**租赁合同**

甲方（出租方）：宁波市镇海区人民政府骆驼街道办事处

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》相关规定及竞租公告相关条款，为保障甲、乙双方合法权益，经协商一致，双方就下列租赁事项达成一致意见，签订本合同。

1. 租赁房屋地址及面积
2. 地址： 。
3. 面积： 。
4. 租赁期限

租赁期限：36个月（从签订租赁合同起算），从 年 月 日至 年 月 日止。

1. 租金及合同履约保证金的支付方式
2. 租金支付原则为：

**租金支付模式为一年一付，先付后用，租金为人民币 元/年，按年度收取。**第一期租金在租赁合同签订后五个工作日内缴清，以后每期租金乙方须在每年 月 日前缴清，不得延迟支付。

1. 合同履约保证金的支付方式

为保证合同的履行以及对承租房屋及其所属设施的合理使用，合同履约保证金的金额计人民币 元。乙方应按照本合同约定履行各项业务，否则，甲方可以从合同履约保证金中优先扣除乙方未结清费用，用来优先支付乙方应承担的违约金，支付其他乙方应承担的各项赔偿等。

合同履约保证金不计利息。待房屋验收合格交还后，扣除乙方应结清的所有费用后30日内退还乙方。

1. 甲方收款帐户信息

**账户名称：宁波市镇海区人民政府骆驼街道办事处**

**开户银行：镇海农商银行骆驼支行**

**银行帐号：231000003141964**

1. 房屋的交付

甲方应在乙方交付第一期租金后5日内将房屋交付给乙方使用。房屋交付双方都应参与，对屋内的装修、器物等硬件设施、附属设施有异议的，应当场提出。同时，甲方将房屋有关的 钥匙等 交由乙方，**并将房屋原始状态以双方认可的照片形式存证**。

1. 双方的权利义务
2. 甲、乙双方实行本合同约定的租金标准，乙方应及时交付租金：
3. 乙方在租赁期间应按规定及时缴纳水、电、气、物业、卫生等各项费用，如因乙方未按时交纳前述费用造成停水停电等情形的，由乙方承担，甲方概不负责。但双方另有约定的除外。
4. 租赁期间，防火、防盗、“门前五包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应按甲方规定严格执行，如有违反，则承担相应责任。
5. 乙方不得擅自将承租的房屋转让、转借或转租他人，不得将房屋作任何形式的抵押或者担保。
6. 租赁期间房屋的管理由乙方负责，对房屋结构出现的不安全因素应及时书面向甲方报告并经甲方审核确认，并对甲方正常的房屋检查和修缮给予协助。在租赁期内，乙方出现诸如屋面漏水等严重影响正常使用的，应由甲方负责维修，甲方承担修缮费用。甲方应在收到乙方书面通知30日内对承租房开始进行修缮。如房屋经鉴定为危房或者短期内（一个月内）无法修复的，甲方应书面通知乙方停止使用房屋并经甲方审核确认，在该书面停止使用期间，甲方不再收取租金，但也不承担其他费用。甲方不承担修缮的情形：房屋出现上述情形的原因系乙方不合理使用，装修等造成的；乙方在甲方通知修缮的期限内未予以配合，经第二次通知后仍不配合的。
7. 乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施。如因乙方使用不当以及其他原因造成损坏灭失的，乙方应立即负责修复，恢复原状，并承担其他相应的赔偿责任。如造成第三人人身、财产损失的，由乙方承担。
8. 乙方不得随意更改房屋结构。如有需要，需先向甲方书面申请并征得甲方同意后方可实施。如乙方未征得甲方同意，擅自更改的，甲方有权要求恢复原状。
9. 房屋租赁期内，因国家、政府建设需要拆迁，本合同须提前终止时，乙方应在甲方通知的期限内，无条件腾空房屋交还给甲方，不得以任何理由延迟腾空期限，否则按违约处理，甲方不退还履约保证金。合同期内，装修费用则按照第三方评估由征地方赔偿。对于租金可按日计算。对此情形，甲方不承担违约责任也不承担乙方经营损失，不负责另行解决乙方的房屋租赁问题。合同期满，乙方不可拆除的装修归甲方所有，且甲方不承担任何补偿。
10. 乙方对所承租的房屋在装修和经营活动时必须符合规划、工商、城管、消防、环保等相关职能部门的限制和要求。统一外立面装修，装修方案需提前报备甲方，得到甲方书面认可。
11. 合同的解除与终止
12. 双方可以协商终止合同，甲方与乙方结算完各类未尽费用后退回结余的履约保证金。
13. 房屋租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋。
14. 未经甲方书面同意，擅自转租、转让、转借他人，或将房屋做任何形式的抵押或者担保；
15. 擅自拆改房屋结构经责令后拒绝恢复的或改变用途的；
16. 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内未修复的；
17. 利用承租房屋存放危险物品，或进行违法活动的，或因违规经营受到行政机关处罚后拒不改正的；
18. 开设产生油烟、噪音、油污、废气等较严重影响居民生活的店铺以及日常经营脏乱差影响小区环境的店铺，如铝合金加工、产生油烟的餐饮、机械加工、车辆维修、活禽宰杀、占道使用等。租赁期间改变经营范围，同样受此限制。
19. 严格落实相关责任，按标准装修，如发生食品安全、环保保护、质量投诉、消防隐患（二合一、三合一）等违法违规情况，不配合社区工作造成重大影响的。
20. 逾期未交纳租金或者其他约定应当由乙方交纳的各项费用的，经催告拒不改正的。
21. 租赁期满合同自然终止。
22. 房屋的验收、返还
23. 房屋返还验收时双方共同参与，乙方应将与房屋有关的 钥匙等 还给甲方。返还验房标准为 原承租前的以照片形式存证的房屋状态 。乙方的所有归还手续必须在合同到期后5日内履行完毕。
24. 甲方违约责任
25. 甲方无正当理由违反本合同约定提前收回房屋的，应向乙方支付 相当于承租用房3个月租金 的违约金。租金按实际使用收取。
26. 乙方违约责任
27. 租赁期间，乙方有本合同第六条第2项行为之一的，甲方有权解除合同，收回该房屋。乙方应向甲方支付 相当于承租用房6个月租金 的违约金。租金按实际使用收取。
28. 在租赁期间，乙方未经甲方书面同意，中途擅自退租的，乙方应向甲方支付 相当于承租用房3个月租金 的违约金。已收取的租金不予退还。
29. 在租赁期或者租赁期满，乙方违反本合同第五条第7规的规定，除责令乙方恢复原状外，乙方应向甲方支付 相当于承租用房1个月租金 的违约金。
30. 租赁期满，乙方逾期归还房屋的，则每逾期一日应向甲方支付原日租金 双 倍的租金，并向甲方支付 相当于承租用房3个月租金 的违约金。
31. 免责条件
32. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。
33. 因国家政策、国家建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成的损失的，互不承担责任。
34. 因上述第1、2项原因而终止合同的，租金按照实际使用的时间计算，不足整月的按日计算，多退少补。
35. 不可抗力系指“不能预见、不能避免、不能克服的客观情况”。
36. 未尽事宜

未尽事宜，双方协商解决，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

1. 争议解决

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，由镇海区人民法院诉讼管辖。

1. 其他约定事项
2. 乙方应对因经营活动产生的噪音、废水、废气等进行妥善处理，不得为此影响附近居民和单位的正常工作、生活。如因乙方使用原因，给附近居民和单位造成影响，甲方有权立即终止合同，收回房屋。乙方承担由此造成的一切责任和损失。
3. 乙方不得随意搭建临时建筑物。如有需要，需先向甲方书面申请并征得甲方同意后方可实施。
4. 乙方承诺按照国家规定要求配置消防设施、消防器械。
5. 乙方承诺按照国家规定要求合法诚信经营。
6. 乙方承诺其他经营过程产生的事项均按照管理方制定的管理细则执行。
7. 合同文本

本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。本合同一式5份，甲方执4份，乙方执1份，均具有同等的法律效力。

甲方签字（盖章）

出租方：

地址：

联系电话：

日期：

乙方签字（盖章）

承租方：

地址：

联系电话：

日期：