

68 租赁合同

出租方：绵阳富诚投资集团有限公司

(以下简称甲方)

地址：绵阳市文庙街 13 号

联系电话：0816-2268563

承租方：绵阳猪八戒创新创业园运营管理有限公司
(以下简称乙方)

地址：绵阳市涪城区跃进路北段 1 号

统一社会信用代码：91510703MA624KUD3E

联系电话：13228572666

17708057580 马兵

根据乙方与涪城区政府签订《项目协议》的要求，按照《中华人民共和国合同法》及相关法律法规之规定，结合绵阳市涪城区国有资产管理实际情况，甲、乙双方在平等、自愿及诚实信用的基础上，就乙方承租甲方拥有合法处置权利之物业等事项，达成过渡期租赁合同，以供遵守和执行。

第一条 租赁物业的坐落、面积、装饰装修、附属设施及权属情况

1. 甲方出租给乙方的物业位于：绵阳市涪城区跃进路北段 1 号。

2. 租赁物业的建筑面积：2038 平方米。（具备测绘资质的测绘公司测绘报告为准）。

本合同附件一为乙方在本合同终止后将租赁物业及设施交还甲方的验收依据以及乙方毁损承租物业及设施时甲方要求乙方赔偿损失的计价依据。

4. 上述物业及装饰装修与附属设施均为绵阳市涪城区国有资产，其所有权均归于中华人民共和国，任何单位和个人包括乙方均不得侵犯前述国有资产之相关权益。

本合同所称之物业若无特别说明的，其是指能用于生产、经营或生活的地上建筑物或构筑物（包括但不限于住宅、经营性用房、生产性用房等）。

第二条 租赁期限及租赁物业用途

1. 物业租赁期 叁 年。自 2016 年 12 月 1 日起至 2019 年 11 月 30 日止。。

第三条 租金、履约保证金及其支付 30元/m²

1. 该物业每月租金为 61140 元（大写：陆万壹仟壹佰肆拾零元，每年租金



总额为 733680 元 (大写: 柒拾叁万叁仟陆佰捌拾零元), 履约保证金为 0 元 (大写: 零万零仟零佰零拾零元)。

4. 乙方交纳的履约保证金用于担保以下事项:

(1) 乙方应及时、足额支付本合同约定的应当由乙方承担的全部费用包括但不限于租金、滞纳金、违约金、水费、电费、天然气费、物业费、甲方代缴的各项税费、乙方应承担的赔偿责任等);

(2) 乙方严格遵守本合同约定之全部事项。

5. 乙方交纳的履约保证金之处置约定如下:

(1) 在终止或解除本合同时, 经甲方检查确认本合同第一条所述物业、相关设施、装修装饰完好、乙方已结清本条第 4 款第 (1) 项的全部费用且无违约事项的, 由甲方在 三十 日内向乙方退还履约保证金 (该履约保证金租赁期间不计利息);

(2) 租赁期间或合同终止时, 若该物业及相关设施、装饰装修有毁损, 甲方有权依照本合同第一条第 3 款之约定价值从乙方交纳的前述履约保证金中扣除, 不足部分由乙方另行承担相应的赔偿责任, 但该毁损因不可抗力造成的除外。

(3) 租赁期间, 允许乙方作为孵化器使用, 允许分租, 不允许整体转租或改变用途。

第四条 租赁期间相关费用

乙方应按以下要求及时向甲方支付其他费用:

(1) 依表于 (年/半年/月) 末支付水、电等相关费用;

(2) 门前“三包”费、垃圾清运及其他物业管理费用。

第五条 租赁物业的装修、扩建与广告牌设置

1. 在本合同约定的租赁过渡期间内, 乙方可以对所承租的物业进行装修。租赁期限届满后, 甲方不承担任何装修费用。

2. 在本合同确定的租赁过渡期届满或本合同解除时, 对未形成附合的装修物, 由乙方负责拆除, 拆除费用由乙方承担。

3. 在合同解除时, 对已形成附合的装饰装修物, 作以下约定:

3.1. 因甲方单方面违约, 导致合同解除的, 对剩余租赁期内的装饰装修损失, 由甲方负责承担;

3.2. 因乙方单方面违约, 导致合同解除的, 对剩余租赁期内的装饰装修损失, 由乙方自行承担;

3.3. 无论是因甲方或乙方单方违约还是双方违约, 或者是不可归责于任何一方事由, 导致合同解除的, 对剩余租赁期内的装饰装修残值损失, 由乙方自



甲方均不予赔偿。

4.乙方在租赁过渡期间内不得对承租物业或附属设施进行扩建。

5.乙方在所租赁物业的屋顶、墙体和门前设置广告牌的,应取得相关职能部门的批准,并履行相关法规、政策所规定的手续。乙方应自行承担在广告设施的制作、安装、使用、拆卸过程中可能产生的经济、安全等责任,并不得侵犯相邻权。

第六条 租赁物业的修缮与使用

1.在租赁期间,租赁物业的维修责任由乙方自行承担。

2.租赁期间,因市政之需要,而对租赁物业及附属设施外部进行改善维修的,

费用由乙方承担。

3.由于建筑本身缺陷引起的质量问题由甲方承担,如因乙方使用不当导致承租物业损毁的,乙方应立即修复或进行赔偿。

下列行为均属于对承租房屋及设施使用不当:

(1) 改变承租房屋的用途;

(2) 改变房屋结构或改建、扩建、添建、拆卸房屋;

(3) 在建筑物上进行剧烈震动活动,或超重堆物;

(4) 窃电、窃水或未经甲方书面同意私自接水、电、气线路、管道;

(5) 其他对承租房屋保护不善、使用不当的行为。

因乙方使用不当导致承租物业损毁的,乙方应立即修复或赔偿。

4.乙方必须合法、安全地使用所承租物业,不得在其间进行违法犯罪活动,否则由乙方自行承担一切责任。

5.在乙方承租的物业内及周围,非甲方的原因出现火灾、水灾、盗窃及其他事故时,甲方不承担责任。

6.乙方应采取措施自行做好防火、防盗、防洪等安全防护工作,保护自己的财产和人身安全。

第七条 物业的转让与转租

1.租赁过渡期间,甲方有权依照法定程序转让该出租的物业,转让后,本合同对新的物业所有人和乙方继续有效。

2.甲方转让该物业,须在壹个月前书面通知乙方,在同等条件下,乙方有优先购买权。

3.乙方为实现双方合作目标,有权对承租房屋进行分租等实现招商入驻。

第八条 退租

1.乙方应当严格遵守本合同约定的承租期限,在合同约定的承租期限届满前



要求解除本合同（以下简称“退租”）的，应当提前五个工作日以书
知甲方。

2.乙方书面申请提前退租的，甲方应退还乙方履约保证金。

第九条 特别约定

1.租赁过渡期间，因政府政策、城镇建设等因素，需要提前收回本合
租赁物业及其附属设施的，甲方应提前三十个工作日书面通知乙方，并有权
提前解除本合同，收回租赁物业及其附属设施。乙方应当依照甲方的指示，
承租物业及其附属设施。

2.甲方因前述因素提前收回租赁物业及其附属设施的，乙方无权
付任何费用及承担其他任何责任。

4. 租赁期满或本合同解除时，乙方应无条件腾空所承租的物业，并交还
方；由甲方将该物业纳入涪城区公共资源交易服务中心统一对外公开招租，乙
可以以普通竞租人身份与其他竞租人一同参与该物业的竞租。

5.鉴于本条第一、二、三、四款之事项，甲方已于本合同签订时充分提请乙
方注意承租物业的风险，并提请乙方充分考虑承租本合同约定物业后的装修装
饰及经营之合理性与相关风险。

第十条 合同的变更、解除和终止

1.租赁期间，任何关于本合同的变更均应当以书面形式进行。

2.租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权随时收回租赁物业或附属设
施，并单方解除本合同。由此造成乙方经济损失的不予赔偿：

（1）乙方擅自变动房屋建筑主体和承重结构或扩建，在甲方要求的合理期
限内仍不予恢复原状的；

（2）损坏承租物业，在甲方提出的期限内仍未修复的；

（3）未经甲方书面同意，改变本合同约定的物业使用用途的；

（4）利用承租物业存放危险物品的；

（6）拖欠租金、履约保证金和其他费用累计达三十日以上的；

（8）经营活动产生噪音、废气、废水、垃圾等环境污染物质，或乙方使用
该物业过程中发生其他损害公共利益或他人利益事项，影响周边单位或居民的正
常工作、生活，经甲方通知后三个工作日内未排除妨害或消除影响的；

第十一条 违约责任

1.租赁期间，乙方有违反本合同、第五条第1、2款、第六条第3款、第十
条第2款约定之行为，甲方有权解除合同，收回租赁物业或附属设施，要求乙方



赔偿损失。

2.在租赁期内,如乙方逾期支付约定应由乙方承担的租金等费用,每逾期一天,则应按逾期费用总额的0.5%支付甲方滞纳金。逾期支付达30日或以上的,同时执行本条第1款和本合同第十条第2款第(6)项。

4.租赁期间(或本租赁合同期限届满时),甲方不能联系上乙方的,甲方在乙方承租的物业的门上张贴要求乙方履行相关义务的通知,时间为一个月(自乙方所交纳租金到期日起计算)。通知期满甲方仍不能联系上乙方或乙方不与甲方衔接的,甲方有权收回租赁物业及相关设施,并对乙方之物品进行处置,乙方不得要求经济补偿或赔偿,同时要求乙方按照本条第1款的约定承担违约责任。

5.本合同终止后,乙方应如期交还承租物业及附属设施。逾期未归还的,每逾期一天应向甲方支付原日租金两倍的滞纳金,乙方还应承担因逾期归还物业给甲方造成的损失。

6.甲方如逾期一个月未交付房屋,乙方有权单方面解除合同,并且由此造成的一切损失由甲方承担。

8.甲方不得在本合同签订之后,租赁房屋交付之前另与其他单位或个人签订该房屋的租赁合同或协议,否则,乙方有权解除本合同,甲方应支付乙方本合同约定剩余租期对应理论租金总额10%的违约金,并退还乙方全部履约保证金。

第十二条 免责条件

1.因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成损失的,甲、乙双方互不承担责任。

2.因政府政策、市政建设、改造及城市统一规划需要拆除或改造已租赁的物业,本合同终止,互不承担责任。

3.因上述原因而终止合同的,租金按照实际使用时间计算,不足整月的按天数计算,多退少补。

第十三条 其它约定

1.根据绵阳市涪城区人民政府与重庆猪八戒网络有限公司签订的《项目协议书》相关条款(见附件),甲方承诺给予乙方物业免费租赁期三年,三年免租期到期后租金减免事宜按照《项目协议书》约定另行协商。物管由乙方与物管公司自行签订协议,自行交纳。根据双方协商,甲方免除乙方履约保证金交纳。

2.租赁期间,因政府对甲方所管理的国有资产租赁政策做出调整,甲、乙双方均有权要求对方另行签订与新调整政策相适应的《租赁合同》。



第十四条 未尽事宜及合同附件

本合同未尽事宜，经甲、乙协商一致，可订立补充协议。补充协议与具有同等效力。

第十五条 争议解决

本合同项下发生的争端，可以选择先由双方当事人协商或申请调解；协商调解不成的，双方均统一提交绵阳市涪城区人民法院。

第十六条 其他

1. 本合同一式贰份，甲乙双方各一份，经甲乙双方共同签字、盖章之日生效。

甲方已详细阅读本合同全部条款，对合同条款理解充分和明确，在本合同签订过程中不存在欺诈、胁迫及重大误解，本合同的签署乃乙方自由意志之体现。



法定代表人或委托代理人（签字）：

2017年1月1日

张海波

乙方（盖章）



法定代表人或委托代理人（签字）：

2017年1月1日

张



13

通知

绵阳猪八戒创新创业园运营管理有限公司：

贵公司租赁我公司经营管理的位于绵阳市涪城区跃进路北段1号资产，面积2038平方米，合同约定年租金733680元，合同期限自2016年12月1日起至2019年11月30日止。根据贵公司与区政府签订的相关协议，该期间我公司免收租金。2019年11月28日，我公司通知贵公司若需继续租赁该资产请与我公司商谈续签事宜；若不再继续租赁该资产应在收到通知一个月内腾空资产并移交我公司。截止目前，贵公司在未与我公司签订租赁合同缴纳租金的情况下，继续使用该资产达28个月，产生租赁费用1711920元。为维护我公司权益，确保国有资产保值增值，现再次通知贵公司，接收本通知5个工作日内，与我公司完成租赁合同签订并缴纳相应租金，否则，我公司将依法维权。

特此通知。

已签收

李

2022.3.17

绵阳富诚投资集团有限公司

18990117830

