

附件 1

济南国有资产运营管理集团有限公司 实物资产租赁合同

合同编号：

出租方（甲方）：

地址：

联系方式：

承租方（乙方）：

法定代表人（授权代理人）：

地址：

联系方式：

根据《中华人民共和国民法典》《济南国有资产运营管理集团有限公司实物资产出租管理办法（暂行）》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就租赁物及其附属设施租赁相关事宜达成协议如下：

第一条 租赁物及其附属设施设备基本情况

1.1 甲方将位于_____（以下简称租赁物）租赁给乙方使用。占地面积____平方米，建筑面积____平方米，租赁面积_____平方米。

1.2 租赁物权属状况：甲方持有（土地使用权证/房屋所有权证

/□公有住房租赁合同/□房屋买卖合同/□其他租赁物来源证明文件□其他_____)，证件编号 槐荫国用(93)字第0522007、济房(房)字第7320005号 (见产权证、位置平面图、照片)，该租赁物无已出租等影响乙方行使权利的情形存在。

1.3 租赁物附属设施设备:

1.4 在合同履约期内,如因消防或其他服务于园区的公共基础设施需在本地块施工,乙方须无条件配合。

第二条 租赁用途及期限

2.1 租赁用途

2.1.1 乙方向甲方承诺,该租赁物仅作为 商务、商业经营 使用。

2.1.2 在租赁期限内乙方不得改变用途。若乙方改变使用用途,须事先向甲方提出书面申请、并征得甲方同意,因用途改变所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报,由此产生的全部费用由乙方自行承担。

2.2 租赁期限

2.2.1 租赁期限为【 】年,即从【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止。

2.2.2 甲方给予乙方免租装修期为【1】个月,自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日。免租期间只免除租金,实际使用房屋产生的水、电等相关费用还需按合同约定承担。

2.2.3 租赁期满或合同解除后,甲方有权收回房屋,乙方应按照原状返还租赁物及其附属物品、设备设施。

乙方继续承租的，应在合同到期前____日（自然日）向甲方提出书面续租申请，承租人享有以同等条件优先承租的权利。乙方逾期未提出申请的，视为乙方放弃该租赁物的优先承租权。

第三条 租金及保证金

3.1 费用标准

3.1.1 保证金标准：租赁保证金为人民币_____（¥：_____），安全保证金为人民币_____（¥：_____）。

3.1.2 租金标准：首年租金单价为每平方米每天人民币_____（¥：_____元/天/平方米），合计为_____元。其中，免租期内合计租金_____元，扣除之后，首年实际缴纳租金人民币_____（¥：_____）。

递增幅度：承租次年起按照上一年度租金 1.5% 递增。

3.2 支付方式

3.2.1 保证金支付方式：乙方应在本合同签订当日将保证金向甲方一次性付清；双方租赁关系终止，在乙方结清一切费用，并按本合同规定承担向甲方交还租赁物等责任后（7日内），甲方将无息返还剩余保证金。

乙方在本合同期限内违反相关约定，甲方有权以保证金抵付相关款项，包括但不限于租金、违约金、滞纳金、各项因乙方原因引发的赔偿金等其他费用。如乙方在甲方账户的保证金余额经上述抵付和/或赔偿后少于第 3.1.1 款保证金标准金额时，乙方应在收到甲方书面要求后的 10 个工作日内向甲方补交差额。但租赁期内乙方无权要求以保证金抵扣其应付款项（包括但不限于租金或其他费用）。

3.2.2 租金支付方式：按照先付款后使用的原则、以预付租金的方式

收取，乙方在签订本合同时按（季/半年/年）支付租金，支付方式（现金/转账支票/银行汇款），首次支付日期为【 】年【 】月【 】日，以后各期租金应于上期租金到期前 30 日内支付。

3.3 支付账户

甲方指定收款账户信息如下：

开户名称：_____

开户银行：_____

开户账号：_____

开户行行号：_____

3.4 其他费用

3.4.1 物业费、管理费标准及支付方式。物业费标准为每月每平方米人民币_____元，管理费标准为每月每平方米人民币_____元，缴纳期限为_____，以后每年按照市场价格变动情况进行增减（不涉及物业管理的企业此项按照 3.4.2 要求由乙方自行承担）。

3.4.2 租赁期内产生的下列费用均由乙方承担：(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)供暖费(6)燃气费(7)卫生费(8)上网费(9)车位费(10)室内设施维修费(11)其他费用，乙方按照相关规定进行费用缴纳。

3.4.3 供电增容的手续由甲方负责申办，因办理供电增容所需交纳的全部费用由乙方承担，甲方在完成供电增容手续后以书面通知乙方，乙方应在收到甲方书面通知后 10 个工作日内向甲方支付上述费用款。

第四条 租赁物交付

4.1 租赁交付: 本合同生效且收到乙方首期租金、保证金 3 个工作日内, 甲方按本合同签订时的现状租赁物交付给乙方, 乙方对此无异议, 甲方交付时间以交付租赁物钥匙的时间为准。

4.2 交付证明经双方交验签字盖章或移交钥匙后视为交付完成。如乙方未按约定期限接收租赁物的, 视为甲方已按约定完成交付。

第五条 租赁物维护及修缮

5.1 租赁期内甲方以租赁物现状出租, 并已向乙方说明租赁物现状情况, 乙方对此无异议。甲方在交付租赁物时应保证该租赁物及其附属设施、设备处于正常的可使用状态。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审, 并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

5.2 租赁期限内, 乙方应合理使用并爱护租赁物及附属设施、设备。因乙方使用不当或不合理致使该租赁物及其附属设施、设备发生损坏或故障的, 乙方应负责维修、修缮并承担赔偿责任。如乙方拒不维修、修缮或拒不承担赔偿责任的, 甲方可代为维修、修缮或购置新物, 费用由乙方在维修工作完成之日起 7 日内向甲方支付; 造成甲方或其他第三方损失的乙方应予以赔偿。

5.3 乙方另需要装修或增设(改建、扩建、新建)附属设施、建筑物、构筑物的, 应当事先书面征得甲方同意。同时, 乙方应当提前将施工方案、图纸等资料报送甲方审核, 并按规定经房管、规划等有关部门批准后方可进行, 未经同意不得擅自施工, 否则乙方承担一切法律后果。对于乙方的装饰装修、改建及增添物品设备等, 乙方应负责维护管理、修缮并承担全

部费用。因乙方上述行为或物品给该租赁物主体结构或其他第三方造成损害或损害危险时，乙方应及时维护、修缮并承担赔偿责任。乙方征得甲方同意对租赁物进行改建、扩建或增添物品设备的，合同自然到期或因乙方原因导致合同解除时，改建、扩建部分无偿归甲方所有，乙方不得有异议，其他方面按照本协议第七条约定执行。

第六条 租赁物转租

6.1 租赁期内，乙方未经甲方书面同意不得转租、转借租赁物或以合作等方式将租赁物交于他人经营。

6.2 经甲方书面同意后，乙方可将租赁物的部分/全部面积转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转承租人收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租行为而改变。

6.3 如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

6.3.1 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限。

6.3.2 转租租赁物的用途不得超本合同 2.1.1 规定的用途。

6.3.3 乙方应在转租租约中列明：若乙方提前终止本合同，乙方与转租承租人的转租租约同时终止。

6.3.4 乙方须要求转承租人签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，转承租人无条件迁离租赁物。乙方应将转承租人签署的保证书，在转租协议签订后的 7 日内交甲方存档。

6.3.5 无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转租行为产生的一切纠

纷概由乙方负责处理。

6.3.6 因转租而产生的税、费等相关费用，由乙方负责。

第七条 租赁物返还

7.1 除甲方书面同意乙方续租外，乙方应在本合同到期之日起或依照本合同约定甲方行使合同解除权之日起 30 日（自然日）内无条件返还租赁物及附属设施、设备等。甲乙双方验收认可后在验收单上签字盖章，乙方在返还时应结清应当承担的所有费用。

租赁物返还时对该租赁物内乙方未经甲方书面同意遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置，乙方无任何异议。

7.2 延迟或拒绝返还租赁物：未经甲方书面同意逾期返还的，乙方应按照合同解除时当年度约定年租金的万分之五每日向甲方支付违约金。逾期超过 90 日（自然日）的，甲方有权强制收回，乙方应当承担强制清场所发生的一切费用，包括但不限于诉讼保全费用、律师费、公证公告费、委托他人强制清场的费用、清理时的保洁、清运费、管理费。乙方对甲方的上述处置行为无任何异议。

7.3 本合同终止或由于承租方违约造成合同解除，相关消防设施设备、房屋的配套设施（含电梯）以及与建筑不可分割的附着物等均无偿归甲方所有，乙方不得进行破坏性拆除；未附合的装饰装修物乙方可以拆除，但不得对租赁物本身造成损毁。若因乙方的破坏或拆除行为造成租赁物损毁的，乙方应予以恢复、赔偿。

7.4 改建、扩建物处置：乙方改建、拆改租赁物墙体、改变租赁物原平面布局、户型、朝向的，自行在场地建设建筑物、构筑物的，应予恢复

原状。未经甲方书面同意且未予恢复的，甲方有权聘请第三方予以修复，因此而发生的费用由乙方承担，甲方有权直接从租赁保证金中扣除。如乙方对所租租赁物的所有固定设备、装置及附加设备造成损坏或丢失，在返还租赁物时仍未完成修复或进行更换，乙方应根据合同终止时的市场价格进行赔付。乙方交纳的租赁保证金不足以抵偿的，乙方应在收到甲方通知后一周内足额赔偿甲方所有损失。

第八条 合同变更或解除

8.1 经甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同。

8.2 在租赁期内，有下列情形之一的，本合同自行终止，甲乙双方互不承担违约责任：

8.2.1 因政府政策或规划调整、征收房屋、收回土地使用权以及甲方上级主管部门政策调整等原因导致本合同无法继续履行的；

8.2.2 因不可抗力因素致使该租赁物及其附属设施损坏、灭失或被鉴定为危险房屋，本合同无法继续履行的；

8.2.3 法律法规规定的其他事项。

8.3 甲乙双方同意，有下列情形之一的，一方可通知另一方解除合同，违反合同的一方，还应当承担违约责任。

8.3.1 甲方未按合同约定时间向乙方交付租赁物，经乙方催告后 30 日（自然日）内仍未交付的；

8.3.2 乙方未按约定支付租金或其他费用超过 30 日或累计超过 60 日（自然日）的；

8.3.3 乙方未经甲方书面同意擅自改变租赁物及附属设施设备用途的，擅自拆改变动或损坏租赁物主体结构、擅自进行装饰装修、增设设施设备的；

8.3.4 乙方未经甲方书面同意擅自将租赁物及附属设施部分或全部转租、转借、转包或者变相转租、转借、转包他人使用的；

8.3.5 因乙方保管不当或不合理使用损坏租赁物及其附属设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复或拒不赔偿的；

8.3.6 乙方利用租赁物及附属设施等储存、存放危化品，从事违法活动、损害公共利益、危害租赁物安全或者妨碍他人正常工作、生活的。

8.3.7 违反法律法规规定及甲方安全管理规定的其他事项。

8.4 租赁期内，甲乙双方任一方发生分立、合并、解散、被撤销的，原则上重新履行出租论证、决策程序。

第九条 违约责任

9.1 租赁期内，在非本合同规定情形下，因甲方违约需提前收回租赁物的，甲方应提前2个月书面通知乙方，并解除合同。甲方应按照实际租赁天数向乙方结算租金，对未形成附合的装修装饰物由乙方拆除，已形成附合的装修装饰残值损失由甲方予以补偿。

9.2 租赁期内，乙方需提前退租的，应提前2个月书面通知甲方并经甲方同意，按当年合同年租金标准的3个月租金向甲方支付违约补偿金。若违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿，甲方可以从保证金中抵扣，且在该情形下，租赁保证金不予退还。

9.3 涉及保证金和租金逾期支付现象的：

9.3.1 甲方逾期未返还保证金,按未按期偿还的保证金余额的日万分之二追缴滞纳金。

9.3.2 乙方逾期支付租金,应向甲方支付滞纳金,滞纳金金额=拖欠租金总额*万分之五*拖欠天数;拖欠租金超过30天的,甲方有权收回租赁物,涉及装修装饰物的按照本合同7.2、7.3相关约定执行。

9.3.3 乙方存在本合同第八条 8.3 中情形之一的,应按照租赁合同租金总额的 30%向甲方支付违约金。

9.4 免责条款

9.4.1 凡因发生严重自然灾害、战争或其它不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时,遇有上述不可抗力的一方,应立即用邮递或传真通知对方,并应在30日内,提供不可抗力的详情及合同不能履行、或部分不能履行、或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具,如无法获得公证出具的证明文件,则提供其它有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

9.4.2 因政府政策或规划调整、征收房屋、收回土地使用权及甲方上级主管部门政策调整等原因导致本合同无法履行,互不承担责任,且乙方不享有任何对于该租赁物、场地(及地上建、构筑物)所产生的补偿或者赔偿。

9.5 关于安全生产违约事项,甲乙双方按照签订的《安全生产管理协议》相关约定执行。

第十条 争议解决办法

10.1 因本合同产生的争议或分歧，包括本合同的成立、解释、效力、终止或履行等有关问题，均适用中华人民共和国法律。

10.2 本合同在履行中发生任何争议或分歧，双方应通过友好协商解决。协商解决不成的，任何一方均可将争议提交该租赁物所在地有管辖权的人民法院裁决。

第十一条 其他约定条款

11.1 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

11.2 本合同约定送达地址为有效送达地址，邮寄出过7日（自然日）视为对方收到。

本合同约定送达地址如有变更应及时通知对方，否则按照合同送达地址邮寄并经过上述期限的，视为有效送达对方。

11.3 本合同自双方（含授权代表）盖章/捺印并签字后生效，一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

出租方（甲方）签章：

委托代理人

年 月

合同签订地：



承租方（乙方）签章：

法定代表人：

年 月 日