**租 赁 合 同**

出租方(以下称甲方):三明市交发集团房地产开发有限公司

承租方(以下称乙方):

根据有关法律法规，经双方协商一致，双方充分理解合同中的条款，对于合同中可能免除或者减轻任何一方责任或有重大利害关系的条款，已认真阅读并理解其含义，签订以下条款供双方遵照执行。

**第一条资产基本情况**

甲方将位于 租赁给乙方使用，建筑面积约 平方米(标的所对应面积以实际产权面积为准，无产权面积的以本次拍租文件记载面积为准，不再另行复核)。

用途: ， 未经甲方书面允许，乙方不得擅自改变用途。乙方已充分了解租赁房屋的所有状况，乙方愿意按现状承租。

限制经营的范围：高污染、噪声大、气味浓，严重影响周边环境和他人正常工作、生活、学习秩序的小炒（吃）店、食品加工店、歌舞厅、麻将馆、冷作加工、汽车货运、机械维修等经营项目，即“不扰民项目”。

该房屋甲方在租赁期内有权进行出售，乙方享有同等价格和付款条件下的优先购买权。若乙方放弃购买，在不改变原租赁合同条件下，由乙方、购买人另行签订租赁协议，同时乙方与甲方的租赁合同自动解除，由甲方将履约保证金转给购买人，以上不属于甲方违约责任，乙方对此无异议。

**第二条租赁期限**

2.1 租期 五 年，即自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.2免租金优惠期按以下方式优惠：

2.2.1 首次租赁3年的租户并在签订合同一个月内装修者，甲方同意乙方享有 / 个月免租金优惠期，即自 / 年 / 月至 / 年 / 月且止。 若乙方未按以上条件执行的，则乙方不享有装修免租金优惠期，甲方可以在合同履行、解除或终止时要求乙方补缴该期间的租金。

2.2.2 首次租赁5年的租户并在签订合同一个月内装修者，甲方同意乙方享有 个月免租金优惠期，即自 年 月 日至 年 月 日且止。 若乙方未按以上条件执行的，则乙方不享有装修免租金优惠期，甲方可以在合同履行、解除或终止时要求乙方补缴该期间的租金。

2.2.3免租金优惠期内物业服务费不免。租赁合同期包含免租金优惠期。

**第三条 租金和相关费用缴纳期及条件**

3.1租金和相关费用

3.1.1租金标准: / 元/m²/月， 即租金 元/月（不含税金额： 元/月，增值税： 元/月）。前三年租金不变，第四年开始逐年按上年租金的5%递增。

3.1.2物业费：由乙方与物业服务公司另行签订合同。

3.1.3停车位:由乙方自行向该小区物业管理单位租赁或承包。

3.1.4水费、电费:由乙方承担并缴交。如未能按时缴纳，导致甲方因此被追责的，甲方有权先行直接在履约保证金中予以扣除支付。超过20天未支付的，甲方有权单方解除合同。

3.2交纳时间、方式:租金实行按月转帐支付。乙方必须于每月25日前将下月租金缴纳。转入甲方户名:三明市交发集团房地产开发有限公司 ；银行账号：8111301011200535490 ； 开户银行: 中信银行股份有限公司三明分行 。

3.3在签署本合同之前， 乙方应向甲方交纳 元(大写 元整)的履约保证金。合同期满或终止、解除，在乙方无任何违约行为且依约将租赁房屋恢复原状并腾退交还甲方,缴清租金、水电费等相关费用后，甲方即无息退还乙方履约保证金。

**第四条租赁期间资产的装修及维护**

4.1甲方按资产现状出租,水、电均已到位(如乙方用电容量超过原有配置容量的，扩容部分费用由乙方自行承担)。乙方若因使用需要，在不影响租赁资产、附属设施的结构和安全及周边环境的前提下，经事先以书面方式经得甲方书面同意后，可对租赁资产进行适当装修。乙方的装修需经消防、公共安全等有关部门审批同意后方可实施。因乙方装修影响工程规划、消防验收的，由乙方自行承担。所造成的后果，需无偿进行整改，并赔偿甲方的损失。

4.2乙方在经营或装修过程中，不得影响周围居民的正常生活，如因乙方行为不当造成恶劣影响及周围居民的投诉等造成的一切损失由乙方承担全部责任，甲方概不负责。

4.3 租赁期间，租赁房屋主体结构存在重大安全隐患部分的维修由甲方负责，其余租赁房屋(含外墙的渗水)的维修、养护和修缮、设备日常维修费(日常费用指房屋日常发生的小的损坏所造成的维修费用，包括但不限于灯、门、水电、燃气设施以及其他因乙方使用造成的损坏)由乙方负责并承担相应费用。 因乙方管理、使用不善造成租赁房屋及相关设施设备的损失，由乙方负责修复。若由此造成财产损失或人员伤亡的，乙方的所有损失由乙方自行承担，乙方还应赔偿由此给甲方及第三方造成的一切损失。 若乙方怠于履行上述维修维护义务，甲方有权自行或委托第三方进行维修、养护或修缮，所产生的费用甲方有权要求乙方3日内支付；否则，甲方有权单方解除本合同，合同自通知到达乙方时解除。

4.4乙方在租赁期间应当遵守公安、 消防、税务、工商、卫生、物业、环保、建设等部门的有关规定，及时办理相关证照，由此产生的费用及责任由乙方承担。

4.5租赁合同终止或乙方提前解除合同，乙方投入的装修、 装饰物与租赁资产附合的，其所有权归甲方所有，甲方不予补偿费用，乙方不得自行拆除和毁坏；装修、装饰物与租赁资产未形成附合的，可由乙方拆除，但因拆除造成房屋毁损的，乙方应恢复原状并赔偿损失。

4.6甲方按资产现状出租,乙方充分了解资产情况并接受现状条件，自交付之日起资产内的建筑及附属设施、安防设备、照明设备、消防设备、监控设备、综合布线、弱电系统、给排水设备等，由乙方自行维修维护。乙方应为其财产投保足额的保险，发生的财产损失由保险公司依法理赔，在任何情形下，乙方放弃向甲方主张赔偿的权利。

4.7乙方若需悬挂、布置店牌，必须报相关部门审核批准后，方可实施，相关费用由乙方自理，合同期满后3日内自行拆除，未按时拆除，合同履约保证金不退。

**第五条甲方的权利、义务**

5.1甲方有权对乙方的经营活动是否合法、是否遵守相关纪律和有关规章制度等进行监督；

5.2甲方有权监督乙方对所租赁资产合法使用、维护、保养等；

5.3甲方应尊重乙方的合法经营权利，不得以监督为名干涉乙方的正当经营活动；

5.4 甲方有权就本合同的履行行使权利，包括但不限于处分权、收益权、诉权等；

5.5若乙方欠租(费)超10日以上的，甲方以电话、短信形式进行催缴；

5.6乙方欠租(费)情况将作为乙方信用记录登记在案，作为今后续租和公开招租入围条件之一,并视情况提交有关部门纳入失信人员名单。

5.7乙方在承租前已经现场实地查看过租赁物，确认租赁物满足其使用需求，乙方承诺自行承担租赁房屋的日常检查、养护、维修责任。

**第六条乙方的权利、义务**

6.1乙方在甲方规划经营范围内所从事的合法经营活动，不受甲方干预。

6.2乙方对所租赁的房产只有使用权，不得以任何形式进行转租、转让；乙方租赁场所内的经营者视为乙方或乙方的合作经营者，由乙方承担本合同责任。甲方若发现租赁场所内的经营者并非乙方或乙方的合作经营者，则视为乙方私自转租，甲方可以随时主张解除合同。

6.3 乙方不得利用房产从事非法经营；其经营活动不得超出其营业执照规定的经营范围。

6.4乙方必须爱护房产及设备，在租赁期间如损坏所租赁房产及设备，必须承担修复或赔偿责任。

6.5乙方必须遵守法律法规和社会公德，认真履行“门前三包”(包秩序、包卫生和包绿化)责任义务，加强对责任区的管理工作。

6.6乙方应主动落实社会管理综合治理责任，做好公用设施的日常维护工作。

6.7乙方应严格执行消防法规及消防、安全管理制度，规范内部消防及安全管理，确保租赁资产的安全。

6.8租赁期间，乙方所承租范围内出现水、电、火灾事故(如水管破裂、电线短路等)或其他安全事故造成乙方或甲方、第三方的损害及损失的，均由乙方自行承担一切经济赔偿责任及法律责任。

6.9租赁期间，乙方发现房屋及其附属设施有损坏或故障，乙方应承担设施维修或公共部分维修所造成的影响，甲方不承担责任。

6.10租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施毁损灭失的，乙方应负责维修或赔偿。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

**第七条合同的终止、解除以及腾退房屋**

7.1乙方应在本合同租赁期满、合同终止(无论何种原因而终止)或解除(包括甲方单方解除)之日起 10 日内将租赁房屋及甲方提供的配套设施以良好、适租的状态恢复原状并腾退交还甲方。

7.2腾房交付的时间点以乙方的书面报告或甲、乙双方书面确认为准，未经确认则视为乙方未将租赁房屋恢复原状及腾退交还甲方。

7.3 合同解除或终止后，逾期不恢复原状或不腾退、不交还租赁房屋的，甲方除有权不予退还乙方的厦约保证金外，甲方有权按本协议约定月租金标准的3倍向乙方收取逾期騰房占用费。乙方同时同意甲方采取下列措施:

7.3.1 甲方自行收回租赁房屋，乙方遗留、存放在租赁房屋内的货物或任何物品均视为乙方的拋弃物，甲方有权任意处置而不承担任何赔偿责任；因此产生的清理费用等由乙方承担。乙方增加的装修(包括新增固定的隔墙、窗、 灯具、门及其他拆卸后会损坏室内状况的情况等)不得拆除，归甲方所有，且甲方无需就此支付任何费用。

7.3.2对乙方租赁房屋采取停水、停电等措施，乙方同意自行承担由此产生的全部损失(包括但不限于乙方或第三方遭受的损失)。

7.3.3甲方为将租赁房屋恢复原状，由此产生的费用和损失由乙方自行承担。

7.4租赁期满前，有下列情形之一的，本合同解除，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.该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

**第八条续租**

8.1租赁期满后，乙方若有意续租，应于租赁期限届满前30天前书面向甲方提出申请。经甲方确认乙方在承租期内无任何违约行为前提下，乙方才享同等价格和付款条件下的优先租赁权。若乙方在承租期内有违约行为，甲方在重新招租时，可以将乙方列入不诚信名单，禁止乙方参加甲方名下租赁物(或甲方代管的租赁物)的公开招租。

8.2若乙方参加重新招租且获得承租权的，从本合同正常履行期满之日起，至重新招标并签订合同之日的期间，乙方应按本合同的约定支付给甲方相关费用。

**第九条违约责任**

9.1乙方逾期支付租金等费用的，每逾期一日，应按所欠金额万分之五的标准向甲方支付违约金。乙方逾期向甲方缴纳由甲方代缴的费用的，每逾期一日，应按所欠费用万分之五的标准向甲方支付违约金。乙方逾期20日未支付租金或应缴纳费用的，甲方有权选择停水、停电、停气等措施直至乙方付清所欠租金和费用或者单方解除合同，由此产生的损害后果由乙方自行承担。

9.2租赁期满前，因乙方违约而导致甲方主张解除，或乙方提前要求解除的，应赔偿甲方不低于3个月的租金的空租期损失，若3个月空租期后，租赁物仍未出租的，乙方还应按剩余租期租金总额的20%的向甲方支付违约金。赔偿金或违约金，甲方可从履约保证金及或其他款项中直接扣除。

9.3乙方有下列情形之一，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同、强制收回租赁资产，乙方已支付的租金、履约保证金及投入的装修等费用均由乙方自行承担，甲方不予任何补偿和赔偿。造成甲方损失的由乙方负责赔偿:

①.乙方累计欠交租金、水电费等其他各种应缴纳的费用20日及以上的；

②.未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁房屋转租、转借或与他人交换各自承租房屋的；

③.未经甲方书面同意，乙方擅自变更租赁资产及规划业态约定用途的；

④.因乙方原因致使租赁资产及其附属设施严重损坏的；

⑤.擅自装修、拆改、扩建、增添房屋或改变房屋用途的；

⑥.利用租赁场所进行违法犯罪活动的；

⑦.不服从、不配合甲方或其他相关部门的监督、检查等；

⑧.乙方对环境造成严重影响，或周边经营者多次投诉，或相关行政部门要求整改，拒不整改的。

9.4甲、乙双方应当严格遵守本合同规定的义务，任何一方不履行或不完全履行本合同规定义务，给其他方造成损失的，应赔偿其他方由此产生的损失(包括但不限于经济损失、诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、律师费等)。

**第十条免责条款**

10.1由于甲方不能控制的原因致使房产所在处所需的诸如电梯、自动扶梯、消防保安设施、中央空调等设备、设施、系统发生故障、破损、中断或水、电等能源发生供应不足，而使乙方及第三人遭受损失或损害的，甲方不予赔偿。

10.2因不可抗力以及城市规划建设政府征用等需要导致本合同无法继续履行需提前解除合同的，任何一方均可以书面通知对方并提供相关机关确任的不可抗力证明材料后依法解除本合同，双方互不承担责任。

**第十一条商业文件信函和诉讼文书的送达地址**

11.1通讯地址和联系方式:合同各方一致确认以下通讯地址和联系方式

甲方通讯地址:福建省三明市三元区沪明新村198幢12层 ， 收件人：三明市交发集团房地产开发有限公司 ，电话： 0598-8093917 。 乙方通讯地址: ，收件人： ，电话： 。

11.2上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非各方另行书面告知变更。

11.3合同各方均承诺:上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

11.4合同各方均明知:因各方提供或者确认的送达地址和联系方者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

**第十二条争议的处理**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，可依法向租赁物所在地人民法院起诉。

**第十三条补充与附件**

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行。法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充合同为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

**第十四条合同效力**

本合同自双方签字及盖章之日起成立，交纳履约保证金后生效，本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

本合同包含三个附件，附件具有相同法律效力。

附件1：租赁费用缴交承诺书

附件2：店铺装饰装修承诺书

附件3：房屋交付确认书

甲方(签字盖章) 乙方(签字盖章)

法人代表: 法人代表:

联系电话: 联系电话:

签约日期: 年 月 日 签约日期: 年 月 日

附件1

**租赁费用缴交承诺书**

我方在签订合同前，已详细阅读合同条款，系在经过慎重考虑后，在充分理解合同中的条款内容，且在公平自愿的前提下签订合同，承诺按合同约定时间及时缴纳租金及水电费，否则将按以下条款执行。

1、欠租(费)未超10日的:出租方以电话、短信形式进行催缴。

2、欠租(费)超过10日未超20日的:出租方送达催缴通知书，承诺人若未按停水停电通知书的期限付清所有款项，出租方有权单方面采取切断水电供应等措施。

3、欠租(费)超20日及以上的:出租方有权采取司法途径进行追缴，同时出租方有权解除合同，收回租赁资产并没收履约保证金。

承诺人:

附件2

**店铺装饰装修承诺书**

为了规范店铺的装饰装修活动及管理行为，维护正常的秩序和公共利益，根据《室内装饰装修管理办法》及三明市出台的相关法规，就装修管理服务事宜，明确以下事项:

一、禁止拆改房屋主体和承重结构，禁止改变房屋及配套设施的使用，禁止下列行为：

1、擅自在承重墙、顶棚、楼地面、排烟管道上打孔、剔凿。

2、擅自改动配电设备设施等线路，未穿管直接埋设或改线。

3、破坏卫生间的下水，将雨水管用于排放污水。

4、擅自改动上、下水管线、地漏以及改变给排水设施的使用功能。

5、破坏或擅自改变建筑物外观，在外墙、门外、窗户搭建、加建、悬挂、安装任何建筑物及晾衣架、花架、雨棚、防护栏等。

6、未经许可的情况下，对消防设施、设备做调整或移动。

7、使用不符合消防要求的装修材料。

8、擅自改动、接驳公共管线。

9、影响建筑结构和使用安全的其他行为。

10、《室内装饰装修管理办法》规定的其他禁止行为。

二、其他规定

1、房屋装修不得改变建筑物主体承重结构，若装修明显加大荷载超出原设计荷载量的，乙方应委托建筑物原设计单位或有相应资质等级的设计单位提出设计方案，报政府工程设计主管部门审批，批准后方可施工，并于施工结束后报政府工程验收主管部门验收。

2、装修材料应存放于装修室内，不得堆放在公共部位或公共场所，因装卸需要暂时堆放的，应尽快清理。装修所产生的装修垃圾，应自行清理出户并清运，不得乱堆乱放，不得占用公共区域等场所，如若未及时处理的，我公司有权进行处置，处置费用从装修保证金中扣除。

3、乙方应加强消防工作，遵守消防规定，并做好防火措施。

4、乙方所选装修企业的施工人员违反操作规定，破坏公共部位、共用设施或其他使用人专有部位、专用设施的，乙方应承担全部赔偿责任。

5、因施工造成相邻房屋及其管道堵塞、渗漏、停电、停水等，由乙方承担全部责任。

6、甲方在履行管理职责时有权采取下列措施，乙方不得拒绝或阻碍:

（1）要求乙方提供有关资料;

（2）进入装修现场进行检查;

（3）制止违规装修行为，要求停工、整改并处违约金;

（4）限制施工人员进场;

（5）向政府有关部门报告。

 年 月 日

附件3.

**房屋交付确认书**

本人确认已经现场实地查看过租赁物，确认租赁物满足其使用需求，承诺自行承担租赁房屋的日常检查、养护、维修责任。确认于年月日收到租赁物。同时确认交接时的水表度数为 ，电费度数为 。

 年 月 日