**四海之家北商业街商铺公开招租项目**

**竞价招租文件**

**（六标段：12号商铺）**

**（第二次）**

**招租人名称：**如东县新天地投资发展有限公司

**招标代理单位**：南通城建工程项目管理有限公司

二O二四年十月

**招 租 文 件 目 录**

第一章 招租公告……………………………………………3

第二章 竞价须知……………………………………………5

第三章 竞价会场纪律 ……………………………….…….8

第四章 房屋租赁合同………………………………………9

**第一章四海之家北商业街商铺公开招租项目竞价招租公告（六标段）（第二次）**

四海之家北商业街商铺公开招租项目进行公开竞价招租，已经有关部门批准实施，现采用公开竞租招租方式进行。现将有关事项公告如下：

1、招租人：如东县新天地投资发展有限公司

2、出租房产名称：四海之家北商业街商铺公开招租项目。

3、出让方式：采用公开竞价方式招租。租赁期限：租期3年 。目前四海之家北商业街商铺进行公开招租。投标人报价不能低于最低报价，否则投标文件无效，投标报价不设上限。投标人应认真对竞租对象现场进行踏勘，对竞租对象进行周密的勘察和研究，作出自己的判断结论和估价。中标后，竞租人均不得以不了解竞租对象情况为由，提出任何形式减少竞租底价的要求。

4、报名及竞价招租时间地点：

（1）凡符合国家法律、法规规定的单位或个人报名参与本项目。投标人必须持有效证件（个人须持本人身份证原件；公司须持营业执照原件、法人授权委托书原件及本人有效身份证原件）及加盖公章的复印件到如东沿海经济开发区4号楼（公共资源交易中心）1楼会议室进行竞价招租。

**(2)竞价招租时间（报名截止时间）：2024年10月24日上午9: 30 。竞租人超过9:30 未签到即放弃报名。**

(3)**如遇到特殊情况，招租时间顺延或由招租人另行通知。**

5、踏勘现场：有承租意向的竞价人自行组织踏勘并承担由此而产生的全部费用。

**6、相关费用**

**（1）每名竞租人须交纳相应竞价保证金（详见下面表格），本项目竞价保证金一律采用现金方式缴纳，其他方式无效。投标人必须将竞价保证金带至开标现场，开标前提交。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **面积（平方米）** | **底价（元/年）** | **竞价保证金（元/标段）** |
| **四海之家北商业街商铺公开招租项目（六标段：12号商铺）** | **116.5** | **29000** | **5000** |

**（2）成交单位或个人应缴纳履约保证金为伍仟元，履约保证金在验收后无息退还。**

7、竞价相关程序

在竞价小组的监督、管理下开始竞价。**在底价的基础上，每轮加价幅度1000元/次，意向承租人举牌应价或者自由报价（自由报价加价幅度为1000元的整倍数）。最高价中标。竞标者第一轮必须应价，且不得低于底价，否则视为弃标，不得再参加下一轮竞标。**

8、联系人和联系方式

招标单位联系人：刘晶 联系电话：18761765775；

招标代理单位联系人：李冰 联系电话：18362183350。

如东县新天地投资发展有限公司

2024年10月17日

**第二章四海之家北商业街商铺公开招租项目竞价须知**

1、项目概况

（1）如东县新天地投资发展有限公司对四海之家北商业街商铺公开招租，各门面房建筑面积详见下表。结合实际情况，现决定进行公开招租；资产使用范围：不允许经营易燃易爆危化品、化工原料、配件等。施工必须按照要求做好安全工作。承租期间出现的任何安全事故一律由承租人负责。

（2）承租人装饰、装潢须经出租方同意且不得破坏房屋结构；

（3）租金及支付方式：

**\*租金：3年租期的租金=中标价\*3年。**

**\*支付方式：租赁协议签订之日，预先缴纳一年租金，先租后用；如乙方在规定时间内不能按期足额缴纳费用，视为违约，甲方有权终止合同。所造损失由乙方承担。**

（4）承租人应当是具有完全民事行为能力的自然人、法人或者其他组织；

（5）承租人不得将房产转租，未经授权乙方擅自转租的，甲方有权强制收回房屋，乙方承担因强制回收造成的损失

（6）**在租赁合同期间，因规划等调整、城市公益事业建设、征收、改造等原因，确需提前解除租赁合同的，甲方有权无条件提前解除租赁合同，不赔偿乙方因此造成的损失；**

（7）租赁合同到期后，乙方应及时将房屋腾空，甲方组织验收。未征得甲方同意而继续占用经营的，甲方有权强行清退，由此产生的一切损失和后果皆由乙方负责；

（8）甲方不收购乙方的固定资产和装潢设施，因装潢产生的损失应由乙方自行负责；

（9）乙方应当积极配合甲方对商业性可经营用房进行妥善管理、维护。若乙方拒不配合，甲方有权终止租赁合同，强制清场。

**2、承租人资格要求：企业报名需提供营业执照、授权委托书、授权经办人身份证；个人报名需提供身份证。（以上资料均需提供原件［验证后予以退还］和复印件，企业的复印件需加盖单位公章）。**

3、本次招租实行竞租者自愿，坚持公开、公平、公正、最高报价中标的原则。

4、现场竞价由招标代理主持，竞租人凭竞价序号标牌进场参加现场竞价。主持人当场宣布竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布竞价开始。现场竞价的底价为挂牌价。

5、本项目竞价采用常规的“增价”方式。竞价时，竞价主持人宣布底价：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **面积（平方米）** | **底价（元/年）** | **竞价保证金（元/标段）** |
| **四海之家北商业街商铺公开招租项目（六标段：12号商铺）** | **116.5** | **29000** | **5000** |

**注：每轮加价幅度1000元/次，意向承租人举牌应价或者自由报价（自由报价加价幅度为1000元的整倍数）。竞标者第一轮必须应价，且不得低于底价，否则视为弃标，不得再参加下一轮竞标**。

6、竞价保证金以**现金**形式(具体金额详见上面表格)，于报名时带至竞租现场。

7、踏勘现场：有承租意向的竞价人自行组织踏勘并承担由此产生的全部费用。

8、竞租人所持竞价标志牌代表竞租人的竞买资格，竞租人可举牌无声应价，也可举牌口头报出高于竞价主持人宣布的加价幅度的应价，高于加价幅度的应价必须是竞价主持人宣布的加价幅度的倍数，否则对其加价可不予确认。

9、竞价过程中，意向承租人应当认真严肃地进行竞价，一经应价，不得撤回，当其他意向承租人有更高应价时，其应价即丧失约束力。

10、本项目按标段顺序依次开标。挂牌主持人连续三次报出最高价格，没有竞租人表示愿意继续竞价的，报出该最高价格的竞租人为中标人；竞标者第一轮应价之后，现场竞价中无人加价的，本项目流标。

11、招租人与中标人签订《招租竞价确认单》。中标人拒签《招租竞价确认单》的，竞价保证金不予退还，并由其承担一切法律责任。各项标的成交后，中标人与招租人须在公示结束后7天内签订合同。中标人不在规定时间内签订合同，其竞价保证金不予退还，并承担因违约造成的各项损失，招租人按照相关规定重新组织招租。

12、竞租人未竞得标的的，其保证金竞价结束后全部返还（不计利息）。

13、报名竞租时间和地点：

（1）报名时间：2024年10月24日上午9：00-- 9：30 ，竞租人持相关证件（营业执照原件、法人代表授权委托书，如为自然人须提供有效身份证原件等资料）及加盖公章的复印件到如东沿海经济开发区4号楼（公共资源交易中心）1楼会议室报名，提交竞价保证金（以现金的形式，带至竞价现场），领取《竞价须知》等文件资料，由竞价小组进行资格预审。

(2)竞价招租时间（报名截止时间）：2024年10月24日上午9:30。竞租人超过9:30未签到即放弃报名。

14、本须知签字确认后生效。

招租人签字：

竞价小组签字：

监督人员签字：

竞租人签字：

**第三章竞价会场纪律**

一、所有参加竞价者必须保持会场肃静，不得大声喧哗、吵闹和随意走动，入场后关闭所有通讯工具。

二、参加竞价者必须服从竞价工作小组和主持人的指挥，按规定位置就座。

三、竞价者如有疑问，必须举手并经主持人同意后方可发言。

四、竞价者必须遵守竞价规则，保证竞价工作的严肃性。否则，竞价工作小组有权依照竞价规则对其进行处理。

五、参加竞价的在场人员，违反竞价会场纪律，由竞价工作小组责令其退出会场。竞价者除取消竞价资格外，所缴纳的投标保证金视为违约金，不予退还。

**第四章房屋租赁合同**

编 号：【 】

**租赁合同**

甲方（出租人）：如东县新天地投资发展有限公司

联系地址：新天顺大楼

联系电话：18068691235

乙方（承租人）：

联系地址：

联系电话：

丙方（资产管理人）：南通洋口资产经营管理有限公司

联系地址：如东县洋口镇化学工业园区

联系电话：051369913683

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿和诚信的基础上，就乙方向甲方租赁房屋有关事宜，经协商一致，订立本合同。

1. **租赁房屋状况**

**1.1 甲方委托丙方对该房屋进行经营管理，包括不限于出租物对外出租合同签订、租金收缴等。**

1.2甲方委托丙方出租给乙方的房屋坐落于 ，建筑面积为 ㎡（以下简称房屋）。

1.3 丙方保证该房屋不存在任何权属争议，丙方有权将房屋出租给乙方。若该房屋因权属争议导致乙方在租赁期间不能正常使用而造成损失，乙方有权通知丙方解除合同，并要求丙方承担赔偿责任。

1.34本合同签订前，乙方已对房屋结构、基础设施、配套设施、房屋现状、设施条件、周边环境等进行过实地勘验，已充分了解房屋的现状、结构、规划、消防、环保要求及房屋周边和上下的相邻关系，且没有异议，乙方同意按照房屋的现有状态及周边情况接受并签订本合同。

**第二条 租赁用途和期限**

2.1 乙方租赁房屋的用途为 等业务。

2.2 乙方租赁房屋的期限自 （租赁开始日）起至 （租赁终止日）止。

**第三条 房屋的交付**

**甲方、丙方在 之前按现状向乙方交付房屋。如甲方、丙方未能在租赁开始日之前交付房屋，则租赁开始日相应顺延至房屋交付之日，除合同另有约定之外，甲方无需承担其他违约责任。**

**第四条 租金及支付方式**

4.1 双方约定租金标准为 ，合同租金金额为： 元。

4.2甲方委托物业服务企业向乙方提供物业管理服务，租赁期间乙方按 元／㎡／月（面积以建筑面积计算）的标准向甲方支付物业管理费，物业费金额为 元。

4.3 本合同租金物业费合计金额为 元。

4.4 双方约定，按照“先付后用”（即乙方先支付租金后方取得房屋使用权）的原则，乙方按每一年一付为一个租金支付周期，向丙方支付一次租金。首笔租金乙方在本合同签订之日起2日内支付给丙方。此后，乙方应当在上一个租金支付周期结束之前，提前15日向丙方支付下一个租金支付周期应付的租金。

4.5 双方确认：自租赁开始日起，每经过12个月为一个租赁年度，每经过6个月为半个租赁年度，每经过3个月为一个租赁季度。**日租金的计算公式为：年租金÷360天。**

4.6丙方收到乙方支付的租金后，丙方同步将收取的租金转至甲方指定账户，甲方在收到租金之日起五个工作日内以甲方名义向乙方开具正式租金发票（因税务系统技术原因，开票时间可相应顺延）。

**第五条 乙方在租赁期间的其他费用**

5.1 租赁期间，乙方自行承担租赁房屋产生的水费、电费、物业管理费以及房屋正常使用和维护等费用。乙方使用的水费，按本市供水公司同时期的水费单价再加上租赁区域内公共能耗分摊单价结算；乙方使用的电费，按本市供电公司同时期的电费单价再加上租赁区域内公共能耗分摊单价结算。

**5.2 甲、丙方或甲、丙方指定的物业管理部门公布用水、用电数据供乙方核对。乙方对公布的用水、用电数据有异议的，应当自该等数据公布之日起三（3）日内提出书面异议，未按期提出书面异议的，则视为确认。**

5.3 乙方应当自收到水电费支付通知之日起三（3）日内支付水电费至甲方指定账户，并需确认到账后，否则须承担违约责任。甲方收到乙方支付的水电费后，由甲方或甲方指定的单位自收到水电费之日起五个工作日内向乙方开具正式水电费发票（因税务系统技术原因，开票时间可相应顺延）。

5.4 乙方应当根据甲方及物业服务企业的要求，及时与相关物业服务企业签订物业管理（服务）合同，并按该合同的约定支付物业管理费。

5.4.1本合同签订之日起二（2）日内，乙方交付租赁期内的物业管理费给甲方或甲方指定的物业服务单位，以后的物业管理费乙方按每个租赁年度提前支付，乙方应在每个租赁年度最后一个月的15日之前将下个租赁年度的物业管理费交付给甲方或甲方指定的物业服务单位。

5.5 租赁期间，除非双方另有约定，甲方不得要求乙方支付其他费用。

5.6 乙方依法经营，独立承担民事责任，自行承担其经营管理产生的各项税费。

**第六条 保证金**

6.1 为保证全面履行本合同义务，乙方在本合同签订之日起三（3）日内、房屋交付之前，向丙方交纳保证金人民币【 】元。

6.2 乙方有下列情形之一的，丙方有权从保证金中扣取相应费用，并通知乙方限期补足保证金：

6.2.1 乙方不按约定交纳租金、水费、电费、物业管理费、公摊水电费的；

6.2.2 乙方损坏租赁房屋及设施，未及时修复，甲方自行修复后，乙方未及时支付修理费和赔偿金的。

6.3 保证金因上述原因被扣减而不足【 】元时，乙方应在甲方通知的期限内予以补足。若乙方不按期补足保证金，则甲方有权解除合同。

**6.4 乙方有下列情形之一的，丙方有权没收乙方的保证金：**

**6.4.1 因乙方违约，甲方、丙方通知乙方解除合同的；**

**6.4.2 乙方违约单方解除合同，或者违约提前终止租赁的；**

**6.4.3 乙方未按约定将其注册地址从租赁地址迁出的。**

6.5 租赁期满或者双方协商一致解除合同、提前终止合同时，乙方没有违约行为和应向甲方支付或赔偿的项目，乙方凭丙方确认的退园单在返还房屋后五（5）日内与丙方办理保证金返还手续，返还的保证金不计息。

**第七条 三方权利和义务**

7.1 甲方的权利义务

7.1.1负责对出租房屋的主体和基础及公共设施的定期检查及维修并承担相关费用，但乙方使用不当造成的损坏以及乙方自行设置的设施、装饰物的损坏，由乙方自行负责修复并承担相关费用。房屋其余部分的维修养护由乙方负责并承担相关费用。

7.1.2 按照有关规定，定期或不定期对乙方安全使用房屋的情况进行必要检查。

7.2 乙方的权利义务

7.2.1 必须在本合同签订之日起三十（30）日内将公司地址注册至甲方园区。

7.2.2 不得在租赁场所内从事与本合同约定的研发、生产项目无关的其他活动。

7.2.3 如需对承租的房屋进行装修、安装设备或者安装企业标识，应将装修、安装方案报甲方，在征得甲方同意后才能施工，费用自理，并符合相关消防安全规定。如因装修、安装设备、超载等原因造成房屋损坏和其他损害，乙方应承担相关责任和经济损失。

**在租赁期满、乙方提前终止租赁、乙方原因导致甲方解除合同的情况下，乙方设置的装修不得拆除或损坏，应完好地随房屋一并交给甲方，归甲方所有，且不予任何补偿。**

上述“乙方设置的装修”，是指乙方设置的附着于房屋的顶部、地面和内外墙面，一旦拆除将明显影响房屋外观和功能的装潢和设施，但不包括乙方自行安装的可以移动、拆卸的电器等设备。

7.2.4 对房屋及其配套的各种设施设备上的保险装置、报警装置、信号装置、防护罩壳和安全护栏要保持完整可靠，不得拆除或损坏。爱护消防设备，不得随意挪用消防器材，严格执行消防安全法规。研发生产场地要保持清洁整齐，道路畅通。各种仪器、原料、半成品和机件要在指定地点存放堆垛整齐。不得在承租房屋及其周边违规存放易燃、易爆物品和有腐蚀性物品。租赁期间一切安全事故责任均由乙方负责。

7.2.5 严格遵守环保法规，不得在房屋内进行物料切割、冲压等产生噪声和振动的生产活动。

7.2.6 遵守法律、法规和所在园区的相关规定，服从园区管理，服从政府和园区对实施项目的跟踪管理，配合甲方做好各项政府所需报表、材料和其他日常管理工作。

7.3丙方的具体管理权限为:

①丙方有权代表甲方行使受委托经营性资产的使用权、经营权、出租权、收益权和管理权;

②丙方有权出租该资产并办理公开招租，与承租方之间的洽谈、联络、签约等相关事宜;

③丙方有权向承租方收取租金，并以甲方的名义开具发票给承租方;

④丙方有权监督承租方按照租赁合同的约定履行其他义务;

⑤本协议签订之日起，丙方有权代表甲方参加业主大会，丙方有权代表甲方行使其在物业管理活动中的各项权利，代表甲方履行相应义务;

⑥甲方另行委托丙方处理其他与资产租赁经营管理相关事宜。

**第八条 合同的变更、解除和终止**

8.1 双方协商一致，可以变更、解除本合同。变更或者解除本合同，均应采用书面方式，签订书面协议。

**8.2 租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方、丙方有权解除合同，没收乙方的保证金，收回房屋：**

**8.2.1擅自转租或者变相转租房屋(包含乙方部分转租或者部分变相转租的情形)，或者将房屋交与他人使用的；**

**8.2.2 未经甲、丙方书面同意，擅自拆改变动房屋结构；**

**8.2.3未经甲、丙方书面同意，改变合同约定的房屋租赁用途的；**

**8.2.4 损坏房屋，在甲、丙方书面提出修复之日起的一个月（30日）内仍未修复的；**

**8.2.5 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动的；**

**8.2.6 乙方生产工艺流程不符合环保法规，或者在房屋内进行物料切割、冲压等产生噪声和振动的生产活动，或者安装设备、堆放物品超过房屋设计的荷载水平的；**

**8.2.7 延付房屋租金、水电费（含公摊水电费）、物业管理费，或者未在甲方限定期间内补足保证金的；**

**8.2.8 擅自在租赁范围之外的区域进行搭建、堆放物品，在甲、丙方通知纠正的期限内未纠正的；**

**8.2.9 未按约定将工商注册登记迁入甲方园区，或者在租赁期内擅自将工商、税务注册地址迁出甲方园区的；**

**8.2.10 未按约定时间在甲方园区注册成立具有独立法人资格的公司的；**

**8.2.11 被吊销营业执照、责令关闭或被撤销、被宣告破产的；**

**8.2.12 法律、法规规定的其他可解除合同、收回房屋的情形。**

**8.3 甲、丙方按8.2条约定通知乙方解除合同的，乙方应当在甲方通知送达之日起七（7）日内将房屋腾空并返还给甲、丙方。若乙方实际已经无人占用或值守租赁房屋，则甲、丙方按照约定通知乙方解除合同后，有权重新进入该房屋。甲、丙方重新进入后，若乙方在房屋内仍留存物品，视为乙方放弃所有权和索赔，甲方有权任意处置。**

**8.4 甲、丙方按8.2条约定通知乙方解除合同的，若甲、丙方明确要求乙方将其注册地址从租赁地址迁出的，乙方应自合同解除之日起30日内将其注册的地址从租赁地址迁出，否则应当承担违约责任。**

8.5 租赁期间，乙方欲提前退租，须提前三十（30）日书面通知甲方，经甲、丙方同意后，双方协商办理提前终止租赁的手续，签订相关补充协议。在相关补充协议签订前，本合同仍然有效。

在上述壹个月通知期内，乙方仍需支付租金。

**8.6 乙方提前退租的，必须结清至返还房屋之日为止的租金、水电费、物业管理费等应付费用。甲、丙方有权取消合同约定的免租期，要求乙方补交免租期的租金，对乙方交纳的保证金，甲、丙方有权不予返还。**

8.7 租赁期间，甲、丙方欲提前终止租赁收回房屋的，应提前三十（30）日书面通知乙方，经乙方同意后，双方协商办理提前终止租赁的手续，签订相关补充协议。乙方仍享有合同约定的免租期，对于乙方已交的租金按实结算，多退少补。对于乙方交纳的保证金在乙方腾空返还房屋之日起五（5）日内一次性返还（不计息）。**对于乙方因甲方提前终止租赁收回而实际发生的直接财产损失，甲方应予赔偿，但赔偿金额以六（6）个月的租金为限。**

8.8 租赁期满，双方未续订合同的，本合同终止，乙方应当按约定及时将房屋腾空并返还给甲方、丙方，并结清租金及其他应付费用。乙方返还的房屋应当经甲方验收，符合按照约定用途或者根据房屋的性质使用后的状态，但甲方房屋本身、房屋附属设施（含装修）自然损耗及折旧的除外。乙方未按约定及时腾空并返还房屋的，应当承担违约责任。

8.9 乙方返还房屋的日期以双方签署的返还房屋交接单记载的日期为准。

**8.10 除本合同另有约定或经甲方、丙方书面同意之外，乙方返还房屋时不得在房屋内留存任何影响房屋整洁和正常使用的物品。对于乙方未经甲方同意留存在租赁房屋内的物品，视为乙方已放弃所有权和索赔，甲方、丙方有权任意处置，因处置乙方遗留物品（如装修、装饰物等）造成资产损坏的，乙方应承担相应赔偿责任。**

**8.11租赁期满，乙方未按本合同约定返还房屋的，甲、丙方按照合同约定的方式向乙方发送催告通知后，若乙方实际已经无人占用或值守房屋，甲、丙方有权重新进入该房屋。甲、丙方重新进入后，若乙方在房屋内仍留存物品，视为乙方放弃所有权和索赔，甲、丙方有权任意处置。**

**8.12 若租赁期满时甲、丙方明确要求乙方限期将其注册地址从租赁地址迁出的，乙方应在甲方限定的期限内将其注册的地址从租赁地址迁出，否则应当承担违约责任。**

**第九条 续租**

9.1 乙方欲在租赁期满后续租的，应当于本合同约定的租赁期届满之日前提前九十（90）日以书面方式向甲方提出，经甲、丙方同意后，双方另行协商签订租赁合同。

9.2 租赁期满，若政府有关部门规定房屋须采取公开竞租方式招租时，甲、丙方应当提前通知乙方，在此情形下乙方应当按规定通过参加公开竞租获得承租资格后，方能与甲、丙方续订合同。

9.3 乙方依据9.1条、9.2条续租时，享有以同等条件优先承租的权利。

**9.4 乙方未按9.1条约定向甲方书面提出续租的，视为乙方放弃续租和以同等条件优先承租的权利，甲、丙方有权将房屋收回并另行出租。**

**第十条 违约责任**

10.1 任何一方不履行合同的义务，均应承担赔偿责任。因违约而给对方造成损失，若违约金不足以弥补对方损失的，违约方应当进一步赔偿，直至弥补对方的全部损失。

10.2甲、丙方单方过错导致未按约定期限交付房屋超过十五（15）天的，乙方有权解除合同，并要求甲、丙方返还乙方已支付的租金、保证金，但乙方同意甲、丙方顺延交付房屋期限的除外。

10.3 乙方逾期支付房租的，每逾期一（1）日，甲方有权向乙方加收按日5‰计算应付租金的违约金，且甲、丙方有权在乙方缴纳的保证金中扣除租金和违约金。

10.4 乙方有本合同8.2条第一款所列的违约行为的，还应按照合同年租金的20%向甲方支付违约金，若该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应进一步赔偿，直至弥补甲、丙方全部损失为止。

10.5 乙方擅自拆改、变动或损坏房屋主体结构，或者违反合同约定进行装饰装修的，甲方除行使第8.2条约定的权利之外，还有权要求乙方将房屋恢复原状。乙方拒绝恢复原状的，甲、丙方可以自行恢复原状，并要求乙方承担相关费用。

**10.6 乙方违反合同，不履行约定义务的，甲、丙方可以在通知或不通知乙方的情况下，对乙方租赁的房屋停止供电、供水，因此造成的一切损失由乙方承担。在停止供电、供水的期间，乙方仍应支付相关的租金和物业管理费。**

10.7 租赁期满或因乙方原因解除合同的，乙方未按约定或未按甲、丙方限定期限腾空返还房屋的，每逾期一（1）日，应当按照日租金的双倍向甲、丙方支付违约金。因逾期返还房屋给甲、丙方造成的损失超过违约金的，乙方还应进一步赔偿，直至弥补甲、丙方全部损失为止。

10.8 租赁期满或因乙方原因解除合同的，若乙方拖欠甲方租金、水电费、物业管理费等，则甲、丙方有权扣留并处置乙方存放于租赁房屋内的财产，用于抵偿租金、水电费、物业管理费等。被扣留的乙方财产不足以抵偿租金、水电费、物业管理费等的，甲、丙方有权继续向乙方追偿。

**10.9 租赁期间，乙方违约拖欠租金、水电费、物业管理费等，且房屋实际已经无人值守，甲、丙方有权在按照约定方式向乙方发送解除合同通知后，重新进入房屋。甲方重新进入后，若乙方在房屋内仍留存物品，视为乙方放弃所有权和索赔，甲、丙方有权任意处置。**

10.10 租赁期间，乙方在租赁范围之外的区域进行搭建、堆放物品的，乙方在甲方通知纠正的期间内未拆除搭建、清理物品的，甲、丙方有权直接拆除乙方的搭建，清理乙方堆放的物品，由此产生的恢复、修补以及其他相关费用，均由由乙方承担。

**10.11 租期届满或者合同被解除、提前终止的，若甲、丙方明确通知乙方限期将其注册地址从租赁地址迁出的，乙方未如期将其注册地址迁出租赁地址，每逾期一（1）日应当向甲方支付违约金人民币300元。因乙方拒不迁出或者逾期迁出注册地址而给甲方造成损失的，甲、丙方有权要求乙方赔偿损失。**

**第十一条 不可抗力**

11.1 租赁期间，由于地震、风灾、火灾、水灾、战争及其他不可抗力事件，直接致使本合同不能履行或不能按约履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用挂号或其它最快的方式通知对方，并在十五(15) 日内，提供不可抗力的详情及本合同不能履行或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的书面报告和有效证明文件。甲、乙、丙三方在本合同项下的义务在不可抗力引起之延误期内应自动相应延期履行，且双方不被视为违约。

上述“不可抗力”，系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

11.2 遭遇不可抗力影响的一方应尽一切合理的努力来减少不可抗力的影响程度。按不可抗力对履行本合同影响的程度，由甲、乙、丙三方协商是否终止本合同，或者部分免除履行本合同的责任。一旦不可抗力消失且合同能够继续履行，甲、乙、丙三方应立即继续履行本合同。

11.3 因不可抗力致使承租房屋、设备损坏以及人身伤亡的，双方互不承担责任。

11.4 因不可抗力导致本合同需要提前终止的，甲、乙、丙双方按实结算租金和本合同约定的各项费用，甲、丙方向乙方返还保证金和尚未履行的租赁期限所对应的已付租金，互不承担赔偿责任。

**第十二条 未尽事宜**

12. 本合同未尽事宜，双方可以协商解决，依法订立补充协议。补充协议经双方签字盖章后，为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第十三条 争议解决**

13.1 因本合同而产生的争议，双方当事人可以协商解决或申请调解。协商或调解解决不成的，任何一方均可依法向房屋所在地法院提起诉讼。

13.2 在发生争议或进行诉讼期间，合同中无争议的条款仍应得到履行。

13.3 通过诉讼解决争议的，因诉讼产生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、保全保险费、鉴定费、评估费等）均由违约方承担。

**第十四条 通知**

14.1一方向对方就本合同或根据本合同而发出的任何通知或其他通信，按本合同首部所载联系地址以专人送交、邮寄的方式递送后，即视为送达。在乙方拒绝签收通知或无法按上述方式送达通知时，甲、丙方将上述通知张贴于乙方承租房屋的显著部位的，亦视为送达。

甲、丙方通过其有关管理系统向乙方指定的手机号码发送了短信的，视为送达。

14.2 乙方指定其接受甲、丙方短信的负责人姓名：王亮，手机号码18036209068；乙方财务负责人的姓名：王亮，手机号码18036209068。

14.3任何一方的联系地址发生变更的，应当在变更后七（7）日内以书面方式通知对方，否则，视为未变更。乙方指定接收短信的人员和手机号码变更的，也应按上述规定通知甲方，否则，视为未变更。

14.4本合同首部所载联系地址亦视为法院邮寄法律文书及双方邮寄律师函等法律文件的有效送达地址。

**第十五条 其他约定**

15.1甲方、丙方对乙方因不履行其在本合同项下义务和责任的暂不追究、谅解及忽略，均不构成甲方、丙方放弃根据本合同向乙方进行追究的权利，也不影响甲、丙方继续或日后向乙方进行追究的权利。除甲、丙方以书面形式明确表示放弃对乙方的追究，甲、丙方的任何作为或不作为均不得构成甲、丙方向乙方违反、不遵守、不履行行为放弃追究权，甲、丙方仍有权依据法律及本合同行使权利，向乙方追索或获得救济。

15.2本合同任一或部分条款的无效或无法执行不影响本合同项下其它条款的有效性。

**15.3租赁期满或合同解除、提前终止后，乙方未按约定返还房屋及附属设施的，甲、丙方有权采取必要措施收回房屋。在乙方拖欠租金和其他应付费用的情况下，甲、丙方还有权限制乙方将其物品搬离房屋。**

**15.4 乙方拖欠租金且拖欠物业管理费的，有权向乙方收取物业管理费的企业有权将其向乙方追讨物业管理费的债权转让给甲方，由甲方在追讨租金时一并向乙方追索，而无须该物业服务单位另行向乙方发送债权转让通知。**

15.5 租赁期间，遇政府对本合同所涉的房屋土地进行征收，本合同应当终止，甲、乙双方按实际履行期间结算租金，甲方向乙方返还尚未履行的租赁期间所对应的租金，互不承担赔偿责任。但甲方应当在获悉相关征收信息后及时通知乙方。征收补偿按照法律法规和政策规定执行。

**15.6乙方作为经营者发行预付卡的，应当依法向消费者履行告知义务，并与消费者明确约定商品或者服务的数量和质量、价款或者费用、履行期限和方式、安全注意事项和风险警示、售后服务、民事责任等内容。**

**乙方在租赁期间不得超出其经营能力和净资产情况发行预付卡、不得向消费者作出超出租赁期限的相关承诺。**

**乙方违反上述约定，甲方有权通知乙方解除合同，没收保证金，收回房屋，由此产生的一切损失由乙方承担。**

**15.7本合同条款系双方经过协商一致而确定，甲、乙双方对各自的权利、义务、责任完全清楚。在签订本合同之前，甲方已经就合同中以加粗字体显示的条款及其可能对乙方产生的利害关系，对乙方详加说明和解释，乙方已充分理解。双方确认本合同条款不构成任何一方的格式条款。**

15.8 本合同中的标题仅为方便而设，不影响本合同条款内容的解释。

15.9本合同壹式肆份，经双方签字盖章后生效，甲、乙双方各执贰份。

【本合同正文结束】

甲方：（签章） 乙方：（签章）

代表（签字）： 代表（签字）：

丙方：（签章）

代表（签字）：

户 名：如东县新天地投资发展有限公司

开户行：招商银行如东支行

账 号：513902489310969

签订时间： 年 月 日

备案(盖章)：

**建筑房屋租赁安全协议**

甲方：

乙方：

为确保租赁建筑房屋安全，经甲乙双方协商，自愿达成如下规定，由双方共同遵守。

一、甲方提供位于四海之家 的建筑房屋给乙方使用，乙方为该建筑房屋安全工作第一责任人。

二、甲方责任

1、甲方确保该建筑房屋及由甲方提供的安全设施设备满足国家要求。

2、甲方不定期对乙方的安全管理进行抽查，对发现不满足安全要求的，有权要求整改。

三、乙方责任

1、乙方在租赁期间应接受甲方的安全管理，遵守国家《安全生产法》、《消防法》等法律法规和社会治安管理条例等有关规定，保证租赁建筑房屋财产安全和员工生命安全。

2、乙方必须保证安全用电，场所内设有安全通道，配备相应的消防设置，设置消防安全标志，并定期组织检查、维修，确保消防设施和器材完好、有效，服从消防部门及甲方的监督检查。

3、乙方应对承租建筑房屋及甲方提供的设备、物品进行合理且妥善的照管，因乙方照管不力或不正当使用，致使的各种损失，由乙方承担赔偿责任。

4、乙方在承租建筑房屋内存放及使用易燃、易爆物品、危险品及法律规定的其他危害公共安全的物品的，应取得相关政府职能部门的正规手续。

5、乙方对承租建筑房屋不享有处分权。不得擅自转让、低价承租建筑房屋及属于甲方所有的物品。

6、未经甲方书面同意，乙方不得擅自迁移水、电等仪表及其他管线，不得私自装修、装饰建筑房屋。甲方同意迁移、装修装饰的，乙方应当严格遵照有关国家法律的规定及要求实施迁移、装修装饰活动。

7、乙方在使用过程中，应当注意自己的不当行为可能对他人人身或财产安全造成危害，如因乙方的不当行为造成第三方损害的，由乙方完全承担相应的责任。

8、不得进行其他未在上述规定中的会造成安全事故的行为、不得配置有安全隐患的设施。乙方违反上述规定，造成事故或第三方损害的，由乙方负完全责任。

四、本协议自签订之日起生效。本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲 方： 乙 方：

委 托 人： 委 托 人：

签订日期： 签订日期：