投资大厦房屋租赁合同

(编号:GTZC-2021-017)

甲方（出租方）：龙岩投资发展集团有限公司

法定代表人：温能全

统一社会信用代码：913508006943503546

住所：福建省龙岩市新罗区西陂镇龙岩大道260号商务运营中心K幢

乙方（承租方）：

法定代表人：

统一社会信用代码：

住所：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国房地产管理法》等有关法律法规之规定，甲方自愿将投资大厦部分房屋租赁给乙方使用，乙方自愿承租该房屋，双方在自愿、公平基础上签订本合同。

**第一条** 甲方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。

**第二条 出租房屋的基本情况**

1.甲方出租给乙方使用的房屋位于龙岩市新罗区龙岩大道260号投资大厦三层部分房产及其公摊部分。具体房间号为：308-309，面积共计：116.08平方米。

2.甲方同意按本合同约定的条件及已交付房屋的现状将该房屋租赁给乙方；乙方按本合同约定的条件及已交付房屋的现状租赁该房屋。

3.该房屋的规划用途为商务金融甲级写字楼。

**第三条** 甲方应提供房产证（或具有出租权的有效证明）、身份证明（营业执照）等文件，乙方应提供身份证明。双方验证后可复印对方文件备存。所有复印文件仅供本次租赁使用。

**第四条 房屋租赁期限、用途**

1.租赁期限： 三 年，即自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.乙方向甲方承诺, 租赁该房屋仅作为办公营业使用。

**第五条 租金及支付方式**

1．每月租金为人民币 （￥ 元,含税），按月缴交，自甲方移交房屋之日起开始计算。租金按日折算的，以每年360日，每月30日计算。甲方根据实际收到的租金向乙方开具增值税发票。

2.乙方应于每月15日前将当月租金支付到甲方指定账户：

户 名:龙岩投资发展集团有限公司

开户行：兴业银行龙岩分行

账 号: 1710 1010 0100 1276 68

3.签订本合同时，乙方应先向甲方支付履约保证金人民币 （￥ 元)。履约保证金可用于抵扣乙方违约金或给甲方造成的损失费用,若乙方在合同履行中无任何违约、造成甲方损失的行为，租赁期限满后，由乙方凭收据到甲方住所地办理退款手续，予以退还（不计息），本合同另有约定的除外。乙方不得主张以履约保证金冲抵应支付的租金和其他费以及应承担的赔偿损失，除非甲方自愿冲抵。

**第六条 租赁期间相关费用及税金**

1.甲方应承担的费用：

（1）租赁期间，房屋和土地的产权税由甲方依法交纳。如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该房屋有关的费用，应由甲方负担。

（2）房产的租赁税费按照有关规定执行。

2.乙方交纳以下费用：

（1）乙方应按时交纳在使用过程中应负担的各种费用（包括但不限于水电费，物业费，通信等费用）。

（2）甲方不得擅自增加本合同未明确由乙方交纳的费用。

**第七条 房屋修缮与使用**

1.在租赁期内，乙方应保证出租房屋的使用安全，不得有私拉乱接电线等影响人身安全等行为，由此产生的后果由乙方负责。该幢大楼整体维修，甲方承担该楼产权中应承担的部分，其余均由乙方负责。

甲方提出进行维修须提前一个月书面通知乙方并说明理由，乙方应积极协助配合。进行维修期间（不能正常使用）的租金应当扣除。

2.因乙方管理或使用不善造成房屋及其附属设施的损失和维修费用，由乙方承担并负责赔偿损失。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构、安全有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，无法移动的装修装潢固定物，甲方有权要求乙方恢复原状或不予拆除,对甲方选择不予拆除的，乙方应无条件免费留归甲方处置。

1. **房屋的转让与转租**

未经甲方同意，乙方不得转租、分割转租、转借承租房屋。

**第九条 合同的变更、解除与终止**

1.双方可以协商变更或终止本合同。

2.甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）不能按本合同约定准时交房的。

（2）所提供房屋不符合约定条件，严重影响使用。

（3）甲方未尽房屋修缮义务，严重影响使用的。

3.房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

（1）拖欠租金、经催告后十日内仍未支付的；

（2）未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋；

（3）未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构；

（4）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（5）未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途；

（6）利用承租房屋存放危险物品或进行犯罪活动；

（7）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的。

4.租赁期满，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满一个月前书面通知甲方。

5.租赁期满合同自然终止。

6.因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

**第十条 房屋交付及收回的验收**

1.甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态（自然损耗除外）。

2.验收时双方共同参与，由双方对验收物品清单进行签字确认，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于5日内向对方主张，逾期视为没有异议。

3.乙方应缴清在使用期间应支付的各项费用。

4.乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品影响房屋的正常使用。未经同意留存的物品，甲方有权直接处置，产生的处置费用由乙方承担。

**第十一条 甲方违约责任**

1.甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，甲方应支付乙方年租金总和的10% 的违约金。甲方除应按约定支付违约金外，还应对超出违约金以外的乙方损失进行赔偿。

2.如甲方因维修等原因逾期交房给乙方使用，乙方要求甲方继续履行合同的，甲方每逾期交房一日，除逾期交房期间的租金乙方不承担外，租期顺延。

3.由于甲方怠于履行房屋主体维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，维修费用由甲方承担，但乙方应提供维修费用凭证。

**第十二条 乙方违约责任**

1.甲方在送达催款通知书后，在30日内乙方仍未缴纳租金及违约金的，在此期间甲方可依据合同约定，采取相应的锁门、断水等中止营业措施，并有权通知乙方解除租赁合同，收回房屋并且不予退回乙方缴交的履约保证金，甲方对乙方投入的装修、营业损失等费用不予补偿。

2.租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应负责赔偿直至达到弥补甲方全部损失为止。

（1）未经甲方书面同意，将房屋转租、转借给他人使用的；

（2）未经甲方书面同意，拆改变动房屋承重结构；

（3）改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法犯罪活动的。

3.在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用，且造成甲方损失时，由乙方承担甲方的实际损失。

4.在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租，已缴纳的租金和履约保证金不予退还。

5.乙方如逾期支付租金,每逾期一日,则乙方须按日租金的1倍支付滞纳金。

6.租赁期满，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金1倍的滞纳金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

**第十三条 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的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2.因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，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。

4.不可抗力系指 “不能预见、不能避免并不能克服的客观情况” 。

**第十四条** 本合同到期后，甲方如不改变房产用途继续出租的，乙方在同等条件下享有优先承租权，但乙方在履行本合同过程中曾拖欠租金、水电费、卫生费、物业费等其他费用或存在其他违约行为的，不得享有优先承租权。

**第十五条** 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第十六条 争议解决**

本合同项下发生的争议，由甲、乙双方当事人协商或申请调解；协商或调解不成的，约定向租赁物所在地的人民法院提起诉讼解决,因解决该合同争议产生的费用包括但不限于诉讼费、律师费、评估拍卖费、强制执行费等费用由违约方承担。

**第十七条** 甲方将龙岩投资大厦地下停车位 个（车位号： ）租赁给乙方，租赁期与《房屋租赁合同》约定的期限一致。甲乙双方经协商，甲方同意房产租金内包含车位租赁费用,但每个车位的物业管理费60元需由乙方承担。物业管理费由乙方与投资大厦物业管理公司签订《物业服务合同》具体执行。

**第十八条** 本合同自双方签章后生效，一式叁份，甲方执贰份、乙方执壹份，均具有同等效力。

甲方（盖章）：　　　　　 乙方（盖章）：

法定代表人 （签字或盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

联系人：翁如意 联系人：

联系电话：0597-2328318 联系电话：

签约时间、地点： 2021 年 月 日于龙岩市新罗区

安全管理协议

(编号:GTZC-2021-017- )

出 租 方（以下简称“甲方”）：龙岩投资发展集团有限公司

承 租 方（以下简称“乙方”）：

代管单位（以下简称“丙方”）：龙岩市国有资产投资经营有限公司

为确保出租方位于 龙岩市新罗区龙岩大道260号投资大厦三层部分房产及公摊部分，具体房间号为：308-309 的出租房屋及承租方的人身和财产安全，进一步明确甲、乙、丙三方的安全管理权利、义务和责任，基于《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等有关法律法规的前提下，经双方协商一致，签订本协议。

一、乙方的责任和义务

1.认真学习贯彻执行《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》和其他消防安全法规。

2.乙方人员必须遵守国家及省市的各项消防管理规定及出租房屋的各项消防安全制度，并按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，定期检查、维护，确保完好有效。

3.乙方为租赁房产的消防安全责任人，全面负责所承租的房屋安全管理。

4.乙方未经许可不得擅自改变房屋结构,电器设备的安装要符合安全要求，布线要规范，严禁乱拉乱接电线，用电量不得超负荷，发现问题及时处理。

5.严禁在承租房内存放危险化学品及易燃易爆物品或其他法律违禁物品。

6.乙方应严格执行甲方及有关部门的各项规定，自觉接受属地治安、消防等管理，不得利用出租房屋从事违法犯罪活动。

7.乙方应积极支持和全力配合丙方定期或不定期的安全检查，接受丙方的安全监督管理，按时完成丙方提出的安全整改要求。

8.发生安全事故，乙方必须及时向甲方与有关部门报告，并做好事故处理工作。

9.租赁期间如因乙方采取的安全措施不当，违反有关安全规程、规定及本协议所列安全事项而造成的一切事故或第三方造成损失或丙方受到处罚的，均由乙方承担赔偿责任及法律责任。

二、丙方的责任和义务

1.丙方对出租房产进行安全、合理使用情况、守法经营情况和特种设备使用情况有监督检查的义务和责任，定期进行安全检查，对出现安全事故依法由乙方承担的，在丙方对外承担责任后，有权就其损失向乙方进行追偿；

2.向乙方传达消防法律法规,规章制度和消防安全注意事项。

3.丙方在必要时,可对乙方的承租房屋内进行消防安全检查。如发现乙方的承租房屋内存有消防安全隐患,有权要求其及时进行整改,在任何时候,如遇火灾等紧急情况, 丙方有权不经通知而进入乙方承租区域内采取合理的方式进行灭火,且不承担因灭火过程中应急处置而对乙方所造成的损失。

4.对出租房屋的消防设施,设备、器材等进行检查,发现问题及时通知承租人进行整改。

5.配合公安机关、消防部门及其他执法机关对消防违法犯罪案件进行调查取证等工作。

6.其它安全工作。

三、违约责任

1.乙方不能配合丙方安全检查、不接受安全监督管理、未在规定时间内完成丙方提出的安全整改要求的，构成违约，丙方有权断水断电，或立即解除合同，且乙方应赔偿甲方、丙方因此造成的损失。

2.由于乙方未履行相关安全维护义务或管理不到位发生安全事故，给甲方、丙方或其他人造成损失的，由乙方承担全部责任且甲方有权立即解除合同。

3.本协议未尽事宜，参照相关安全生产法律法规规定执行。

四、本协议一式叁份，甲、乙、丙三方各执壹份，均具有同等效力。

五、本协议是《投资大厦房屋租赁合同》（编号:GTZC-2021

-017，以下简称“主合同”)的从合同,与主合同时效相同，主合同到期后，本协议同时终止。

甲方（盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

丙方（盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

签约时间、地点： 年 月 日于龙岩市新罗区

投资大厦物业服务合同

(编号:GTZC-2021-017- )

甲 方：龙岩市国有资产投资经营有限公司

法定代表人：吴沂隆

统一社会信用代码：913508007356626032

住所：福建省龙岩市新罗区西陂镇龙岩大道260号商务运营中心K幢

乙 方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

住所：

根据《中华人民共和国民典法》及《物业管理条例》等相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方就甲方经营场所提供物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

**第一条：**物业项目基本情况：

物业使用人：

物业类型：高层综合办公大楼

座落位置：龙岩投资大厦位于龙岩市新罗区西陂街道龙岩大道260号商务运营中心K幢三层308-309。

第二章 物业管理服务内容

**第二条：**甲方提供物业服务的范围、内容包括：

1.房屋的养护。

2.所有公用设施和附属建筑物、构筑物的养护、管理。

3.房屋建筑物及配套的供配电、给排水、空调、消防监控、电梯、停车场管理等设施设备的维护、养护、运行和管理等工作。

4.副总以上领导办公室内的卫生清洁、保洁工作。

5.公共区域和洗手间的卫生清洁、保洁工作。

6.安全巡视、门岗执勤、安全监控、人员登记和引导等安保工作，协助消防安全、突发事件的处理。

7.共用道路交通秩序的管理和停车场车辆的引导、停放及登记管理工作。

8.公司自用会议室和会议室使用安排、卫生保洁、会议期间的茶水服务和音响服务保障等工作，

9.员工餐厅、公用区域多媒体的运行和日常管理工作。

10.乙方临时交办的与本合同项下的物业管理服务有关的工作。

第三章 物业服务费用

**第三条：**本物业服务区域物业服务收费实行包干制方式，总面积为135.86平方米（其中自用部分建筑面积116.08平方米，分摊公共部门建筑面积为19.78平方米）按物业服务费单价为：8 元/平方米/月；地下停车场停车位1个，停车位管理费单价为： 60 元/个/月。每月物业服务费为人民币 壹仟壹佰肆拾陆元捌角捌分 （￥ 1146.88 ）（不包含设备、设施、房屋维修、日常维护的费用）。

若合同期内，大厦办公面积、车位数有调整，以实际面积、车位数进行计算，以甲方书面通知为准。

**第四条：**一层大堂外租分摊公共部分建筑面积应按实际租赁面积计算；未外租分摊公共部分建筑面积应按实际总面积进行计算。

**第五条：**乙方于 2022 年 1 月 1 日起开始按月向甲方支付物业服务费。

**第六条：**甲方应于每月中旬开具本月物业服务费发票给乙方，乙方收到发票后5日内以转账方式将本月的物业服务费支付到甲方指定账户：

户 名:龙岩市国有资产投资经营有限公司

开户行：兴业银行龙岩分行

账 号: 1710 1010 1400 0059 09

第四章 甲方的权利和义务

**第七条：**依据本合同内容自主实施物业管理活动，收取物业服务费。

**第八条：**确保实施的物业管理活动符合《物业服务方案》要求及《物业管理条例》等有关规定。

**第九条：**根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，制定、完善本合同项下物业管理的各项管理办法、规章制度、实施细则等。接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受乙方的监督、检查。

**第十条：**应为服务本项目购置相关设备设施，并列入物业服务成本。所购置投入使用的各种设备、用品用具的制造标准、安装标准及技术规范等，必须符合国家现行相应的标准、规范要求。

**第十一条：**对所聘用的工作人员进行上岗培训、安全教育和保密教育，做好有关保密工作，及时足额支付聘用人员的工资和社会保险福利待遇等，及时妥善处理聘用人员的工伤事故。

**第十二条：**参与乙方组织的与物业管理有关的会议，对乙方提出的合理合法的整改要求在限期内完成。

**第十三条：**建立、健全物业管理档案并妥善保管。

**第十四条：**妥善管理物业及共用设施、设备，定期对物业和共用设施、设备的使用情况进行巡查，及时向乙方报告建筑物基础结构、重要设施设备及固定附属物的质量状况，并提出合理化的维修建议。

**第十五条：**时刻维护乙方公司的对外形象，不得有任何损害乙方公司形象和利益的言行。

**第十六条：**保持管理班子的稳定，其他基层员工定岗定编，确保物业服务质量稳定。

**第十七条：**本合同履行完毕后，及时、完整地向乙方移交所管理的物业及所有物业管理档案资料。

第五章 乙方的权利和义务

**第十八条：**对甲方提供的物业服务实施监督检查。

**第十九条：**对检查中甲方出现的问题，有权要求甲方制定整改措施，限期予以整改。

**第二十条：**对甲方不合格的工作人员，有权要求甲方予以更换。

**第二十一条：**审查甲方的年度工作计划和工作总结报告，提出改进、完善的意见和建议。

**第二十二条：**及时向甲方移交本合同项下的物业和有关资料。

**第二十三条：**按时足额向甲方支付物业服务费。

**第二十四条：**不得干涉甲方按照本合同内容进行的物业管理活动。

**第二十五条：**负责处理非甲方原因产生的各种纠纷。

**第二十六条：**协助甲方做好物业管理工作、教育和文化活动。

第六章 物业的承接和收回

**第二十七条：**乙方应于 2022 年 1 月 1 日之前将本合同项下的物业交付甲方管理，双方应当共同对物业及附属设施、设备进行查验，并编制《物业移交清单》一式两份，作为本合同的附件之一。

**第二十八条：**本合同期限届满后，双方不再续签合同的，甲方应在合同期限满前5日内将物业及有关资料交还给乙方或乙方指定的人。

第七章 物业的使用、管理与维护

**第二十九条：**甲方应落实指定本物业服务区域内物业共用部位和共用设施设备的使用，公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。甲方根据规章制度提供物业服务时，乙方及物业使用人应予服从并给予必要的配合。

**第三十条：**甲方可采取提醒等必要措施，制止物业使用人违反物业管理规章制度的行为。

**第三十一条：**甲方应及时向乙方报告本物业区域内有关物业服务的事项，及时处理物业使用人的投诉。

**第三十二条：**甲方发现房屋和附属建筑物、构筑物需要大修、改造、更换的，应当及时向乙方报送维修申请书，由乙方及时安排人员维修。

乙方使用区域内（含走廊、卫生间等设施设备）的设施和零部件的物质损耗，100元以内由甲方负责，100元以上的耗材由乙方负责，由甲方提供技术支持和劳务服务；公共区域的设施和零部件的物质损耗，100元以内由甲方负责，100元以上的耗材由乙方负责维护，费用由各业主（入驻企业）在年底时进行分摊；发电机组和中控机房的日常维护和定期保养的由甲方负责，大修及更换零部件（价值超过100元）费用由各业主（入驻企业）在年底时进行分摊。

**第三十三条：**甲方在年度工作总结报告中应当对所管物业及附属设施设备等使用情况进行专项说明并提出维护计划和实施方案。

第八章 物业管理服务质量标准

**第三十四条：**甲方应当按照《物业服务方案》的要求实施物业管理服务，保证物业服务质量达标。

第九章 违约责任

**第三十五条：**甲方不得以任何形式将本合同项下的物业管理事项转包或者分包给他人，否则乙方有权单方解除本合同。

**第三十六条：**因甲方的原因引起安全责任事故的，甲方还应按照实际损失予以赔偿并承担全部法律责任。

**第三十七条：**有以下情形的，甲方不承担违约责任：

1.因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2.因维护物业共用部位、公用设施设备的需要且事先已告知乙方和物业使用人，而采取的暂时停水、停电、停止共用设施设备的使用的；

3.因非乙方责任出现供水、供电及其他共用设施设备运行障碍的；

4.非乙方原因，物业服务区域内发生的意外人身伤害或财产损失的。

**第三十八条：**乙方违反本合同第三、四、五条约定，经甲方书面催缴，未能按时足额缴纳物业服务费及代缴水电费用等，应当按欠付金额为基数、以每月利率2%计算利息，并且由乙方承担甲方因追偿甲方欠款费而发生费用（包括但不限于律师费、诉讼费、误工费、差旅费、评估鉴定费等）；逾期三个月，甲方有权单方决定，通知乙方解除合同，停止服务，追偿损失。

第十章 其他事项

**第三十九条：**本合同是《投资大厦房屋租赁合同》（编号:GTZC-2021-017，以下简称“主合同”)的从合同,与主合同时效相同，主合同到期后，本合同同时终止。

**第四十条：**合同履行期间，双方按本合同地址、签字人寄送的有关文书为有效送达。若有变更应及时书面告知对方。

**第四十一条：**本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第四十二条：**本合同在履行过程中若发生争议由双方尽量协商解决。协商不成时，双方约定由龙岩市新罗区人民法院管辖。

**第四十三条：**本合同自双方签章后生效，一式叁份，甲方执贰份、乙方执壹份，均具有同等效力。

甲方（盖章）：　　　　　 乙方（盖章）：

法定代表人 （签字或盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

联系人：邱云龙 联系人：

联系电话：0597-2328318 联系电话：

签约时间、地点： 2021 年 月 日于龙岩市新罗区