**合同编号：**

**租赁合同**

**出租方：北京海垦商贸发展有限公司**

**承租方：**

**签订时间：**

**租赁合同**

**甲方：北京海垦商贸发展有限公司**

法定代表人：孙博

住所：北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼4层401室

统一社会信用代码：91110000575210527M

**乙方：**

法定代表人：

住所：

统一社会信用代码：

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，在平等、自愿的基础上，就甲方合法拥有的资产出租给乙方事宜达成如下合同。

**第****一条、租赁标的基本情况**

1.1甲方出租的标的坐落于：儋州市长岭农场商铺，出租面积:368.89平方米。

1.2用途为： 商业用途 。

1.3租赁标的为现状出租，合同生效后，视为乙方接受租赁标的物在移交时的所有现状及状态，乙方不得在后续租赁期间以任何理由解除合同。

1.4乙方需根据合同约定用途，办理相关审批手续，若乙方需要变更土地及房屋用途，应当首先经过甲方书面同意，且乙方保证改变的用途符合国家有关消防、安全、环保、卫生等规定。乙方自行办理有关审批手续，支付并承担有关费用。

1. **租赁期限**

2.1租赁期自 年 月 日至 年 月 日，共计 个月。

2.2租赁期满或本合同终止，甲方有权收回租赁标的。乙方应将租赁标的及其附属物品、设备、设施完好返还甲方。

2.3因乙方使用不当导致租赁标的及其设施、物品（包括但不限于墙壁等设备）灭失、毁损的，乙方应承担赔偿责任。

2.4若乙方逾期返还租赁标的，逾期期间乙方应每日向甲方支付相当于原租赁期限最后一天3倍日租金的租赁标的使用费；逾期超过15个工作日，甲方有权自行收回该租赁标的。该租赁标的内所留物品乙方全部放弃，甲方有权自行处理，并有权从乙方支付的押金中自行抵扣，不足部分，甲方有权向乙方追偿。因此而对甲方造成的损失及费用由乙方承担。

2.5租赁期满或合同解除后，甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。未经甲方书面同意，乙方不得私自拆除门窗、水电设施、装修部件等影响建筑物主体安全或影响资产正常使用的行为。

2.6乙方在同等条件下将优先于任何第三方继续承租，但应提前1个月书面向甲方提出续租要求,协商一致后双方重新签订租赁合同。

1. **租金、押金及支付方式**

3.1租金标准为： 元人民币/年，（大写）：元整，每 2 年为一周期递增3%（租金计算详见附件1）。

3.2 租金支付方式：一年一付，先款后票，甲方向乙方开具普通发票，本合同签订日期起15日内支付第一年度租金，第二年起，每年租金于当年 月 日前支付。

3.2乙方应当于合同签订之日起15日内，向甲方支付押金 20000元人民币（大写）：贰万元整。若乙方出现包括但不限于应承担违约金、赔偿金、清理费用及因为乙方原因导致甲方损失等费用的，甲方有权从押金中直接扣除相应金额。如发生上述情形导致乙方押金被扣减的，乙方应在扣除押金起15日内向甲方补足押金差价。

3.3合同到期或解除，经双方验收无异议后，押金无息退还乙方。

3.4甲方租金收款账户信息

账户名称：北京海垦商贸发展有限公司

开 户 行：中国工商银行北京半岛国际支行

账 号：0200285619000034977

**第四条、其他费用的承担**

4.1租赁期内的下列费用中，（1）（2）由甲方承担，（3）至（7） 由乙方承担。（1）土地使用税及房产税（2）开票税费（3）水费（4）电费（5）物业管理费（6）卫生费（7）室内设施维修费。

4.2本合同中未列明的与租赁物有关的其他费用均由乙方承担。如甲方垫付了应由乙方支付的费用，乙方应根据甲方出示的相关缴费凭据向甲方返还相应费用。

**第五条、房产及场地使用及维护**

5.1乙方应合理使用租赁房产及其附属设施，并不得利用租赁房产及场地从事违法行为。

5.2因乙方使用不当，导致租赁房产或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应及时负责维修及承担相应费用。并通知甲方到场验收并记录。

5.3租赁期内由乙方负责房产及设备维修、维护和保养，承担并支付费用。

5.4土地的使用必须符合所在地的规划及土地属性，不得擅自在租赁土地上种植作物，不得进行挖土、采矿等破坏土地完整性的行为。

5.5 乙方在租用期间，不得随意改变本宗土地状况及水、电、管网等设施布设。如需改动或扩增设备应事先征得甲方书面同意后实施，对有关设施进行改动或扩增设备时如需办理相关手续，由乙方办理，所需费用有乙方承担。否则乙方应恢复原状，并赔偿由此给甲方造成的损失。

5.6 乙方应保护自然资源，合理利用土地，且乙方的经营活动不得影响土地周边居民生活的其他污染。由此产生的任何纠纷均与甲方无关。

**第六条、装修、装潢、室外广告**

6.1室内装修

6.1.1乙方应按照国家法律法规规定装修，保证房产结构的安全。

6.1.2乙方应当提前1个月向甲方提供室内或室外装修报建方案、施工图纸及有资质的工程造价预算，甲方提出的涉及影响租赁物整体结构、共用部位、共用设施等安全的意见，乙方必须书面答复处理意见并得到甲方书面同意后方可施工。

6.2室外装潢和室外广告

（1）租赁物外墙有裂痕，乙方在装修时应进行清理、修补消除安全隐患。如因外墙脱落造成安全生产事故由乙方负责。

（2）乙方在租赁期内使用所租赁房屋外立面区域设立招牌，应事先经政府相关部门批准，并确保广告招牌的安全使用；如发生广告招牌脱落或被风刮倒致人伤亡事件，因此产生的一切法律责任和经济赔偿后果均由乙方承担。

6.3出租期内，乙方负责租赁物消防安全、年检等工作，并承担所有费用开支。

**第七条、物业服务管理**

7.1合同期内，乙方所用水电费用，乙方按政府相关部门收费标准向相关部门单位缴交。乙方自行承担水电设施的维护及相关费用。

7.2本合同期满时，乙方保证租赁物的所有设施设备可满足正常经营使用。若有损坏，乙方应照价赔偿及维修。

**第八条、租赁物抵押、转让**

8.1在租赁期间，甲方行使租赁物抵押权、转让权时，不应损害乙方的权益。

8.2在租赁期间，乙方无权对甲方权属的房产进行抵押、转让等处置。

**第九条、租赁合同转让、分租**

9.1未经甲方书面同意，乙方不得以任何理由将本租赁合同转让给第三方，否则按违约处理，由此产生的损失及责任全部由乙方承担，全部收益归甲方。

9.2乙方经营自负盈亏，经甲方书面同意，乙方可根据实际经营需要，可自行将所承租的租赁物其中部分分租给第三方，分租的租赁期限不得超过甲乙双方签订的租赁期限，超过部分无效。不得损害甲乙双方已签合同约定的甲方权益，否则，由此产生的损失及责任全部由乙方承担。

9.3经甲方书面确认且合法的转租后，其转租协议以本合同各条款的规定为生效之必要前提条件及必备附件，经次承租人盖章认可，由乙方将复印件盖章确认与原件无误，在15天内交甲方备案，转租协议的条款均不得与本合同有悖，否则转租协议视为无效合同。

9.4转租后，乙方（转租人）自动成为次租人的担保人，如次承租人不能履行合同条款，如拖欠租金或管理费、电费等，空调、水电费、擅自装修、损坏租赁标的物效用等行为，乙方有义务承担所有赔偿及维修义务，该担保期限维持到甲、乙双方租赁合同到期为止。

9.5租赁期内，如乙方所承租的租赁物遇政府拆迁或我司整体开发，所涉及的全部补偿费用（包括但不限于土地补偿、地上建筑物、营业损失和装修补偿费等）归甲方所有，由乙方支付的装修补偿由乙方所有，乙方已缴纳但未发生的租金予以退还。

9.6合同期内，乙方因经营需要，需甲方配合的，甲方应给予积极协助（如办理报建、排污、供水、供电等证件手续），相关费用由乙方承担。

**第十条、安全管理**

10.1乙方遵守与甲方签订的《安全管理责任协议书》，详见附件2。

**第十一条、违约责任**

11.1甲方违约责任

11.1.1因甲方单方面原因（如甲方整体开发利用）提前终止合同，属甲方违约。但因甲方上级部门或政府原因造成的除外。甲方应于十日内，退还乙方已缴纳但未发生的租金，乙方收到退款后应于30天内清场完毕，30天后乙方的物品甲方可自行处理。

11.2乙方违约责任

11.2.1乙方迟延支付（租金、水电费、赔偿金及其他费用的），每日应按照当期应付款项千分之五的标准向甲方支付滞纳金；迟延支付超过30日的，甲方有权书面通知乙方解除本合同并对乙方的装修损失不予补偿。

11.2.2如发生以下情形之一，甲方有权通知乙方立即解除本合同，收回租赁标的，对乙方的装修损失不予补偿，乙方缴纳的所有款项（包括但不限于租金）都将不予退还，乙方应向甲方支付相当于合同总租金的5%作为违约金，由此造成甲方实际损失的，乙方应予以足额赔偿：

（1）乙方、其成员或相关成员严重违反本合同的行为。

（2）乙方擅自改变本合同约定的租赁标的用途，或改变、故意损坏租赁标的结构、装修及公用设施，违规种植作物。

（3）乙方利用租赁标的进行违反法律法规规定或不道德的行为。

（4）乙方单方面提前终止合同（包括但不限于装修完毕而未能继续承租租赁标的物）。

（5）乙方在未经甲方同意的前提下私自转让本出租合同。

（6）乙方未经甲方同意擅自将本租赁标的物转让、抵押、转租、转借、调换给他人使用。

（7）合同解除或到期后，乙方存在未经甲方书面同意，擅自拆除门窗、水电设施、装修部件等影响建筑物主体或影响资产正常使用的。

11.2.3乙方出现其他违反本合同之行为，甲方有权制止、要求改正；因乙方违约而造成甲方或第三方的任何损失，乙方应予以赔偿。乙方应就任何因乙方、成员及/或相关人员违反本合同而对甲方及任何第三方产生的损害进行赔偿。除非适用法律法规另有规定，甲方不对乙方、成员及/或其相关人员的任何损失或损害，包括但不限于任何财产的被盗、丢失或损毁承担责任，亦不就乙方、成员及/或其相关人员对任何第三方造成的损失承担责任。根据相关法律法规甲方应承担责任的，甲方承担相应责任后，有权向乙方追偿，包括但不限于全部费用。在任何情况下，甲方不对乙方任何间接损失或预期损失承担责任。

11.2.4有下列情形之一的，甲方可以解除合同：（1）因不可抗力致使不能实现合同目的；（2）甲方需对资产进行整体开发利用或政府征收、征用，需要使用资产的；

**第十二条、不可抗力**

12.1在本合同有效期内，如因不可抗力原因致使该房产无法继续使用，由此造成的损失各自承担。不可抗力是指：不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，如地震、战争、自然灾害等导致的损毁。

12.2由于不可抗力事件，致使影响本合同的履行或者不能按约定的条件履行时，由双方协商决定是否解除合同，协商免除或部分免除履行合同的责任，或协商延期履行本合同。

**第十三条、合同生效、合同变更与合同终止**

13.1合同生效：甲乙双方签字盖公章后生效。

13.2合同变更：甲乙双方协商达成的事项，均以补充合同的形式处理。

13.3合同终止：合同期满，合同自然终止；达到合同约定的条件，甲方有权单方解除合同。

13.4租赁期内，承租人企业名称、营业执照等发生变更时，承租人应在变更后30天内书面通知出租人，双方由此可变更合同当事人，但合同内容不得以此为由变更。

**第十四条、争议解决**

14.1在本合同履约过程中如有争议，甲乙双方应本着友好协商解决；如协商不成，任何一方可向租赁标的物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十五条、其他**

15.1附件属于本合同正文不可分割的一部分。

15.2本合同项下如有未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

15.3本合同壹式陆份，甲乙双方各执叁份，各份均具有同等法律效力。

15.4本合同约定的甲、乙双方的地址、联系人、电话等联系方式如有变更，变更方应于变更前三日内书面通知对方。否则，一方依原联系方式发送的函件等文书均视为已送达，且如因上述变更影响本合同履行的，由变更方承担全部责任。

附件1：租金计算表

附件2：安全管理责任协议书

**甲方：**北京海垦商贸发展有限公司 **乙方：**

法定代表人（签章）： 法定代表人（签章）：

签订时间： 签订时间：

|  |
| --- |
| 附件1：租金计算表 |
| **序号** | **年份** | **应付租金总额（元）** | **付款日期** |
| 1 |  | 元 |  本协议签订后十五日内，连同押金一同支付。 |
| 2 |  | 元 | 2022年月日前 |
| 3 |  | 元 | 2023年月日前 |

附件2：

**安全管理责任协议书**

甲方：北京海垦商贸发展有限公司 （简称甲方）

乙方： （简称乙方）

为了规范甲方 租赁的安全管理，防止各类安全事故发生，保护人民生命和财产安全，维护甲方辖区稳定。根据国家有关安全管理规定，坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，坚持“谁发包出租，谁负责监管”的原则，甲方特与乙方签订《安全管理责任协议书》，以供甲、乙双方共同遵守执行。

一、本协议安全管理包含：生产安全、消防安全、治安安全和食品安全等安全监督管理的内容。

二、本协议书适用范围：乙方在甲方辖区范围的安全行为。

三、本协议书有效期限：甲乙双方签订的《租赁合同》之期限，即自乙方进入甲方辖区范围（合同起始日）开始到离开（合同终止日）为止。

四、本协议书的乙方可以是：企事业单位、合伙人、个体户、个人、承包工程项目等。

五、本协议书效力：与《租赁合同》具有同等法律效力，承包租赁合同书内的安全条款如与本协议书有异议，则以本协议书为准。

六、甲方的责任：负责对辖区范围内租赁活动中乙方的安全行为进行监督管理，并督促乙方整改事故隐患。

1、负有向乙方告知甲方安全管理规定的义务。

2、甲方对乙方进行安全检查，应将安全生产检查做出书面记录，并由检查人员和乙方现场负责人签字确认。对检查发现的安全隐患，可以口头提出或书面的形式通知乙方整改；对检查中发现的事故隐患，应以书面的形式通知乙方整改，同时向当地政府安全生产监督管理部门报告。

七、乙方的责任：

对所承租场地活动范围内人、财、物等安全行为负总责。

1、自觉服从和接受甲方的安全监督管理，允许甲方定期和不定时到乙方现场开展安全检查，并予以积极配合。

2、对检查出的安全隐患，保证及时整改；一时不能整改的，积极做好安全防范措施，限时整改。

3、对检查出的事故隐患，服从甲方提出的整改或停产停业整顿的要求；如有不从，甲方可采取停水停电的措施，由此造成的损失，与甲方无关。

4、确保进入甲方辖区的承包、承租作业项目、场所、设备具备安全环境和安全条件。

5、应健全规范相应的安全管理制度和安全监管执行能力。对日常作业安全管理及事故承担全面的管理责任，若因违反法律法规或甲方规定而引起的安全生产后果，由乙方负全责，甲方不承担任何责任。

6、负有对自己的人员进行相关的安全教育和培训的义务，安全培训教育费用由乙方负责。

7、确保进入甲方辖区承租场地进行生产经营活动应当具备的安全资质和资格；装修或改造工程应办理相应的消防安全审批手续。

8、保证配置必要的安全防护设施和消防设备及设施。

9、对所经营的餐饮副食服务，确保做到安全卫生。

10、在实施吊装、动火等重大危险作业前，应报告甲方和当地政府安全生产监督管理部门，经甲方同意后才能实施；同时，甲方应采取相应的安全防范措施。

11、严禁无特种操作证人员在特种岗位上操作。

12、严禁擅自乱接乱拉电线，保证不超负荷使用电器。

13、严禁在所承租场地范围内酗酒、斗殴、卖淫、奸宿、吸毒、贩毒、制毒、聚众赌博、制假产品；传播和放映反动、淫秽、迷信的书画、录音、录像及非法聚会等其他违法犯罪活动。

14、在甲方辖区内的人员（包括临时变动人员），要如实备份名单报告甲方安保部门。

15、努力做到：管好自己的人、管好自己的物、矛盾自己化解、漏洞自己堵塞。

16、若发生安全事故，必须立即报告当地政府安全生产监督管理部门和甲方；甲方应当按照国家的规定报告当地政府和农垦集团公司有关部门。

17、安全事故发生后，乙方隐瞒不报、谎报、故意迟延不报、故意破坏事故现场，将由有关部门按照国家有关规定进行处理。

18、若发生安全事故，由乙方负全责，甲方不承担任何责任。造成甲方经济损失的，乙方应在双方协商后给予甲方赔偿。否则，甲方可保留追缴的权利。

八、乙方责任承诺：

我愿意履行本协议书中规定的安全责任，认真做好安全管理工作。如因工作疏忽，玩忽职守（或违反有关规定）导致安全事故发生，愿按国家有关法律、法规接受法律制裁。

甲方（盖公章）： 乙方（盖公章）：

甲方代表（签章）： 乙方代表（签章）：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日