兴发大厦房屋租赁合同

(编号:GTZC-2021-016)

甲方（出租方）: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街道龙岩大道260号K栋13层

乙方（承租方）:

法定代表人:

统一社会信用代码/身份证号码:

住所/固定地址:

经甲、乙双方平等、自愿协商，就甲方房屋出租给乙方使用事宜，为明确双方权利义务，自觉诚实履行，依据《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达成如下一致意见。

第一章 主体

**第一条** 乙方承诺：乙方事先已经获得且研究过本合同条款，并参加由中介机构以法定程序举办的公开竞价招租会,符合甲方招租条件，取得相关房屋的租赁权，不但自觉遵守并履行本合同，而且还接受管理机构的商务及物业管理。

第二章 租赁标的物

**第二条** 甲方将坐落于 龙岩市新罗区南城溪畔路7号(兴发大厦) 号店（门牌号： ） 出租给乙方，该房屋建筑面积约为 平方米，用于商业经营。

**第三条** 租赁范围仅限于所租房屋内专有部分的面积及其室内配套设施。消防、外墙、楼顶、地下室、通道、停车场等不属于本合同项下的租赁范围。

第三章 租金及期限

**第四条** 租赁期限： 三 年，即自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第五条** 租金标准：每月租金为人民币 （¥ 元，含税），按季缴交，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，乙方可以凭有效的书面租金交纳证明材料在正常工作日到甲方办公地换取发票。

**第六条** 租金交付方式：乙方在本合同签订时缴交第一期租金人民币 （¥ 元，即 年 月 日至 年 月 日期间），以后在每季季初（即每年1、4、7、10月）10日前缴交当季租金，计人民币 （¥ 元）。乙方缴纳租金采用存现或转账方式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

甲方账户发生变动的另行通知。乙方将租金转至非指定账户，甲方不予认可。

第四章 装饰装修及维护使用

**第七条** 乙方对租赁物的装饰装修必须严格按照我国有关特种设备、安全生产、消防等相关法规及技术标准或规范要求。

**第八条** 乙方对租赁物进行装修，不得破坏租赁物的主体结构，不得因装修原因给租赁物的使用造成结构上的危险和其他隐患，不得擅自更改现有供电电路和供水、供暖、空调管线、通风管、排污管等。

若乙方因装修需要拆除室内墙体或改变整体布局应先取得甲方书面同意后方可施工；并且乙方的装修设计和施工应当符合国家法律、法规和相关城市管理的规定，不得影响市容市貌和对租赁物以外的其他业主构成伤害。

**第九条** 装饰装修施工过程中产生的建筑垃圾由乙方清运。工程完毕后，乙方须报请甲方及其他职权机关（如消防、物业管理单位等）验收合格后方可投入使用。

**第十条** 乙方负有对租赁物及其附属设施（含室内及通道部分的消防等设施）进行日常管理使用和正常修缮的义务，对租赁物在日常管理使用过程中出现损坏的（含第三人的原因导致损坏），乙方必须及时修复，并承担由此发生的维修费用，租赁物主体结构的建筑质量问题除外，但乙方原因造成的主体结构性损坏的，维修费用由乙方承担；乙方对租赁物负有发现和排除隐患的义务，乙方发现建筑物主体结构质量问题应立即书面告知甲方。

若乙方未能及时修复，并经甲方书面催告后在合理期限内仍未修复的，甲方或甲方委托的物业管理单位可自行组织力量修复，所产生的费用由乙方承担；甲方或甲方委托的物业管理单位将按实际费用的1.5倍向乙方追偿。

**第十一条** 租赁期满或因其他原因合同被终止或解除时，乙方应在终止或解除之日起七天内将其物品全部搬出，并按乙方正常使用现状，且设施、设备完好安全，且清洁干净后将租赁物及其他设施交还甲方。逾期不腾房移交的，所遗留物品（含装修装饰部分）视为乙方的遗弃物，甲方有权处置，处置费用由乙方承担。

第五章 双方权利义务

**第十二条** 甲方及物业管理单位有权监督乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况和守法经营情况，有权制订有关商务管理规则、物业管理条约等公共秩序、卫生管理制度，并不定期检查其执行情况。

**第十三条** 租赁期间，甲方有权将租赁物依法进行出卖或设置抵押权，但必须提前三十天书面告知乙方，同等条件下乙方有优先购买权；逾期乙方未回应或不投标竞买的视为放弃优先购买权。租赁物所有权发生变动的，不影响租赁合同的效力。

**第十四条** 乙方接到甲方需进入乙方租赁房屋范围内进行作业或检查通知时，乙方应及时做好安排并配合完成。

**第十五条** 乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况负有谨慎义务，承担其因违反安全、综治等相关规定造成的一切损失责任；如因乙方原因造成甲方财物损失的，乙方应恢复原状或给予赔偿。

**第十六条** 乙方所租房屋按本合同约定用途使用，不得用于非法活动，也不得改变租赁物的用途，租赁期间未经甲方书面同意不得向他人转租、分租、转借、抵押。

乙方若确因个人原因，拟将租赁房屋转租的，必须经与甲方协商并取得甲方书面同意的方可转租。转租合同约定的内容不得违反本合同约定（含用途等），并将转租合同副本及相关证明资料自发生之日起七天内提交给甲方。

**第十七条** 在任何情况下，乙方不得在租赁房屋内储藏、放置任何易燃易爆及有毒的物品及材料。

**第十八条** 乙方不得在通道等公共部位留置任何物品或垃圾，否则作遗弃物处理，乙方因此造成的损失，甲方不负任何责任。

**第十九条** 乙方必须连续承租六个月以上方可提出解除合同请求。因自身原因需要提前解除合同的，应当提前六十天书面通知甲方，经甲方同意的，合同解除。乙方若提前解除合同的，甲方有权不退还其交付的履约保证金。

**第二十条** 合同期内乙方无违约行为，合同期满后拟续租的，在同等条件下，乙方具有优先承租权，乙方在履行本合同过程中曾拖欠租金、水电费、卫生费、物业费等其他费用的，合同期满后拟续租时不得享有优先承租权，且甲方有权视情节严重拒绝乙方进场竞租。

**第二十一条** 租赁期间，乙方必须注意防火、用电等安全，认真执行消防等法律、法规等相关规定，对安全承担全部责任，必须做好相关人员安全宣传教育、日常安全检查和安全预防等各项工作，确保消防等安全措施到位。乙方因火灾或其他原因损害承租户的房产或相邻其他房产等财产的，甲方可以立即解除合同，并要求乙方赔偿全部损失。此外乙方还应按本合同的其他约定承担相关的责任，造成甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

第六章 担保

**第二十二条** 签订本合同时，乙方应先向甲方支付履约保证金人民币 （¥ 元）。

**第二十三条** 若乙方有违反本合同约定时，甲方有权不予返还履约保证金，且履约保证金不冲抵违约金。在租赁期内无违约，且乙方办妥退租手续，交还租赁物并结清所有相关费用后的十个工作日内，乙方凭保证金收据到甲方住所地办理履约保证金退款手续，予以退还（不计息）。

第七章 特别约定

**第二十四条** 乙方租赁期间所产生的物业费、水电费、通讯费、公摊费用等依法应当由乙方承担的费用，由乙方支付。

**第二十五条** 乙方租赁过程中与他人发生纠纷，或因第三人的原因，导致他人对租赁房产和甲方其他财产损害的，乙方应承担连带赔偿责任。

**第二十六条** 出现下列情况可提前解除合同，互不追究违约责任：

1.双方协商一致，达成解除协议的；

2.出现严重自然灾害事件（如地震、洪水、台风等）导致租赁房屋主体结构损毁或无法使用，且甲方无法在六个月内将损毁恢复时，甲、乙任何一方均可向对方发出书面通知，要求解除合同；在此情况下，双方均无需向对方承担任何违约责任。

3.由于城市功能区划改变、法令、战争等政府行为致使该租赁房屋无法继续租赁的，双方可解除合同，结清费用后互不追究责任。

4.租赁期间，如遇政府征用、征收租赁物的，本合同应当解除，乙方不得提出异议或向有关部门申述，搬迁补偿费用归甲方所有。

**第二十七条** 经甲方书面许可乙方转租的，乙方必须如实履行许可承诺，并将转租合同报经甲方审查批准同意后方为有效。

第八章 违约责任

**第二十八条** 依照本合同约定或乙方租赁过程中发生的应当缴纳的费用，逾期未缴纳的，应支付逾期付款利息，利息按逾期金额的每日万分之五计算，同时还应承担逾期金额的30%的违约金。经甲方书面催告后，乙方仍未交清逾期款项及逾期利息和违约金的，甲方有权立即解除本合同，乙方应在七天内腾房交还甲方，并追究乙方的违约责任和赔偿责任。

**第二十九条** 乙方有下列行为之一的，应承担当年租金30%的违约责任；同时甲方有权解除合同收回房屋，履约保证金不予返还给乙方且不冲抵违约金，因此而造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

1.擅自拆改租赁房屋结构或改变用途的；

2.将承租房屋擅自转让、转借他人或擅自调换使用的；

3.将承租的房屋擅自转租（含变相转租、分租、擅自变更股东等）给第三人的；

4.在租赁房屋进行违法活动的，被司法机关或行政机关依法查封的；

5.不合理使用租赁房屋或过失而导致租赁房屋受损的；

6.拖欠租金、水电费等费用三十天的。

**第三十条** 乙方逾期不腾房交还给甲方的，甲方有权同时采取下列方式解决：

1.向乙方收取无权占用费，按逾期之前月租金的五倍计算每月的无权占用费，逾期天数不足一个月的按一个月计算；

2.租赁房屋内遗留物品视为乙方的遗弃物，无论价值大小，甲方均有权处置而不承担任何责任，同时向乙方收取卫生处置费。

**第三十一条** 违反本合同第七、八、九、十、十四、十五、十六、二十一条之规定的应承担相当于三个月租金的违约责任；同时视实际情形甲方有权解除本合同，收回租赁物。

第九章 争议解决

**第三十二条** 本合同项下发生的争议，甲乙双方协商或申请调解；协商或调解不成的，约定向租赁物所在地人民法院提起诉讼，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、强制执行费等费用均由违约方承担。

第十章 其他约定

**第三十三条** 甲方对乙方的通知可以自行采用下面任意一种形式：1.向本合同约定的乙方地址或承租的房产地址邮寄；2.拨打电话；3.张贴于乙方承租的房产；4.闽西日报公告；5.发送电子文档；6.当面签收。

无论采用何种形式通知，与无论邮件是否被退回，均推定乙方已经收到相关通知或由乙方承担相应的法律后果。

**第三十四条** 本合同未尽事宜，双方可另行协商，签订补充协议书；本合同无涂改和手写内容。

**第三十五条** 本合同自双方签字盖章后生效。

**第三十六条** 本合同一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，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： 年 月 日于龙岩市新罗区

安全管理协议

(编号:GTZC-2021-016- )

出 租 方（以下简称“甲方”）：龙岩市国有资产投资经营有限公司

承 租 方（以下简称“乙方”）：

为确保出租方位于 龙岩市新罗区南城溪畔路7号（兴发大厦） 号店（门牌号： ）的出租房屋及承租方的人身和财产安全，进一步明确甲、乙双方的安全管理权利、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、甲方的责任和义务

1.甲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，在甲方对外承担责任后，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.甲方在必要时,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, 甲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。

二、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.乙方应严格执行丙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，接受甲方的安全监督管理，按时完成甲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甲方受到处罚的，均由乙方承担赔偿责任及法律责任。

三、违约责任

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

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租赁合同。

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、本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，均具有同等效力。

五、本协议是《兴发大厦房屋租赁合同》（编号：GTZC-2021 -016，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）： 乙方（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

签约地点、时间： 年 月 日于龙岩市新罗区