**龙岩市公共交通有限公司**

**房产租赁合同**

**租赁名称： 闽西**交易城公交枢纽站二层部分、三层整层

**租赁日期： 年月日至年月日**

**xxxx年xx 月xx份**

**房产租赁合同**

出租方（以下简称甲方）：龙岩市公共交通有限公司

承租方（以下简称乙方）：

身份证号： 电话号码：

固定住址：

乙方需要租赁甲方的房产，事先已经获得且研究过本合同相关条款，并参加由中介机构以法定程序举办的公开竞价拍卖会，取得相关房屋的租赁权，为明确双方具体的权利义务，本着自愿、平等原则，经双方协商后，达成如下协议：

**一、租赁房屋的地点、面积及用途和移交**

1、租赁房屋（下称该房屋）坐落于交易城公交枢纽站二层部分、三层整层（证载用途为办公）建筑面积 739.98 平方米。乙方对所租赁的房屋及周边已实地做了充分察看和了解，对所租赁房屋的现状没有异议。

2、乙方同意所租赁的房屋不得用于经营易燃、易爆行业等存在安全隐患的，否则甲方可在发现后随时解除合同，由此而产生的损失由乙方自行承担。

**二、租赁期限：**租期为 年，即自 年 月 日至 年 月 日止。

**三、租金及水电费支付时间、方式**

1、租金单价 **/㎡.**元，每月租金为元，签订合同之日生效。即合同签订后，乙方应于xxxx年xx月xx日前交纳第一个月的租金（xxxx年xx月xx日-xxxx年xx月xx日），于xxxx年xx月xx期前交纳第二个月的租金（xxxx年xx月xx日-xxxx年xx月xx日），以此类推。

2、租金按月支付，先交后用，每月10日前应缴当月房租；水电费据实结算，收到水电收据单后10天内缴清水电费用，电费按1.3元/度、水费按3.9元/吨（供电、供水部门若按国家的政策调高，水电费价格我司也相应调整）；提前交纳的不受限制，但乙方提前交纳租金的不得被认为或推定为甲方认可或同意其继续租赁，也不得要求计息或减免租金；乙方在缴纳租金时采用现金或转账至甲方账户，甲方账户发生变动的另行通知。

3、在乙方使用房屋期间，房屋租赁费、水费、电费、卫生费、物业管理费及其他费用均由乙方向相关部门或人员支付，并按规定及时交清。乙方偷水、偷电或逾期交纳各项应交费用的，甲方有权解除本合同。

4、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。

**四、履约保证金**

签订本合同时，乙方应先向甲方支付履约保证金元，水电预缴费用 3000 元，保证金于本合同履行完毕后，由乙方凭收据到甲方住所地办理退款手续，该履约保证金不计利息。乙方不得主张以履约保证金冲抵应支付的租金和其他费用以及应承担的赔偿损失，除非甲方自愿冲抵。

**五、装修、改建及维修养护责任**

1、承租人在租赁期内装修必须符合消防等相关部门要求。

2、乙方对该房屋进行装修时，不得改变房屋的主体结构，如，不得在房屋的柱子、梁、承重墙上钻孔、挖洞等损害或可能损害房屋主体的行为。不得实施损害或可能损害相邻房屋或其他财产的行为。

同时向甲方提出书面申请（附装修方案），经甲方同意后方可实施；未经甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行改造或扩建；甲方书面同意的，合同到期或解除后改造或扩建部分归甲方所有，乙方不得要求补偿或赔偿。

3、因乙方管理或使用不善造成房屋及其配套设施的损失和维修费用，由乙方承担并负责赔偿损失。

4、甲方承担该房屋非因乙方过错导致的的结构性损坏和隐蔽工程损坏的维修。门窗、水龙头、灯泡等等使用性损坏由乙方自行维修并承担费用。本款结构性损坏和隐蔽工程的损坏是指自然损坏，如因乙方原因造成该损坏的，维修费用由乙方承担。

5、关于环境保护、消防、安全生产的特别约定：

（1）租赁期间，乙方必须做好防火、防盗、防毒、防事故等“四防”工作，承担安全、卫生责任，保证合理使用房屋，保证甲方的房屋不受人为损害。如使用过程中由于乙方原因造成甲方房屋损坏的，由乙方负责修缮并赔偿对甲方所造成的经济损失。乙方签订本合同时，应同时与甲方签订《出租房安全生产协议书》，该安全生产协议书与本合同具有同等效力。

（2）乙方应遵守国家的相关环境法律法规规定，尽量减少废物产生，严禁乱丢垃圾，废弃物应按有关规定和要求进行分类，并投入到相应的垃圾桶内，尽可能的减少对环境的危害。

（3）在日常经营过程中，严禁乙方在承租甲方的房产内存储、出售有关易燃、易爆、有毒、有害、有污染及有放射性等的危险物品；否则，乙方若违约，由乙方承担全部责任。同时，甲方有权单方解除本合同，乙方支付的合同履约保证金不予以退还。

（4）乙方负责消防设施的配置、检查、维修、更换，并摆放在明显位置，同时经常对从业人员进行防火安全教育，做到“四懂四会”(即懂得岗位火灾的危险性，懂得预防火灾的措施，懂得扑救火灾的方法，懂得逃生的方法；会使用消防器材会报火警，会扑救初起火灾，会组织疏散逃生）。

（5）自觉服从消防部门和甲方的监督检查，对检查中提出的消防隐患，要及时进行整改。

**六、禁止转租、转借或转让（合称为转租）**

1、鉴于甲方的房产为国有资产，为杜绝利用国有资产牟取私利的行为，乙方不得将房屋转租、转借或分割转让，否则甲方有权解除本合同，收回房屋，乙方所交的履约保证金不予返还。

2、经营性店铺以营业执照为准，如果有效的营业执照或税务登记证或组织机构代码证记载的法定代表人（负责人）或法人与本合同乙方名称不一致的，即认定为转租。乙方转租获得或约定获得的全部利益应主动悉数返还给甲方，并从获得或约定获得利益之日起至返还之日止，按未返还部分，按每日万分之八的标准向甲方支付利息或违约金，造成甲方其他损失或费用（包括但不限于重新招租的费用及差价以及调查转租的费用）。因甲方解除合同收回房屋引起其他纠纷的，乙方自行承担后果。

3、乙方应当自本合同生效之日起30日内将营业执照、税务登记证、组织机构代码证等证件副本或正本复印件加盖印章并经甲方核对后交甲方留存。

**七、双方的其他权利义务**

1、甲方应总供水接入点（供水管口径为DN15或DN20）及总供电接入点（总用电功率不超过20千瓦），不足部分由乙方自行解决。

2、乙方应接受水电管理单位的水电管理，不得擅自外接水、电线路；

3、乙方应切实爱护该房屋及其配套设施、设备，妥善、合理使用该房屋及其配套设施、设备；

4、乙方应遵守国家法律、政策，做到合法、文明经营，照章纳税（费），并做好防盗、防火工作；搞好邻里关系和门前“三包”，自觉履行精神文明、社会治安综合治理、计划生育管理的有关规定等。

**八、乙方有以下行为之一的，甲方即有权解除本合同，收回该房屋。**乙方并应当根据本合同约定承担违约责任，若造成甲方损失的，乙方还应全额赔偿。

1、在租赁房屋内从事违法、犯罪活动；

2、在租赁房屋内存放易燃、易爆物品或者其他危险品、违禁品；

3、未经甲方书面同意，在房屋的柱子、梁、承重墙钻孔、挖洞或改变房屋结构等有损房屋承重性能的行为；

4、未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋的用途;

5、经营合同第一条约定的禁止经营项目，或者违法存储有毒有害危险物、或其它违禁品；

6、乙方根据本合同约定迟延支付租金或其他应缴纳的费用如水电费等达30日；

7、合同约定的其他情形或法律规定的情形；

**九、违约责任**

1、乙方逾期支付租金或本合同项下的其他费用的，应向甲方支付逾期付款的违约金，违约金按应付未付金额为本金，按日万分之八计算。

2、因乙方的原因或要求致使合同提前终止，或只要乙方存在违约的事实，乙方即无权要求甲方返还履约保证金。

3、甲方提供的房产对乙方人身存在危险的，乙方可以解除合同。因乙方的原因造成该危险的，解除合同但不能免除乙方的赔偿责任。

十、因不可抗拒力或政策性店面拆除等导致本合同无法继续履行的，双方应终止合同的履行，双方互不承担违约责任，乙方将房屋退还给甲方，甲方应退还乙方履约保证金及多预交的租金。

**十一、合同终止的处理**

1、本合同租赁期满或解除后，乙方务必在期限届满之日或者自本合同解除之日起五日内将该房屋移交给甲方。移交时甲、乙双方现场验收，经甲方书面确认后乙方交付钥匙结清水电费、卫生费、物业费等费用后始完成移交义务。

2、乙方应于前述移交之日前将属于乙方所有的物品或资产搬离，移交之日仍未搬离的物品或资产均视为乙方抛弃的物品，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担。乙方移交时不得损坏房屋内外的固定设施、设备，保证水、电系统和计量的正常使用。乙方所做的装修装饰应当恢复至承租时的原状，除非甲方同意予以免除。

3、乙方未按时将租用房屋移交给甲方的，除按其他约定承担租金和违约金外，履约保证金不予返还。

**十二、其它约定和提示**

1、承租期间，经甲方书面确认：确实因完全归属甲方的原因导致乙方不能经营的，甲方应按实际停业天数减免乙方的租金。

2、承租期间，若遇甲方的主管部门要求需要统一处置或收回该房屋时，则本合同自乙方收到甲方的书面通知之日起满60日时解除。此种情况下的解除，甲方不承担违约责任，也不给予乙方任何补偿，乙方应按本合同第十二条约定移交该房屋。因此，乙方在确定装修、装饰方案时应充分考虑该本条约定。

3、本合同约定的租金数额为正常租赁时乙方应支付的租金，因本合同到期、解除等原因终止后，乙方未能履行本合同第十二条第1、2款的，应在每月租金标准的基础上另外按每日 200元加收房屋占用费，直至乙方履行了上述条款后或者乙方能够确凿证明甲方实际能够不受干扰地处置、占有相关房产时为止。本条款的约定不影响乙方根据合同其他条款应承担的责任。

4、本合同到期后或因其他原因终止后，乙方不得向甲方提出装修装饰或其他补偿要求。

5、如甲方需将该房屋进行银行抵押，乙方应配合甲方出具一切相关手续，如因乙方原因（如拒绝提供银行要求的书面文书等）造成甲方无法办理房屋抵押手续和取得银行贷款的，甲方有权解除合同，自通知解除合同之日起三日内收回房屋，并要求乙方赔偿损失（按照甲方向银行申请的贷款额度按月利率1.5%计算利息）。

**十三、争议与解决**

 1、本合同的订立、效力、解释、履行和争议均适用中华人民共和国法律。本合同受《中华人民共和国民法典》以及相关法规约束。

 2、与本合同有关的一切争议，双方应友好协商解决。如协商不成，可向新罗区人民法院提起诉讼。

 3、本合同未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

4、本合同自双方签字盖章后生效，本合同附件系合同组成部分，与合同具有同等法律效力。

十四、本合同自双方签名或盖章后生效，一式叁份，甲方持贰份、乙方执壹份，均具有同等效力。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人（签字或盖章） 法定代表人（签字或盖章）

电 话： 电 话：

开户银行：兴业银行龙岩分行 开户银行：

名 称：龙岩市公共交通有限公司 名 称：

账 号： 171100100100037752 账 号：

签订时间： 年 月 日