**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市朗霞街道邵巷村5号标准厂房租赁权拍卖会

**拍卖标的：**余姚市朗霞街道邵巷村5号标准厂房5年的租赁权

**拍卖会时间：**2024年2月21日上午9时

**拍卖会地点：**余姚市政务服务中心（谭家岭东路2号）4楼开标室<1>

**拍卖方式：**现场拍卖

公司地址：浙江省余姚市舜水北路16号

公司电话：0574-62651915、62724638 传真：0574-62651961

**拍 卖 须 知**

**总 则**

**第一条** 本《拍卖须知》根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规、规章，参照国际通行惯例制定。

**第二条** 宁波阳明拍卖有限公司（以下简称“拍卖人”）将依法组织和开展拍卖活动，参加拍卖活动的竞买人必须仔细阅读并遵守本《拍卖须知》及其它相关文件，并对自己执行本《拍卖须知》的行为负责。

**第三条** 拍卖人有权在本《拍卖须知》的基础上，根据公开、公平、公正、诚实信用的原则解释和处理本《拍卖须知》以外的特殊问题和未尽事宜。

**拍卖标的**

**第四条 拍卖标的：**余姚市朗霞街道邵巷村5号标准厂房租赁权（以下简称“标的物”），出租面积：2870.05平方米；证载用途：工业；出租期限：5年；第1年租金起拍价：人民币356200元，前三年租金不变，第四年起**租金环比递增3%**；竞买保证金：人民币70000元；现状：使用中。

**注：**1、原承租人承诺搬离时间：**2024年6月30日前**。根据经营需要，标的物内可移动设施设备均由原承租人投入，归原承租人所有，不属于本次拍卖范围。若竞买人急需用房，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证。

2、原承租人主张优先承租权的，应按规定办理报名登记手续，并在同等价格下享有优先承租权。

3、标的物以实物现状为准，委托双方不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。竞买人在拍卖前需自行现场踏勘、测算和核实拍卖标的，自行评估并承担相应的风险。一旦报名参与竞买，即视为对拍卖标的一切现状及价格的认可，愿意承担法律责任，并且不得以任何理由提出退还标的物或拒付拍卖成交款及其他费用。

**第五条 标的物特别说明（具体以委托人与买受人签订的合同为准）**

**竞买人须自愿接受下列条款以及《房屋租赁合同（样本）》条款方可参加拍卖：**

（一）如原承租人参拍未竞得标的，则其缴纳的原合同履约保证金转为搬房保证金，如原承租人在承诺搬离时间到期后继续拖延的，搬房保证金不予退还，占用标的物期间的租金按新成交价双倍计算并取消参加该标的物再次拍卖时的竞买资格，且买受人（新承租人）租期顺延，由此可能产生风险与法律责任。竞买人若急需用房的，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证：

1.如原承租人未按约定按期搬离、逾期时间不足1个月的，且委托人在2024年7月31日前通知买受人（新承租人）办理相关交付手续的，买受人（新承租人）须在约定期间内按时办理相关承租手续，否则视为买受人（新承租人）放弃承租权，且竞买保证金将不予退还。

2.如原承租人在承诺搬离时间到期后拖延满1个月及以上的，则买受人（新承租人）可自愿放弃承租权，并要求退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）。

2.1 买受人（新承租人）若按约定放弃承租权的，可退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息），且委托人可重新组织拍卖。

2.2 买受人（新承租人）若愿意继续等待的，待委托人通过法律途径收回标的物后，以买受人（新承租人）留存的联系方式予以通知（挂号信一经签收，即视为通知已送达）；买受人（新承租人）应在通知送达后5个工作日内来办理承租手续（包括支付租金、履约保证金以及签订租赁合同），否则视为买受人（新承租人）放弃承租权，且竞买保证金将不予退还。

（二）签订《房屋租赁合同》前，由买受人向甲方支付**履约保证金：按第1年租金成交价的20%收取（整取到千位）**。履约保证金收取后，甲方应向买受人开具收款凭证。待租赁期满或合同解除时，且买受人结清水、电、气、物业管理费等租赁期间费用，交还钥匙，并在工商登记注销或变更经营地后，由甲方一次性退还履约保证金（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）。

租赁期间，如遇买受人拖欠标的租金、水电费及发生其他违约情形时，甲方有权从履约保证金中扣除相应费用，如遇履约保证金不足时，买受人应在接甲方通知后在10日内补足。

1. 租金实行按年支付、先付后用的原则，买受人应提前一个月将下一年租金交至委托人。
2. 租赁期间水电的过户手续由买受人自行办理，甲方予以协助，在办理过程中涉及的一切费用均由买受人承担。
3. 未经委托人同意，买受人不得擅自将标的物转租、转借及分租。如买受人要求进行退租的，则须提前二个月书面通知委托人，经委托人同意后，方可办理退租手续；租期不足一个月的按一个月收取租金，剩余已付租金退还，但履约保证金不予退还。

（六）委托人按标的物的现状交付给买受人使用，涉及经营的相关证照由买受人自行向有关部门申请办理，涉及的各项税费等由买受人自行承担，与委托人无涉。

（七）买受人租赁标的物必须符合法律、法规等相关规定，且不得从事易燃易爆物品以及影响周边环境和危害标的物安全的经营活动，并保证在租赁期间严格遵守国家和委托人有关标的物使用的规定。

（八）买受人装修时不得在标的物内任意改变主体结构，需要对标的物外立面和内部装修改造时，须将设计方案报委托人备案，若需经相关职能部门批准的，由买受人自行办理相关审批手续并承担费用；同时买受人应将自行装修的图纸给予委托人一份，并承诺自行装修的标的物安全牢固，符合安全要求。

（九）租赁期间，如遇政府征收（收购）拆迁改造和城市建设施工或城市基础设施改造施工等，则须提前2个月书面通知买受人，买受人应无条件服从并及时归还标的，委托人不承担违约责任和任何形式的补偿。租金按照实际使用时间计算，多退少补，履约保证金予以返还。

如遇政府征收（收购）拆迁改造和城市建设施工或城市基础设施改造施工等其他所有拆迁政府补偿费用归委托人所有，但买受人自行装修和添置的设施设备政府补偿归买受人所有,并且委托人不作任何补偿。

（十）买受人应在租期届满或提前解除合同后的10日内返还所租赁标的物及其附属设施，买受人有权将自行添置的可移动部分各类财产收回自行处理，但固定装饰物（指装饰在固定建筑物上，与建筑物不可分离的部分，包括中央空调）所有权归委托人所有，买受人不得拆除，且委托人不作任何经济补偿。超过10日的，委托人有权对所租赁标的物及其附属设施自行处理，对逾期未搬的物品，委托人有权按废弃物予以处理。

买受人返还标的物及其附属设施应当符合正常使用后的状态。返还时，应经委托人验收签字认可，并相互结清各自应当承担的费用。

（十一）其他内容详见《房屋租赁合同（样本）》。

**拍卖前期活动**

**第六条**  拍卖人根据委托人提供的资料和要求确定竞买人。竞买人必须符合相关法律法规及竞买人资格条件的规定，方可参加本次拍卖。拍卖人有权拒绝不符合本次拍卖资格条件的竞买人参加本次拍卖活动。

若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在举行拍卖会之前告知竞买人。如修正或补充内容涉及实质性变化的，须重新计算公告期。竞买人一经参拍或应价的，均视为已接受此修正或补充。

在拍卖会举行前，如委托人决定中止、暂缓或终止委托拍卖的，则竞买人应当无条件的予以接受，交纳的竞买保证金予以退还(按银行同期活期存款利率计息），委托人和拍卖人不承担竞买人的一切损失。

**第七条** 竞买人应在报名登记前按时、足额交纳竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）。

竞买人所领取的竞买保证金收据是参加拍卖活动的重要依据，应自行慎重处置，若因转交他人或遗失等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由收据中注明的竞买人自行负全责，与拍卖人无涉。

**拍卖会**

**第八条** 本次拍卖标的经过规定的网络发布公告，并经实地展示，由拍卖人主持，并在相关当事人和监管部门监督下进行。**竞买人凭身份证明及竞买保证金收据登记入场，每一个号牌限进2人。**在拍卖会现场，任何举牌应价的行为均视为竞买人本人的意思，其后果均由号牌对应的竞买人承担。如参加现场拍卖的为非报名者本人，则须提交报名者亲笔签名的授权委托书（本授权书应标明授权范围，包括现场举牌应价、拍卖成交确认书和拍卖笔录的签署等）同时被授权人须出示身份证原件，提交身份证复印件。

**注：一个委托代理人只能接受一个竞买人的委托，且竞买人之间不得相互委托。**

**第九条**  竞买人一旦进入了拍卖会场，即表明已完全了解拍卖标的的一切现状，接受拍卖标的已知和未知的瑕疵、缺陷，对自己参加竞买的行为及其后对拍卖标的的权利行使期间之各种风险、状态，自行承担法律责任。

**第十条** **本次拍卖采用“现场拍卖”的方式，价高者得的原则，在规定报名时间内须有效报名2名及以上且必须到场拍卖，且至少1名有效出价，方可成交。**

竞买过程中，竞买人及与会人员应严格遵守拍卖会的会场秩序。若发现竞买人恶意串通、操纵竞价或弄虚作假的行为，将取消其竞买资格并按《拍卖法》规定由竞买人承担相应的赔偿责任。竞买人一经应价，不得反悔，否则竞买人的竞买保证金不予返还，并且将承担由此引起的其他法律责任。竞买人如中途退场，将视为放弃竞买，不影响拍卖会的继续进行。

**第十一条**  **本次拍卖会举牌须知如下：**

本次拍卖标的设有保留价，不达到保留价不成交。保留价对外公开，保留价即为起拍价。拍卖计价货币为人民币。拍卖时的起拍价和成交价均为裸价，不包含任何税、费及买受佣金。

拍卖时，先由拍卖师宣布起拍价，然后报出加价幅度。竞买人可举牌应价或按规定的加价幅度竞价，也可自行报价。应价、报价须等于或者高于规定的加价幅度（且必须为加价幅度的整数倍），低于加价幅度的应价、报价无效；若场上出现二人以上同时举牌应价，拍卖师可指定其中一人并确认其应价有效。同时，拍卖师有权根据现场情况随时调整加价幅度。当会场上出现唯一的最高价格，且无人继续加价后，经拍卖师确认达到或超过保留价，落槌表示拍卖成交。

若本次拍卖有优先权人参加，当会场上出现唯一的最高价格，拍卖师应征得优先权人的意见后落槌，优先权人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则买受人为优先权人；如有更高应价，而优先权人不作表示的，则买受人为该应价最高的竞买人。

**第十二条** 买受人是指以最高有效应价竞得拍卖标的的竞买人。拍卖成交后，买受人须与拍卖人当场签署《拍卖成交确认书》并在《拍卖笔录》上签名或盖章。上述文件不论买受人是否签署，其全部条款即对买受人产生约束力并生效。

**拍卖后期工作**

**第十三条** 拍卖会结束后，由拍卖人当场向买受人发放《拍卖成交确认书》。

未竞得拍卖标的的竞买人，在拍卖会结束后的3个工作日内，由拍卖人凭竞买人报名时登记的户名及账号退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）；买受人的竞买保证金凭《房屋租赁合同》复印件到拍卖人处退还（按银行同期活期存款利率计息）。

**如未收到竞买保证金的，请及时与拍卖人联系（0574-62727901）。**

1. **付款办法及签约时间**

**（一）买受人为原承租人的，**须在2024年2月26日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人付清第1年租金成交款和履约保证金，同时向拍卖人支付第1年租金成交价3%的买受佣金，然后于2024年2月27日-28日（上午9:00-11:00，下午2:00-4:00，节假日除外）与委托人签订《房屋租赁合同》。

合同起计日：2024年1月8日。

**（二）买受人为新承租人的，**则第1年租金成交款、履约保证金、买受佣金的支付及《房屋租赁合同》的签订在接到委托人交付通知后5个工作日内同时办理。

**租金和履约保证金请汇入委托人账户（户名：浙江余姚工业园区开发建设投资有限公司；开户银行：农业银行朗霞支行；账号：39617001040001086）。**

**买受佣金请汇入拍卖人账户（户名：宁波阳明拍卖有限公司;开户银行：工商银行余姚分行;账号：3901310019200036163）。**

乙方出具买受佣金发票，租金发票由甲方提供。

**第十五条 违约责任：因买受人存在未按约定签订《拍卖成交确认书》等拍卖文件或《房屋租赁合同》、或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为买受人自动放弃成交标的物，属违约：拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，竞买保证金自动转为违约金，将不予退还，并取消该标的物再次拍卖时的该买受人的竞买资格，且委托人有权按《拍卖法》第三十九条规定，追究违约责任。**

《拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。

拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

**第十六条 标的物交付：**签订《房屋租赁合同》后由委托人交付标的物给买受人。

**第十七条 拍卖结果公告：**《房屋租赁合同》生效后的2个工作日内，由拍卖人将交易结果在宁波市公共资源交易电子服务系统公告5个工作日。

**附 则**

**第十八条** 对竞买人或买受人的通知或催告事宜，以其报名时所登记的联系电话为通讯方式，若该项不作记载，则以其身份证所载的住所为通讯地址。因无法联系或无法送达而产生的后果，由当事人自行承担，与委托人、拍卖人无涉。

**第十九条** 本须知解释权归本次拍卖活动的委托人、拍卖人所有。

**会场纪律**

一、竞买人有序进入拍卖会场，拍卖会现场必须服从工作人员的安排。

二、现场拍卖期间，要求竞买人之间间隔1个座位就坐参拍；严禁聚众扎堆。

三、进入拍卖会场后，请保持安静，不得大声喧哗。

四、自觉爱护场内公共设施、设备，对故意毁坏造成的损失，由当事人负责赔偿。

五、对故意扰乱现场秩序、干扰拍卖会正常进行的竞买人，工作人员有权将劝其退场。

六、拍卖会结束后，要求竞买人有序退场，同时将号牌归还工作人员。

七、在会场内禁止吸烟。

八、妥善保管好个人物品，损坏、丢失等后果自负。

九、理性应价，谨慎举牌。

宁波阳明拍卖有限公司

2024年2月1日

附：《房屋租赁合同（样本）》

**房屋租赁合同（样本）**

出租人：浙江余姚工业园区开发建设投资有限公司 （以下简称甲方）

承租人： （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规规定，甲、乙双方在自愿、公平和诚实信用的基础上，就房屋租赁事宜，经公开拍卖确定，订立本合同。

**第一条 标的基本情况及用途**

（一）甲方同意将位于 余姚市朗霞街道邵巷村5号标准厂房（以下简称“标的”）出租给乙方使用。出租标的面积： 2870.05 平方米，证载用途：工业。

（二）乙方租赁标的作为 用途使用（必须符合法律、法规等相关规定，且不得从事易燃易爆物品以及影响周边环境及危害标的物安全的经营活动，并保证在租赁期间严格遵守国家和甲方有关标的使用的规定）。

（三）甲方已告知乙方该标的设定抵押的情况： 。租赁期间，甲方有权将该标的设定或再次设定为抵押物，乙方应予以配合。

（四）甲方按标的现状出租，本合同签订时，乙方已到现场查看了解并同意按标的现状承租。现有装修、附属设施、设备状况的有关事宜，作为甲方向乙方交付标的和本合同终止时乙方向甲方返还标的的验收依据。

**第二条　租赁期限**

（一）乙方租用标的的期限为五年，即自 年 月 日至

年 月 日止。

**第三条　租金、租金支付时间及方式**

（一）**租金：**在本合同租期内，该标的第1年租金为人民币 元（大写：人民币 元整），前3年租金不变，第4年起租金环比递增3%。

（二）**租金支付时间**：租金实行按年支付，先付后用的方式。第1年租金已在本合同签订前付清，第2年租金在第一年度到期前 1个月内通过乙方账户缴纳至甲方账户，以此类推。

收款单位：浙江余姚工业园区开发建设投资有限公司

开户银行：农业银行朗霞支行

帐 号：39617001040001086

（三）**租金支付方式：**转账方式。

（四）甲方收取租金后，开具发票给乙方。

**第四条　履约保证金及其他费用**

（一）签订本合同时由乙方向甲方交纳**履约保证金** 元。履约保证金收取后，甲方应向乙方开具收款凭证。待租赁期满或合同解除时，且乙方结清水、电、气、物业管理费等租赁期间费用，交还钥匙，并在工商登记注销或变更经营地后，由甲方一次性退还履约保证金（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）。

（二）如遇乙方拖欠标的租金、水电费及发生其他违约情形时，甲方有权从履约保证金中扣除相应费用，如遇履约保证金不足时，乙方应在接甲方通知后在10日内补足。

（三）其他费用：甲、乙双方约定，使用租赁标的期间所发生的费用（包括但不限于水 、电 、煤气 、通讯 、设备、物业管理费、垃圾搬运费等）全部由乙方承担。乙方承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间均按国家规定收费标准支付。

**第五条 标的交接、使用及维修**

（一）甲方按标的的现状交付给乙方使用，涉及经营的相关证照由乙方自行向有关部门申请办理，涉及的各项税费等由乙方自行承担，与甲方无涉。

（二）乙方负责标的的正常维修和维护，并承担一切费用，但主体结构需维修时，应及时书面告知甲方并经甲方现场确认，如无告知和甲方现场确认，甲方不承担任何损失。

（三）乙方应严格按照相关法律法规及相关管理部门要求做好消防安全、电气安全、环保安全等相关工作，因设备设施配置不到位、管理工作措施不到位而发生安全生产责任事故、火灾事故造成经济损失（包括第三方的经济责任）均由乙方承担，与甲方无涉。

（四）乙方不得利用标的进行违法活动，积极配合相关部门的检查；乙方须独立承担一切经济及安全法律责任，与甲方无涉。

（五）乙方装修时不得在标的内任意改变主体结构，需要对标的外立面和内部装修改造时，须将设计方案报甲方备案，若需经相关职能部门批准的，由乙方自行办理相关审批手续并承担费用；同时乙方应将自行装修的图纸给予甲方一份，并承诺自行装修的标的安全牢固，符合安全要求。

（六）租赁期间水电的过户手续由买受人自行办理，委托人予以协助，在办理过程中涉及的一切费用均由买受人承担。

（七）如乙方需对标的现有配备的水、电设施进行改造、升级、扩容的，由此产生的费用和责任均由乙方承担。本合同终止（或解除），乙方搬离标的时不得拆除前述的水电设施，且甲方不作任何补偿。

（八）乙方不得超范围安装广告牌（包括店名牌等），否则甲方有权要求乙方整改或者拆除，拆除费用由乙方承担。

（九）乙方在租赁期间无权证构建物，遇政府拆违，必须无条件服从拆除，甲方不作任何补偿。

**第六条 转让、转租、转借及分租**

（一）在租赁期内，甲方有权自行出售标的，但应提前2个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权；乙方收到通知后1个月内未书面主张优先购买权的，视为放弃优先购买权。

（二）标的未经甲方同意，乙方不得擅自将标的转租、转借及分租。

**第七条 解除本合同的条件及违约责任**

（一）有下列情形之一，甲方有权解除本合同：

1、乙方未按本合同约定期限及时、足额支付租金以及其他相关费用逾期满30日的。

2、乙方未按本合同约定补足履约保证金逾期满30日的。

3、乙方擅自转租、转借及分租的。

4、乙方利用标的进行非法活动。

5、乙方不承担维修和维护责任致使标的严重损坏，或经甲方代为维修后，拒不承担维修费用的。

6、乙方违反安全生产、消防等相关法律法规规定及本合同约定，不及时消除安全生产隐患或消防隐患，导致损害公共利益或者他人利益的，经书面通知仍不整改或整改不到位、或致使发生安全生产或消防事故的。

7、乙方在标的内任意改变主体结构、搭建固定建筑物和构筑物、未经甲方书面同意对标的外立面和内部装修改造的。

8、乙方违反本合同第八条第（二）约定，致使甲方工作人员被追究刑事责任的。

9、乙方违反本合同第一条第（三）约定，不配合甲方办理抵押手续的。

10、乙方出现其他违约事项，经甲方多次催告后仍拒不改正的。

因乙方存在上述情况，甲方采取法律途径进行诉讼的，相应的诉讼费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等）均由乙方承担。

（二）有下列情形之一，乙方有权解除本合同：

1、甲方迟延交付标的2个月及以上的。

2、甲方违反本租赁合同约定，使乙方无法按约定用途使用标的的。

乙方因上述情形解除合同的，应书面通知甲方。已占用标的的，应及时搬离。

（三）特殊情况下解除本合同：

1、租赁期间，如遇政府征收（收购）拆迁改造和城市建设施工或城市基础设施改造施工等，则须提前2个月书面通知乙方，乙方应无条件服从并及时归还标的，甲方不承担违约责任和任何形式的补偿。租金按照实际使用时间计算，多退少补，履约保证金予以返还。

如遇政府征收（收购）拆迁改造和城市建设施工或城市基础设施改造施工等其他所有拆迁政府补偿费用归甲方所有，但乙方自行装修和添置的设施设备政府补偿归乙方所有,并且甲方不作任何补偿。

2、如乙方要求进行退租的，则须提前2个月书面通知甲方，经甲方同意后，方可办理退租手续；租期不足1个月的按1个月收取租金，剩余已付租金退还，但履约保证金不予退还。

3、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，任何一方均可提前解除本合同，且双方互不承担责任。租金按照实际使用时间计算，多退少补，履约保证金予以返还。

4、甲方将整体产权转让时或收回自用的，乙方应无条件服从并及时归还标的，甲方不承担违约责任和任何形式的补偿。

（四）甲方的违约责任：

1、甲方逾期交付标的的，应向乙方支付违约金，违约金每日按年租金额的万分之五计算。

2、因甲方原因致使乙方解除本合同的，租金按照实际使用时间计算，多退少补，履约保证金予以返还并向乙方支付违约金，违约金按解除本合同时的年租金额的20%计算。

（五）乙方的违约责任：

1、乙方逾期支付租金或补足履约保证金的，应向甲方支付违约金，违约金每日按逾期支付租金额或应补足履约保证金额的万分之五计算。

2、因乙方原因致使甲方解除本合同的，租期不足1个月的按1个月收取租金，剩余已付租金退还，但履约保证金予不予返还，并向甲方支付违约金，违约金按解除本合同时的年租金额的20%计算。

3、租赁期满或合同解除时，乙方逾期交还标的的，应向甲方支付租赁期届满之年或合同解除之年的年租金标准的支付占用期间使用费，并向甲方支付违约金，违约金为占用期间使用费的1倍。

**第八条 廉政约定**

（一）双方必须严格遵守党和国家有关法律法规，双方的各项业务活动必须公开、公正、诚信、透明，不得获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益。发现其中一方及其工作人员在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，另一方应及时提醒或向其上级主管部门举报。

（二）承诺内容

1、合同双方工作人员不得索要或收受对方一切贿赂或行贿对方工作人员。

2、甲方工作人员不得参与或介绍亲朋参与与乙方有关的经营活动，不得介绍亲朋到乙方工作。

3、双方不得组织或参加有可能妨碍双方公正公务的宴请及娱乐活动。

4、甲乙双方不得为谋取不正当利益擅自与对方工作人员就租赁关系的各项相关事项进行私下商谈或者达成默契。

（三）违约条款

1、甲方及其工作人员违反上述规定，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

2、因乙方违反上述约定导致甲方工作人员违反上述规定的，视情节轻重，甲方扣除乙方10%—50%的履约保证金。

**第九条　标的返还约定**

1、乙方应在本合同的租期届满或提前解除合同后的10日内返还所租赁标的及其附属设施，乙方有权将自行添置的可移动部分各类财产收回自行处理，但固定装饰物（指装饰在固定建筑物上，与建筑物不可分离的部分，包括中央空调）所有权归甲方所有，乙方不得拆除，且甲方不作任何经济补偿。超过10日的，甲方有权对所租赁标的及其附属设施自行处理，对逾期未搬的物品，甲方有权以废弃物予以处理。

2、乙方返还所租赁标的及其附属设施应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收签字认可，并相互结清各自应当承担的费用。

**第十条 解决争议的方式**

合同未尽事宜双方协商解决；协商不成及合同履行过程中发生争议，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第十一条 其他条款**

甲方联系地址：

甲方联系电话：

乙方联系地址：

乙方身份证号：

乙方联系电话：

甲、乙双方如向前述对方联系地址以挂号信等方式邮寄法律文书或通知等，邮件发出后三日不退回即视为法律文书或通知等已送达对方。

本合同一式叁份，经双方签字、盖章后生效。其中：甲方持贰份、乙方持壹份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或 法定代表人或

其授权代表（签字）： 其授权代表（签字）**：**

合同签订日期： 年　 月 日