**不动产租赁合同**

出租方（甲方）：营口市新华书店有限责任公司

承租方（乙方）：

根据《中华人民和国民法典》及相关法律的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方的不动产事宜，订立本合同。

# 1.出租不动产情况

1.1甲方出租给乙方的不动产座落在营口市站前区渤海大街西13号（以下简称该不动产）。

1.2该不动产建筑面积为 1926平 ，不动产规划用途为 商业、办公 ，不动产类型为 房产 ，结构为 框架 （见附件1：不动产平面图）。

1.3 该不动产包含3层楼层楼，包括后院及院内数间平房（具体以后附图为准）。

1.4不动产权属状况：

甲方承诺对该不动产依法享有出租权，该不动产所有权证书编号： 营房权证站字第F20120600274号 。

1.5甲方作为该不动产的房地产权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方已告知乙方该不动产 未 （已/未）设定抵押。

1.6该不动产的公用或合用部位的使用范围、条件和要求，现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件2、3中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该不动产和本合同终止时乙方向甲方返还该不动产的验收依据。

# 2.租赁用途

2.1乙方向甲方承诺，租赁该不动产作为 商业、办公 使用，并遵守国家和地区有关不动产使用和物业管理的规定。

2.2乙方保证，在租赁期限内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不擅自改变上款规定的使用用途。

2.3甲方不会保证或承诺该不动产可以适合乙方现在或日后的经营用途，乙方必须自行向有关政府部门办理营业执照及各项经营许可，而乙方的经营行为必须遵守中华人民共和国和有关政策部门的规定。

如乙方违反本条款而导致甲方损失，则乙方应赔偿甲方的全部损失；若乙方未能依法办理取得相关合法经营许可手续，仍应承担合同约定的不动产租金等全部费用。此外，甲方对此不承担任何责任，且乙方不得向甲方主张任何赔偿等权利。

# 3.证明材料

甲方应提供不动产证、营业执照等文件，乙方应提供身份证明（营业执照）等文件，双方验证后可复印对方文件备存。所有复印件仅供本次租赁使用。

# 4.交付日期和租赁期

4.1甲乙双方约定，甲方于 2023 年 月 日或乙方向甲方支付完毕首期不动产租金、租赁押金之日起 日内（以两者时间在后者为准）前，将该不动产及设施设备交付给乙方。该不动产交付时，应当具备下列全部条件，并由双方履行下列手续，签署相关《不动产交割清单》（见附件4）等不动产交接文件：

（1）双方共同对该不动产、附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收，记录水、电表的读数，并交接该附件4所列物品；

（2）移交该不动产房门钥匙及其他物品；

（3）其他： / 。

4.2 租赁期限

不动产租赁期： 十 年，自 2023 年 月 日起至 2033年 月 日止。

4.2.1租赁期满，甲方有权收回该不动产，乙方应如期按照合同约定将该不动产及设施设备完好交还甲方。

4.2.2如果乙方未能在交付日办理该不动产的交付手续，则仍视为甲方于交付日按交付条件将该不动产交付给了乙方，乙方应自本合同起始日起按照合同约定标准向甲方支付不动产租金及其他费用。

# 5.租金、支付方式和期限

5.1不动产租金标准

甲、乙双方约定，该不动产租金为：首年100万元/年，剩余每年租金在上一年度租金数额的基础上增加2%。税率： ，若国家出台新的税收政策，合同约定税率与国家法律法规及税务机关规定的税率不一致时，对于尚未完成结算且未开具增值税税率发票的部分，按照国家法律法规及税务机关规定的增值税税率调整含税价格，价格调整以不含税价为基准。

5.2 租金支付期限

双方协商同意，租金按照以下第 ③ 种方式支付：①月付；②季付；③半年付；④年付；⑤其他方式。

具体支付方式和期限为 。

5.3租金支付方式： 现金/ 转账支票/ 银行款/ 其他支付方式 。



# 6.不动产租赁押金和其他费用

6.1不动产租赁押金：

6.1.1甲、乙双方约定，在签订本合同的同时，乙方应向甲方支付不动产租赁及物业管理费用的不动产租赁押金，计¥ 100,000.00 元，人民币（大写） 壹拾万 元。

6.1.2租赁期满或合同解除后，不动产租赁押金除抵扣应由乙方承担的租金、费用以及乙方应当承担的违约金和（或）赔偿金外，剩余部分如数无息返还给乙方；在本合同期限内，未经甲方书面同意，乙方不得要求以不动产租赁押金抵付或转付为本合同项下乙方应付的不动产租金等款项。

6.2其他费用

6.2.1租赁期间，使用该不动产所发生的包括但不限于卫生费、供暖费、水费、电费、通讯费、上网费、电视收视费、设备及设备维修等费用由乙方承担，本合同中未列明的与不动产及不动产出租有关的其他费用均由乙方承担。

6.2.2如甲方垫付了应由乙方支付的费用，乙方应根据甲方出示的相关缴费凭据向甲方返还相应费用本息，并承担合同约定的违约责任。

# 7.不动产维护和维修责任

7.1租赁期限内，乙方应承担该不动产设施设备及乙方装饰装修和新增设施设备的维护维修义务。

乙方在承租期间，该不动产及其附属设施出现损坏或故障情形时，乙方应及时维修。由于乙方未及时维修，造成该不动产及设施设备毁损或造成乙方或第三方人身或财产损害的，乙方应承担全部责任。

乙方在承租期间该不动产及其附属设施出现损坏或故障情形时，乙方拒绝修复或不及时将损害其他公用设施设备或第三方时，甲方可自行或委托第三方进行维修，乙方应据实承担该全部维修费用，并承担全部赔偿责任。

7.3租赁期间，乙方应合理使用并爱护该不动产及其附属设施。因乙方使用不当，致使该不动产及其附属设施损坏或发生故障的，由乙方负责按甲方要求修复或予以赔偿。对任何其他人或物品直接/间接造成损失、损害的，由乙方承担全部责任并做出赔偿。上述赔偿包括但不限于修理、维修费用，赔偿给第三人的费用和甲方及该物业管理单位因向乙方索赔所发生的费用。

# 8.租赁不动产装修

8.1乙方另需装修、分隔、修建、改建或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意。按规定须向有关部门审批的，乙方报请有关部门批准后，方可进行施工或经营。乙方增设的附属设施、设备归属及其维修责任由乙方承担。

8.2乙方进行不动产装修、分隔、修建、改建或增设附属设施和设备的，应承担全部费用及满足下列条件，且其维修责任由乙方自行承担：

（1）乙方应将装修方案、设计和施工图纸、设计及施工单位资质及合同等文件，报经甲方审批同意，且甲方同意行为并不免除或减轻乙方应承担法律法规规定的和合同约定的责任。

（2）由乙方报请有关政府行政部门，获得相关批准、执照或许可证后，方可进行。

（3）必须遵守甲方制订的有关装修规定和标准。

（4）保证上述行为不影响其他方的正常经营活动。

（5）乙方应聘请有相应资质资格的装饰装修企业进行设计和施工，不得破坏该不动产原结构、外观和使用功能，不得损坏消防及公共设施、设备，并保证其安全性，且应保证甲方设备间设备运转正常，维护、使用不受限制。甲方有权对乙方的装饰装修施工进行必要的监督、检查。如乙方违反双方相关约定或违章作业，甲方有权要求乙方停止施工、恢复原状，造成实际损失的，应赔偿损失，且甲方有权因此提前解除本合同。

（6）在装修期内，乙方必须购买火险及第三者责任保险，并承担承租不动产因装修而引致其他公共设备设施或其他第三方财物之损失责任。

8.3乙方应在办理完毕不动产交付手续后开始该不动产的装修，装修须符合本合同的约定、甲方制定的有关装修的规定。装修期间，乙方仍应承担本合同规定的义务，包括但不限于交纳不动产租金、装修管理费、物业管理费等及其它乙方因使用该不动产而产生的费用。

8.4乙方装修前按甲方要求提报装修期、装修图纸，经甲方及物业服务单位书面审核批准后按批准的图纸要求进行装修，甲方及物业服务单位的批准并不免除乙方的任何责任。装修期间应尽量不影响相邻业主的正常生活、休息及办公，如引起相邻业主纠纷，由乙方负责妥善处理，并承担全部责任。

8.5乙方保证该不动产内设施、装修等符合国家消防、环境、卫生要求并依法办理相关手续。

8.6对乙方的装修行为，乙方同意遵守相关行政法规规定以及甲方的管理。如乙方的装修违反相关规定需恢复原状或被行政处罚时，乙方自行承担全部责任。

8.7乙方不得违反法律、法规、国家相关强制性标准、甲方管理规约而实施下列行为的：

（1）损害不动产承重和主体结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；

（2）违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；

（3）违反规定进行不动产装饰装修；

（4）违章加建、改建，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分；

（5）法律法规规定的、管理规约和合同约定的其他禁止行为。

8.8本合同租赁期限届满终止，乙方增添的且已形成附合的不动产装饰装修、设施设备及不可移动财产(包括虽可移动但移动将造成甲方建筑物损坏或严重影响相邻业户的)归甲方所有，甲方无须向乙方支付任何赔偿、补偿，且甲方有权要求乙方恢复原状或向乙方收取恢复原状全部工程费用。除甲方书面通知乙方拆除、清运外，乙方不得拆除、移动或损坏。

8.9本合同在租赁期限内解除、或本合同被确认无效或被撤销的，乙方增添的已形成附合的不动产装饰装修及设施设备，双方同意按照下列约定处理：

（1）因甲方违约导致合同解除，由甲方按照剩余租赁期内装饰装修残值予以赔偿。

（2）因乙方违约导致合同解除，乙方增添的且已形成附合的不动产装饰装修、设施设备及不可移动财产(包括虽可移动但移动将造成甲方建筑物损坏的)归甲方所有，甲方无须向乙方支付任何赔偿、补偿，且甲方有权要求乙方恢复原状或向乙方收取恢复原状全部工程费用。除甲方书面通知乙方拆除、清运外，乙方不得拆除、移动或损坏。

（3）因双方违约导致合同解除，剩余租赁期内已形成附合的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任。

8.10 本合同期限届满终止的，或本合同在租赁期限内解除、或本合同被确认无效或被撤销的，对于未形成附合的装饰装修及设施设备，双方按照下列约定执行：

（1）乙方可拆除，并应将该不动产恢复原状，造成该不动产及设施设备损坏的，应承担赔偿责任。

（2）经双方协商同意，可以归甲方所有，但甲方无须向乙方支付任何补偿。

8.11因不可抗力导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由乙方自行承担，甲方无须向乙方支付任何补偿。

# 9.不动产返还时状态

9.1乙方应在本合同解除或终止后的 日内腾空并将该不动产及设施设备完好返还甲方。

9.2乙方返还该不动产及其设施设备应当完好并具备正常使用的状态。

9.3若乙方因任何理由在规定期限内拒绝或未能履行上述义务，或乙方擅自迁出该不动产，甲方均有权自行进入该不动产，乙方留置于该不动产内的一切物品将被视为遗弃物，甲方可代为处置，由此产生的损失由乙方自行承担。同时，甲方有权没收不动产租赁押金，并要求乙方承担甲方自行完成恢复原状、拆除、搬出和修补工作产生的损失及费用。

9.4当乙方向甲方归还该不动产时，甲乙双方应对现有装修及设施状况对照清单进行验收并签署交接表格，相互结清各自应当承担的费用。

9.5甲方在乙方完全履行完毕腾房、将该不动产及设施设备完好交还甲方及结清乙方应承担的不动产租金、物业服务费等全部费用，并经甲方验收合格且乙方并不存在任何违约行为的情况下，甲方于7日内将租赁押金无息退还给乙方；若验收不合格，甲方有权根据该不动产破损情况予以扣款，并依法向乙方提出进一步索赔。

# 10.合同的变更和解除

10.1经甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同。

10.2甲、乙双方同意在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

（1）该不动产占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）该不动产因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

（3）该不动产因城市建设需要被依法列入不动产拆迁许可范围的；

（4）该不动产毁损、灭失或者被鉴定为危险不动产的；

（5）甲方已告知乙方该不动产出租前已设定抵押，现被处分的。

10.3甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方有权书面通知乙方解除本合同：

（1）乙方拖欠不动产租金、租赁押金、物业服务费、能源费、供暖费及乙方应承担的其他任何费用、款项超过30天的；

（2）因乙方单方原因逾期 天仍未接收不动产的；

（3）乙方未征得甲方书面同意改变不动产用途的；

（4）因乙方原因造成不动产主体结构损坏的；

（5）乙方擅自转租、分租、借让该不动产，转让该不动产承租权或与他人交换承租不动产的；

（6）乙方在该不动产作出骚扰甲方、其他不动产的业主、租客、使用人，或毗邻该不动产的业主、承租方、使用人的行为，经甲方或物业管理单位2次书面警告后仍违反的；

（7）乙方违反本合同第7条和第8条约定义务之一的；

（8）乙方未履行其他合同义务，经甲方催告后仍未履行的。

甲方有权在发出解除合同书面通知后的3日内，提前收回该不动产并没收不动产租赁押金，同时，乙方还应承担本合同约定的违约责任并就甲方损失进行赔偿。如乙方未在规定时间内将恢复原状的该不动产返还于甲方，甲方有权自行复原、移去或拆走该不动产内的改建、附属物、装置及附加物或其任何部分，并由乙方承担一切费用。

10.4乙方无权因甲方对该不动产的权益被限制或影响，而提出解除合同。因甲方原因致使该不动产的权益被限制或影响，造成乙方无法正常使用并受到损失的，甲方应予以赔偿，但甲方转移该不动产的全部或部分所有权或因甲方对该不动产设定抵押而致使其所有权全部或部分被处分的除外。

# 11.违约责任

11.1 由于一方不履行合同规定的义务，或者违反合同规定，即视为违约，守约方有权向违约方索赔由于违约方违约而造成的损失。

11.2 由于甲方逾期向乙方交付不动产的，或乙方逾期向甲方支付不动产租金等费用的，违约方每逾期一日按照 标准向守约方支付违约金；违约方逾期履行期限达到合同解除条件，且权利方解除合同的，违约方应按照 合同总价款 ？% 标准向守约方支付违约金，并承担约定的赔偿责任。

11.3 若发生本合同第11.3款任一情形的，或乙方违反本合同和（或）由于甲方其他责任致使本合同解除的，或乙方中途擅自退租的（不可抗力原因除外），乙方无权要求返还不动产租赁押金，并应向甲方支付 合同总价款？% 违约金及赔偿甲方所受到的其他全部经济损失。

11.4 如果乙方逾期交还的，乙方每逾期一日应按照当年度不动产日租金标准的两倍向甲方支付不动产使用费，并赔偿因逾期腾房给甲方造成的全部损失。经甲方催告后5日仍未交还的，甲方有权自行收回租赁不动产（包括但不限于断水、断电、将租赁物业内的乙方物品移至他处等），由此导致的全部损失由乙方自行承担，甲方无须承担任何责任。甲方采取强制措施收回租赁不动产并不免除乙方应承担的其他责任（如支付延迟归还租赁物违约金，承担修缮费用等）。

11.5 租赁期间，非本合同规定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收回该不动产的，甲方应双倍返还乙方已付租赁押金。

11.6 甲方在下列情况中，无需向乙方承担任何违约或赔偿责任，且乙方确认并放弃对甲方的任何权利主张：

（1）因紧急状态或公用市政部门或有关政府部门要求，导致承租不动产的水、电、燃气、热力等能源供应中断或电梯等设施设备停止运行的，甲方和物业公司不承担任何责任。

（2）公共设施设备（包括但不限于升降机、消防、供电系统、供热系统保安系统或其他大厦设备）需要停止服务或进行维修。

（3）由于第三人的行为造成的不动产火警、漏水、漏烟或其他意外而引致的人身、财物损坏或破坏。

（4）由于乙方行为或乙方经营不符合国家及地方政府有关规定，政府相关部门要求乙方中止或停业经营等，乙方应赔偿甲方因此所受到全部民事、行政责任损失。

（5）因政府相关部门、社会政策等原因，致使本合同无法全部或部分履行的，则甲方有权单方解除本合同。甲方应将乙方已付未到期租金、物业费等费用无息退还已付外，甲方无需承担其他任何违约或赔偿责任。

（6）其他非由于甲方责任而致使乙方人身、财物损毁或中止、停业经营的。

（7）法律法规规定的和合同约定的其他免责情形。

11.7 其他：

/ 。

# 12.其他条款

12.1由乙方按规定向不动产所在地房地产交易中心办理登记备案，领取不动产租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由乙方负责在本合同变更、终止之日起的10个工作日内，向原登记机关办理变更、终止登记备案手续。未按以上约定办理不动产租赁登记备案或变更、终止登记备案所引起的法律纠纷，由违约方承担一切责任。

12.2本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。如补充条款与本合同的内容有不一致的，以补充条款为准。

# 13.适用法律

本合同的订立、解释、履行及争议解决，均适用中华人民共和国法律。

# 14.争议解决

14.1因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，按以下第 种方式处理：

（1）仲裁：提交营口仲裁委员会，按照申请仲裁时该仲裁机构有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

（2）诉讼：向不动产所在地人民法院提起诉讼。

14.2在争议解决期间，合同中未涉及争议部分的条款仍须履行。

# 15.合同生效

本合同自双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。合同签订日期以双方中最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

# 16.份数

本合同一式 肆 份，甲方执\_两\_份，乙方执\_两\_份，具有同等效力。

（以下无正文）

**签 署 页**

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：营口市新华书店有限责任公司  （盖章） | 乙方：（盖章） |
| 法定代表人(负责人)或  授权代表（签字）： | 法定代表人（负责人）或  授权代表（签字）： |
| 签订日期： 年 月 日 | 签订日期： |
| 地址：营口市站前区光华路永胜里11号 | 地址： |
| 经办人： | 经办人： |
| 电话：0417-2621836 | 电话： |
| 传真： | 传真： |
| 开户银行：营口银行惠安支行 | 开户银行： |
| 账号：518801000258595 | 账号： |
| 统一社会信用代码：91210800464101854R | 统一社会信用代码： |

附件：

1.不动产的平面图

2.不动产合用部位的使用范围、条件和要求

3.现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施及设备的约定

4.不动产交割清单