证金、租赁条件、租赁用途、违约责任、签约信息、甲方财务及经营信息等未公开商业秘密），不得将本租赁合同相关数据用于其他目的，或者管理失职导致资料流失。合同终止或解除后乙方应将前述相关资料全部返还给甲方，并保证乙方未进行复制及相关电子数据保留。

**第二十条 合同补充**

 **1、租赁期内发生的水电费、物业管理费、卫生费、消防费等费用由乙方承担，由甲方先行支付并定期向乙方收取，乙方应在交纳首年租金的同时支付人民币（大写） 伍万 元整（¥ 50000.00）的押金，乙方拖欠上述费用，甲方有权从押金中扣除。租期届满，乙方返还房屋后，押金抵扣应由乙方承担的费用后，剩余部分退还乙方，不计利息。如押金不足抵扣的，不足部分可从履约保证金中扣除。**

2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款、附件及安全责任书等均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第二十一条 争议解决**

1、因本合同发生的争议，双方应友好协商解决；协商不成的，可选择向物业所在地人民法院提起诉讼。

2、甲方作为出租人依据法律规定或本合同约定选择行使诉讼、仲裁权利的，因诉讼、仲裁产生的包括但不限于诉讼费、公告费、保全费、仲裁费、律师代理费、鉴定费、翻译费、评估费、执行费、食宿差旅等费用均由乙方承担。

**第二十二条 附则**

1、本合同经甲乙双方签字并盖章后生效。

2、甲乙双方在签订本合同时，均具备完全行为能力并得到相应授权，愿意遵照本合同执行。

3、本合同及附件壹式肆份，双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

**第二十三条 附件**

本合同包括附件：

1、出租物业安全生产责任书

2、廉洁合同

3、出租房屋及附属设施、设备交接清单

本合同的所有附件构成本合同组成部分，与本合同具有相同法律效力，附件内容与本合同内容不一致的，以本合同约定为准。

（以下为签字页，无正文内容。）

甲 方（盖章）： 乙 方（盖章）：

代 表（签名）： 代 表（签名）

签约时间： 年 月 日 签约时间： 年 月 日

**附件1：出租物业安全生产责任书**

**出租物业安全生产责任书**

出租方： 浙江烟草投资管理有限责任公司舟山分公司

承租户：

根据《消防法》、《浙江省消防条例》、《浙江省公共场所治安管理办法》和甲、乙双方《房屋租赁合同》有关条款约定，为保障生命财产安全，做好出租场地的治安防火安全工作，特签订本协议。

一、目标

乙方对承租甲方位于 舟山市定海区解放西路384号房产 安全管理负全面责任，确保做到无刑事治安案件、无火灾事故、无治安和安全事故发生。

二、责任

1、乙方承担承租方的整体安全管理主体责任，甲方承担业主方的安全督查责任。

2、甲方有责任指导、检查和督促乙方开展治安、消防、安全管理工作。

3、乙方应遵从相关安全管理规定，积极配合甲方定期或不定期的安全检查；经检查被要求整改的，应积极进行整改，否则甲方有权按《房屋租赁合同》的约定予以处罚。

4、凡公安机关或甲方安全职能部门发出的整改通知书，乙方必须按期整改完毕，以确保安全。凡过期未整改而造成的一切后果由乙方负责，甲方将按《房屋租赁合同》的约定予以处罚。

5、在租用期内，若因乙方的工作失误或管理不善而引起的案件、火灾、治安灾害事故及安全事故等，而造成被公安机关、安全生产监督管理机构查处被罚款、停业或殃及甲方及邻居以致其他第三者的,乙方必须负全部责任。(包括经济责任和法律责任)。

三、措施

1、实施治安、防火安全责任制。乙方要确定治安、防火、安全的安全管理领导机构和主要责任人，并指定一名安全管理员承担场所的日常安全管理工作，报甲方物业管理职能部门备案，若责任人变动，要及时通知甲方。

2、乙方在租赁期内，必须贯彻执行《安全生产法》、《消防法》和《机关、团体、企业、事业消防安全管理规定》，并根据实际，制定安全用电、用火管理、消防器材管理、危险物品管理等制度，并严格遵守和实施。

3、乙方负责物业安保等服务，为保障大楼和入驻用户的安全，须履行物业各类消防、安全设施设备的管理、检查、维修、维护、保养及相应定期检测的义务，确保各类设施设备安全运行，并按《房屋租赁合同》约定承担相关的费用。

4、乙方必须按规定办理必要的消防审批手续，按实际需要设置必要的消防设施和器材，不得随意挪用或损坏，并应按规定定期检查并及时更换。乙方有条件的应组建义务消防队。

5、为确保做好场地的消防安全管理工作，如乙方出现消防安全违规问题，且经甲方催告并向乙方发出整改函经乙方签收后，乙方仍不及时整改的情况，甲方有权自行整改，包括但不限于所产生的整改费用将在租赁合同的乙方履约保证金中扣除。

6、乙方要加强对楼内人员的法制观念和防火知识安全教育，确保安全培训到位，确保相应岗位的安全持证上岗。

7、乙方每天要进行安全例检，每月进行防火安全检查一次，纠正各种违章行为，发现问题及时消除隐患，确保安全。

8、乙方对大楼场所的改造或装饰须报甲方物业管理职能部门同意，必要的应报政府消防、规划、建设等部门核准，施工过程中要执行国家、地方相关工程、安全规定。如甲方在乙方装修改造方案、设计、施工中发现存在治安、消防、建筑等安全隐患，乙方应无条件立即整改，如发生损害甲方利益或造成不良社会影响的，甲方将有权按《房屋租赁合同》约定进行处罚。

9、乙方要做好大楼内各项用电安全管理，不得乱拉乱接线路，不得随意增加大功率电器；应做好各项动火审批管理，确保持证上岗，确保落实相应防范措施。

10、乙方要做好大楼内治安管理，如发现偷窃、打架斗殴等违法现象，应及时制止并报警。

11、乙方应严格按照有关易燃、易爆、危险物品的各项管理规定，如存放此类物品，须有专人值班管理 。

12、乙方要依规做好楼内及园区广场的各项安全标志和安全警示。

四、附则

1、本协议与双方共同签订的房屋租赁合同具有同等法律效力。

2、本协议一式四份，甲方三份，乙方一份。本协议从 年 月 日起生效，至 年 月 终止，本协议与房屋租赁合同同时终止，如房屋租赁合同续租期的安全协议书在时间上未能衔接签订的，本协议书期限自动延期。

3、本协议如有未尽事宜，双方另行协商，作补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

出租方（盖章）： 承租方（盖章）：

法定代表人 法定代表人

（或被授权委托人）签名： （或被授权委托人）签名：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**附件2：廉洁合同**

**廉洁合同**

甲方： 浙江烟草投资管理有限责任公司舟山分公司

乙方：

甲乙双方在这次合同签订、履行过程中，我们将严格遵守国家法律法规要求，并郑重承诺：

一、不向项目有关人员及部门赠送礼金礼物、有价证券、回扣以及中介费、介绍费、咨询费等好处费；

二、不为项目有关人员及部门报销应由你方单位或个人支付的费用；

三、不向项目有关人员及部门提供有可能影响公正的宴请和健身娱乐等活动；

四、不为项目有关人员及部门出国（境）、旅游等提供方便；

五、不为项目有关人员个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排等提供好处；

六、严格遵守招标投标法、合同法等法律，诚实守信，合法经营，坚决抵制各种违法违纪行为。

如违反上述承诺，甲乙双方均有权立即解除合同，并在一定时期内有权拒绝与对方进行合作。由此引起的相应损失均由过错方承担。

甲方名称（公章）： 乙方名称（公章）：

法定代表人 法定代表人

或授权委托人（签名）： 或授权委托人（签名）：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**附件3：出租房屋及附属设施、设备交接清单**

**出租房屋及附属设施、设备交接清单**

一、交接房屋内各设备状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数量 | 备注 |
| 1 | 房屋 |  |  |
| 2 | 自动扶梯 | 1套 |  |
| 3 | TOEC-3F电梯 |  |  |
| 4 | 高、低压配电箱 |  |  |
| 5 | 中央空调 |  |  |
| 6 | 消防报警系统 |  |  |
| 7 | 消防栓 |  |  |
| 8 | 电梯机房 |  |  |

二、房屋当前各项表数显示

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类型 | 表号 | 抄表数 |
| 电表 |  |  |
| 水表 |  |  |

三、交接房屋钥匙把数：

承租方现场接收人（签名）： 出租方现场盘点人（签名）：