

房屋租赁合同



出租方(以下称“甲方”): 宁波市交通房地产有限公司

通讯地址: 宁波市永丰西路227号波波国际B座603室

联系方式: 电话: 87843800 13957499989

承租方(以下称“乙方”): _____

通讯地址: _____

联系方式: _____

根据《中华人民共和国民法典》、《商品房屋租赁管理办法》、《浙江省房屋租赁管理条例》等有关规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实守信的基础上,经协商一致,就乙方承租房屋事宜,订立本合同。

第一章 释义

1.1、“本合同”指合同(包括其附件)以及甲乙双方签订的任何其他修改或补充。

1.2、“该房屋”是指本合同第二条所述之物业。

1.3、“交付日”是指甲方按照合同约定将租赁物业交付于乙方之日。

1.4、“租赁终止日”是指甲乙双方按照本合同规定条款,终止租赁行为之日。

1.5、“租赁期”是指本合同规定的租赁起租日至租赁终止日止。

1.6、“租金”是指甲方根据本合同的约定将该房屋交付乙方使用后,乙方按本合同规定的金额、期限向甲方缴纳的该房屋租赁费用,不包括乙方按本合同规定应缴纳的物业管理服务费、能耗费或其他费用。

1.7、“天”或“日”均指日历天,每个日历天为当天的零点到24点。

1.8、“免租期”是指甲方根据本合同规定,自交付日起,给予乙方免支付租金的时期。在本合同规定之免租期内,不计租金,但必须支付除租金以外的按规定应支付的其他一切费用。

第二章 租赁物业

2.1、出租房屋情况

2.1.1、甲方出租给乙方的房屋座落在位于波波城184号2号楼(3-1)(座落位置),该出租房屋面积为433.76平方米。

2.1.2、甲方出租给乙方的房屋的产权归宁波市交通房地产有限公司所有,乙方对上述情况表示知晓并认可。

2.1.3、甲乙双方同意该房屋以出租面积计算租金、物业管理服务费及其他相关费用。

2.2、甲方按照租赁房屋移交验收单向乙方交付租赁物业，该附件也作为乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的主要验收依据。

2.3、乙方已现场查看该出租房屋，对出租面积、室内格局和现状等均表示认可，同意按照现状交房。

第三章 租赁用途

3.1、乙方租赁用途_____，未经甲方书面同意不得擅自改变租赁用途。乙方向甲方承诺，严格按照国家及地方制订的相关政策和法规从事经营活动。

乙方出现下列情况的，甲方除按本合同约定第18.4款采取措施外，有权提前单方面终止（解除）合同，并由乙方承担导致合同终止（解除）的违约责任：

3.1.1、在租赁期内，未经甲方事先书面同意，乙方擅自变更租赁物业的用途、主营业务的。

3.1.2、在入住前，未能按附件要求提供与上述有关的营业执照、证书等相关文件的，或提供虚假材料的。

3.2、乙方不得利用或容许他人在租赁场地作任何违法或不道德行为及做任何不利于甲方或邻近租赁场地的行为。

第四章 交付日期和租赁期限

4.1、甲方于____年____月____日前向乙方交付该房屋（乙方首期租金和合同保证金已支付）。

4.2、该房屋的租赁期自____年____月____日起至____年____月____日止，共____个月。

4.3、该房屋 ☐ 无免租期 / ☒ 有免租期：____2____个月。

4.4、自该房屋交付后，乙方尚需支付由乙方承担的其他费用（装修管理费、垃圾清运费等）。

4.5、租赁期满，乙方应如期返还租赁的房屋。

第五章 租金、物业管理费、停车费、其他费用及支付方式

5.1、租金

5.1.1、____年____月____日至____年____月____日，_____元（含代收代

付物业费及物业公设费及税金10931元)

____年____月____日至____年____月____日, _____元(含代收代

付物业费及物业公设费及税金10931元)

____年____月____日至____年____月____日, _____元(含代收代

付物业费及物业公设费及税金10931元)

____年____月____日至____年____月____日, _____元

____年____月____日至____年____月____日, _____元

5.1.2、租金的支付以月租金为基数结算, 不满自然月的按实际租用天数计算。

5.1.3、租金按每____半年____支付一次, 租赁期内, 无论乙方是否使用该房屋,
乙方应于每____半年____首日之前 30 日支付租金。

5.1.4、首期租金在本合同签订后 5 日内支付。

5.2、物业管理服务费及物业费

租赁期内, 乙方应按租赁房屋的出租面积支付相关费用。租赁期内, 本物业所在住宅小区物业管理公司依法收取的物业费由甲方承担。

5.3、能源费用

5.3.1、自乙方进场之日或乙方租赁之日(以孰早为准)起, 乙方应承担并支付该房屋所发生的水、电、燃气等能源费用。

5.4、停车位及费用

停车位(包括机动车和非机动车)的使用和收费, 根据宁波市物价管理部门的有关规定, 由乙方根据物业管理公司制定的相关制度执行。

5.5、支付方式

5.5.1、____年____月____日前支付_____元(____年____月____日至____年____月____日的租金);

____年____月____日前支付_____元(____年____月____日至____年____月____日的租金);

____年____月____日前支付_____元(____年____月____日至____年____月____日的租金);

____年____月____日前支付_____元(____年____月____日至____年____月____日的租金);

日的租金)；

____年____月____日前支付_____元(____年____月____日至____年____月

日的租金)；

____年____月____日前支付_____元(____年____月____日至____年____月

日的租金)；

____年____月____日前支付_____元(____年____月____日至____年____月

日的租金)；

____年____月____日前支付_____元(____年____月____日至____年____月

日的租金)；

5.5.2、本合同内的所有租金、能源费用及其他应由乙方支付的款项以人民币计价及结算。乙方应在约定的时间内，以现金或支票或银行转帐方式支付至甲方指定账户，并在乙方发出相应款项的10个工作日内提供付款凭证。因付款所发生的相关手续费应由乙方承担。

5.5.3、甲乙双方确认本合同之“合同约定由乙方承担的费用”是指本合同约定乙方应向甲方或本物业所在小区物业管理公司支付之所有款项，包括但不限于租金、能源费用、停车费和违约金等。

5.5.4、若乙方因自身原因导致逾期支付租金、能耗费或任何其他应付款项，乙方须根据本合同及其他制度、协议的相关约定支付应交款项相应的滞纳金、违约金等。

5.5.5、甲方的银行账号及相关信息：

开户名称：____宁波市交通房地产有限公司____

纳税人识别号：____91330200254081402A____

开户银行：____工行兴宁支行____

账号：____3901120409000000913____

第六章 宣传推广

6.1、乙方在租赁物业内进行的宣传推广活动必须遵守法律、法规及政策要求，遵守社会公德，接受政府主管部门、甲方的监督检查。否则，甲方有权要求乙方立即停止、限期整改、消除影响并承担相关费用，因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

第七章 合同保证金

7.1、甲、乙双方约定，自本合同签约后3日内，乙方应向甲方支付房屋租赁合同保证金，金额为人民币23000元。

7.2、本合同期满前，如乙方因自身原因导致不履行或部分履行本合同及相关从属合同，保证金除冲抵欠费外，甲方有权再行按照本合同16.5条款处理。

如因保证金冲抵乙方欠费的，乙方须在支付完成相关费用后10日内将合同保证金足额补齐。

7.3、本合同期满后，如双方不再续签合同，在乙方没有违约并没有给甲方造成损失的情况下，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定应由乙方承担但未支付的费用外，剩余部分在合同终止后30日内无息归还乙方。

如双方续签合同的，按照续签合同的约定，多退少补。

第八章 交房及房屋装修

8.1、乙方应于本合同约定之交付日与甲方共同验收该房屋。验收完毕双方应签署书面验收单，并办理一系列交付手续。

8.2、若乙方未能于本合同约定之交付日对该房屋进行验收或未办妥相关交接手续的，甲方仍有权按本合同规定交付日起收取乙方在本合同内自交付日起应缴纳的各项费用。

若乙方原因在本合同规定交付日后的15日内，仍未办妥相关交接手续，则甲方有权向乙方发出书面通知并解除本合同，并有权根据本合同之规定已向乙方收取的所有款项不予返还，包括但不限于租赁保证金。

8.3、若甲方延迟交房的，应提前7日通知乙方，乙方同意甲方不因进场日的顺延向乙方或第三方作出赔偿或补偿。若乙方首期租金和合同保证金未到账，则交房时间相应顺延。

如交房标准存在一定瑕疵，但不影响乙方进场装修施工，且乙方视作同意的，则视为该房屋符合相关交付标准。

8.4、乙方应在办理完交付手续后开始该房屋的装修，乙方进场装修前应按照有关规定，携装修相关的文件（包括装修图纸）到物业管理公司办理有关手续（按规定须向有关部门审批的，则还应由乙方报请有关部门批准）。最终经物业管理公司审查合格后，方可进场装修。

8.5、乙方进场装修应遵守本合同的有关约定，不可破坏该房屋的主体结构、外立面、公共区域装修及配套设施，以及物业整体的外观建筑；对该房屋及其附属设施及设备（包括但不限于线路、给排水、消防、室内外的外观及现有装潢）进行任何改建、增建或增设，均需向甲方提交方案和书面申请，经甲方同意后方可动工。

8.6、甲方对乙方装修设计文件的准确性、施工性及是否符合法规概不承担任何责任，乙方对装修设计文件自行承担全部责任，对于未经甲方书面同意而擅自违反本条约定的（包括但不限于变更装修设计方案），甲方有权通知乙方改正。自甲方发出通知之日起超过5日，乙方仍未改正的，甲方有权单方面采取停水、停电等能源供应或采取强制措施予以纠正。如乙方拒不纠正的，视作违约，甲方有权单方面提前解除本合同。

因上述乙方原因而发生的一切损失及费用均由乙方承担。

8.7、租赁房屋内的消防、暖通等系统涉及功能调整需要改动的，经甲方审核同意后，消防、暖通等系统应由相应资质单位实施，具体费用乙方自理，相关验收及保修乙方负责。

第九章 房屋使用要求和维修责任

9.1、甲方维修该房屋及其附属设施，应提前3日通知乙方，乙方应积极协助和配合，但出现紧急情况或经乙方同意则可不受该约束。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，则概由乙方负责。

9.2、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损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。由于该项损坏而直接或间接对甲方或任何第三方人身或财产造成的损失均由乙方承担。

乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定需向有关部门审批的，则由乙方报有关部门批准后，方可进行。

租赁期内，室内所有设施设备日常维护及维修均由乙方自行处理，承担维修及保养责任。乙方对其自行进行的装修和添加的附属设施设备承担维修及保养责任。

9.3、乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。

9.4、甲方应保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；乙方应保证遵守国家、省市的法律法规规定以

及房屋所在社区的物业管理规约。租赁期内，甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。

9.5、如因台风、地震等不可抗力原因，导致该房屋损坏或造成一方损失的，双方互不承担责任。

第十章 房屋返还时的状态

10.1、本合同项下之租赁期限届满之日或本合同任何原因而终止后7日内，乙方应当将该房屋完好交还甲方。

乙方如未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的协议而逾期不交还该房屋的，乙方除应按本合同规定向甲方支付相等于两倍的基准日租金作为该房屋占用使用费外，还应承担占用期间内的物业管理费和本合同所规定的一切其他费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

10.2、乙方向甲方交还该房屋前，由乙方投入的可移动的属于乙方所有的装修物及有关设施，由乙方带走；不可移动的装修物及有关设施，无偿归甲方所有。同时，乙方应自行承担对该房屋的打扫和清理，使该房屋处于完好和可出租状态。

如乙方未按本合同有关规定，或甲方在审图过程中书面同意乙方实施的，对该房屋进行了装修、增建或改建的，甲方有权要求在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋恢复原状（甲方书面同意不予恢复原状的除外），并有权行使本合同规定的相应权利，乙方将承担由此发生的所有费用。

10.3、租赁期届满或本合同提前终止乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋或本合同附件二所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（甲方书面同意的、自然损耗的除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的甲方有权要求乙方赔偿差额。

10.4、租赁期内，如未因本合同之规定事由被终止而乙方自行提前迁出该房屋，致使该房屋被第三者未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其自行迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

10.5、如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有向甲方交还该房屋，则甲方除有权按本合同规定向乙方按2倍基准日租金收取占用使用费和物业管理费及其他费用以外，还有权在租赁期满之日或本合同提前终止之日开启该房屋的门锁并更换门锁，将该房屋内的物件包括但不限于家具、装置和其他添置物搬出该房屋，并将该房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于乙方

遗留在该房屋内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。但不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。

10.6、如乙方在本合同终止时尚未付清所有应付甲方和物业管理公司相关款项及其他款项，甲方或物业管理公司有权扣押或阻止乙方转移乙方在租赁房屋内的财物，因此造成乙方任何损失由乙方自行承担。

第十一章 入驻

乙方正式入驻应具备条件，包括但不限于完成全部的装修工程、办理完毕所有政府要求的相关证照等。

第十二章 租赁物业的使用

12.1、乙方在该房屋内从事经营活动时，应当遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律规定，自行负责该房屋内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

12.2、乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如乙方的经营产生特殊气味或者噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防止。若乙方经营过程中产生的特殊气味或者噪音干扰严重妨碍周边企业和公共环境，经第三方检测确定后，甲方有权单方解除合同，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

12.3、乙方放置于该房屋内的货物、设备、材料等，乙方应当按照有关法律规定的行业惯例等采取充分有效的保护措施。如乙方未能按照本合同要求采取相关的保护措施，则因此而造成的乙方货物、设备、材料等的损失或因此而扩大的损失均应当由乙方自行承担。

第十三章 商号及标识

13.1、在本合同有效期间，乙方应当按照本合同第三章约定的用途，合法拥有或使用相关的品牌、商号和标识。对于因乙方使用该品牌、商号或标识造成对任何第三方的侵权而发生的任何行动、诉讼、索赔、罚款、损失赔偿和费用，乙方应承担一切后果，包括甲方因此而承担的责任和遭受的损失。若甲方因乙方的上述侵权行为而遭受任何损害或损失，甲方有权要求乙方予以弥补及赔偿。若乙方需变更其

商号或标识，应事先以书面形式报备甲方。

第十四章 转租、转让和交换

未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物部分或全部转租、分租、转让、转借，或者以合作或联营的方式实现将租赁物部分或全部转租、分租、转让、转借之目的，如果乙方违反本条约定，甲方有权单方面解除合同，将按照本合同第16.5款处理。

第十五章 房屋的出入

15.1、甲方或其雇员，出于该房屋的维修、保养、清洁、安全、防火或人员救护等需要，经事先联系乙方后，可进入该房屋进行检查或采取适当措施。但如遇紧急情况，事先无法与乙方取得联系时，甲方或其雇员也可不经乙方许可进入该房屋采取必要措施，事后需尽快与乙方取得联系

15.2、甲方因对该房屋的保养、清洁、防盗、防火、救护或其它管理上的需要，有权进入乙方所承租的房屋，甲方应提前3日通知乙方。但在紧急情况下甲方或其代理人有权可随时进入该房屋，事后需尽快取得与乙方的联系，如因上述条款的紧急状况，致使该房屋发生损坏或使乙方发生损失，甲方及受雇人员均不承担任何责任。如遇上述情况，乙方应充分配合和支持甲方。

15.3、甲方有权在租赁期结束或提前结束前3个月的所有合理时间内陪同潜在的新承租户或有关人士进入该房屋参观，乙方应予以配合。

第十六章 合同解除

16.1、除本合同约定的合同解除情形外，乙方严重违反本合同有关条款的行为（作为或不作为），经甲方书面通知要求改正后15日内仍未得到纠正的，甲方有权解除本合同并按16.5款处理。

16.2、乙方破产开始清算，或被牵涉重大诉讼无法履行本合同的，甲方可解除本合同，并按16.5款处理。

16.3、乙方未按本合同第七章约定足额支付租赁保证金的，甲方有权解除本合同。

16.4、本合同因甲方原因解除时，乙方有权在退还租赁物业后采取下列行动：

16.4.1、要求甲方返还租赁保证金余额（无息）；

16.4.2、赔偿乙方因甲方违约而造成的损失；

16.5、本合同因乙方原因解除或乙方单方面解除本合同时，甲方有权单方面采取下列行动：

16.5.1、没收乙方的租赁保证金（当租赁保证金不足或乙方未交的情况下有权向乙方主张相当于全额租赁保证金的违约金）；

16.5.2、按本合同第九章收回租赁物业；

16.5.3、已交租金不予退还；

16.5.4、按照合同约定要求乙方支付违约金、滞纳金；

16.5.5、向乙方追偿因其违约所给甲方带来的损失（包括但不限于违约金、赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、滞纳金等）；

16.5.6、以上措施仍不足以弥补甲方损失的时，甲方有权要求乙方继续予以赔偿。

16.5.7、任何一方按本合同约定解除本合同的，本合同应于违约方收到解约方发出的解约通知之日解除。

第十七章 免责条款

17.1、甲方免责

在租赁期内，乙方在占用该房屋时，因任何下列情况致使乙方造成任何财产损失、损害和人身伤害的，乙方特此同意，甲方不承担任何责任，且本合同项下之租金和物业管理费及其它费用不得减免或中止支付：

（1）任何因国家或政府机关征用、征收、征购、没收、收归国有或任何因不可抗力造成的损失和损害；

（2）任何盗窃、抢劫及其它刑事案件造成的损失或损害；

（3）任何时间该房屋的水、电、电话、传真，空调服务及其它服务，非因甲方原因停止供应，或任何公共设施非因甲方原因停止运作；

（4）由于其它承租户、第三者的原因给乙方造成的损失和损害；

（5）其它非甲方过失或违约所引起乙方的损失和损害（甲方或物业管理公司的保安人员、值班人员提供的保安服务并不构成对该房屋及其内部人员与财产的保卫责任）。

双方免责条款

（1）由于地震、风灾、水灾、火灾、战争及其他不能预见或预防，并且对其发生后果人力不能控制、抗拒、防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响合同的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用传真或其他最快的方式通知对方，并在15天内，提供不可抗力的详情及合同不能履行、部分不

能履行，或者需要延期履行的理由的书面报告或有效证明文件。甲乙双方在合同项下的义务在不可抗力引起之延期内应自动相应延期履行，且双方不被视为违约，惟遇不可抗力影响的一方应尽一切合理的努力来终止或减少不可抗力或其影响程度。按不可抗力对履行合同影响的程度，由甲乙双方协商是否解除合同，或者部分免除履行合同的责任。一旦不可抗力消失，甲乙双方应继续履行合同，否则视作违约。

(2)因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的(但该等损坏在180天内能够修复的，本合同不得终止)；或该房屋被司法、行政机关依法限制其房地产权利；出现法律、法规禁止出租的其他情况。

第十八章违约责任

18.1、甲方的违约责任

因不可抗力或甲方无法控制的原因引起的外，甲方未按本合同约定交付该房屋给乙方，每逾期一天，甲方应按年租金的千分之一（0.1%）向乙方偿付违约金，但该违约金以计算60天为限。其交付日和租赁期按逾期天数相应往后顺延。

18.2、乙方的违约责任

18.2.1、本合同签订后，除本合同规定的情况外，乙方擅自中途退租的，即构成乙方的严重违约（但本合同并不因此而自动解除），甲方有权没收乙方所付的各种保证金，乙方应赔偿提前终止合同而给甲方造成的一切损失、费用，包括但不限于已享受的租金、剩余租期内的租金、物业管理费、其他费用和款项。

18.2.2、乙方变更公司名称、经营内容的，应及时书面通知甲方。对于乙方的变更损害甲方利益的，甲方有权要求乙方在甲方指定的期限内改正上述变更行为，同时自变更之日起至改正之日止，每日乙方应按上述变更行为发生当年年租金的千分之一向甲方支付违约金；如限期届满乙方拒不改正的，甲方有权解除本合同并按第16.5款约定处理。

18.2.3、乙方未按本合同约定的方式和时间，向甲方支付租金、补足租赁保证金的。若甲方认定属于恶意拖欠行为，每逾期一日，按应缴款项千分之一向甲方支付违约金；逾期超过三十日甲方有权解除本合同并按第16.5款约定处理。

18.2.4、租赁期限届满或本合同提前终止，乙方仍负有未履行完毕的本合同债务时，甲方有权按本合同约定自行收回场地并留置场地内任何由乙方所有或占有的财产。甲方留置乙方财产后一个月内，乙方仍未完全履行应负债务的，甲方有权拍卖、变卖留置的财产，并有权对所得款项经扣除公证费、保管费、拍卖费等行使留

置权的费用后优先受偿。

18.2.5、如乙方在经营过程中违反法律、法规，由乙方自行解决，并承担后果，甲方对此不承担连带责任。

18.3、其他违约责任

18.3.1、除本合同明确规定外，甲乙双方均不得单方终止本合同，任何一方如有违反本合同的行为，应赔偿就该违约行为对对方造成的直接损失（包括诉讼费用和律师费用）。

18.3.2、如乙方发生下述行为，甲方有权要求乙方赔偿其因此遭受的损失：

- (1) 乙方及其雇员和承包商在该房屋的任何部位的故意或过失行为；
- (2) 乙方违反或不遵守任何适用的本合同之规定；
- (3) 乙方及其人员发出的噪音干扰了其他租户对其承租之房屋的安静使用，但乙方在收到甲方通知后24小时内改正的或提供合理解释的除外；
- (4) 乙方及其雇员和承包商的其他行为影响甲方及物业管理公司对房屋的正常管理，但乙方在收到甲方通知后24小时内提供合理解释的除外。

18.4、因乙方违约，乙方除按照上述承担违约责任外，经甲方书面通知后，乙方仍未予以履约的，甲方有权单方面采取强制实施停电、停水、停止能源供应及阻止人员进入等措施，因此而导致的乙方损失由乙方全额承担。

第十九章保密

19.1、除法律另有规定外，在本合同有效期内，未经甲、乙双方一致同意，任何一方不得向外公布或向任何其他人（所属集团公司或其成员或关联公司除外）泄露本合同未公开发布过的相关内容。

第二十章适用法律及争议解决

20.1、本合同的全部内容的理解与解释，本合同之履行及法律救济，及因本合同引致的一切争议，均适用中华人民共和国法律法规及租赁物业所在地之地方法规。

20.2、因本合同引致的一切争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，若通过友好协商不能解决的，提交甲方注册所在地法院诉讼解决。

第二十一章通知

本合同当事人之间根据本合同或与本合同相关发出的任何通知或联络应以书面形式按本合同注明地址发出。任何一方变更该联系地址的，应及时有效地通知对方，否则对该地址的投递视为已经通知送达，由此产生的一切责任由变更方自行承担。

第二十二章 安全使用

22.1、为确保房屋的安全使用，按照“安全第一、预防为主”的方针和“谁承租，谁负责”的原则，乙方在使用房屋时必须严格遵守相关法律法规，保证使用安全。

22.2、承租期内，乙方应按国家规定配置必要的消防器材和防盗设施，做好防火、防盗、用电等安全检查，不准在公用部位堆放杂物、垃圾。

22.3、乙方严禁使用没有自动保护装置的劣质接线板、严禁私拉电线和随意加大负载或改变保险装置。

22.4、乙方不得利用租赁房屋进行非法活动，存放易燃易爆等危险物品。

第二十三章 特别提示：

23.1、该出租房屋存在以下瑕疵：

(1) . 该出租房屋房龄超8年存在房屋设施设备老旧等情况。

(2) . 乙方同意甲方带租约销售，同意放弃承租房租的优先购买权。

(3) . 乙方不得在出租房屋内开设餐饮、会所，以及从事加工、修理等不得在出租房屋内开设的对小区形象、环境等有影响的行业。

(4) . 租赁房屋如拆迁的，拆迁款项均归甲方所有。

乙方对上述瑕疵情况已充分了解并表示认可，乙方承诺不得以上述情况为由主张包括但不限于合同无效、提出解除合同或要求甲方补偿。

23.2如甲方将该房屋转让给第三方，乙方同意该第三方将取代甲方成为租赁合同主体，受让甲方的权利与义务，乙方仍为本合同承租方，本合同继续履行。届时乙方应配合甲方办理相关手续（包括但不限于：签署变更文件、办理租赁登记的变更手续、接受受让人对房屋的接收等）。

23.3 双方在此确认，甲方可授权指定方取代甲方成为该房屋的出租方，但乙方仍为本合同的承租方，合同继续履行，乙方应当配合完成合同主体的变更手续（包括但不限于：签署变更文件、办理租赁登记的变更手续等）。

第二十四章 其他

24.1、本合同签署后，如政府部门要求对合同格式和内容作出适当调整方予备案的，双方应积极配合，另行签署政府部门要求的格式合同（基本内容应按照本合同约定确定），以完成合同备案手续。但双方特别确认，上述备案合同仅作为办理报备手续之用，甲乙双方的权利义务责任均应当以本合同为准。

24.2、双方特别确认，无论所有方是否取得该房屋的产权证，乙方在本合同项下租金等应缴纳费用均按本合同约定予以支付。

24.3、本合同若有未尽事宜，经双方协商以书面方式进行补充约定，补充条款与本合同具有同等法律效力，如有抵触，以新的约定为准。

24.4、本合同附件是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

24.5、本合同经双方签章后正式生效。

24.6、本合同正本一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

代表人：

代表人：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件一 租赁房屋面积示意图

附件二

租赁房屋移交验收单（房号：波波城 184 号 2 号楼（3-1））

1. 装修情况:

※地面: ☐木地板 ☐地砖 ☐水泥地 ☐其他:

※墙面: ☐木墙裙 ☐壁纸 ☐白胚 ☐其他:

※窗: ☐铝合金 ☐塑钢 ☐铁窗 ☐其他:

※门: ☐防盗门 ☐木门 ☐玻璃门 ☐其他:

2. 其它设施

_____	数量:
_____	数量:
_____	数量:
_____	数量:
_____	数量:
_____	数量:

4. 表数:

水表: ☐ 个	表号:	表数:
--------------------------------	-----	-----

电表: ☐ 个	表号:	表数:
--------------------------------	-----	-----

燃气: ☐ 个	表号:	表数:
--------------------------------	-----	-----

出租方代表签字:	承租方代表签字:
----------	----------

日期: 年 月 日

附件三

廉政合同

出租方（甲方）： 宁波市交通房地产有限公司

承租方（乙方）： _____

为加强廉政建设，规范甲方、乙方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关廉政建设规定，特订立本廉政合同。

第一条 双方的权利和义务

（一）严格遵守国家关于廉政建设的各项规定。

（二）严格执行本项目甲、乙双方签订的租赁合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规和合同文件另有规定者外），双方人员不得为获取不正当利益，不得损害国家和集体利益。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。发现对方在业务活动中有违反本合同行为的，有及时提醒对方纠正的权利和义务。情节严重的，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该项目的工作人员，在项目的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等；不准在乙方报销任何由甲方或个人支付的费用。

（二）不准参加乙方安排的超标准宴请及健身、娱乐等活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具、高档办公用品等。

（三）不准要求、暗示和接受乙方为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）配偶、子女不得从事与乙方承接本项目工作有关业务活动。

第三条 乙方责任

乙方应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，并遵守以下规定：

(一) 不准以任何理由向甲方及其工作人员行贿或赠送礼金、有价证券、贵重物品。

(二) 不准以任何名义为甲方及其工作人员报销应由对方或个人支付的费用。

(三) 不准以任何理由安排甲方工作人员参加的超标准宴请及健身、娱乐和旅游等活动。

(四) 不准为甲方单位和工作人员购置或提供通讯工具、交通工具、高档办公用品和装修住房等。

第四条 违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本合同第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方工作人员有违反本合同第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 双方约定：本合同由宁波交富商业有限公司（纪检监察机构）负责监督，并对本合同履行情况进行检查。

第六条 本合同作为主合同的附件，与主合同具有同等法律效力。甲乙双方签署后立即生效。

第七条 本合同的有效期为双方签署之日起至主合同终止日止。

第八条 本合同份数与主合同一致。

出租方（甲方）：_____

（盖章）

承租方（乙方）：_____

（盖章）

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件四

租赁项目安全管理协议

出租方(甲方): 宁波市交通房地产有限公司

承租方(乙方):

为切实履行甲、乙双方安全管理责任，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《浙江省安全生产条例》、《浙江省消防条例》、《宁波市房屋租赁管理暂行规定》和《宁波市城市房屋使用安全管理条例》等有关规定，经双方协商一致，签订如下协议：

一、甲方的安全管理职责、权利和义务

1. 甲方对租赁区域有履行统一管理的职责。有权对乙方承租的区域进行定期或不定期的检查，发现隐患有权督促乙方限期整改；限期不改的，有权向辖区安全生产监督管理职责部门报告，或有权提前解除租赁合同。

2. 租赁区域内的道路、水、电等安全管理工作由乙方负责，同时乙方必须服从甲方的统一管理要求。

3. 乙方有下列行为之一的, 甲方有权单方终止租赁关系:

- (1) 利用承租区域进行非法活动, 危害公共利益的;
- (2) 损坏承租区域内建筑物结构和配套设施或危及安全生产的;
- (3) 其他危及安全管理的行为。

二、乙方的安全管理职责、权利和义务

1. 乙方必须对承租区域和从业人员的安全管理负责，并服从甲方统一安全管理。
乙方对租赁范围内的安全工作及可能出现的后果负全部责任。

2. 乙方应负责租赁区域内配套设施的维护、保养、年审，并保证在本协议终止时配套设施以安全可靠运行状态随同租赁区域归还甲方。甲方对此有检查监督权。

3. 乙方对租赁区域及附属物负有妥善使用及维护责任,对各种可能出现的故障和危险应及时消除,以避免一切可能发生的安全隐患。

4. 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，确保租赁物安全，维修费用由乙方承担。

5. 甲方租赁区域按招租时现场状态交付乙方使用，租赁期内，乙方承担租赁区域内的安全检查、管理及维修责任，导致租赁物损毁，造成乙方及第三方损失的，由乙方自

行承担相关责任。

6. 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》、《浙江省消防条例》等有关规定，积极做好消防工作。

(1) 乙方应在租赁区域内按有关规定配置灭火器，严禁将租赁区域内消防设施用作其它用途。

(2) 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁区域内的防火安全。

三、安全风险抵押金

1. 安全风险抵押金含在合同履约保证金中，随合同履约保证金一并缴纳。

2. 安全风险抵押金的使用

(1) 乙方在租赁期间因乙方的原因导致第三方损伤经确认属于乙方责任的，甲方有权从乙方的安全风险抵押金中扣除相应的费用补偿给第三方或承担先行赔偿责任，抵押金不足以弥补甲方为此支出的费用的，甲方有权向乙方追偿。

(2) 乙方租赁期终止后因乙方的原因导致第三方损伤经确认属于乙方责任的，甲方有权从乙方的抵押金中扣除相应的费用补偿给第三方或承担先行赔偿责任，抵押金不足以弥补甲方为此支出的费用的，甲方有权向乙方追偿。

(3) 用于其他违反安全管理制度的各项罚款。

(4) 使用安全风险抵押金后，15 天内必须补足。在合同期满乙方完全完成该合同后如数无息退还安全风险抵押金。

四、其他

本协议执行中如发生纠纷，应通过甲、乙双方协商解决，协商不成，任何一方可向甲方住所地人民法院提起诉讼。

本协议作为主合同附件，与主合同具有同等法律效力，有效期与主合同相同。

本合同份数与主合同一致。

出租方（甲方）：_____
(盖章)

承租方（乙方）：_____
(盖章)

联系地址：

联系地址：

联系号码：

联系号码：

签约日期：

签约日期：

附件五

租户备案登记证照清单

- 1、营业执照正、副本复印件；
- 2、承租人法定代表人身份证明复印件；
- 3、承租人由授权代表签署本合同的，附授权委托书原件及授权代表身份证复印件；
- 4、甲方或政府主管部门要求具备的证明、文件。