

附件 2

原汕头市濠江区河浦人民医院 租赁合同(范本)

出租方（甲方）：汕头市濠江区濠明建设有限公司

统一社会信用代码： _____

住所地： _____

法定代表人： _____

联系电话： _____

承租方（乙方）： _____

统一社会信用代码/身份证号码： _____

住所地： _____

法定代表人： _____

联系电话： _____

根据《中华人民共和国民法典》《汕头市市属国有企业物业出租管理办法》等有关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，就租赁有关事宜，经充分协商达成如下协议：

第一条 租赁物位置、面积及用途

1. 甲方将其所有的位于汕头市濠江区河浦大道中段原汕头市濠江区河浦人民医院房产出租给乙方使用。

2. 租赁土地（占地）面积 11896.12 m²，其中，地上建筑物面积 7178.84 m²（包括医院主楼 1 栋 6301.53 m²、宿舍 1 栋 655.27 m²、食堂 1 栋 222.04 m²）。租赁物内的床、空调、洗衣机等设备物资随租赁物一并移交乙方使用（详见设备清单）。

3. 租赁用途为医疗卫生。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变房屋用途。乙方所经营项目须依法取得相关部门的审批许可。

第二条 租赁期限

1. 租赁期限为 20 年，自 ____ 年 __ 月 __ 日起至 ____ 年 __ 月 __ 日止。

2. 甲方于本合同签订之日起 10 日内将租赁物按现状交付乙方使用。

3. 免租期：3 个月（自 ____ 年 __ 月 __ 日起至 ____ 年 __ 月 __ 日止）。免租期内乙方无需支付租金，但应承担使用租赁物产生的水、电等费用。

第三条 租金及支付方式

3.1 租金标准

租金每 5 年递增一次，每次在上期年租金基础上上浮 5%，具体如下：

序号	租期	年租金标准
1	第 1 - 5 年	交易中标价/年
2	第 6 - 10 年	第 1 - 5 年年租金 × (1+5%)

3	第 11 - 15 年	第 6 - 10 年年租金 × (1+5%)
4	第 16 - 20 年	第 11 - 15 年年租金 × (1+5%)

具体金额如下：

第 1 - 5 年（____年__月__日至____年__月__日）：年租金为人民币_____元（大写：_____元整）；

第 6 - 10 年（____年__月__日至____年__月__日）：年租金为人民币_____元（大写：_____元整）；

第 11 - 15 年（____年__月__日至____年__月__日）：年租金为人民币_____元（大写：_____元整）；

第 16 - 20 年（____年__月__日至____年__月__日）：年租金为人民币_____元（大写：_____元整）。

3.2 租金、定金支付方式

（1）乙方应于本合同签订之日起 5 个工作日内，将首年租金和定金（按首年 3 个月租金合计金额）一次性缴交至甲方指定账户：

账户名称：汕头市濠江区濠明建设有限公司

开户银行：_____

账 号：_____

（2）以后租金按年缴纳，乙方应在每一租赁年度开始后 20 日内向甲方付清当年租金，税费依法各自承担。

3.3 租金发票

甲方应在收到乙方支付的租金后 5 个工作日内向乙方开具等额增值税发票。

第四条 定金

1. 本合同签订之日起 5 个工作日内，乙方应向甲方一次性缴纳定金，金额为首年年租金的 3 个月标准，即人民币 _____ 元（大写：_____元整）。

2. 租赁期满或合同终止后，在乙方无违约行为、已结清所有应付费用、将租赁物上注册登记地址迁出或注销，并将租赁物完好交还甲方后，甲方应在 30 日内无息退还定金。

3. 租赁期间，如乙方违约，定金不予退还。定金不足以弥补损失的，乙方应足额赔偿。

第五条 租赁期间相关费用

1. 租赁期间产生的相关费用包括但不限于水费、电费、物业管理费、垃圾清运费、电话费、网络费等因使用租赁物而产生的所有费用，均由乙方承担，乙方自行向相关单位缴交。

2. 如需配套使用独立水、电表或增容设施，乙方应自行向供水、供电部门办理申报手续，甲方给予必要协助，相关费用由乙方承担。

3. 乙方逾期缴纳上述费用的，由此产生的滞纳金、违约金、行政处罚等全部责任由乙方承担；若因乙方逾期缴费导致甲方被相关部门追责、产生损失的，甲方有权向乙方全额追偿，并可从定金中直接扣除。

第六条 租赁物管理及使用约定

6.1 交付与装修

(1) 甲方以现状交付租赁物。乙方在签署本合同前已实地考察并充分知晓租赁物的现状（包括但不限于面积、结构、设施设备、法律状况等），不得以任何理由或方式就现状存在或可能存在的瑕疵要求解除合同或要求甲方予以补偿、赔偿。

(2) 乙方如需装修或修缮，装修方案须事先经甲方书面同意，并符合消防、环保、安全生产等法规，费用由乙方承担。

(3) 乙方不得改变建筑物的主体结构。如需增改建，设计方案须报甲方审核同意后，以甲方名义按有关规定申报，办理手续及费用由乙方自负。乙方存在违反前述约定情形的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方恢复原状、赔偿损失。

6.2 设施设备维护

(1) 租赁期间，租赁物内现有设备及建筑物、门窗、水电、消防设施的维护和修缮由乙方负责并承担费用。

(2) 乙方应在台风、大雨等灾害来临前做好安全防护措施，造成损失或人员伤亡由乙方承担全部责任。

6.3 到期归属

租赁期满或因乙方责任导致合同解除的，租赁物包括所有地上建筑物及依附于建筑物的固定装修、水电设施、消防设施、电梯（如有）、空调等设施应保持完好，无偿归甲方所有，乙方不得拆除或损坏。若有损坏，乙方须负责修复或按造价赔偿。

6.4 安全与消防

(1) 乙方须与甲方签订《消防安全承诺书》，该责任书与本合同具有同等法律效力。

(2) 乙方应按环保、消防、安全生产管理部门规定做好相关工作，承担主体责任。从租赁物交付之日起，所发生的安全事故、消防事故、人身伤亡事故、劳务纠纷等一切事故及由此引发的责任，概由乙方承担全部法律责任，甲方不负任何责任。

6.5 合法经营

(1) 乙方须依法经营，不得存放、制作、销售有毒、有异味、易燃易爆及国家明令禁止的物品，不得利用租赁物进行违法活动。

(2) 禁止将租赁物转租、转借他人使用或改变租赁用途。

第七条 合同的变更、解除与终止

7.1 甲方有权单方解除合同的情形

乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同、收回租赁物，定金不予退还，并要求乙方赔偿全部损失：

- (1) 将租赁物或甲方资产用于抵押、担保给任何第三方；
- (2) 未经甲方同意将租赁物转租、转借或改变约定用途；
- (3) 利用租赁物存放危险物品或进行违法活动；
- (4) 未按约定逾期 20 日缴交应由乙方承担的各项费用；
- (5) 拖欠租金累计超过 1 个月；
- (6) 违反《消防安全承诺书》相关规定；

(7) 违反本合同第六条关于合法经营的约定。

(8) 甲方依据本条款解除合同的，应向乙方发出书面解除通知（送达方式包括但不限于邮寄送达、电子送达），合同自通知送达之日起解除，乙方应于收到通知后 10 日内完成腾退。

7.2 提前终止的特殊情形

因法律法规、政策调整、政府征收征用、城市规划建设需要、土地被收储，或因甲方上级主管部门决定、企业改制、资产重组、“三旧改造”等原因，甲方须提前终止合同的，甲方应提前 3 个月书面告知乙方，乙方应无条件服从，合同随之终止，甲方不作任何赔偿或补偿。甲方无息退还定金，租金按实际使用时间结算。

第八条 租赁物交付及收回

1. 租赁物交付及收回时，甲乙双方应共同参与验收，签署租赁物移交书。

2. 租赁期满或合同终止后，乙方应在 30 天内将租赁物交还甲方，并保持建筑物及附属设施完好状态。

3. 租赁期满或提前终止合同之日起 20 日内，乙方应将租赁物上的注册登记地址迁出或注销。

4. 若乙方逾期未交还租赁物，视为乙方放弃租赁场内所有物品的所有权，甲方有权处置，处置费用由乙方承担。乙方还应按最后一期年租金标准的 150% 支付场地占用费。

第九条 违约责任

1. 乙方中途擅自退租的，定金不予退还，同时乙方应按剩

余租赁期租金总额的 20%向甲方支付违约金。

2. 乙方逾期支付租金，自逾期之日起，每日按应付未付款项的 0.5%向甲方支付违约金；逾期超过 1 个月的，甲方有权解除合同，定金不予退还，并要求乙方赔偿全部损失。

3. 因一方违约，守约方为维护自身权益采取法律行动而产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费、调查费、保全费等），由违约方承担。

第十条 免责条件

1. 因战争、地震、海啸等不可抗力致使合同无法继续履行的，双方互不承担责任。

2. 因法律法规、国家政策调整或公共利益需要发生土地收回的，合同自行终止，双方互不承担责任。

第十一条 其他约定

1. 资产招租委托书（项目编号：FT202600009）内容为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，经双方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同履行中发生争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方可向汕头市濠江区人民法院提起诉讼。

4. 本合同一式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，汕头市恒益顺招标采购服务有限公司执壹份，具有同等法律效力。

5. 本合同自甲、乙双方签章之日起生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：汕头市濠江区濠明建设有限公司

法定代表人/授权代表（签字）： _____

签订日期： ____ 年 __ 月 __ 日

乙方（盖章）： _____

法定代表人/授权代表（签字）： _____

签订日期： ____ 年 __ 月 __ 日

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（盖章）

法定代表人/授权代表（签字）： _____

签订日期： ____ 年 __ 月 __ 日