**瓯海区景山街道过境路1574号房产招租须知**

一、本次瓯海区景山街道过境路1574号房产（45.54㎡）公开招租，按“公开、公平、公正”的原则进行，一旦成交，任何人不得反悔，否则依法追究其经济和法律责任。

二、竞买人应符合招租公告报名人条件。经审查通过后，按规定办理报名登记、缴纳竞买保证金等相关手续，方可取得竞买资格。

三、竞买人应事先对该出租物的位置、现状、配套设施以及经营需取得的行政审批有关政策充分了解等任何其他足以影响承租价的情况作全面了解，仔细阅读相关资料，任何忽视或误解拟承租建筑物状况的情况而导致的索赔申请均不被拍卖人及出租方接受。竞买人一旦缴纳竞买保证金并办理相关报名手续，即表明已完全了解情况并认可，愿意承担一切责任。

标的物具体位置请赴现场查勘，本公司对招租的标的物品质不作担保，也不承担瑕疵的担保责任。

四、二家或二家以上报名者参与竞买，通过竞价方式，价高者得，如出价相同者原承租人优先承租；只有一家报名者参与竞买，经区财政局审批后，可按年租金起始价成交。

五、竞价会时间为 2021年3月15日下午3时，地点为温州市瓯海区行政中心14号楼9楼瓯海区民政局908会议室（瓯海区娄桥街道瓯海大道900号）。竞买人应按时参加竞价会，须在规定时间前凭有效证件签到、领取号牌。竞买人若委托代理人竞买，代理人须出示委托文件及本人身份证件，否则不得参加竞价，不按时参加竞价会的视为自动放弃。

六、本次竞价采用增价方式，按价高者得（报价相同的原承租者优先承租）原则确定竞得人。竞价开始由招租方代表宣布标的的起始价，并声明加价幅度（即递增价），然后由各竞买人举牌竞价。竞买人一经举牌应价，不得反悔。当其他竞买人有更高应价时，其应价即丧失约束力。竞价中，竞买人的最高应价，经招租方代表三次叫价，仍无人以更高应价时，招租方代表以击槌方式确认成交。在竞价过程中，招租方代表可根据现场情况调整增价幅度。竞买人一经举牌应价或报价，不得反悔，否则竞买保证金不予退还。但当其他竞买人有更高应价时，其应价即丧失约束力。

七、成交后，竞得人应当场签订《成交确认书》，七日内向温州市瓯海区民政局付清第一年租金并签订《房产租赁合同》，竞得人的竞买保证金转为履约保证金。

竞得人未能在上述时间内付清第一年租金的，视为竞得人违约，竞得人已缴纳的竞买保证金作为违约金不作退还。

八、未成交者的竞买保证金退付手续（保证金退付不计息）于当日竞价结束后开始办理。未成交者需携带温州市瓯海区民政局开具的保证金收据原件，前往温州市瓯海区民政局财务室办理退付手续。

九、竞买人提供的相关资料须真实有效，如故意隐瞒情况、骗取竞买资格，由此产生的一切损失和责任，由该竞买人承担。

十、竞买人必须遵守竞价会场秩序，不得阻挠其他竞买人竞买，不得阻碍拍卖人进行的正常工作，不得进行恶意串通等违法行为，一经发现有上述行为者，将取消其竞买资格，并追究经济和法律责任。

十一、竞买人应事先对标的物进行认真咨询，作全面了解，仔细阅读相关资料，一旦缴纳保证金及办理相关手续，即表明已完全了解情况并认可，愿意承担一切责任。

十二、如遇特殊情况，拍卖人有权对竞价会资料进行修正，如有修正或有其他未尽事宜，将在竞价会开始前以书面形式或在竞价会上口头公开告知全体参会竞买人。

温州市瓯海区民政局

2021年2月22日

本人已仔细阅读以上《招租须知》，对所列条款内容已完全知悉，词语含义也已清晰理解，并愿意承担招租须知中述明的应由竞得人承担的全部义务。

竞买人（盖章/签字盖章）：

日期： 年 月 日

**成交确认书（样本）**

竞得人于2021年3月15日下午在温州市瓯海区民政局举办的竞价会上公开竞得如下标的租赁权：

**一 、标的：**温州市瓯海区景山街道过境路1574号房产，建筑面积45.54㎡。

**二、成交租金**

年租金成交价：（¥：）。

**三、成交款及佣金支付时间及方式**

竞得人应在成交后7日内向温州市瓯海区民政局交清第一年租金，并签订房产租赁合同，竞得人的5000元竞买保证金转为履约保证金。

**四、违约责任**

1、竞得人在规定的时间内未能付清第一年租金或拒绝签订租赁合同的，将取消竞得人的竞得资格，竞得人无权要求返还竞买保证金。

2、本《成交确认书》壹式贰份，竞得人、出租方各壹份，均具有同等法律效力，经签字盖章后生效。

出租方（签字、盖章）： 竞得人（签字、盖章）：

法人代表（代理人）签字： 法人代表（代理人）签字：

见证人签字：

 签订时间： 年 月 日

签订地点：

**温州市瓯海区民政局**

**房产租赁合同（样本）**

**合同编号**

**房产租赁合同**

合同编号：

出租方： （以下简称甲方）

营业执照号码：

承租方：（以下简称乙方）

身份证号码（营业执照号码）：

乙方以 公开竞价 方式取得坐落于温州市瓯海区景山街道过境路1574号房产的租赁权，根据《中华人民共和国合同法》、《浙江省房屋租赁管理条例》和国有资产租赁相关规定等，为明确甲、乙双方的权利义务关系，在双方平等、自愿的基础上，经双方协商一致，签订本合同。

**第一条 租赁房产基本情况**

房产坐落位置：温州市瓯海区景山街道过境路1574号房产建筑面积：45.54m2,规划功能（用途）： 非居住 。本房产无不动产证。乙方应按规划功能使用房产，因乙方变更房产规划用途而产生的相应政府费用应由乙方承担，包括但不限于违法所得、行政处罚等。

**第二条 租赁期限**

租赁期限为 3 年，自 2021年3月15日至 2024年3月14日止。租期届满乙方有意继续租赁，甲方仍对外公开招租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

**第三条 租金、履约保证金及交付期限**

（一）租金及交付期限

年租金元整（￥元），应于年月日前付清 ;次年租金须在上一年度租赁期限届满的15天前付清租金，一年一付，先付后用。房屋交付日期为合同签订日期。

（二）履约保证金

乙方竞买保证金转化为履约保证金；**乙方在履约期间，如有拖欠租金、违约金或其他相关费用等情形，甲方可以在履约保证金中扣除或先予支付；乙方应于甲方扣除或先予之付之日起7日内补足履约保证金。**

租赁合同自解除或终止之日起15日内，乙方须结清各项费用和腾空房产，履约保证金经甲方查验各项设施完整无损后无息退还。

（三）乙方须在约定的时间前，将应缴的租金和有关费用存入甲方指定的帐户，并到甲方办公地点开具有关票据，方可视为乙方已按时交清有关费用:

1.甲方开户的户名、开户行、帐号:

户名：

银行：

帐号：

2.乙方开户的户名、开户行、帐号:

户名：

银行：

帐号：

3.送达地址：

甲方： 邮编：

电话： 电子邮箱：

乙方：邮编：

电话：电子邮箱：

**第四条 租赁房产交付标准**

**租赁房产交付标准：以房产现场现状为准。**签订本合同之前，乙方已经了解并实地查看租赁房产、周边环境及租赁房产相关情况，对甲方提供的租赁房产存在或可能存在的瑕疵已作充分了解和认可，并自行负责弥补和消除，保证不会以此为由向甲方提出主张，对于可能潜在的问题与风险均由乙方承担，并放弃索赔，甲方不承担一切责任。

**第五条 通知及送达**

根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文书往来及与本合同有关的通知等，必须以书面形式进行。通知、文书如以专人传送的，受送达人及其代收人签收即构成送达；如以传真形式送达的，则以传真发出之日视为送达之日；如以邮寄、快递形式送达的，以收件人或其代收人签收之日或拒收之日视为送达之日。若因地址、名称有误或有变更一方未书面通知另一方的，自邮件、快递注明不能送达原因的日期，视为送达。如双方发生纠纷，以诉讼方式解决，双方同意本合同约定的双方地址作为法院的送达地址，并且双方接受电子邮箱送达（如有）、本合同约定的电子邮箱作为电子邮件接收邮箱。

**第六条 租赁期间房产维护及其他事项**

（一）甲方以本合同约定交付标准将租赁房产交给乙方使用，同时乙方负责租赁房产及附属配套设施设备（如有）的日常维护及运行费用。

（二）租赁期间，房产及附属配套设施设备（如有）的日常修缮（包括但不限于漏水、墙地面破损开裂、门窗破损、相关设施设备损坏缺失等），须乙方自行负责维修及费用。

（三）甲方向乙方提供租赁房产的权属证明材料，乙方负责办理房产租赁备案、装修审批、消防验收、环保评估、卫生行政许可、工商登记等审批或备案手续，乙方不得以房产使用功能、附属配套设施设备不全、相关资料不齐等原因致使审批相关手续受阻或审批无法通过造成损失为由，向甲方提出任何要求或索赔。

（四）乙方经甲方书面同意，可对房产进行改造或增设他物，但不得影响房产的安全，房产的主体和承重结构不得拆除。乙方未经甲方书面同意，擅自对房产进行改造或增设他物，甲方有权要求乙方恢复原状，恢复原状所产生的费用由乙方承担。乙方在对租赁房产改造、装饰装修前，须报政府职能部门取得许可后方可实施，并须将改造、装饰装修的方案设计图纸以及政府审批的相关文件等交由甲方备案。

（五）乙方如需设置广告、招牌、遮阳（雨）蓬、空调室外机、排油、排烟、排水、排污线路等，应以不影响相邻各方为前提，各项技术指标均须符合标准,经甲方书面同意，并报政府职能部门审批后方可实施。

（六）乙方不得私自乱拉电线，存放任何易燃、易爆违禁品，禁止私自占用或妨碍他人使用公共设施及公共场地，禁止在公共场地搭建任何建筑物，否则由此造成的一切后果由乙方负责。

（七）租赁期间的物业管理费、卫生费、水电费、税费等因租赁产生的一切费用均由乙方负责；租赁房产的水、电等报装及费用由乙方自行解决，甲方不予补偿；乙方拖欠租金或水电等其他应缴费用超过1个月的，甲方有权不经书面通知即采取暂时停水、停电的等方式催收，直至乙方缴齐费用，因此造成的损失由乙方自行承担。

（八）乙方须合法使用租赁房产，不得利用该房产从事违法活动；乙方在租赁期间如有违法行为，由其自行承担一切责任。

（九）乙方应自行处理好租赁房产的周边社会关系（包括但不限于邻里关系、物业管理公司关系、业主委员会关系等），否则因此造成的损失由乙方自行承担。

（十）合同期满或提前终止的，房产内部属乙方所有的装饰装修物可由乙方拆除或不拆除，甲方都不承担任何补偿；若因乙方拆除造成房产损坏的，乙方应当恢复房产原状或赔偿损失。

合同期满或提前终止，乙方对房产的改造或增设他物，甲方均保留要求乙方恢复房产交付时的原状，或者要求乙方拆除其增加的设施设备的权利。乙方拒绝的，甲方可代替乙方恢复原状或拆除乙方自行增加的设备设施，由此产生的费用由乙方承担。

（十一）乙方应遵守国家规定的有关防火、治安、卫生等方面的要求，配备必要的设施，所需费用由乙方负担。如因政府相关部门检查发现不符要求而必须配备设施设备的费用，均由乙方承担。

（十二）甲、乙双方必须签订租赁房产安全责任书，并严格履行。租赁期间，有关该房产的消防等一切安全问题概由乙方负责，若给甲方及第三方造成损失的，乙方负责赔偿。

**第七条 租赁合同的变更、解除和终止**

（一）双方协商对本合同进行修改、补充或变更的，须以书面形式经双方法定代表人或授权的委托代理人签字并加盖公章后生效。合同变更并签订新合同的，本合同自然终止。签订补充合同的，补充合同作为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。补充合同与本合同不一致的，以补充合同为准。

（二）合同双方任何一方因故不能继续履行合同，需提前 2个月以书面形式通知对方，经双方协商一致后，方可办理合同解除手续。

（三）租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除租赁合同：

1.乙方未经甲方书面同意，擅自将租赁房产全部或部分转租的；

2.乙方未经甲方书面同意擅自对房产进行装饰装修、改造、增设他物，或改变房产使用性质、房产结构的；

3.乙方利用承租房产进行非法活动或损害公共利益的；

4.经甲方书面催告后乙方仍拖欠租金超过2个月的；

5.乙方使用不当、管理不善、蓄意破坏或非不可抗力，致使房产损坏的；

6.乙方逾期缴纳本合同项下约定的缴费义务，包括但不限于水费、电费、通信费、税费等；

7.乙方因违章、违法、违规经营，而被相关部门责令限期整改而未限期整改的；或因乙方原因，租赁房产被司法机关、行政机关依法查封的；

8.乙方违反《租赁房产安全责任书》约定内容的；

9.乙方违反本合同约定的其他情形。

（四）租赁期间，有下列情形之一的，乙方有权单方解除租赁合同：

1.甲方未按本合同约定将房产交付乙方使用，超过规定交付时间2个月的，乙方可单方解除合同并要求返还已向甲方缴纳的租金和费用；

2.法律规定的其他情形。

（五）甲、乙双方任何一方若出现符合上述第（三）、（四）款单方解除合同情形时，守约方解除合同的书面通知送达对方时本合同解除。

（六）租赁合同终止：

1.合同期届满终止;

2.合同解除终止;

3.经双方协商同意的其它情形。

**第八条 违约责任**

（一）乙方因违反本合同约定事项造成甲方或第三方经济损失、侵害第三方合法权益的，乙方除负责赔偿甲方或第三方因此所造成的经济损失，承担相应的法律责任外，还应按照年租金额的10%向对方支付违约金。

（二）合同期满或合同解除的次日前，乙方应腾空并退还租赁房产，乙方逾期仍未腾空退还的，除支付房产租金外，还应按月租金的2倍向甲方支付违约金。乙方逾期未清理的物品视为乙方放弃其所有权，甲方有权自合同终止之日起处理上述物品，无需承担任何责任，且因处理上述物品发生的费用，由乙方承担。

(三)乙方未在合同约定的期限内全额支付房产租金，除应付租金外，还应从逾期之日起，每天按应付租金的万分之五向甲方支付违约金。

（四）甲、乙双方在合同期限内因自身原因提出解除合同的，经双方协议同意后，除按实际租期结算租金外，提出解约方应向守约方支付年租金的10%作为违约金。

（五）乙方违反第七条第（三）项任一约定的视为违约，应赔偿给甲方造成的全部损失，并向甲方支付年租金的10%作为违约金。

**第九条 免责条款**

（一）租赁期间因自然灾害或不可抗力等因素导致合同无法履行的，则甲、乙双方都有权向对方提出提前终止合同而无须承担任何法律责任。合同因本款终止时，甲方不需要给予乙方任何赔偿或补偿，乙方应按照实际已经使用天数，即时结清所有应缴费用。

（二）租赁期间因政府行为、城市建设、拆迁安置、公共利益等原因，租赁房产确实无法继续提供乙方使用而导致合同无法继续履行的，甲方可以单方解除本租赁合同；甲方应自知道解除事由之日起

30日内通知乙方迁离，租金按实际使用时间进行结算，多余部分无息返还；甲方无须对乙方进行任何的赔偿或补偿。乙方拒不迁离的，甲方有权要求乙方赔偿因此产生的一切经济损失。

（三）乙方在租赁期间若发生经营、合同、劳资等纠纷或者责任事故，由乙方自行负责，与甲方无关。

**第十条 甲方的权利和义务**

（一）按合同规定收取租金及相关费用。

（二）甲方在约定的时间内将租赁房产交付乙方使用。

（三）向乙方追缴应缴或拖欠的有关费用。

（四）乙方未履行合同约定义务的，责令乙方限期整改完毕。

（五）依据本合同的有关规定解除本合同。

**第十一条 乙方的权利及义务**

（一）按本合同的有关规定取得租赁房产的使用权。

（二）按时缴纳所有应缴费用。

（三）按照政府相关部门或甲方的要求，无条件配合做好有关环境卫生、治安、环保、消防及其他工作，或按相关部门要求限期整改完毕。

（四）按照合同有关规定对租赁房产进行装修装饰，要严格遵守政府有关规定，确保安全。

（五）严格遵守政府有关安全生产经营的法律法规，全面做好安全生产工作，承担由此产生的一切责任及损失。

（六）依据本合同的有关规定解除本合同。

**第十二条 其他约定**

1.招租公告、招租文件资料有要求的其它款项

**第十三条 争议的解决方式**

本合同未尽事宜，按有关法律规定执行。在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，可向甲方所在地人民法院起诉。

**第十四条** 本合同经甲、乙双方签字盖章后生效，本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执两份。

甲方已经对本合同条款进行合理提示和说明，乙方对租赁房产已进行了实地了解（包括房产的瑕疵等），已充分理解合同条款，乙方自愿完全按照本合同的约定履行。

甲方（盖章）：乙方（盖章）：

法人代表（签章）： 法人代表（签章）：

经办人： 经办人：

签订时间： 年 月 日

**租赁房产安全责任书（样本）**

出租方：（以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

为认真落实安全责任，自觉坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，切实加强安全管理、加强防范，确保安全工作万无一失。经甲、乙双方协商一致，特签订本安全责任书，以资双方共同遵守。

一、甲方向乙方提供的租赁房产应经有关部门验收合格并符合消防安全要求。

二、甲、乙双方均应严格遵守、执行安全生产法、消防法等法律法规及有关政策，自觉服从消防部门的监督、检查与管理。

三、乙方应积极配合，主动接受甲方定期不定期开展的安全检查工作，并对甲方提出的安全隐患及时整改。

四、乙方对租赁房产进行装修时，应当选聘有施工资质的企业进行施工，严格遵守用火、用电安全操作规程，不乱拉乱接电线；禁止擅自更改燃气管线，禁止损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；严格执行消防技术标准，使用不燃、难燃材料，并通过消防等相关部门验收合格后方可营业。

五、乙方应按规定配齐、配足符合国家标准的消防设备、器材，设置安全疏散指示标志、应急照明设施、机械排烟送风等设施，并确保以上设备设施始终完好有效，确保疏散通道、安全出口、消防车通道畅通无阻。

六、乙方应积极开展安全宣传教育培训，提高全员安全意识，认真做好租赁房产安全管理工作。

七、乙方对租赁的房产及开展的生产经营活动进行经常性的安全检查，及时排查、消除安全隐患，如存在火灾隐患、或消防器材不合格等情况，乙方要及时整改到位，有效保障生命和财产安全。

八、乙方应遵守有关规定，认真做好防火、防盗、防毒、防汛、防灾及用电、用气等安全工作；严禁经营、仓储、住宿“三合一”；严禁私拉、乱接电线和随意加大用电负荷，确保用电安全；严禁在楼道内用火和存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒等危险物品，确保走廊、通道畅通。

九、乙方应根据需要建立健全消防应急救援预案、事故应急救援预案，并定期组织培训和开展演练，确保急救援预案的可操作性和实战性，有效提高应急救援能力。

十、发生安全事故乙方必须及时报警，迅速组织施救和疏散人员。同时要保护好现场，并接受上级有关部门的事故调查，如实反映事故情况，不得迟报、谎报，或者隐瞒不报。

十一、乙方违反国家有关法律法规、政策等规定，以及管理不到位造成事故的，其一切后果概由乙方负责，给甲方、乙方及第三方造成损失的，均由乙方负责赔偿。

十二、本责任书一式肆份，甲、乙双方各执贰份，自签订之日起生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法人代表： 法人代表：

经办人： 经办人：

 签订时间： 年 月 日

上述房产租赁合同（样本）、租赁房产安全责任书，本竞买人已阅读，并同意遵照执行。

竞买人（盖章/签字盖章）：

日期： 年 月 日