附件2

租赁合同

 **编号：**

出租方（甲方）： 宁波科环新型建材股份有限公司

营业执照注册号： 913302001446025106

法人代表： 俞枢根

地址： 浙江省宁波市余姚市城区富巷北路558号(原城区胜归山)

邮政编码： 315400

联系电话：　0574--62633726

承租方（乙方）：

身份证号码（个人填写）：

营业执照注册号（单位填写）：

法人代表 (单位填写)：

地址：

邮政编码：

电话：

根据中华人民共和国相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经友好协商，就乙方向甲方租赁房屋，从事本合同约定的经营事宜，签订本合同，以兹共同遵守。

**第一条 租赁房屋**

1.1甲方同意向乙方出租坐落于 ：慈溪市浒山街道西二环路名仕园综合楼一楼108室（门牌号：西二环路278—280号）。（以下简称为“该房屋”），建筑面积约 60 平方米（以实际租赁面积为准），房屋性质为 住宅 ，供乙方作为 办公 使用。乙方变更经营范围或经营品种的，应事先征得甲方书面同意。

1.2乙方在租赁期间不得将住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能违章混合设置在同一空间内；房屋内不得违规使用、存放液化石油气和烟花爆竹、油漆、汽油等易燃可燃物品。

1.3乙方不得在租赁期间代表甲方或以甲方名义行使权利或承担义务。乙方不得将甲方授予的权利转让给第三方，或将该房屋的全部/部分转租、转包、出借、抵押或设立其它负担、与其他经营者进行租赁房屋的交换，或就该房屋与第三方合作营业或委托第三方经营或由第三方进行承包经营，不得以任何方式令其他主体参与该房屋的经营和使用，如有上述行为，皆视为乙方违约。甲方有权解除本租赁合同。

1.4该房屋及设备、设施、装修装潢状况在本合同签订前已由乙方实地查看并验收。甲方已明确告知该房屋的性质及用途等相关情况且乙方已明确认可。

1.5乙方自愿接受本合同签订时的物业管理，并遵守物业公司施行的物业管理制度以及其它不时修订或制定的物业管理规定。

**第二条 证照、资质证明**

2.1乙方在该房屋或物业内从事经营活动应具备合法经营权，不得违反法律、法规规定或侵犯其他第三人的权利，否则由此引起的不利后果由乙方承担。乙方保证在经营过程中及时、全面地完成政府相关主管部门不时要求的手续或工作。

2.2乙方如有进行本合同约定的经营活动所必须的证照、许可批复等，必须在本合同签署的同时向甲方提供进行本合同约定的经营活动所必须的一切证照、许可批复及其复印件（复印件由甲方留存）等，并保证在合同有效期内所有证照、批复等真实有效，否则甲方有权解除本合同。

2.3 证照、批复如有不实或为非法取得，甲方有权终止协议，并由乙方承担一切法律责任。

2.4证照、批复如有变更的，乙方应当及时将更新后证照、批复的复印件送达甲方。如乙方经营依法或有关部门规定需增办相关证照、批复的，乙方需及时办理并将该等证照、批复复印件交给甲方。

**第三条 房屋交付及租赁期限**

3.1交付日期：双方确认该租赁房屋交付日期为 2022 年 1 月 1日（因不可抗力或政府政策调整或强制措施导致甲方不能按时交付的除外），乙方未按照交付日期进行接收，办理接收手续的，视为甲方已按照约定日期交付。

3.2乙方装修应当服从甲方及物业公司的管理，遵守法律法规及该物业的相关规定，需向政府有关部门报批审核的，应事前取得该等合法批准，与装修有关的所有费用(包括但不限于施工期间的管理费、乙方进行装修的材料费用及其他与装修有关的费用等)由乙方承担。

乙方对该房屋进行装修，不得影响其他经营者的正常经营。乙方的装修不得对房屋的任何部位（甲方同意其改建的部位除外）或使用造成影响或损害，否则甲方或物业公司有权要求其停止装修，并消除影响、进行修复、赔偿损失。若乙方的装修活动严重违反有关装修规定的，或乙方违反有关装修规定经甲方或物业公司告知后3日内不予纠正的，或乙方违反有关装修规定给甲方造成损失的，甲方有权解除本合同。

3.3房屋租赁期：该房屋自交付日起 三年 （自 2022年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止）。

3.4租赁期限内，乙方不得擅自解除本合同，否则，甲方有权要求乙方按相当于租赁保证金3倍的标准支付违约金，并追究乙方的其他责任。

 **第四条 租金及其支付方式**

4.1租金标准：自房屋交付日起（自2022年 1 月 1日起至 2024 年 12 月 31日止），每年租金为人民币 元，共计 元（含税）（大写：人民币 整）（含税）。

4.2租金支付：采取预付制，自房屋交付之日起算，在每年的12月15日前预付下一年的租金 元。第一年的租金，乙方应于本合同签订当日一次性支付租金人民币 元（含税）（大写：人民币 整）（含税）。

4.3 租金支付至以下账户：

账户名称： 宁波科环新型建材股份有限公司

开户行： 中国工商银行余姚分行

银行账户： 3901310009009003208

4.4乙方未按照约定日期支付租金的，每延迟一日，按未付金额的0.1%向甲方交付滞纳金，延迟超过30天的，甲方有权选择是否解除合同。若甲方选择继续履行合同，则从第31日起，每延迟一日，乙方按未付金额的0.2% 向甲方交付滞纳金。若甲方选择解除合同，则甲方有权没收乙方租赁保证金，并要求乙方赔偿所有损失。

4.5甲方在收到乙方支付的租金后，应向乙方开具有效的发票。

**第五条 租赁保证金**

5.1 乙方同意于本合同签订当日，向甲方支付租赁保证金人民币 5000 元（大写：人民币 伍仟元整 ）。因乙方原因提前终止本合同的，甲方有权没收租赁保证金。

5.2乙方未按时支付有关费用的，甲方有权从该租赁保证金中扣减如下款项：

5.2.1租金、物业管理费、水电费及其他费用；

5.2.2未按时清退房屋产生的房屋占有使用费、物业管理费、水电费等；

5.2.3腾退时搬迁、清运、保洁及房屋损坏赔偿等费用；

5.2.4乙方及其相关人员过错造成甲方的损失；

5.2.5乙方依据本协议支付的违约金、滞纳金等；

5.2.6甲方追讨上述款项而产生的费用，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等。

5.3如租赁保证金不足以支付上述费用，甲方有权继续向乙方进行追讨。本协议履行过程中，甲方以租赁保证金抵扣上述款项后，乙方应在3日内补足租赁保证金，否则，每延迟一天，按租赁保证金的 0.1% 支付滞纳金，逾期超过30日的，甲方有权解除本合同并要求乙方赔偿甲方所有损失。

5.4在本合同期满时，乙方如无违约情形，租赁保证金将由甲方在乙方清退房屋后10天内，凭租赁保证金收据全额无息退还给乙方。

5.5 保证金支付至以下账户：

账户名称： 宁波科环新型建材股份有限公司

开户行： 中国工商银行余姚分行

银行账户： 3901310009009003208

**第六条 物业费及其他费用**

6.1物业费自交付之日起算，乙方须按物业公司的标准和相关要求自行向物业公司缴纳。

6.2自该房屋交付之日起，至该房屋实际交还甲方之日止，乙方应承担使用/占用该房屋所发生的水电等相应费用，并自行按时向有关部门缴纳。

6.3乙方自行承担广告宣传费、推广费、营销费用等经营及管理费用。

6.4乙方如需在公共区域内设置灯箱、橱窗广告、其他广告或租用甲方区域进行推广活动等，应取得政府相关批复和甲方及物业公司的认可，否则应赔偿甲方因此所遭受的损失，且甲方有权解除合同。

6.5甲、乙双方各自依法承担各项税收及行政费用，法律法规规定应由甲方代扣代缴的，由甲方代扣代缴。

**第七条 经营活动管理**

 7.1乙方经营活动应当遵守法律法规的规定和本合同的约定，不得影响其他人的正常经营活动。乙方在租赁房屋设置的招牌，应符合甲方、物业公司及有关部门的相关规定。

7.2乙方进行经营活动时，应使用规范的名称、商标，不得侵犯他人的商标权、专利权、独家经营权等合法权益，不得进行非法经营。如有此类行为，一切法律责任均由乙方承担。

7.3乙方保证其广告及相关设施的合法性，否则应承担广告违法或侵权所导致的一切不利后果。

7.4甲方或物业公司有权调整、更改租赁房屋所在的公共区域或其内任一部分，包括公共区域的装修、摆设、间隔、色彩、灯光及其他。

7.5乙方在该房屋内从事经营活动时，应当遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律规定，自行负责该房屋内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

7.6乙方应遵守国家安全生产相关法律法规，做到安全合法生产经营，积极配合甲方或相关政府部门开展安全生产检查工作，并做好人员安全管理工作，落实好相关安全保障措施，承担相关安全生产责任。乙方承租范围内，发生安全责任事故或造成他人财产损失、人身损害及其他侵权的，由乙方负责处理并承担相关责任，与甲方无关，若甲方因此遭受损失的，乙方还应承担赔偿责任。

**第八条 租赁房屋管理**

8.1基于物业管理需要，甲方可在该物业内安装设施、设备等。

8.2在本合同的履行期间，易耗品（如有）的更换由乙方自行完成，乙方日常使用相关设备设施的安装或维修（包括但不限于消防、管线、水电表、空调、漏水漏电维修、房屋损耗维修等）（如有）均由乙方自行完成并自行承担费用。

8.3乙方应爱护并合理使用该房屋内外的所有设施设备。若乙方因使用不当造成损坏的，乙方应立即负责修复。由于该项损坏而直接或间接对甲方或任何第三方人身或财产造成的损失均由乙方承担。乙方对其自行进行的装修和添加的附属设施设备承担维修及保养责任。

8.4若乙方不能全面履行前述责任并因此可能给该房屋或项目造成损害时，甲方有权决定是否代为履行，若甲方代为履行维修及保养责任，则相关费用由乙方承担并按照甲方要求的时间及时支付。

8.5乙方应按法律法规及有关部门规定进行装修，在装修前，应提前15天向甲方及物业公司提交装修申请及装修方案等，获得甲方及物业公司书面同意，并完成政府有关部门的审批手续，遵守并配合政府有关部门及物业公司的各项消防、安全等规定。由于乙方原因造成的一切损失、损害、赔偿或罚款等责任由乙方承担。

8.6乙方未事先征得甲方同意，不得擅自或允许他人对该房屋（包括但不限于对线路、排水、室内外的外观及现有装潢）进行任何改建或增建。乙方增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意。

8.7 乙方未经甲方书面同意，不得将该房屋转租第三人。

8.8该房屋只可用作符合本合同约定以及甲方和政府核准的物业业态规划和功能定位的合法商业用途，乙方承诺遵守甲方、物业公司、政府发布的或其他在该区域施行的有关物业经营管理的各项规定。乙方违反经营或擅自变更房屋用途的，甲方有权解除合同。

**第九条 租赁房屋交还**

9.1乙方应在合同期限届满之日迁出该租赁房屋，并按照甲方交付乙方时原状交还甲方，甲方明确表示不用恢复原状的除外。

9.2乙方迁出该租赁房屋的，该租赁房屋内乙方遗留下的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他任何物品，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处理。甲方有权向乙方求偿因清除、清理、处理前述物品所发生的费用，造成甲方损失的，乙方应当予以赔偿。

9.3合同提前终止时，乙方于合同终止后 叁日内将该房屋按照甲方交付乙方使用时原状交还甲方。

9.4租赁期满后或合同提前终止的，乙方应按合同约定及时向甲方归还该房屋，若乙方逾期交还该租赁房屋，甲方有权按本合同租金折算为日租金后的2倍为标准向乙方收取房屋占用使用费，并有权要求乙方支付占有期间物业、水电等相关费用；如经甲方催告乙方仍未腾退的，甲方有权要求乙方自甲方催告后按相当于租赁保证金3倍的标准支付违约金，同时甲方有权自行采取相关措施（包括但不限于张贴封条、停水停电、阻止人员进入等）收回该租赁房屋，在无须通知乙方的情况下，甲方有权自行以任何方式处理其中的财物，将该房屋恢复原状，并有权向乙方主张采取上述措施产生的费用，造成甲方损失的，乙方应当赔偿。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。若甲方处理的物品中有第三方财产，则乙方应自行向该第三方承担赔偿责任，而与甲方无关。若因乙方迟延归还该房屋给甲方造成损失的（包括但不限于甲方无法与其他承租人另行订立或履行租赁合同的损失），乙方应承担全部赔偿责任。

9.5如乙方在本合同终止时尚未付清所有应付甲方和物业管理公司相关款项及其他款项，甲方或物业管理公司有权扣押或阻止乙方转移乙方在租赁房屋内的财物，因此造成乙方任何损失由乙方自行承担。

**第十条 联络与通知**

10.1本合同中双方的通讯联络方式为：

甲方： 宁波科环新型建材股份有限公司

联系人： 吴学锋

地址： 浙江省宁波市余姚市城区富巷北路558号(原城区胜归山)

电话： 13958349628

传真： 0574--62633726

乙方：

联系人：

地址：

电话：

传真：

E-mail:

10.2本合同中双方的通讯联络方式为双方在合同履行过程中的通讯联络方式，如有变更，应在变更后的5日内书面通知对方，否则由变更方承担责任。如果一方依据本合同有关约定变更合同主体的，应在变更后5日内将新主体的联系方式通知对方。

10.3双方之间任何关于本合同向对方的通知行为，均应以书面形式进行方为有效。由本合同一方以专人递送给另一方，或以传真、邮件或邮递方式发出。该等通知以专人递送，于递交时视为送达；以传真方式发出，于发件人传真机显示传真业已发出时视为送达；以邮件方式发出，于进入被通知人的任何系统的首次时间视为送达；以邮递方式发出，应采用挂号快件或特快专递的方式进行，并以交付邮局后第 叁 日（法定假日顺延）视为送达。任何通知一经送达即行生效。

**第十一条 违约责任**

11.1甲、乙双方同意在本合同有效期内，有下列情形之一的，任何一方可提前10日书面通知另一方解除本合同而无须向另一方承担违约责任或赔偿责任；但乙方尚欠付甲方租金、物业管理费及其它应付费用的，甲方有权从租赁保证金中作抵扣，剩余部分应无息返还乙方：

11.1.1非出于甲方之过错，土地管理部门依法将该房屋所属土地使用权提前收回的；

11.1.2该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

11.1.3非甲方或乙方的过错，导致该房屋被鉴定为危房或者该房屋及其设备、设施遭到毁损，致使本合同条款不能继续履行的；

11.1.4法律、行政法规规定的任何一方可提前解除本合同而无须承担违约责任或赔偿责任的其他情形。

11.2乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同：

11.2.1乙方逾期支付本合同约定的相关费用，包括但不限于租金、物业管理费、租赁保证金、滞纳金、违约金等超过30日的，或租赁保证金已无法弥补租金及其他相关费用的。

11.2.2乙方违反本合同的约定改变房屋用途或超范围经营，或进行非法活动的，或违反本合同第七 、第八条有关规定的；

11.2.3乙方未经甲方书面同意擅自转租的；

11.2.4因乙方原因造成该房屋主体结构损坏的；

11.2.5乙方装修交付前使用前须经相关政府部门审批而未批先用的，及其它违反国家法律法规、政府部门相关规定；

11.2.6乙方违反本合同的约定、承诺或保证，经甲方催告后拒不改正或改正不符合甲方要求的；

11.2.7法律法规规定和本合同约定的其他情形。

11.3发生本合同约定的解除合同条件致使甲方解除合同或乙方擅自单方面解除合同的，甲方有权要求乙方按相当于租赁保证金3倍的标准支付违约金；同时，乙方应赔偿甲方在本合同项下的一切损失，若违约金不足于支付甲方损失的，甲方有权向乙方继续追索。

11.4因乙方违约，乙方除按照上述承担违约责任外，经甲方书面通知后，乙方仍未予以履约的，甲方有权单方面采取强制实施停电、停水、停止能源供应及阻止人员进入等措施，因此而导致的乙方损失由乙方全额承担。

**第十二条 免责条款**

12.1因不可预见亦不能控制等不可抗力事件导致的损害，双方互不承担违约责任，但是应在该不可抗力消除后10个工作日内向对方送达政府主管部门出具的相关合法证明。

12.2乙方不遵守本合同条款或其他相关规定所发生的损害，甲方不予承担任何责任。

12.3紧急停电、停水或其他非甲方人员故意或过失造成的非甲方责任事件，致使物业或该租赁房屋不能正常经营，属乙方经营中的合理风险，乙方不得要求减免租金、其他费用及要求赔偿其他损失。

12.4 对于甲方或物业管理针对突发性事件、事故以及依据管理职责并根据管理需要，并发出通知、通告，并依据该通知、通告内容对物业（包括乙方承租的房屋）进行的包括但不限于维修、抢修、检修、检查和保养等工作及因前述工作导致的临时性的包括但不限于停水、停电、暂时封闭相关通道等行为，均不视为甲方违约，乙方不得要求减免租金、其他费用或提出索赔。

 **第十三条 争议解决**

因履行本合同或与本合同有关的一切争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，双方同意向余姚市人民法院提起诉讼。

**第十四条 其他事项**

14.1如甲方将该房屋转让给第三方，乙方同意该第三方将取代甲方成为租赁合同主体，受让甲方的权利与义务，乙方仍为本合同承租方，本合同继续履行。届时乙方应配合甲方办理相关手续（包括但不限于：签署变更文件、办理租赁登记的变更手续、接受受让人对房屋的接收等）。

14.2双方在此确认，甲方可授权指定方取代甲方成为该房屋的出租方，但乙方仍为本合同的承租方，合同继续履行，乙方应当配合完成合同主体的变更手续（包括但不限于：签署变更文件、办理租赁登记的变更手续等）。

14.3若乙方所承租的房屋因涉及到拆迁而无法继续租赁的，则双方租赁合同自然终止，乙方需在收到甲方书面通知后15日内无条件搬离，乙方认可所涉及的拆迁补偿全部归甲方所有，与乙方无关。

14.4本合同及其甲方的《招租公告》、乙方的《租赁报名书》等附件构成甲、乙双方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代双方先前达成的所有口头及书面协议。

14.6本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，自双方签字盖章后生效。

**甲方：** 宁波科环新型建材股份有限公司  **乙方：**

**法定代表或授权代表人：　 法定代表或授权代表人：**

**日期： 年 月 日 日期： 年 月 日**