**租赁合同**

出租方：山东贵诚集团购物中心有限公司 （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规和规章制度，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁有关事宜达成协议如下：

1. 房屋基本情况

甲方将坐落于枣庄市薛城区城南新区泰山路与钱江路交叉口，贵诚集团薛城邻里中心B区整体建筑及附近地面20个左右停车位租赁给乙方使用，该房屋建筑面积为3370平方米，包括：1至3层楼房，及附属设施（电梯一部、给排水系统、消防系统及该建筑物指定位置的广告位使用权）。

甲方保证对该房屋拥有合法租赁权，且该房屋未设定抵押担保。此房屋租赁合同签订前发生的一切债权债务及各种纠纷和相关事务由甲方负责处理完毕，租赁合同签订后发生的一切债权债务及各种纠纷和相关事务由乙方负责。

**第二条** 该房屋用途为 洗浴服务业、住宿类经营 。乙方自主经营、自负盈亏，自主承担经营责任，自主办理国家规定的相关营业手续。甲方将于租期起始日将房屋交付乙方使用，乙方对上述房屋和本合同的条款已作了充分了解，确认该房屋符合其要求，无任何异议。

**第三条** 租赁期限10年：自 2022年 月 日至 2032年 月 日，并顺延至2033年3月31日。 甲方于合同签订时，将上述租赁物交付给乙方。甲方为乙方提供免费装修期 4个月。

租赁期满，乙方应如期交还出租房屋。乙方如要求续租，应在租赁期满 3个月之前书面通知甲方。若甲方与常庄镇西姚山村民委员会在2023年3月前达成邻里中心继续租赁协议的前提下，在同等条件下，乙方有对该房屋优先续租权。若不能达成邻里中心续租协议， 该租赁协议到2033年3月31日即行终止。

**第四条** 该房屋租金第一至五年期间，年租金为（人民币）大写：叁拾陆万捌仟元整（小写：368000元/年）；第六至八年期间，租金递增率为10%，年租金为（人民币）大写：肆拾万肆仟捌佰元整（小写： 404800元/年）；第九至十年期间，在上一阶段年租金的基础上递增率为10%，年租金为（人民币）大写：肆拾肆万伍仟贰佰捌拾元整（小写：445280元/年），此年租金并顺延执行至2033年3月31日止。十年期间总房租（人民币）大写为：叁佰玖拾肆万肆仟玖佰陆拾元整（小写：3944960元）。具体年租金将以在竞拍平台最终竞拍价格为准。

**第五条** 乙方应于竞拍成功确认5日内，向甲方交付签约保证金人民币（大写）壹拾贰万 元整（小写：120000元）。甲乙双方应本着最大的合作精神，在竞拍确认后30天内完成租赁合同签订工作，否则，每延迟一天，甲方有权扣除乙方3000元签约保证金。在租赁合同签订当日，此签约保证金壹拾贰万 元整（小写：120000元）应转为租赁期间履约保证金，履约保证金不足部分，乙方应予补齐。乙方不能将履约保证金转换为房屋租金。若乙方不及时交付租金或因履行合同过程中造成甲方损失，甲方可以从履约保证金中受偿，因此导致履约保证金数额减少的，乙方必须在接到甲方通知后十日内补足。本合同终止时，若乙方无任何违约行为，甲方将履约保证金无息退还乙方；反之，甲方将不退还履约保证金。

**第六条** 房屋租金按**年**结算，先交费后使用。第一年房屋租金应于本协议签订之日缴纳，其后，每年租金应于上一期租期届满15日前一次性缴纳。

乙方将签约保证金、房屋租金通过转账或电汇方式交至甲方指定账户：

户名：山东贵诚集团购物中心有限公司

开户行：建行枣庄商城支行

账号：3700 1642 2080 5014 7159

甲方收款后应提供给乙方有效发票。乙方如逾期支付租金，应按每日1‰支付逾期违约金。

**第七条** 房屋交付、交还及验收

（一）交付：甲方应按合同约定的期限，将西姚邻里中心租赁合同等文件原件当面交付乙方查验，乙方留存相关复印件。

（二）交还：乙方应于租赁期满或合同解除后15日内，将房屋及附属设施全部交还甲方，甲方予以验收确认。

**第八条** 经营费用的负担

乙方按照本合同约定的经营范围，依法自主经营，并承担其经营范围内所有费用。包含水费、电费、电梯维保费、消防维保费、卫生保洁费、电话费、电视收视费、互联网费及酒店营业税等由乙方经营产生的费用，自行承担因违法违规经营所造成的一切后果。

**第九条** 其他具体事项

1、甲方保证租赁期间内水电正常供应，甲方提供的供电功率为168KVA,水、电费按照枣庄市规定的标准价格收取。乙方应在甲方物业部门向其下达缴费通知单5个工作日内缴纳完成,否则，每延迟一天按当月费用1‰缴纳滞纳金。乙方如单独安装水、电表的，据实收取；若使用甲方总表的，乙方应与其它使用分户按比例合理分摊水电损耗。

2、经甲方认可，租赁区域位置的门头、楼体、楼顶广告位归乙方使用，招牌应符合城市管理规范及邻里中心整体效果要求。甲方积极协调甲方区域内的商户，保障乙方正常经营。

3、甲方负责租赁物主体结构的维修，未经甲方同意，乙方不得改变房屋承重结构。需要维修时，乙方应以书面形式通知甲方维修事项。

4、乙方应办理经营所需的相关商业保险。

5、租赁期间，该房屋物业管理、水、电、下水管道（含化粪池、排污等）、房屋附属设备设施等的维修、维护、保养均由乙方负责并自行承担一切费用。乙方应自行负责其租赁房屋的通讯、有线电视、网络等配套设施的安装或报建，并自行承担费用。本合同终止时，乙方应与通讯等部门终止配套设施供应或使用合同，相关费用由乙方承担。

6、乙方应按行政审批、市场监管、税务等部门的规定办理经营所需的营业执照等手续，并自行办理该租赁建筑物消防验收相关手续。租赁期间一切债权债务自负，若因违法违规或债权债务导致甲方损失，乙方应赔偿甲方的实际损失。

7、乙方租赁期间应积极配合市场监管、城市市容环境卫生、文明城市创建、社会治安、消防检查等各项工作。乙方保持周围环境整洁，不得从事对周围环境造成污染等的不良行为。

8、甲方对该租赁房屋进行检查或维修时，如需对乙方的装饰装修造成局部破损，乙方应予以配合，并由甲方恢复原状或承担修复费用。如因乙方原因导致房屋不能及时检查、维修导致安全事故的，乙方应承担责任。

**第十条** 安全管理约定

1、乙方是该房屋安全工作的第一责任人，要认真履行安全经营主体责任，严格遵守相关的安全法律法规，全面负责该房屋经营的安全工作。每年都要与甲方签订安全目标责任书，并全面落实消防、机电设备、电气安全等安全管理措施。甲方有权对乙方的安全工作进行监管，乙方应主动配合。

2、租赁期间，乙方应建立健全安全管理制度，加强门店人员安全教育及日常安全管理，乙方应规范用火、用电，并对区域内的管线、设施设备的安装、使用、维护承担全部安全责任和费用。

3、该房屋的消防控制室由甲方统一管理。每年该房屋消防维保费用由乙方按面积合理分摊。乙方应服从甲方消防安全管理，保证租赁区域范围内疏散通道畅通，区域内应急照明、疏散指示、烟感、喷淋、消火栓、消防管道等消防设备损坏由乙方更换或维修，由此产生相关费用由乙方承担。

4、乙方若需对租赁房屋进行装修或改造，应办理相关消防手续，并向甲方书面备案装修方案。使用符合国家标准要求合格的材料，指定现场的安全责任人，按规定配置灭火器材等消防设备。

5、租赁期间，如在租赁房屋发生火灾等安全事故或者乙方负责维修、维护、管理不当造成房屋受损，乙方将承担全部责任。甲方有权根据情节，要求乙方修复房屋、赔偿损失。

6、租赁期间，如果租赁房屋因自然原因房屋结构发生改变，房屋不能保证正常、安全使用，本租赁合同自行终止，甲方应返还当年未使用房屋的剩余租金。如因乙方不及时不搬迁造成安全事故或财产损失的，乙方自行承担责任。非甲方原因导致的房屋结构发生改变,房屋不能保证正常、安全使用，由改变结构方赔偿乙方装饰、装修、新建（扩建）设施设备、搬迁及合同剩余时间的经营损失。

**第十一条** 合同终止的约定

1、本合同终止时，乙方投资的资产可移动的所有物品，乙方移走，不可移动的装饰、装修无偿转给甲方，乙方不得毁损固定装修物（包括但不限于墙面、地面、门窗、外门面等），否则，乙方应承担损失费用。

2、本合同终止后，甲乙双方应在15日内对房屋和附属物品、设备、水电等使用情况进行验收，办理相关交接手续，签订交接清单。乙方所注册的信息，应在30天内到行政审批、市场监管、税务等相关部门注销或变更，若乙方逾期未与甲方办理房屋交接手续，甲方可自行收回租赁房屋，租赁房屋内物品按废弃物处置。乙方若逾期交还房屋,逾期的时间应支付房屋占用费【年租金/365×实际逾期天数】。同时按房屋占用费2倍支付违约金给甲方。

3、本合同到期前3个月，乙方如需继续承租本租赁房屋，应向甲方提出书面申请。租赁期间，乙方在未拖欠租金且不存在任何本合同规定的违约情形下，可享有优先租赁权。乙方应在租赁到期后的当期租金基础上，依据当期市场租金涨幅情况，接受甲方制定的下一期房屋租金，并根据租期情况约定租金递增率。否则，乙方不再享有优先续租权。

**第十二条** 违约责任

1.租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回租赁房屋，没收履约保证金。由此造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

（1）擅自将房屋转租、分租、转借、转让、抵押或与他人调剂交换使用；

（2）未经甲方同意，擅自改变房屋主体结构和经营用途；

（3）利用或放任该房屋进行非法活动；

（4）拖欠房租超过30日以上（甲方无需催告）。

（5）被有关部门处以责令停产停业及以上的行政处罚。

2、乙方在该房屋内存放违法的危险物品，使该房屋及附属设施因此受损，或造成他人人身、财产损失的，乙方应承担全部责任并赔偿甲方的所有损失。

3、在本合同履行过程中，若乙方提前终止合同，甲方不退还租金、履约保证金，并有权要求乙方赔偿甲方其他实际损失。如甲方提前终止合同，甲方应退付保证金并退还乙方剩余租金，赔偿乙方装饰装修及新建（扩建）设施设备、搬迁及合同剩余时间的经营损失。

4、租赁期间，甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同，由此造成乙方的损失，甲方应承担赔偿责任。

（1）迟延交付房屋30日以上；

（2）在乙方正常履行合同的情况下，甲方不能保证水、电、路、停车等正常提供，致使乙方无法开展正常经营的；

（3）双方约定的其他情形：

5、由于甲方原因怠于履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但应由双方核定工本价格，并由维修方出具正式发票。

**第十三条** 免责条款以及应承担的责任

租赁期间，如遇不可抗拒的自然灾害对房屋造成损毁或破坏，双方不承担任何责任，应由甲方及时对房屋进行修复。修复期间若导致乙方无法入住或正常营业，则乙方不用支付修缮期间的房租。若房屋严重毁损无法修复，导致乙方无法入住或正常营业，则合同终止，甲乙双方互不承担责任。

**第十四条** 若本合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决。如协商不成，可向甲方所在地人民法院起诉，守约方主张权利发生的律师费等费用均由违约方承担。

本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，经甲、乙双方签字盖章后生效。

出租人（盖章）： 承租方（签章）：

法人或授权代理人（签字）： 法人或授权代理人（签字）：

电话： 电话：

地址： 地址：

电子邮箱： 电子邮箱：

开户行： 开户行：

账号： 账号：

签约时间： 2022年 月 日

附件：1、双方营业执照；

2、法人身份证明；

3、经办人身份证明；

4、授权委托书；

5、原租赁合同；

6、其它资料