

(分类: 1 公招 2 续签 3 临时)

(编号: _____ 号)

国有资产租赁合同

出租方: 广东省韶关市人民政府办公室驻珠海联络处 (合同简称“甲方”)

联系地址:

联系方式:

承租方: _____ (合同简称“乙方”)

联系地址:

联系方式:

根据国家有关法律、法规,按照《韶关市市直经营性国有资产租赁管理暂行办法》的有关规定和程序,确定由乙方取得本合同所述资产的承租权。为明确合同各方的权利和义务,在公正、自愿的基础上签订本合同,供各方共同遵守。

第一条 合同标的

甲方出租给乙方的物业位于珠海市拱北侨南街2号二单元501房,面积为69.33平方米,步梯楼。资产面积如有误差,应交纳的租金不作调整。

第二条 资产用途

- 1、甲方同意乙方将合同标的资产用作居住、出租房经营等合法用途。
- 2、未经甲方书面同意,乙方不得将该房屋的使用权全部或部分转借、转租或者调换。

第三条 装修免租期限、合同期限

1、甲方给予乙方30天的装修免租金期,计入合同期限,自____年__月__日起至____年__月__日止。

2、合同期限为5年,自____年__月__日起____年__月__日止,合同从____年__月__日开始计收租金。

第四条 履约保证金

1、乙方在签订本合同后5个工作日内,应向甲方交纳月租金的3倍即____元(人民币大写:____元)作为履约保证金,合同期间履约保证金不能抵扣乙方应缴的费用。合同期满,在乙方无违约的前提下,该履约保证金在15个工作日内全额无息退还乙方。乙方申请提前终止合同或者因乙方违约导致合同提前解除的,履约保证金不予退回。

2、因政府行为、城市建设、公共利益、自然灾害或不可抗力等原因,合同无法继续履行的,乙方结清所有应缴费用及并将资产完好交还甲方后,履约保证金在15个工作日内全额无息退还乙方。

第五条 资产交付使用

1、珠海市拱北侨南街2号二单元501房在签订本合同时尚处于临时租赁状态，由甲方通知租户清场，清场完毕后即可交付。

2、资产（包括配套的水、电设施，不含原承租人所购置的家具、家电等设施设备）原则上按照现状交付乙方使用。

（1）资产交付后，资产的管理、修缮和维护均由乙方负责且费用自理；如需增加配套或扩容的应征得甲方同意，有关手续由乙方负责且费用自理。

（2）资产交付使用后，乙方不得以甲方名义对外经营。

3、合同期满或提前终止的，乙方必须在合同期满或终止之日15日内清场完毕并将资产完好交还甲方。逾期未交还资产的，甲方可以根据合同当年度租金的标准按日计收租金；逾期超过15日的，除了按照前述办法计收租金外，甲方还有权强制收回资产，由此可能造成的损失由乙方自行负责。

第六条 租金及支付日期、方式

1、合同年度是指自租金开始计收之月、日起，向后推算，满12个月为一个年度。

2、乙方承租资产各年度应缴交的租金（含税）标准如下：

（1）第1-2年度（____年__月__日至____年__月__日），租金为____元/月（人民币大写：____元）；

（2）第3-4年度（____年__月__日至____年__月__日），租金为____元/月（人民币大写：____元）；

（3）第5年度（____年__月__日至____年__月__日），租金为____元/月（人民币大写：____元）；

3、租金实行按月度缴交及委托银行代扣代缴制。乙方必须在每月10日前（不含10日）在已办理银行代扣的账户中存入足额租金。具体事项以乙方、银行双方签订的代扣协议为准。

如乙方未按时将足额租金存入指定帐户，致使银行无法代扣租金的，将视作拖欠缴交。甲方有权按照每逾期1天加收欠缴租金2%的标准向乙方加收违约金，从应计算租金的当月1日开始计算。

4、如乙方无法按时签订代扣协议的，经甲方同意可以将应缴纳的租金缴入指定银行账户（全称：广东省韶关市人民政府办公室驻珠海联络处；账号：44001646343050251576；开户银行：中国建设银行股份有限公司珠海粤海支行。）

5、合同期内，如韶关市国资委颁布国有房屋租金减免政策，且乙方承租甲方物业符合减免政策的，甲方按政策对乙方租金予以减免。

第七条 水、电费、物业管理费、维护管养费等相关费用

1、租用资产实际发生的水费、电费及其分摊费用，由乙方自行缴纳。涉及的其他法定应缴费用，按照有关政府职能主管部门的规定执行。

2、物业建筑、设施、设备等，产生的必要的维修、管养及设施设备更新等费用，由乙方承担。

3、物业在租赁期间因有关部门例行征收的费用包括但不限于物业管理费、环卫管

理费等费用，由乙方承担。

第八条 资产装修装饰

1、乙方在装修前应向甲方申报装修方案，经甲方同意后才可组织施工。甲方认为有必要的，可要求乙方缴交装修保证金，施工完毕且经验收符合要求的，装修保证金无息退还。

乙方保证按照资产交付现状使用或者仅对资产作简单装修的，经甲方同意，可以不申报方案直接进行装修施工。

2、乙方进行装修装饰必须确保安全并遵循以下原则，否则由此造成的一切后果均由乙方承担：（1）按规定向政府职能主管部门申报；（2）须无条件接受甲方或者资产管理单位的监管；（3）未经资产设计单位及甲方同意，不得擅自对资产进行结构性的更改、增加附属设施；（4）施工期间，必须严格执行国家有关规定，落实责任制，采取严格安全防护措施。

3、乙方如需设置广告、招牌、遮阳（雨）蓬、空调室外机、排油、排烟、排水、排污线路等的，须按规定向甲方及政府主管部门申请报批。

4、合同期满或提前终止，乙方对房屋所进行的装修及已固定设置在房屋内的附着物（包括但不限于门、窗、天花、栏杆、供电系统、供水系统、排水排污系统、燃气系统、消防系统等设备设施）无偿移交甲方，未经甲方允许，乙方不得随意破坏及擅自拆除，乙方必须保证附属设施设备完整和正常运行；乙方故意对装修及已固定设置在房屋内的附着物进行损毁的，则视为对甲方资产的损毁，甲方保留追究其法律责任的权利。

甲方保留要求乙方恢复铺面交付时的原貌，或者要求乙方拆除其自行增加的设施设备的权利。

第九条 甲方的权利和义务

1、按合同规定将资产交付乙方使用，并保证拥有本合同第一条出租标的物的所有权，无任何争议。

2、审定乙方提交的装修方案，监管乙方的装修活动，有权发出整改通知书并要求乙方遵照执行。

3、按合同规定收取履约保证金和装修保证金等费用。

4、按照合同规定，向乙方收缴租金，追缴应缴或拖欠的有关费用。当乙方出现拖欠缴交应缴费用超过 15 日仍未按规定缴齐的，甲方有权采取暂时停水、停电的方式催收，由此造成的损失由乙方负责。

5、乙方未履行合同约定义务的，责令乙方限期整改完毕。

6、依据本合同的有关规定解除本合同。

第十条 乙方的权利和义务

1、按合同规定取得资产承租权；妥善管理维护好甲方的资产，因乙方的责任造成损失的，应承担赔偿责任。

2、按照合同规定对资产进行装修装饰，严格遵守国家有关规定，确保安全施工。

3、必须依法合法使用资产，不得利用资产进行违法活动、损害公共利益。

4、按时交纳所有应缴费用，承担合同期内经营责任及其费用。

5、严格遵守国家有关安全生产经营的法律法规，严格遵守《安全责任书》，全面负责资产的安全生产工作，承担由此产生的一切责任及损失。

6、按照政府或甲方的要求或者指令，无条件配合做好有关环境卫生、治安、环保、消防及其他工作，或按相关部门要求限期整改完毕。

7、依据本合同的有关规定解除本合同。

第十一条 免责条款

1、合同期间因自然灾害或不可抗力等非人为因素而导致合同无法履行的，则甲方和乙方都有权向对方提出提前终止合同而无需要承担任何法律责任。

2、合同期内，如乙方因自身原因终止承租，应提前3个月书面告知甲方，乙方应缴付的租金、水电等费用计算至实际交还物业之日，乙方已投入的装饰装修按本合同第八条第4款处理，已缴纳的履约保证金甲方不予退回。

第十二条 合同的解除

1、如有下列情形之一，甲方有权单方提前解除合同并将资产收回，且不承担违约责任，同时如乙方给甲方造成其它经济损失的，甲方有权向乙方追讨。

(1) 乙方拖欠缴纳租金或其他应缴费用逾期20日以上的，或经甲方以书面通知限期缴交仍未在限期内缴纳的；

(2) 乙方违反本合同有关规定，在甲方书面限期整改期内仍未改正的：

①擅自改变资产用途的；

②装修危及到甲方资产整体结构安全的；

③乙方使用资产存在防火安全隐患、存放危险物品或进行违法犯罪活动的；

(3) 乙方未按合同规定履行应尽义务，给甲方造成严重经济损失（指2000元以上）或严重后果的；

(4) 乙方未经批准擅自将资产转租、转借或者调换使用的；

(5) 乙方有严重违章、违法经营，以及法律规定的其他情形。

2、如有下列情形，乙方有权提前解除合同：

(1) 甲方未按本合同约定将资产交付乙方使用，或者出租的标的存在产权争议或者其他属于甲方责任的争议导致乙方无法使用租赁物，经乙方以书面催告，甲方在合理期限内仍未履行的，乙方可单方解除合同并要求甲方返还已经缴纳的保证金、租金。甲乙双方签订本合同时处于临时租赁状态的物业部分，如因诉讼纠纷等特殊原因无法按本合同约定移交给乙方使用的，不属于甲方违约责任，但未移交部分在迟延交付期间不计租金。

(2) 法律规定的其他情形。

第十三条 其他

1、合同期间，乙方能够良好履行合同、按时交纳租金且没有违约的，合同期满后，乙方如希望续用且资产能够继续提供使用的，乙方可按有关规定申请续租。

2、合同期满或合同条款规定的其他情形导致合同提前终止的，乙方应将水电设施

无条件交还甲方。

3、合同期满或提前终止，乙方需在十五日内清空乙方物品，并将资产交回给甲方。

4、租赁期内，如遇国家有关部门拆迁、征收租赁物的，甲方有权解除合同且无须对乙方承担违约或补偿责任。如相关部门在拆迁、征收租赁物时对物业装修作出补偿的（需由相关部门列明具体金额），则属于乙方装修投入部分对应的补偿款归乙方所有。乙方不得无理非法阻碍拆迁、征收，否则，甲方有权解除合同并追究乙方违约责任，且乙方装修补偿归甲方所有。

第十四条 通知及送达

1、乙方确认，甲方有关文书在无法直接送达给乙方的情形下（包括但不限于乙方拒收、下落不明等情形），乙方在合同中填写的地址或住址为甲方邮寄送达地址，甲方以 EMS 或挂号邮寄至该地址的，视为送达；或甲方可以在韶关日报刊登有关内容，见报 7 日后视作送达。

2、通知送达后五日内乙方未提出异议的，视作无条件同意通知内容，甲方可以按照通知内容执行。

第十五条 本合同在履行过程中发生争议的，应友好协商解决；若协商不成的，双方均可向人民法院起诉，以解决争议。若甲方因乙方违约而提起民事诉讼的，甲方由此产生的包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、评估费、公证费、拍卖费、执行费等相关费用由乙方承担。

第十六条 本合同自经双方签字盖章，且乙方已经按照本合同约定缴齐履约保证金后生效。

第十七条 本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，同具法律效力。未尽事宜，甲、乙、双方另行协商达成补充协议，补充协议为本合同的组成部分。

甲方已经对本合同条款进行合理提示和说明，乙方已充分理解合同条款，特别是合同中免责或限制责任的条款，乙方自愿完全按照本合同的约定履行。

附件：安全生产管理协议书

（以下为签署页）

甲方：

广东省韶关市人民政府办公室驻珠海联络处（盖章）

法定代表人（或授权代表）签字：

乙方：

法定代表人（或授权代表）签字：

签订日期： 年 月 日

附件：

安全生产管理协议书

甲方（出租方）：广东省韶关市人民政府办公室驻珠海联络处

乙方（承租方）：

为认真贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国消防法》等法律法规，坚持“安全第一，预防为主”的方针，坚决杜绝事故隐患，确保生命财产安全，甲乙双方就乙方承租甲方物业的有关安全生产管理事宜签订以下协议：

一、甲方对乙方进行安全生产、消防安全、环境保护的宣传、检查工作，乙方必须自觉配合。

二、乙方使用承租物业须按规定办理装修、消防等相关报批手续。

三、乙方须严格按照法律法规落实安全生产责任制，健全安全管理制度，履行安全管理职责，加强内部安全检查工作。

四、乙方承租物业内一切产品、存放物及生产排放、排污必须符合《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》等安全生产及环境保护法律法规的有关规定。

五、乙方承租物业内必须配备必要的消防器材，符合消防安全规定。

六、严禁乙方在消火栓旁和消防通道堆放杂物，违反由甲方按有关规定进行处理。

七、严禁乙方将物业改成集生产、货仓、住宿办公为一体厂房或其它不符合消防安全要求的用途。

八、乙方承租物业室内外电路、电器、电线安装必须符合国家用电安全法律法规的有关规定。

九、甲方在消防安全检查过程中，如发现乙方有火险或环保隐患，提出要求乙方整改，如拒不改正的，甲方有权采取其它强制措施，产生费用由乙方负责，因此而造成乙方的损失，全部由乙方负责承担。

十、乙方应教育培训乙方从业人员学习掌握安全知识和安全技能，掌握火灾报警、消防器材使用方法和火场逃生路线及基本技能等技能，并配备相应的劳动安全用品和护具。

十一、乙方因违反安全生产、消防、环保法律法规及本协议约定，或未经甲方同

意擅自装修、增加设备等情况下，所引发的火灾、环境污染、人身伤害等事故而造成的一切损失及相关法律责任均由乙方承担。

十二、如因乙方违反本协议，造成甲方经济损失的，乙方应赔偿甲方由此造成的所有损失；甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同；因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担事故责任和赔偿并负责善后处理。

十三、本协议所述乙方指该租赁物业法定承租人及经甲方书面同意认可的转租人。

十四、其他事项

1、本协议执行期间，如遇不可抗力，致使无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

2、本协议在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提交甲方所在地人民法院解决。

3、此协议书一式肆份，甲方双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

广东省韶关市人民政府办公室

驻珠海联络处

法人代表：

法人代表：

签约代表：

签约代表：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日