

营业房屋租赁合同（长租房到期版）

NO.0000096

（第三联）

甲方（出租方）：江苏东方盛虹股份有限公司市场经营管理部

乙方（承租方）：苏州叁仟佰新材料科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》等国家有关法律、法规规定，为了明确双方的权利和义务，特签订以下房屋租赁合同共同遵守：

一、房屋的座落及面积

乙方同意承租座落于 吴江区 东 幢 44.45 号营业用房，共计 2 间，租用面积为 216m²（具体以实际现状面积为准，乙方对房屋现状充分知悉并认可）。房屋结构为：砖瓦结构/钢结构。

二、租赁期限

甲方同意将上述房屋出租给乙方，租赁期限为 60 个月，自 2021 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日止。如期限届满后乙方有意续租的，应提前一个月书面形式通知甲方。当不存在政府因道路拓宽等需要对所涉商业房进行拆迁时，双方就续租事宜另行签订租赁合同。

三、租金和缴纳租金的办法（币种：人民币）

本合同采用的租金标准为每月 60.9 元/m²（含税、增值税税率 5%），租赁 60 个月，合计租金（含税，增值税税率 5%） 659665 元；每月物业管理费（含税，增值税税率 6%） 8 元/m²，租赁 60 个月，合计物业管理费（含税，增值税税率 6%） 6368 元；总计租赁费（含税） 763345 元。每年租金（含税，增值税税率 5%） 121933 元，每年物业管理费（含税，增值税税率 6%） 20736 元，每年租金和物业管理费合计（含税） 152669 元，租金一年一付，先付后用，每年的租金均需于租期开始前 30 日内支付完毕。（租金中含公共配套厕所 62.34 平方米）

注：如遇税率变化，以上税率依据国家政策变化而执行

四、房屋承租用途：

乙方承诺所租房屋用于经营/仓储/其他用途，有关批准、营业许可证等相关手续由乙方自负。

五、转租、续租

本合同项下的房屋未经甲方书面同意，乙方不得擅自进行转租、分租，否则，由此产生的任何责任由乙方承担。

租赁期满，乙方需要继续租用的，应提前 30 天到甲方商务区服务处办理续租手续（需经甲方同意）并于起租日前付清房租；不需续租的，乙方应准时退房并腾空房屋、退还钥匙，甲方验收无误后，退还保证金；既不续租又不按时搬迁的，甲方将采取措施维护自身的合法权益。

六、甲、乙双方的权利和义务

1、租赁期内，房屋自然损坏应由甲方负责修理，若人为损坏、失火等因素引起的损失则由乙方负责维修及赔偿。甲方仅负责对涉及房屋建筑结构安全的维修工作，其余房屋内外的装修、改造或更新（包括屋面、楼面、墙面和所有的设备、设施等）全部由乙方自行负责并承担全部费用。乙方自行承担实际使用该租赁标的（包括转租、分租、装修等事宜）所产生的一切费用以及因其他原因造成相关的财产、人身损害以及因承租标的发生的一切经济、民事纠纷、税费、安全事故及社会性负担，与甲方无关。

2、租赁期间（包括装修期）发生的水、电、电话费、物业管理费等一切因实际使用房屋产生的费用均由乙方承担。甲方应协助乙方处理好与房屋所在地区有关部门的关系，包括通电通水。

3、甲方同意乙方对房屋进行适当装修，但不得擅自搭建或改扩建。改变房屋结构及配套设施必须提前 7 天以书面形式通知甲方，在得到甲方书面认可后方可施工，装修费及装修行为由乙方负责。

4、乙方应妥善保管使用房屋，并在合同到期后将房屋完好移交给甲方，乙方自行购置的动产部分由乙方自行处理，与房屋形成附着的装修归甲方所有，甲方不作任何补偿和赔偿。如因乙方原因导致房屋出现毁损的，甲方可依法要求乙方作价赔偿，甲方有权从保证金中直接扣除，不足的部分由乙方另行支付。

5、乙方平时须配合城管、公安、卫生、消防、税务、工商等部门的管理。

6、如遇规划变更、房屋改扩建、政府拆（搬）迁、土地收储等因素，甲方有权提前解除本合同，乙方应予服从，租金按实际使用时间根据当年租金分摊后进行结算，双方均不算违约。乙方应在接到甲方合同解除通知后十五日内将租赁房屋内物品自行清空搬离，并不得向甲方主张装修损失赔（补）偿、搬迁费用、停产停业损失等任何拆迁补偿权利。

7、乙方不得以经营不善为由要求退房、退租。

8、如乙方中途终止合同，乙方向甲方租赁所付租金及保证金，甲方不予退回，且甲方有权依法依约要求乙方承担损失赔偿责任。

9、其他：

七、提前解除（终止）本合同的条件

（一）、合同的法定解除

- 1、经双方协商一致，提前终止本合同的；
- 2、因不可抗力或政府行为而使本合同无法履行致使本合同提前终止的；

（二）、单方面终止本合同的条件

乙方有下列情形之一的，甲方有权终止租赁合同、收回房屋、停止水电，已收租金不予退还，并没收保证金，如引发诉讼的，乙方还应承担甲方因此支付的费用包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、财产保全担保费等：

- 1、在报刊、网站、政府办公场所等公开场合对甲方进行恶意诽谤、肆意中伤及散布虚假信息的。

2、在管理方办公场所寻衅滋事，危害企业办公秩序的。

3、未取得书面许可，改变房屋结构、破坏房屋承重墙或其他危及房屋使用安全的。

4、租赁期满，未依约缴费续租，又不及时搬离的。

5、在进行拍租过程中，未参加拍租或行使优先承租权，又不愿意自行搬离的。

6、生产经营危险行业、未经批准存放易燃易爆剧毒危险品的，以及未按规定配备消防器材，发出整改通知书而不改正的。

7、未经甲方书面同意，擅自转租、分租、退租的；利用房屋进行非法活动，有损公共利益的。

8、未按时缴纳房租、水电费、物管费等金额累计超过 1000 元或次数达到 3 次及以上的。

9、未按时缴纳房租、水电费、物管费超过 15 天的。

10、存在油烟、污水、化学助剂、环保问题等影响周边经营户的。

11、在市场租赁过程中，向管理方人员送礼、行贿的。

12、政府、市场管委会认为不具备承租、续租条件的其他情形。

13、甲乙双方陷入诉讼、仲裁等法律纠纷的，甲方可以停止双方租赁合同的履行。

14、提供无效、伪造或不属实的证件、证照签订本合同的。

15、违反本协议其他约定的。

甲方有下列情形之一的，乙方有权终止租赁合同：

- (1)未按合同约定交付房屋的；
- (2)已处于危险状态无法正常使用不肯修理的。

八、违约责任

1、任何一方违反本合同项下任一条款或擅自终止合同，应按国家有关法规，承担违约责任。

2、乙方未按期缴清租赁费的，甲方将每天按照合同年租赁费总额的千分之一标准收取滞纳金。

3、租赁合同解除或租赁期满后，乙方应按时搬出所承租房屋。期满后七日内仍有余物的，视同乙方放弃所有权，由甲方无偿处理。如乙方无正当理由拒绝交还房屋及钥匙，甲方有权在期满七天后停水停电并可自行进入出租房屋，并可处理乙方在租赁房屋内的物品而不必承担责任，同时有权按照每日租金（当年双倍租金分摊）追偿乙方的延迟责任。造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任（赔偿责任包括但不限于已产生的占有使用费、诉讼费、律师费等）。

九、争议的解决办法

房屋租赁期间发生争议，甲乙双方应当友好予以解决；协商不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院起诉。

十、其他双方约定事项

1、电表示数： /

2、水表示数： /

3、乙方在交纳房屋租金时同时支付给甲方房屋设施保证金 15300 元，于租赁结束时所欠水、电、房屋损坏赔偿、违约金、迟延履行滞纳金等全部费用后无息结算，多退少补。同时支付水电设施租用费 元。

4、房屋用电、甲方按月抄表，承租人必须配合并当月缴清全部费用。甲方开具相应用电、用水收据。借故拖延，甲方有权采取停电、停水措施。

5、甲方有权将租赁房屋转让给任何第三方，无需承租人的批准或者同意。承租人承诺放弃其在租赁期间对租赁标的所享有的优先购买权，该项承诺自合同签署之日生效，并不得撤销。

6、甲方将租赁房屋向第三方转让后，现承租人应当按照甲方或该第三方的要求出具确认继续履行本租赁合同并向第三方缴纳租金等费用的确认函或与甲方、第三方共同签署相关协议给予确认。承租人拒绝或延迟出具上述确认函或签署相关协议的，视为拒绝或延迟支付租金，应当承担相应违约责任。

十一、通知

在本合同有效期内，一方给另一方的通知须以书面形式通过信使、邮寄或传真送达。各方的通讯地址分别为：

甲方：苏州市吴江区盛泽镇市场东路 73 号股份公司大楼 A205 邮编：215228

乙方：吴江区南三环北侧 邮编： 一方变更其通讯地址时，须及时以书面形式通知对方。

十二、合同生效

本合同经各方代表人（或委托人）签字，加盖公章后即生效。

本合同一式四份，甲方持有第一、二、四联，乙方持有第三联，均具有同等效力。

十三、未尽事宜

本合同未尽事宜，双方应协商解决，或签订补充协议。补充协议是主合同的组成部分，与主合同具有同等效力。

甲方：

乙方：

电话：

电话

签约时间：

签约时间：