

横溪镇农文旅综合体租赁项目

出
租
合
同

2024年 月

**宁波金峨湖集团有限公司涉及横溪镇农文旅综合体
出租合同**

出租方：宁波金峨湖集团有限公司（以下简称甲方1）

出租代理方：宁波通利新能源集团有限公司（以下简称甲方2）

（以上甲方1、甲方2统称“甲方”）

承租方：_____（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》和省、市、区有关规定，为保障各方合法权益，经协商一致，现就房屋租赁事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

1、甲方拟出租房屋横溪镇农文旅综合体（下称“租赁房屋”或“项目”）位于鄞州区横溪镇宁裘线与横邹线交叉口东侧。

2、项目建筑面积1360平方米，其中1层结构的建筑面积为195平方米，1-2层结构的建筑面积为1165平方米，内部为白坯状态。室外停车场地面积约为890平方米（具体以实际为准）。

3、鉴于本合同项下之房产甲方1已委托甲方2进行运营管理，包括但不限于甲方2负责出租房产的招租招商、设备设施的管理和日常维护、安全管理、出租房产的交接和清退、租金、保证金、物业费及水电费等的催收及涉及租赁纠纷的协商谈判及处理等，乙方对此已知悉并承诺在承租过程中随时与甲方2保持沟通，并配合甲方2的相关工作。

第二条 房屋用途

1、项目定位主要规划为集农副产品展销、农创产品展销、休闲茶座、特色餐饮、展示中心、民宿体验、停车驻留等功能的农文旅综合体，不得作为公寓及住宅使用。

2、项目不得整体转包，允许乙方根据项目定位及业态布局要求用于开展自身经营或分经营区域招募商户经营。招商、运营、安全等综合管理服务工作均由乙方负责，产生的收益均有乙方收取，自负盈亏。

3、入驻业态须契合项目定位，乙方自行承担装修改造资金。装修改造方案应具合理性、针对性，且经甲方2审核通过方可实施。

4、本项目需做好园区内运营管理、清洁卫生等综合管理工作，并健全相关管理制度。

5、限制项目：不得招商引资违法违规、有严重噪音污染、环境污染、跟项目定位严重不符的项目。

6、装修改造等施工作业须符合相关主管部门（含城市管理）及行业规定要求，且不得改变房屋的主体结构，确须改变主体结构，须征得甲方 2 同意后实施。在合同履行期间须按国家、省、市、区的相关规定合法经营。

第三条 租赁期限

第四条 横溪镇农文旅综合体租赁期限：10 年（免租期 6 个月）。租赁期限自___年__月__日至___年__月__日止。免租期自___年__月__日至___年__月__日止。

第五条 租赁要求

1、本合同项下的租赁房屋，甲方仅提供场地归属证明。租赁房屋的具体情况在签署本合同前由乙方自行勘察，乙方可至项目场地进行现场勘察，核实相关信息，乙方签订合同后应严格按照合同约定进行施工、经营。如乙方违反本合同约定，擅自施工或经营不合规，则甲方有权要求乙方立即整改，逾期不整改或整改不到位的，甲方有权人将罚没其履约保证金。

乙方需确认租赁房屋是否符合乙方的实际用途，是否满足证照的办理、审批（包括消防、水电气、排污等）均由乙方自行了解、咨询和确认，与甲方无涉。乙方应自行办理相关证照、许可证、环保、消防，并自行完善相关配套设施；

2、合同履行期限内，如因不可抗拒的自然灾害或其它不可抗力因素导致房屋不能使用时，合同自行终止，乙方将予以配合并无条件退出，甲方不承担任何违约责任，租金按日计算至合同终止之日，乙方多缴纳的租金（不计利息），履约保证金（扣除违约金或赔偿金、欠缴费用等款项）（如有）无息退还给乙方。房屋拆迁权益由甲方享有，但法律、法规规定由乙方享有的除外。

3、乙方必须遵纪守法，承担租赁期间的房屋防火、防盗、门前卫生、垃圾分类等责任，不得利用租赁房屋进行违法违规活动，若发生违法违规事件全部由乙方承担后果，乙方经营所涉事项与甲方无关。

4、乙方须遵守国家法律、法规，注重安全生产，实施安全生产措施。如配

置安全警告标志、灭火器材等设施，因违法、违规或不实施安全生产措施所造成的后果及责任由乙方承担，与甲方无涉。在租赁期间所发生的一切责任事故所造成的损失，均由乙方承担，与甲方无涉。

5、乙方不得将所租房屋作任何形式的抵押或担保。

6、乙方对房屋进行装修改造等施工作业须符合相关主管部门（含城市管理）及行业规定要求，且不得改变房屋的主体结构，确须改变主体结构，须征得甲方同意后实施，擅自拆改结构或改变用途造成损失的由乙方赔偿损失。未经甲方同意不得装修和搭建临时建筑物，经甲方同意装修和搭建的，租赁期满或合同终止时，除可以搬迁的动产外，其他部分无条件无偿归甲方所有。乙方不得拆除所有不动产部分（包括装潢部分），乙方添置的活动物品、设备，由乙方自行处理。租赁期满或合同终止时，乙方交还房屋时甲方要求乙方恢复房屋原状的，乙方应予以遵从并承担恢复原状费用，如乙方不予恢复原状的，则甲方有权委托第三方给与恢复原状，因此而产生的费用全部由乙方承担。

7、乙方在租赁期间进行的房屋装修、设施的新增甲方不提供任何补助、赔偿、折旧，由此产生的风险由乙方承担。

8、乙方对房屋进行装修改造时需自行办理工程相关保险，因投保产生的保险费和其他相关费用由乙方承担。

9、乙方在租赁期满或合同终止后需在房屋完好（包含房屋结构、水电等内容）且经甲方验收同意交付的情况下交还甲方，如经甲方验收发现房屋主体结构擅自改变，水电设施出现损毁等损害甲方利益的情况，乙方需按甲方要求进行复原或修复，否则甲方有权从履约保证金中扣除相应的复原或修复的费用，如履约保证金不足以弥补损失的，则甲方有权继续向乙方追偿。

10、合同履行期限内，其他所有的涉及环保、消防、治安、安全生产、卫生、市场监督、税收、劳动、雇佣等都与甲方无涉，应当由乙方自己解决并承担相应的法律责任，同时乙方应当严格按照我国法律、法规、规范性文件的要求执行，如因此发生所有事宜均由乙方承担责任，与甲方无涉。

11、乙方必须服从管理，遵守各项规章制度，办理好相关证件；做好卫生“三包”及道路畅通。乙方在报价时须考虑道路改造、管线预埋等因素影响租赁经营的风险，由乙方自行承担相关费用和责任。

12、合同履行期限内，乙方擅自违约终止租赁的，履约保证金不予退还，且乙方另需承担由此给甲方造成的损失。

13、乙方在合同履行期限须按国家、省、市、区的相关规定合法经营，若进行违法经营被相关部门查获、处罚所造成的后果、责任自负，与甲方无涉。

14、如乙方将租赁房屋所在地作为其公司注册地，则无论基于何种原因导致本租赁合同提前终止或解除或租赁期限届满，乙方应无条件将公司注册地迁出至其他地址。自前述情形发生之日起十日内，乙方需完成迁出注册地工商变更手续。如乙方违反该约定，除乙方应立即办理注册地迁出手续外，乙方还应向甲方支付违约金[万]元。同时，如给甲方造成经济损失，乙方应予以赔偿。

第六条 履约保证金

1、为保证合同的履行，乙方在合同签订前需向甲方支付履约保证金人民币_____元（大写：_____），甲方收取履约保证金后已向乙方开具收款凭证。本合同终止后，乙方在缴清所有应承担的款项，按甲方要求腾退租赁房屋，并将工商注册地址迁移且办理完毕法律及政府规定的其他手续后，甲方 1 退还乙方剩余的履约保证金（无息）。除本合同约定的可以解除合同的情形之外，若乙方提前解除合同，视为违约，履约保证金不予退还。若乙方在承租期间给甲方房屋或相关设备造成损害或交还房屋时房屋状态没有恢复至交房时的，甲方 1 有权从保证金中扣除相应的维修、赔偿和清扫费用，保证金不足弥补损失的，甲方 1 有权向乙方追偿。

2、乙方未按时支付如下有关费用的，甲方 1 有权从履约保证金中直接扣减：

（1）租金、管理费、设备设施损坏赔偿费、维修费、房屋恢复原状费用及水、电、网络、物业费等应当由乙方承担的费用；

（2）乙方及其相关人员过错造成甲方的损失；

（3）乙方依据本合同支付的违约金、滞纳金、赔偿金等；

（4）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。

如履约保证金不足以支付上述费用，甲方 1 有权继续向乙方进行追讨。若因乙方被扣罚上述费用而导致履约保证金不足金额时，乙方应在扣罚后 7 日内补齐

履约保证金，否则甲方 1 有权向乙方进行追偿、罚没所有履约保证金及终止本合同。

第六条 租金及付款方式

1、合同 10 年租金总金额_____元（大写：人民币_____）。合同期内，第 1-3 年的年租金按照中标价执行，第 4-6 年租金在第 3 年基础上递增 3%，第 7-9 年在第 6 年基础上递增 3%，第 10 年在第 9 年基础上递增 3%。

2、承租房屋先付款后使用，在本合同签订之日起 5 个工作日内，乙方应付清第 1 年租金（除免租期对应的租金部分），此后每半年一缴，其他每期租金在该租赁期开始前一个月内付清，甲方 1 在收取每期租金后，均应向乙方出具发票。若租金支付日恰逢法定节假日，则乙方可以在法定节假日结束后的第一天向甲方 1 履行义务，由此产生的相关手续费由乙方承担。第 1 年的年租金支付至产权服务公司的账户（开户名称：宁波市鄞州区产权服务中心有限公司，开户银行：农业银行宁波鄞州分行，银行账号：39402001040042154）；后续租金支付至甲方 1 收款账户（开户名称：宁波金峨湖集团有限公司，开户银行：宁波银行明州支行，银行账号：33010122000822062）。

具体如下表所示：

租赁期数	租赁时间	租金（人民币：元）	支付时间
第 1 期			租赁合同签订之日起 5 个工作日内一次性付清第 1 年租金（除免租期对应的租金部分）
第 2 期			
第 3 期			
第 4 期			
第 5 期			
第 6 期			

第 7 期			
第 8 期			
第 9 期			
第 10 期			
第 11 期			
第 12 期			
第 13 期			
第 14 期			
第 15 期			
第 16 期			
第 17 期			
第 18 期			
第 19 期			

3、违约情况界定：迟延交付租金或履约保证金的，每逾期一天，乙方应按当期年租金的万分之五支付违约金；逾期 15 日或以上时间未支付租金的，甲方有权解除合同，并不予退还履约保证金。

第七条 房屋租赁期间的相关费用

1、租赁期间，以下费用，除另有约定外，全部由乙方支付，并由乙方承担逾期付款的违约责任。如因乙方欠缴或逾期付款导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追缴。

(1) 租赁房屋发生的水电费、燃气费、物业管理费、卫生费、收视费、电话费、互联网费等；

(2) 维修费：租赁期间，由于乙方原因导致租赁房屋质量损坏由乙方负责维修，房屋存在自然老化等质量安全问题的由甲方维修；甲方于租赁时一并提供

使用的家具、设备、设施（含空调等，如有）及乙方自行采购和安装的家具、设施损坏的均由乙方自行维修；

（3）其他与房屋使用相关的费用。

2、乙方应对经营活动产生的噪音、废水、废气进行妥善处理，不得为此影响周边居民和单位的正常工作、生活。因此产生第三方投诉，三次及以上且经甲方告知仍不改正的，甲方有权解除合同，乙方应赔偿甲方全部损失，包括直接经济损失和间接损失，包括但不限于甲方基于本合同产生的预期收益、更换承租人产生的损失、律师费、评估费等。

第八条 甲方的权利与义务

1、租赁期间，甲方不得无故解除合同。因政策性拆迁或遇不可抗拒的自然灾害导致房屋不能使用时，合同自行解除，租金按日计算，履约保证金及多缴纳的租金应按实退还乙方。房屋拆迁权益由甲方全部享有，但法律、法规规定由乙方享有的除外。

2、若乙方不按时支付租金，或未经甲方书面同意擅自整体转租或变相整体转租、整体转让的，或擅自改变房屋结构或用途、擅自进行装修或搭建的，或严重违反国家法律、法规从事非法经营，故意损坏承租房屋的，或其他损害公共利益的，甲方有权解除合同，收回房屋，并不退还履约保证金，由此产生的一切损失由乙方承担。

3、除上述条款以外，因其他特殊原因导致甲方需终止租赁关系时，甲方须提前3个月书面通知乙方，并由甲方1支付给乙方当期60天租金作为违约金。乙方需在甲方要求终止合同之日15日内腾退房屋交付甲方。除前述违约金外，甲方无需对乙方进行其他任何形式的补偿或赔偿。乙方延期腾退的，甲方1无需支付终止合同违约金并有权向乙方收取其实际占用期间的房屋占用费，每延期一天占用费按照当期日租金的三倍标准支付甲方1。造成其他损失的，由乙方按实赔偿。

第九条 乙方的权利与义务

1、乙方在租房期间必须遵纪守法，承担租赁期间的房屋防火、防盗、门前卫生、垃圾分类等责任，房屋内不得使用明火。不得利用租赁房屋进行违法违纪活动，若发生违法违纪事件由乙方承担后果。乙方经营所涉事项与甲方无关。

2、乙方不得将所租房屋作任何形式的抵押或担保，房屋租赁期间房屋维修保养等费用由乙方负责，同时乙方必须保持房屋整体结构不受破坏，擅自拆改结构或改变用途造成损失的由乙方赔偿损失。无论基于何种原因，租赁期满或合同提前终止/解除，除可以搬迁的动产外，其他部分包括但不限于装饰装修部分无条件无偿归甲方所有。乙方不得拆除所有不动产部分（包括但不限于装饰装修部分），乙方添置的活动物品、设备，由乙方自行及时处理。乙方逾期未处理的，视为乙方自动抛弃前述物品设备，甲方有权自行处理。未经甲方同意搭建的临时建筑物，乙方应自行拆除，如乙方在搬离期间内仍然不能自行拆除的，则甲方有权委托第三方给与拆除，拆除的费用全部由乙方承担。租赁期满或合同终止时，乙方交还房屋时甲方要求乙方恢复房屋原状的，乙方应予以遵从并承担恢复原状费用，如乙方不予恢复原状的，则甲方有权委托第三方给与恢复原状，因此而产生的费用全部由乙方承担。

5、乙方若要单方面提前终止租赁关系，须提前3个月书面通知甲方，履约保证金及已支付的租金不予退还，合同终止。

6、租赁合同期满或者合同被终止、解除，乙方逾期返还房屋的，乙方应向甲方支付房屋占用费，每逾期一天，占用费按照当期日租金的三倍标准按逾期天数计算。经催告仍然不搬离的，甲方有权对房屋进行清场，因此给甲方造成的损失及费用由乙方负责全额赔偿。

7、乙方应确保租赁房屋的使用安全，负责秩序维护，安保及日常巡查管理、消防安全管理等，保障房屋内人员人身安全。租赁期间乙方发生的和租赁房屋内发生任何人身及财务损害均与甲方无关。若因乙方违反安全义务给甲方造成损失的（包括但不限于向第三方的赔偿、行政处罚、诉讼费、律师费、鉴定费等），需由乙方全额赔偿。

8、乙方应做好综合服务管理，包括清卫保洁（停车场地、走廊、房屋外立面、屋顶、厕所、广场等；室内公共区间厕所、走廊等。原则上以公共场所为主）；设备运行管理、配套设施维护管理（包括泵站、弱电智能化系统、变配电、消防设施设备、垃圾桶、休闲座椅、雨水井圈井盖、雨漏、花台、栏杆等）；绿地养护管理等。

第十条 租赁期满

1、租赁期满后，本合同即终止，届时乙方须将房屋无条件在七日内退还甲方，否则，甲方可采用停水、停电、清空租赁房屋等强制性措施；乙方逾期交还房屋期间按当期日租金三倍向甲方支付房屋占用费。

2、如乙方要求继续租赁，同等条件下乙方享有优先承租权，但乙方须在合同到期日 3 个月前书面告知甲方，否则视为放弃优先承租权。

第十一条 其他约定事项

1、乙方须承诺明确出租房屋的现状，房屋现状房屋包括坐落、规划用途、层数、建筑面积、结构、所投房屋的配套设施（包含水、电、空调情况、电梯情况、消防通道情况、物业管理情况等所有配套设施情况）等，但不包括可移动物品。乙方须承诺明确在租赁期间的装修、经营须自行办理相关审批手续。如乙方以上述内容不明确为由拒付租金的，甲方 1 有权罚没履约保证金并可解除合同。

2、乙方须承诺房屋装修方案须征得相关主管部门（含城市管理）的规定要求，且不得改变房屋的主体结构。在房屋租赁期间须按国家、省、市、区的相关规定合法经营，如出现违法、违规行为的，甲方有权单方面终止合同且不承担违约责任。

3、本租赁合同签订后，本房屋按现状交付乙方。乙方对交付后的房屋进行的装修、设施的增设等内容产生的费用，均由乙方承担。房屋租赁期间的物业费、水电费等其他相关部门或单位收取的费用均由乙方承担，与甲方无涉，如发生缴费拖欠事宜损害甲方利益的，甲方 1 有权解除合同且履约保证金不予退还。

4、乙方在租赁期满或合同终止/解除后需在房屋完好（包含房屋结构、水电等内容）且经甲方验收同意交付的情况下交还甲方，如经甲方验收发现房屋主体结构改变，水电设施出现损毁等损害甲方利益的情况，乙方需按甲方要求进行复原或修复，否则甲方 1 有权从履约保证金中扣除相应的复原或修复的费用，如履约保证金不足以弥补损失的，则甲方 1 有权继续向乙方追偿。乙方在租赁期间进行的房屋装修、设施的新增，甲方不提供任何补助、赔偿、折旧，由此产生的风险由乙方承担。

5、租赁期间乙方负责承租房屋的管理、维护，维护费由乙方承担；遵守物业管理规定，按时支付物业费。

6、乙方在租赁期间，须遵守国家法律、法规，注重安全生产，实施安全生产措施如配置安全警告标志、灭火器材等设施，因违法、违规或不实施安全生产措施所造成的后果及责任由乙方承担，与甲方无涉。在租赁期间所发生的一切责任事故所造成的损失，均由乙方承担，与甲方无涉。

7、乙方须承诺在房屋租赁期间如遇不可抗力因素或相关行政部门要求需终止合同的，乙方须予以配合并无条件退出，由此产生的风险由乙方自担，甲方不承担违约责任。租金按日计算至租赁终止日，多缴纳的租金及履约保证金无息按实退还乙方。

8、甲方在该房屋租赁期间如发生抵押、出售等行为，甲方需确保本租赁合同正常履行，乙方需予以配合。

9、租赁期间，乙方擅自违约终止租赁的，甲方不予退还履约保证金。乙方在经营期间改变房屋用途进行其他经营被相关部门查获、处罚所造成的后果、责任自负，与甲方无涉。

10、乙方应对经营活动产生的噪音、废水、废气等进行妥善处理，不得为此影响周边居民和单位的正常工作、生活。营业须符合相关职能部门审批要求。

11、本项目房产（场地）如在租赁期间被拆除的，乙方不得因房屋拆除等事项提出索赔，但是装修部分损失按宁波拆迁管理办法补偿。

12、出租房屋按现状交付给乙方，乙方投标前已至房屋现场进行仔细勘察。

第十二条 违约条款

（一）合同履行期间，上级相关主管部门在对本区域房屋检查过程中发现问题并予以通报的，乙方应在限期内完成整改，若限期内不整改或整改不到位的，应向甲方支付 5000 元/次的违约金。

（二）合同履行期间，因乙方经营管理不善导致的环境卫生问题或欺诈消费者等行为，造成群众投诉、上访的，乙方应在限期内完成整改，若限期内不整改或整改不到位的，应向甲方支付 5000 元/次的违约金。

（三）乙方在租赁期间，须遵守国家法律、法规，注重安全生产，实施安全生产措施。如配置安全警告标志、灭火器材等设施，建立安全、消防、交通等管理制度和做好相关工作，甲方将不定期对房屋消防安全等相关内容进行抽查，乙

方应根据抽查结果在限期内完成整改，若限期内不整改或整改不到位的，应向甲方支付 10000 元/次的违约金。

(四) 除本合同另有约定外，因乙方提前退租、违约致使甲方解除合同或合同期限届满不续租的，乙方已支付但尚未到期部分的租金于乙方搬迁完毕并扣除所有甲方损失金额后退回，履约保证金不退回。

第十三条 争议解决方式

1、双方发生争议，应协商解决，协商不成的，双方均可向鄞州区人民法院提起诉讼

2、违约方应承担守约方因此支出的所有费用，包括并不限于诉讼费、律师费、保全费等。

第十四条 送达

1、任何一方就本合同发给另一方的任何通知须以书面形式进行。该通知如以专人传送，受送达人签收即构成送达；如以传真形式送达，则以传真发出之日视为送达；如以邮寄形式送达，以邮件对方签收或拒签视为送达。若因地址、名称有误或有变更而未书面通知另一方的，自邮件注明不能送达原因的日期，视为送达。

2、双方通讯地址如下：

甲方 2 地址：宁波市鄞州区城南商务大厦 B 座 5 楼 517 室

收件人：孙宇

电话：0574-88450613

乙方地址：

收件人：

电话：

3、一方变更通讯地址，应自变更之日起 15 天内，以书面形式通知对方，否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

4、双方共同确认：上述送达方式适用于双方就本合同履行进行的各类通知事项以及各个司法阶段，包括但不限于一审、二审、再审、执行以及审判监督程序。

第十五条 其他

1、本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同经双方签署之日起生效。

3、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，均具有同等的法律效力。

（本页以下无正文。）

（本页无正文，为甲方和乙方关于宁波市鄞通集团有限责任公司涉及横溪镇农文旅综合体的《出租合同》签署页）

甲方1(盖单位公章)：

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

甲方2（盖单位公章）：

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

乙方（盖单位公章）：

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

签约日期： 年 月 日

房屋租赁安全协议

出租代理方： 宁波通利新能源集团有限公司（简称甲方）

承租方： _____（简称乙方）

为保障甲乙双方权益，根据相关法律法规规定，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的原则，特签订本房屋租赁安全协议，作为甲乙双方签署的《房屋租赁合同》之有效组成部分，以明确安全管理责任。

一、甲方根据《房屋租赁合同》约定提供商业用房、住宅、办公用房及场地供乙方承租使用，租用期间，乙方系商业用房、住宅、办公用房及场地之消防、治安第一责任人，并承担相应的消防、治安责任；自行负责商业用房、住宅、办公用房及场地等一切消防安全工作。要加强安全管理，合法经商，不得从事非法经营或其它违法活动。

二、乙方在租用期间，对所租用的商业用房、住宅、办公用房及场地、设施负有全部安全责任和经济责任，对场所的公用设施要自觉维护，一旦损坏将无条件按照现价赔付。

三、乙方严禁存放易燃、易爆物品及化学危险品，禁止超负荷使用电气设备。如擅自存放和使用，造成的一切后果由乙方负全责，并负责赔偿给甲方等造成的全部损失。

四、乙方在租用期间不得将房屋作为群租房及公寓使用。若乙方违反约定，甲方有权解除合同，收回房屋，并不退还履约保证金，由此产生的一切损失由乙方承担。

五、乙方在租赁场所内安装固定的电源线路，严禁私拉电线用于电瓶车充电，室内、走廊过道、疏散通道及安全出口等严禁电瓶车停放并充电。严禁私自更改或违章搭接并要加装漏电保护器以保证用电安全。如线路必须要更改的应提交书面申请，得到甲方书面同意后，在确保安全的情况下方可实施。若私自接线，造成一切后果由乙方负责，若造成甲方或第三方损失（直接损失和间接损失）的，乙方负责赔偿。同时甲方有权采取拆除、拉闸停止供电等措施，若因此造成乙方损失的，由乙方自行承担。

六、若乙方从事餐饮经营活动，或为使用燃气的租户，必须符合消防安全规定，安装可燃气体报警装置，防止燃气中毒，并设专人负责。储存商品、货物的库房及营业商铺严禁使用明火。班后做好当日清理检查工作，做到确保安全。

七、乙方要按消防要求配备足够的消防器材，确保完好使用。必须确保消防通道畅通，禁止在房前门前及道路两侧堆放商品杂物等。同时要加大防范工作力度，如乙方防范设施不健全或夜间防范力度不够，以及发生火灾事故，造成财产损失由乙方负全责，若造成甲方或第三方损失（直接损失和间接损失）的，乙方负责赔偿。

八、乙方使用水、电焊切割等作业人员，必须具有相关部门核发的操作证，并按要求进

行作业。严禁切割有毒、有害、易燃、易爆等物体，出现事故或给他人造成损失，由乙方负全责，若造成甲方或第三方损失（直接损失和间接损失）的，乙方负责赔偿。

九、乙方在租赁期间，不得设置影响消防逃生的防盗设施。出租房屋安全出口和室内、外疏散通道数量应满足要求，且应保持畅通，严禁占用疏散通道，严禁在通道、出口处堆放物品或设置影响安全疏散的设施；两层及两层以上的建筑严禁在门窗设置防护栏、防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物；出租房作为经营场所的，严禁人员住宿场所与加工、生产、仓储、经营等场所在同一建筑内混合设置，即避免“三合一”现象。

十、乙方在租赁期间，擅自对租赁标的进行改建、扩建、改变使用性质、存在安全隐患不整改等情况，发生的安全事故乙方负全部责任，造成的经济损失由乙方自行承担。若发生事故造成后果由乙方负全部责任，若造成甲方损失的（直接损失和间接损失），乙方负责赔偿。

十一、乙方应随时接受甲方及有关部门的安全检查，对查出的问题，甲方有权提出责令整改意见，乙方按甲方提出的要求进行整改，如不按期整改或整改不彻底，甲方有权依据租赁合同约定扣罚乙方履约保证金或解除合同等，若发生事故造成后果由乙方负全部责任，若造成甲方损失的（直接损失和间接损失），乙方负责赔偿。

十二、对违反上述安全规定的，甲方有权依据租赁合同约定扣罚乙方履约保证金，直至解除合同；造成严重后果追究法律责任。

十三、本协议所称甲方损失，包括但不限于房屋毁损和贬值、向第三方的赔偿、行政罚款、鉴定费、公证费、律师费、诉讼费、保全费等。

十四、因履行本协议所产生的一切争议，双方应该先行协商解决，若协商后未能解决，双方均可向租赁商业用房、住宅、办公用房及场地所在地人民法院提起诉讼。

上述内容，甲、乙双方要共同遵守，如出现违约事项追究责任人责任。

“租赁安全协议”一式贰份，由甲、乙双方各壹份自存档备查。本协议是租赁合同的补充，是租赁合同不可分割的一部分，本协议自签订之日起生效。

甲方：

年 月 日

乙方：

年 月 日

网络竞价须知（试行）

第1条 为规范网络竞价行为，维护交易秩序，保护交易各方合法权益，根据《宁波市鄞州区产权服务中心有限公司国有产权交易操作规则》和国家法律法规、政策等规定，制定本须知。

第2条 本须知适用于在鄞州区国有产权交易服务平台（下称“平台”）以网络竞价方式进行的公开竞价活动，非国有产权的网络竞价参照本须知执行。

第3条 网络竞价应遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

第4条 宁波市鄞州区产权服务中心有限公司（下称“产权服务公司”）是网络竞价的组织者，为网络竞价提供平台的相关服务。

第5条 本须知所称网络竞价，是指公告发布期满，产生两个及以上符合条件的申购方，依据发布的公告以及相关约定和项目具体情况，在产权服务公司组织下，各申购方通过平台，竞争受让标的的交易行为。

第6条 本须知所称转让方，是指对竞价标的拥有处分权或受托处分权的自然人、法人或其他组织。

第7条 本须知所称申购方，是指接受公告披露的内容和要求，并符合公告披露对申购方的资格要求，按公告的要求报名成功的自然人、法人或其他组织。

报名成功的申购方凭竞价凭证（内含用户名和密码）登录平台参与报价。申购方在网络竞价过程中如果关闭了平台页面，须重新登入平台。

享有优先权的申购方应在报名成功后将收到的用户名告知产权服务公司，由于未告知而影响其在网络竞价中的无法行使优先权的，自行承担后果，与产权服务公司无关。

第8条 本须知所称受让方，是指按照网络竞价程序和网络竞价规则，经过网络竞价后由网络竞价系统确定的最高报价的申购方。

第 9 条 本须知所称优先权，是指在同等条件、同等价格，并同等地履行了交易文件规定的竞买义务的前提下，优先受让标的的权利。

享有优先权的申购方，可以当前最高价进行报价；若有多个享有优先权的申购方，按照时间优先的原则，最先以当前最高价进行报价的，为新的最高价，后出价的须高于当前最高价。

第 10 条 网络竞价，是指竞买方通过网络竞价，在网络竞价规定的报价时段内多次报价，竞价结束时报价最高者为受让方的网络竞价方式。

报价时段由自由报价时段和限时报价时段组成。自由报价时段为网络竞价系统中预设的一段竞价时间；限时报价时段为 2 分钟。

在自由报价时段，申购方可以进行多次报价，在最后 2 分钟无申购方报价，则竞价结束；若最后 2 分钟有申购方报价，成为当前最高价的，则立即进入限时报价时段，限时报价时段有申购方报价，成为当前最高价的，则立即进入下一个限时报价时段，直至该限时报价时段内无申购方报价，则竞价结束。

网络竞价的竞价起始价不得低于交易底价，首次报价不得低于竞价起始价，再次报价应高于当前最高报价（享有优先权的申购方除外），成为当前最高报价，原报价即丧失约束力。每次加价金额必须符合公告确定的加价幅度或加价幅度的整数倍。竞价结束时，最高报价即为成交价。

第 11 条 申购方应自备终端参与竞价活动，尽量采用高带宽、高性能、安全的网络环境。

第 12 条 申购方应对其网络竞价帐户安全负责，任何使用申购方用户名和密码登录网络竞价平台的用户，在网络竞价平台的一切行为均视为该申购方本人的行为，由申购方负责。申购方应对自己的帐户信息保密尽责。因申购方原因导致其注册帐户信息泄露而造成的一切后果，产权服务公司不承担任何责任。

第 13 条 申购方在竞价活动中应及时关注相关公告信息,并保证登记的联络方式有效畅通。

第 14 条 出现下列情形之一的,产权服务公司有权中止网络竞价,待故障排除后继续竞价;无法在短时间内修复的,应延期竞价,并另行公告:

(一) 因临时性的电力中断、网络竞价服务器机房网络、互联网络出现故障等导致竞价无法继续时;

(二) 服务器硬件或软件等出现系统故障的;

(三) 因操作失误导致起始价、加价幅度、自由报价时段或限时报价时段等设置错误的;

(四) 其他法律、法规规定或产权服务公司认为需要中止网络竞价活动的其他情形。

第 15 条 当网络竞价过程中出现第 14 条所列情形时,由网络竞价系统的硬件或软件不正常运行所产生的竞价成交结果均为无效的成交结果(包括但不限于电脑屏幕显示的成交结果、系统软件的短信成交通知等),产权服务公司不予确认,该成交结果所对应的标的将重新竞价或终止竞价。

第 16 条 采取中止竞价活动的,产权服务公司将按照转让方要求的时间和方式继续竞价或重新竞价,产权服务公司通知各申购方,继续竞价或重新竞价的规则如下:

(一) 竞价记录可以恢复的,继续竞价。继续竞价时将增加一定时间的自由竞价期,起始价为竞价中止时的最高有效报价;

(二) 竞价记录无法恢复的,重新竞价。

第 17 条 出现下列情形之一的,网络竞价应当终结:

(一) 公告时间截止,申购方数量为 0 的;

(二) 因不可抗力导致网络竞价无法正常进行的;

(三) 报价时间截止, 所有申购方均未报价的;

(四) 其他法律、法规规定或产权服务公司确认应当终结的情形。

第 18 条 因不可抗力导致网络竞价无法正常进行的, 应延期另行召开竞价会或改变交易方式, 并于公告。

第 19 条 所有报价均在网络竞价系统中即时显示, 最高报价的结果以网络竞价系统记录数据为准。

第 20 条 因申购方如下行为产生的一切后果, 产权服务公司不承担任何责任:

(1) 申购方未及时关注公告网站发布的相关交易活动信息的;

(2) 申购方所填写的信息不真实、不准确或不完整而无法注册完成的;

(3) 申购方自身的终端设备和网络异常的;

(4) 因竞价活动的时间以产权服务公司网络竞价系统时间为准, 由于申购方自身原因导致时间不符而未按时参与竞价的。

(5) 因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致网站服务异常、竞价活动中断的。

第 21 条 产权服务公司对转让方或申购方的任何违反法律、法规、相关规定及违约行为不承担任何责任。

第 22 条 本办法由宁波市鄞州区产权服务中心有限公司负责解释。

第 23 条 本办法自发布之日起执行。