小港小浃江菜场营业店面房租赁合同

出租方(以下简称甲方): 宁波滨江新城置业有限公司

承租方(以下简称乙方): 身份证号码：

**第一条** 经甲、乙双方友好协商，根据《中华人民共和国合同法》及其他相关规定，在平等、自愿的基础上，就乙方向甲方租赁小港小浃江菜场 号 营业店面房（安居路10- 号），签订《小港小浃江菜场营业店面房租赁合同》(以下简称租赁合同)，以共同遵守。

**第二条** 租赁期限:三年，自 年 月 日 至 年 月 日止。

免租期为 天：自 年 月 日 至 年 月 日止。免租装修期内，乙方无需承担租金,但是必须承担物业管理费，以及该房屋发生的水、电等公用事业费用。除非本合同另有特别明确的约定，免租装修期不因任何原因而延长。

**第三条** 租赁面积、租金及物业管理费:

3.1 租赁面积为 平方米。

3.2 年租金: 租赁期间内，依如下约定计算：

租赁房屋三年租金不变，年租金为人民币 元（大写 元整）。

前述租金不包括乙方使用租赁房屋应另行承担的物业服务费用及水、电、排污以及其他分摊相配套的共用事业费。

3.3 物业管理费 1.0元/平方米/月，计 元/年。（具体物业管理费以物业公司实际收取费用为准）。

**第四条** 租金、物业管理费及租赁保证金的支付期限、支付方式：《租赁合同》订立后五个工作日内，乙方应一次性将年租金、物业管理费及租赁保证金转入甲方指定帐户。其余年度租金及物业管理费每年缴纳一次，应提前一个月足额缴纳，即第二年起每年应于 月 日前缴纳年租金及物业管理费。

如乙方未按合同约定按时足额交纳租金、物业服务费或其他费用，每延迟一日，乙方应当向甲方或物业服务公司支付相当于欠费金额3‰的延迟履行违约金；延迟十五日仍未足额交纳的，甲方有权对该房屋暂停能源供应或物业管理服务，且无需因此向乙方或第三方承担任何责任；延迟三十日仍未足额交纳的，甲方有权单方解除本合同，乙方应承担导致本合同提前终止的违约责任。

租金、物业管理费及租赁保证金均应支付至甲方如下账户：

单位名称：宁波滨江新城置业有限公司

开户银行：宁波银行北仑支行

账 号：51010122000643639

付款产生的手续费用和/或其他额外支出（若有）应由乙方承担；乙方付款差错导致的款项损失风险或金额误差，由乙方承担或填补。

**第五条** 乙方租赁经营期间所发生的规费、税金、水费、电费、煤气费、电话费、电视收视费、网络费、等其他一切费用由乙方自行承担，按月及时交给相关收费单位，不得拖延。若因拖欠影响甲方正常管理的，甲方有权从租赁保证金中扣除，而拖延或不予缴纳产生的一切后果由乙方自行承担，给甲方造成损失的，甲方有权从租赁保证金中先行扣除并要求乙方赔偿。

**第六条** 乙方租赁小港小浃江菜场 号营业店面房只能用于招租公告限定的经营项目，禁止经营商务休闲项目及生产性经营项目，不得从事任何违法经营活动。本合同签订时，双方清点租赁资产，确认乙方租赁的设施、设备、财产、物品等数量价值，列出财产清单。租赁期满，乙方必须按清单移交甲方。如有短少或人为损坏的，乙方按同类产品重置价赔偿甲方；如在正常使用寿命期限内损毁或不能正常使用，乙方按移交时同类产品市场价格的赔偿。乙方租赁期内增添的可移动设备、设施物品，在不改变、损坏原装潢、架构前提下自行拆除移起，甲方不承担任何费用，否则不得移起和破坏。

**第七条** 租赁设施的维护维修。乙方负责维护小港小浃江菜场 号营业店面房内部设施、设备等租赁设施的完好、完整，承担发生的一切费用。

**第八条** 乙方不得随意装修改造、改变楼体房屋结构，不准砸砖打墙、乱挖乱建，保持现有设施完整，环境良好。确需装璜装修的(特别是空调安装)，应事先报经甲方审批，但不得改变房屋的外立面、窗户的结构、色彩等外观，装潢费用由乙方负责，甲方不承担任何费用，租赁期满，装璜部分不得拆除，无偿移交甲方。乙方在室外牌匾，广告等装修时应统一风格，并事先报甲方同意，必要时甲方可应乙方需要统一制作室外牌匾，广告等，费用由乙方承担。

**第九条** 乙方独立核算、自主经营、自负盈亏，按章纳税，依法独立承担安全生产、食品安全、防火防盗、劳动用工等一切法律责任。

**第十条** 乙方的相关义务:

10.1 乙方不得从事非法经营活动，负责维护小港小浃江菜场良好的形象和声誉，如发生违法违规行为，乙方承担一切责任，甲方有权立即终止合同，无条件收回所出租的资产，已交的剩余租金概不退还，并没收租赁保证金。

10.2 承租期满后，如乙方不续租，负责将全部房屋完整交付出租方。承租人在租赁期间不得将该房屋的承租权转让给他人或与他人承租的房屋交换使用，若有违反，甲方有权无偿收回及没收乙方租赁保证金并保留取得赔偿的权利，同时乙方应负责解除转租合同，出现任何转租纠纷，由乙方承担一切责任。

10.3 乙方避免因经营活动产生的废气、废水污染、嗓音等影响周边的环境和附近居民的生活，如因此造成损害或引发投诉的，由乙方承担一切责任。

10.4 承租期内，乙方负责维护经营区域秩序及社会安全，如发生火灾、食品安全事故、被盗事件，或者因经营活动给他人造成人身伤害、财产损失等，应积极妥善处理，其后果及一切法律责任由乙方承担，甲方慨不负责。

10.5乙方负责按政府门前承包规定，按时交纳相关费用，并负责维护承租营业房周围的环境卫生,及时清理经营活动中产生的垃圾、污水,保持环境清洁。具体按政府管理部门相关规定执行。

**第十一条** 因国家政策调整、上级部门要求、政府拆迁、不可抗力等原因，甲方将终止合同，无条件收回出租资产，不承担乙方任何违约责任，一切善后事宜由乙方负责处理，乙方不得以任何理由阻挠。(如因甲方需要收回出租资产，合同将提前终止，并提前一个月通知乙方，退还余下月份的租金)。

**第十二条** 乙方签订《租赁合同》时，需向甲方交纳租赁保证金（即三个月租金）计人民币 元（大写： ），用于支付乙方承租期间发生安全等责任事故的赔偿，不足部分由乙方承担。乙方不能按照本合同第四条、第五条相关约定履行的，甲方有权从保证金中扣除相应的费用；保证金出现动用的，其动用部分由乙方在一个月内补交甲方。乙方在租赁期间发生单方违约时保证金甲方不予退还。合同期满后，若承租方无违约责任，租赁保证金应在一个月内退还（无息）。

**第十三条** 本合同解除的条件，有下列情形之一,甲方有权解除合同,并要求乙方承担违约责任:

13.1 乙方不按期向甲方缴纳租金超过一个月的；

13.2 未经甲方书面同意，乙方擅自改变承租用途的；

13.3 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构的；

13.4 损坏承租房屋，在甲方提出合理期限内仍未修复的；

13.5 从事经营甲方规定经营活动（第六条规定）以外的其它经营活动；

13.6 违法从事经营活动或者出现严重不良社会影响的；

13.7 未经甲方同意，乙方向第三人转租的；

13.8 乙方未按本合同第十二条补齐保证金的；

13.9 因乙方责任解除合同的，甲方不退还保证金。

**第十四条** 乙方承租期届满，甲方对承租设施设备清点验收，确认无承租方责任后，一个月内一次性退还保证金，如有损坏，甲方将从保证金中相应扣除，不足部分由乙方补齐后方可办理移交手续。

**第十五条** 合同期满甲方如继续出租，同等条件下乙方优先承租。

15.1 续租条件：甲方对承租户在合同期内的租赁状况进行全面考核，承租履约情况良好，无拖欠租金和物业管理费等违约现象，其经营类型符合总体规划、租金水平合理且能够有所提高的才具有续签租赁合同资格。

15.2 租赁期限届满前，如乙方有续租意愿，且符合甲方规定的续租条件，则应当在租赁期限届满之日九十日前向甲方递交续租意向书，并在续租意向书递交之日起三十日内按照甲方新的租赁政策及租金标准，双方签订新的租赁合同或续租协议。乙方如逾期未能签署新的租赁合同或续租协议的，甲方有权将该房屋另行出租。

**第十六条** 本合同终止或因本合同第十三条情形解除租赁关系的，乙方必须立即返还租赁财产，将店面房恢复原状。乙方自行增添或安装的设施、设备及物品由乙方在不损坏原装潢、架构的前提下自行负责拆除，所需的费用由乙方承担。对于无法在无损坏前提下拆除的设施、设备及物品，甲方有权决定是否保留：甲方决定保留的，该设施、设备及物品归甲方所有，乙方无权要求甲方予以赔偿；甲方决定拆除的，拆除的费用由乙方承担，给甲方造成的损失由乙方进行赔偿。若拒不返还、腾退或拆除的须按当年租金的 1%每天向甲方支付滞纳金。

**第十七条 通知及送达的特别约定：**

17.1 甲、乙双方约定按以下通讯地址发送通知：

甲方地址：宁波市北仑区小港街道江南路1666号华生国际家居广场D区14楼 邮编：315821 收件人:宁波滨江新城置业有限公司 传真:86785839

经办人：王培娟 手机：13586887930 固话：86785835

乙方地址：宁波市北仑区小港街道安居路10-14号 邮编：315821

收件人: 手机：

17.2 甲方按上述通讯地址向乙方寄送信函，不管乙方有无收到，视乙方已收到信函。

17.3 任何一方的通讯地址（包括联系人、联系电话、邮箱、传真）如有变更，须在变更后三天内以书面形式通知另一方，未按约定履行通知义务的一方应当承担对其不利的法律后果。

17.4 双方之间可选择书函、手机短信、电子邮件、传真等方式中的任何一种作为通知以及双方信息沟通的手段。其中通知书函可通过专人手递、特快专递及挂号信方式送出。用专人手递方式发出的，以书函送至上述通讯地址之日为收悉日，并以对方的签收条为发送凭证。用特快专递方式发出的，以书函交予特快专递公司后7日之内为收悉日，并以交寄记录为发送凭证。用挂号信方式发出的，以书函送至上述通讯地址之日为收悉日，并以交寄记录为发送凭证。

17.5 乙方在租赁期限内如发生拒收甲方当面递送的通知书函或甲方无法同乙方联系的情况，甲方有权将通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，此通知一经张贴并经物业公司确认或经过公证，即视为甲方已向乙方送达通知，乙方应当于通知张贴后三天内知悉通知内容并予以回复，不回复的视作默认同意。

**第十八条** 本合同在履行过程中发生其它争议的，由双方协商解决;协商不成的，任何一方可依法向北仑区人民法院提起诉讼。

**第十九条** 本合同自双方签订之日起生效。本合同一式肆份，双方各执贰份。

甲方(盖章): 乙方(盖章):

授权委托人签字: 授权委托人签字:

联系电话: 联系电话:

签订日期： 年 月 日

附：平面位置图

