

资产租赁合同

出租方（以下简称甲方）：博罗县石湾镇房地产开发公司

承租方（以下简称乙方）：

承租人身份证号或营业执照代码：

住址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等有关规定以及参照《博罗县县直行政事业单位经营性国有资产出租管理办法》（博财[2022]1号）、《博罗县镇属经营性国有资产出租管理暂行办法》（博财[2020]29号）和《关于规范博罗县县属国有企业资产租赁管理的实施意见》（博国资〔2023〕52号）要求，甲乙双方本着平等、自愿、公平、有偿的原则，就下列物业租赁事宜达成以下协议，并共同遵照执行。

第一条 物业基本情况

甲方将坐落位于 博罗县石湾镇东明路东侧的新城区文化广场影剧院首层，使用面积约 1530 平方米的物业出租与乙方。

第二条 物业用途

该物业主要用途为 从事办公或商业。除甲乙双方另有约定外，乙方不得擅自改变物业的用途，不得转租第三方经营，不得经营危险品、有毒有害物资以及娱乐场所等行业，承租方须依法经营，经营中须保证不对周边居民和单位正常生活工作产生不良影响。

第三条 租赁期限

租赁期限为3年，自____年__月__日至____年__月__日止。

第四条 租金支付方式和期限

本合同租赁物的成交金额为每月租金人民币_____元整（¥_____）。乙方应于每月10日前将当月租金以银行转账方式缴交到甲方指定的账户。乙方向甲方缴交租金后，甲方向乙方开具增值税普通/专用发票。

第五条 押金

为保证合同的履行，乙方须在本合同签订当天向甲方一次性支付押金人民币（大写）_____元整（¥_____元）。本合同终止后，双方结清所有债权债务（包括乙方应缴付的租金及本租赁行为产生的各项费用、违约金、税费等）及甲方确认租赁物符合本合同约定的租赁物返还状态的，甲方将押金不计利息退还乙方。

第六条 物业交付期限

乙方应于本合同约定的租赁期开始之日起，三个工作日内，与甲方确认租赁物业（原租户撤离后）及附属设备设施现状，并按现状接收。如承租方对租赁标的重新装修或局部装修，装修风格必须为现代风格，工程投放额度核定和质量，由双方共同验收和核定。该物业不设装修免租期，合同期满后退租时该装修不得私自拆卸，不得索要任何装修费用。

租赁期满，投资形成的固定资产及配套设施属甲方所有，乙方不得拆除、毁坏，办公设备除外。

乙方对影剧院首层装修设计及施工，必须经甲方审核同意后方可进行，并保证安全施工，如出现施工安全及质量问题，由承租方负责。

第七条 甲方的权利义务

甲方应确保其对租赁物业拥有完整、合法的出租权利，且保证租赁物业未设定抵押、未被司法查封，不存在权利瑕疵和权利限制，保障乙方在租赁期间享有合法使用物业的权利。

甲方尊重乙方的经营自主权，但可以依据合同和相关法律、法规对乙方的生产、办公、居住等经营活动进行监督巡查，并提出整改意见。

第八条 乙方的权利义务

租赁期间，乙方独立核算、依法纳税、自主经营、自负盈亏，乙方自行负责招聘员工，员工工资、劳动保险及养老保险以及日常管理费用由乙方负责，与甲方无关。乙方独自承担经营过程中产生的债权债务、税费和劳务用工等法律责任，甲方不承担任何连带责任。

租赁期间，乙方必须按照国家的相关法律、法规合法经营，遵守甲方的相关规定和要求，主动接受政府主管部门、甲方和产权单位的管理、指导、检查和监督，必须根据经营范围和相关规定申办各种证照，不得无证经营，不得违法经营法律禁止的经营项目，并做好门前五包、食品安全、综合治理、防火安全、维护养护、安全生产等工作，政府主管部门或甲方或产权单位在监督检查过程发现，由于乙方使用不当或管理不善造成的需要整改的项目，乙方应及时采取整改措施，防范事故发生。

第九条 防火安全要求

租赁期间，乙方应按照国家相关法律法规要求配备必要的安全设施、消防设施和劳动防护用品，并安置在指定地点，不得损坏或者随意挪用、拆除安全设施、消防设施及器材，不得堵塞、锁闭安全出口和消防通道，不准在消防器材附近堆放任何物品，定期组织检验、维修消防设施和器材，确保消防设施设备完好有效，符合安全生产条件，同时应保障用电设施及线路安装敷设应

符合国家法律法规相关标准和要求，如用电负荷超出容量时，乙方应及时相关当地供电部门申请增加用电需求量。如现有的物业配套的安全设施或消防设施不符合生产经营活动所需要的安全条件时，乙方应按规定自行配置和完善。未经甲方书面同意，乙方不得擅自迁移房屋内外的水、电、煤气及消防管线等。乙方自行购置的电器或其他设备应当合格且符合安全要求，并与租赁物业的水、电、煤气接口及荷载相匹配。

第十条 维护养护要求

租赁期间，乙方应承担租赁物内附属设备设施维修以及物业建筑结构修缮义务，乙方使用不当或管理不善造成设备设施以及物业建筑结构受损或构成安全隐患的，乙方应承担维修和修缮费用。若乙方未履行应尽的修缮义务，则甲方有权代为履行，但一切修缮费用由乙方承担。

第十一条 安全生产要求

租赁期内，乙方是租赁物的实际使用人，也是安全生产的责任主体。乙方应为本租赁物业办理财产损失有关的险种，保险期须与本合同租赁期相同。乙方应加强安全检查工作，认真履行安全职责，制定和完善安全管理制度及应急处置方案，定期检查安全、消防及用电安全。租赁物内发生的一切安全事故引起的责任、损失和赔偿均由乙方由乙方承担，与甲方无关。

租赁期间，乙方发现房屋建筑因不可抗拒因素造成安全隐患或者发生生产安全事故的，应积极采取应急处置措施，防止事故扩大，并及时向政府主管部门、甲方和产权单位报告。

租赁期间，乙方不得改变租赁物的内部结构、不得损坏配套设施、设备，如需改变租赁物的内部结构和设置或装修对租赁物结构有影响的设施，需事先征得甲方书面同意。未经甲方书面同意，乙方擅自改变内部结构和设施，造成房屋安全隐患的，甲方

有权要求乙方恢复原状，乙方应及时采取整改措施，确保房屋结构安全；造成建筑结构受损或安全事故的，导致甲方或第三方财产损坏或人身伤亡的，乙方应承担一切法律责任和损失。

第十二条 租赁期间产生的费用说明

租赁期间，乙方在经营过程中产生的水、电、燃气、电话、网络、有线电视、卫生、物业、办证费、整改费、税费以及本合同中未列明的其他费用均由乙方承担，并自行向有关部门缴交。

第十三条 违约责任

乙方有下列情形之一的，甲方可单方终止合同并收回物业和配套设施，所收押金不予退还。由此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任（包括但不限于诉讼费、仲裁费、差旅费、评估费、保函手续费、律师费等）。

1. 擅自将承租的物业转租、转让、转借或调换使用的；
2. 擅自拆改承租物业结构或改变物业用途的；
3. 拖欠租金累计超过 3 个月的；
4. 利用承租物业进行违法活动的；
5. 故意损坏承租物业的；
6. 将经营权转包他人的；
7. 未经甲方同意擅自搬离的；
8. 欠付相关费用给甲方带来不利的。

第十四条 提前终止合同的约定

租赁期间，甲、乙双方任何一方提出终止合同的，需提前两个月书面通知对方。乙方应在通知期限内搬迁完毕，由此引起乙方的经济损失甲方不做任何补偿或赔偿（包括装修等费用）。

甲方因政策变更、城市改造、政府决定、资产管理部门以及甲方需要征用或拆除、改造、收回已租赁物业时，乙方应当无条件配合，并按照本合同约定履行清偿欠款义务，合同随即终止。

乙方因经营不善或有其他原因导致不能履约需要终止合同时，需书面向甲方提出终止合同申请，经双方协商一致后，签订终止合同，在终止合同签订前，本合同仍有效。

第十五条 租赁期满物业交付的要求

乙方应当在本合同租赁期限截止前或届满时，将租赁物业按本合同签订时物业的交付状态或甲方书面同意的状态交还给甲方。

物业退还时，应保障室内卫生干净整洁，垃圾未清理的，甲方有权要求乙方承担卫生清理费用。物业内不可移动物或移动将损失原有功用的装饰装修物归甲方所有，乙方不得擅自破坏，乙方故意破坏装饰装修的，须照价赔偿，甲方有权从押金中扣除赔偿费用，押金不足以赔偿，甲方仍有权要求乙方补足，且甲方有权将乙方列为黑名单，不得再承租国有物业。

物业内属于乙方的可移动之装修物、家私电器等财物，应及时清理完成，未及时清理的，甲方有权自行处置。

乙方如未能按时将物业返还给甲方，除应负担实际返还时的租金及相关费用外，还应额外支付违约金，以及赔偿甲方因此遭受的一切损失。

乙方如有意向续租，应在合同期满前两个月内向甲方提出申请，甲方需委托第三方评估公司进行评估，按资产管理部门规定确定续租价方可签订合同。

第十六条 因不可抗力原因导致该物业毁损和造成损失的，各方互不承担责任。

第十七条 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行约定，并签订补充协议。本合同和补充协议中未约定的事项，遵照国家有关法律、法规和政策执行。

第十八条 本合同附件和补充协议为合同不可分割之一部分，本合同及其附件内空格填写的文字与印刷文字、补充协议均具有同等效力。

第十九条 因履行本合同发生争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，双方同意提交惠州仲裁委员会裁决。

第二十条 本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份，均具有同等效力，自双方签订之日起生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：博罗县石湾镇房地产开发公司

甲方法定代表人或委托代理人（签名/签章）：

乙方（盖章）：

乙方法定代表人（签名）：

签订合同日期： 年 月 日