

博罗县建臻置业有限公司资产租赁合同

出租方（以下简称甲方）：博罗县建臻置业有限公司

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：

为加强对我县经营性国有资产集中统一监管，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规规定，甲方是博罗县罗阳镇榕新路和环城路西北角县城老中医院项目资产的产权单位，拥有合法对外出租该资产的权利，现根据相关的法律、法规，甲乙双方本着平等、自愿、公平、有偿的原则，就上述资产的经营权租赁事宜达成本合同，并共同遵照执行。

第一条 租赁物基本情况

甲方将位于博罗县罗阳镇榕新路和环城路西北角县城老中医院项目，商业面积 3080.84 平方米出租给乙方（最终以产权实测面积为准）。

在签订本合同时，该标的已经完工交付，乙方按租赁物及设施现状承租。

甲方保证其对租赁资产拥有完整、合法的出租权利，租赁资产未设定抵押、未被司法查封，不存在权利瑕疵和权利限制，并保证乙方在租赁期间享有合法使用租赁房屋的权利。

第二条 租赁物用途

乙方必须根据经营范围、按法律规定申办各种证照(含消防卫生、环保等行政部门要求办理的消防验收、备案、食品卫生许可和环评等证照、许可手续)并承担办理费用，不得无照经营，不得全部转租

第三方经营，不得违法经营法律禁止的经营项目。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

租赁期限为十年，自验收合格后双方确认交付日期之日起正式起算。

第四条 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_元整（¥_00）。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次租赁行为产生的各项费用、税费），清点各自资产。按本合同约定，乙方未发生任何违约情形的，甲方将押金不计利息退还乙方。

第五条 租金及其他费用支付期限和方式

本合同约定租赁期为____年____月____日至____年____月____日，其间每月物业管理费不变为人民币_____元整（¥_____00），租金每3年上涨5%；

物业管理费：按照租赁面积8元/m²/月计收；

免租金期：9个月，该免租金期包括装修免租期和经营免租期；如下所示：

租赁时间：第一年至第三年

____年____月____日至____年____月____日，每月租金为人民币_____元整（¥_____00），租金、物业管理费合计为人民币_____元整（¥_____00）；

租赁时间：第四年至第六年

____年____月____日至____年____月____日，每月租金为人民币_____元整（¥_____00），租金、物业管理费合计为人民币_____元整（¥_____00）；

租赁时间：第七年至第九年

____年____月____日至____年____月____日，每月租金为人民币____元整(¥____.00)，租金、物业管理费合计为人民币____元整(¥____.00)；

租赁时间：第十年

____年____月____日至____年____月____日，每月租金为人民币____元整(¥____.00)，租金、物业管理费合计为人民币____元整(¥____.00)；

乙方应于每月20日前将当月租金及物业管理费缴交到甲方指定的专户。乙方向甲方缴交租金后，甲方向乙方开具增值税普通发票。

开户银行：广东博罗农村商业银行股份有限公司社会服务中心分理处

开户名称：博罗县建臻置业有限公司

账号：80020000018750692

租赁期间，乙方因经营之需要的水、电、燃气、网络及物业费等费用由乙方自行承担。

乙方逾期向甲方交付租金或有关费用的，除应如数补交应缴的租金和费用外，每逾期一天，乙方须按应交纳租金、费用总额的5%向甲方支付滞纳金。

第六条 交付房屋及设备期限

乙方在收到甲方通知之日起七个工作日内，与甲方确认租赁物业及附属设备设施现状，并按现状接收租赁物。

第七条 关于房屋修缮、装修和改变房屋结构的约定

乙方在租赁期间如使用不当或管理不善造成房屋建筑结构受损的或构成安全隐患的，乙方应承担修缮费用。若乙方未履行其应尽的修缮义务，则甲方有权代为履行，但一切修缮费用由乙方负担。

乙方自行负责租赁物业的装修，并承担全部装修费用。

乙方的装修施工必须保证建筑结构和使用安全，文明规范施工，不得改变租赁物内部结构，不得损坏甲方的配套设施、设备(包括但

不限于消防、电路、空调和其他各种管线的使用安全)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,需事先征得甲方的书面同意,并取得消防部门及有关部门的批准,相关费用由乙方承担。但经甲方要求,乙方应于租期届满或合同解除时将该等设备移除。

未经甲方的书面同意和消防部门许可,乙方擅自改变租赁物结构和设施的,甲方有权要求乙方恢复原状,由此造成的损失由乙方承担。

合同期满或合同解除后退租时,属不可拆除部分归甲方所有,乙方不得索要任何装修费用。乙方退租时,应及时将所属财物清理完成,未及时清理的,甲方有权自行处置;乙方退租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。

乙方应确保装修施工作业安全,敦促施工人员遵守施工安全操作规程,在装修过程中发生安全责任事故或其他责任事故(包括施工人员出现伤亡以及施工造成第三人损害),均由乙方承担责任。

第八条 甲方的权利义务

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。

第九条 乙方的权利义务

1. 乙方需做好(但不仅限于)防火、防灾、防盗、防毒、防鼠、防疫、防噪音、食品安全、排污等工作,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。

2. 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。

3. 乙方是安全生产的责任主体，负责本辖区的安全生产工作，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，各种安全设施、用电设备、消防设施设备必须正常运行。安全设施、消防设施及器材要安置在指定地点，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。

第十条 物业服务

(一) 在签订本合同时，乙方同意由甲方选聘或关联的物业服务公司为整个项目及乙方提供物业服务。乙方应在甲方交房时与该物业服务公司签订《物业服务协议》，并履行《物业服务协议》项下缴纳物业服务费、停车费及水电费等义务。

(二) 物业服务的内容及收费标准以乙方与物业服务公司签订的物业服务协议约定为准。乙方应仔细阅读有关物业服务的全部内容和业主公约，同意由甲方依法选聘或关联的物业服务企业提供物业服务，遵守业主公约。

第十一条 租赁物的返还

乙方应当在本合同租期届满或提前终止之日，将租赁物交还给甲方。返还的租赁物应当符合本合同签订时租赁物的交付状态或甲方书面同意之状态。租赁物内属于乙方的可移动之装修物、家私电器由乙方在上述期限内取回，但已添附于租赁物的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，亦不得要求任何补偿。如乙方离场时破坏装饰装修的，需照价赔偿，

甲方亦有权从押金中直接扣除赔偿费用，如押金不足以赔偿，甲方仍有权要求乙方补足。且甲方可据此将乙方列入黑名单，不得再承租国有物业。

乙方返还租赁物时，应当经甲方验收认可方视为乙方已完全履行返还义务。乙方如未能按时将租赁物返还与甲方，除应负担截至实际返还时的租金及相关费用外，还应额外支付一倍租金作为违约金，以及赔偿甲方因此遭受的一切损失。

第十二条 合同的变更

租赁期内，如需变更本合同之条款，应经甲、乙双方协商一致，最终以书面方式签署补、修改协议。

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场地和配套设施，所收押金不予退还。由此给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。此外，甲方向乙方追讨本合同项下债务而实际发生的费用（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）由乙方承担。

1. 擅自将承租的房屋转租、转让、转借或调换使用的；
2. 擅自拆改承租房屋结构或改变房屋用途的；
3. 拖欠租金及物业管理费累计超过3个月的；
4. 利用承租房屋进行违法活动的；
5. 故意损坏承租房屋的；
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 特别约定

1. 转租：未经甲方同意，乙方不得擅自将该承租房屋转租给第三人。

2. 安全：

(1) 租赁期间，乙方应严格遵守《中华人民共和国安全生产法》

《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国食品安全法》做好安全生产管理、消防和食品生产加工和销售等工作。有关消防安全、门前三包、食品安全、环境保护、综合治理及安全保卫等工作，乙方应当执行当地有关部门的规定并承担全部责任。

(2)乙方应及时清理阳台、门窗、空调支架等室外悬挂物，如有松动应及时加固，严防高空抛物、坠物；不得在窗户和阳台外沿放置、悬挂易坠落的物品，以防掉下造成危险。如因高空坠物引起的责任、损失和赔偿均由乙方负责。

(3)乙方应严格履行安全管理职责。因安全生产管理不善而造成安全责任事故或环境污染的，该事故责任及经济损失(包括第三方的经济责任)由乙方负责，与甲方无关。如因此造成甲方损失的，由乙方负责赔偿。

(4)乙方应按照国家相关法律法规及标准要求配备必要的安全设施、消防设施和劳动防护用品，确保经营场所符合安全生产条件，如现有的租赁物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，乙方应根据法律法规及标准规范要求自行配置和完善。乙方在租赁期内，应保障用电安全，用电设施及线路安装敷设应符合国家法律法规及标准规范要求，如用电负荷超出容量时，乙方应及时向相关当地供电部门申请增加用电需求量。

(5)政府主管部门及甲方、产权单位在监督检查过程中提出的整改项目，乙方应及时采取整改措施，防范事故发生。由乙方使用不当或管理不善造成需要整改的项目，乙方应及时采取整改措施并承担整改费用。

(6)在租赁期内，乙方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报告政府主管部门。

(7)在租赁期内，乙方如发现租赁物因不可抗拒因素造成安全隐患的，应及时向甲方报告。

(8)在租赁期内，乙方是租赁物的实际使用人，在租赁物内发生的一切安全事故，由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在租赁物内摔倒等造成的人身伤亡。在租赁期

内，如乙方擅自改变租赁物结构，造成租赁物安全隐患的，乙方应及时采取整改措施，确保租赁物结构安全，整改产生的费用由乙方自行承担，如导致安全生产事故，造成甲方及第三方财产损失或人身伤亡的，乙方应承担一切损失及法律责任；如乙方利用租赁物进行不正当的经营或违法活动，甲方有权无条件立即解除租赁合同，并收回租赁物和不退押金；如乙方进行不正当的经营或违法活动造成甲方损失的，乙方应承担相应损失。

3. 自营面积：乙方自营面积不低于总租赁面积的 50%；

4. 开业时间：乙方自项目竞得签约后三个月内须对外开业运营；

5. 保险：乙方必须为本租赁物办理财产损失有关的险种，保险期须与本合同租赁期相同。所需费用及责任由乙方自行承担。

6. 环保责任：

(1) 租赁期间，乙方应严格遵守《中华人民共和国环境保护法》等相关法律法规，确保租赁物的环境质量和卫生安全。

(2) 乙方应处理在生产经营过程中产生的污染物，如果因乙方的原因导致租赁物造成环境污染，乙方应当承担相应的清理和修复责任，并且赔偿甲方因此造成的损失。

(3) 租赁期间，乙方是环境影响评价(环评)的法定义务主体，甲方应协助乙方完成环评手续。

7. 合同终止情形：

(1) 租赁期间，因政策变更、城市改造、政府决定、资产管理部门以及甲方和产权单位需要征用或拆除、改造、收回租赁物时，乙方无条件执行，合同随即终止，甲方提前通知乙方，乙方应当在收到甲方通知之日起【1】个月内搬迁完毕，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)。

(2) 除本条第一款约定之客观情形外，任何一方在合同有效期内提出终止合同的，需提前 2 个月书面通知另一方，经双方协商一致后，合同终止。

8. 免责条款

因不可抗力原因导致该租赁物毁损和造成损失的，各方互不承

担责任。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 因履行本合同发生争议，由双方协商解决；协商不成的，双方确定以下述第 2 项作为争议解决的方式：

1. 提交惠州仲裁委员会仲裁；
2. 向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

第十八条 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，均具有同等效力，自双方签订之日起生效。

甲方（盖章）：博罗县建臻置业有限公司

甲方法定代表人或委托代理人授权代表（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

签订合同地点：中国广东惠州博罗罗阳街道北门路 164 号

