租赁合同

 **合同编号： 号**

出租方：龙岩交发资产运营有限公司 （以下简称甲方）

联系人：

联系电话：

承租方： （以下简称乙方）

联系人：

联系电话： 电子邮箱： 微信：

联系地址：

担保方： （以下简称丙方）

联系电话： 电子邮箱： 微信：

联系地址

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 甲方将 （坐落地址），建筑面积为 平方米(含公摊)的出租给乙方作为 使用。

第二条 租赁期限

租期 年：即从 年 月 日开始至 年 月 日。

第三条 租金及交纳方式

1. 年 月 日至 年 月 日，月租金为 元每平方米，月租金合计人民币 元 （大写： ）；第二年（ 年 月 日 至 年 月 日）每平方米月租金为第一年月租金的 倍，即每月租金为人民币 元。租金按季交付，于每季第一个月10日前交清当季租金，甲方开具完税发票。

第四条 履约保证金

1.乙方应在签订租赁合同前向甲方支付履约保证金 元，乙方在租赁期内无违约行为，在合同限届满或本合同终止后，结清租金、水电、物业管理费等相关款项和办妥租赁物移交手续后甲方如数退还（不计息）。乙方如有违约行为，履约保证金作为违约金甲方不予退还，因违约造成甲方损失超过履约保证金部分（具体损失以有相应资质的第三方评审机构评审结果为准），乙方应据实赔偿。

2.支付方式

乙方应将履约保证金、租金转入甲方如下账户：

户名： ；

开户行： ；

账号： 。

第五条 装修、改建及维修维护责任

1.乙方在租赁期内装修方案应符合消防、龙岩市自然资源局、城管等相关部门要求，按相关规定完善设备设施并自行办理合法手续。装修方案必须报甲方备案，取得甲方书面同意后方可施工，装修费用及施工安全责任均由乙方承担。如消防检查达不到要求，应按要求限时整改，如拒不整改，视为根本性违约，甲方有权解除协议，收回房屋使用权，所造成损失（包括但不限于租金损失，场地恢复原状所产生的费用）都由乙方负责。

2.乙方对租赁物进行如下装修装饰视为不可移动的装修装饰:门、地板、墙体、隔段、吊顶、各类管线、灯具及形成附合的装修装饰等。若出现租赁期满，甲方依法、依合同约定解除合同，乙方擅自终止合同或依法解除合同四种情况，该租赁物不可移动的装修装饰(包括经过甲方同意和未经过甲方同意的不可移动的装修装饰，下同)无偿归甲方所有，乙方不得擅自拆除或毁坏(甲方要求乙方拆除并恢复原状的除外)，否则应赔偿甲方的损失。

3.合同期满或合同解除的，乙方交回租赁物时应按照甲方的要求保持租赁物完好，不得损坏，如甲方要求对装修部分恢复原状的，乙方应在合同期限届满或解除之日起十日内恢复，否则，甲方有权自行恢复，因此产生的费用由乙方承担。甲方不承担租赁物的任何装修折旧费用，合同期满后或承租方中途终止合同，装修改装、设施设备不得拆除，不得抵租金，不得折现返还，若有打通隔墙，应给予恢复。

4.乙方对租赁物进行装修、维护、维修时，不得改变房屋的主体结构，不得对房屋的柱、梁、承重墙等处实施钻孔、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。

5.未经甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行改造或扩建装修；甲方书面同意的，乙方应当自行向相关部门办理审批手续，乙方未取得审批手续而擅自改造或扩建装修的，应当承担恢复原状、赔偿损失等责任。改造扩建造价由乙方自行承担，合同到期或解除后改造、装修或扩建部分均归甲方所有，乙方不得要求补偿或赔偿。

6.乙方应合理使用房屋，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由此对甲方所造成的经济损失。

7.租赁期内有关租赁物的一切维修、维护费用均由乙方承担。

第六条 维护管理要求（可选项）

1.乙方负责租赁物内消控室、柴油机房、水泵房等设施设备日常维护管理(详见交接明细表)，应配备相应的管理人员(如:水电工、保安等)实行人员24小时全天候值班制度，并建立维护管理制度和档案，保证设施、设备完好、正常使用。消防设施设备要由具有消防岗位培训证的人员负责，按相关管理规定做好日常维护、保养，负责租赁物消防安全，建立健全租赁物消防安全责任制度，做好防火、防盗、防毒、防事故等四防工作，并接受相关部门的监督检查；并与甲方签订出租租赁物安全协议。

2.乙方应根据工作需要配齐、配足工作人员。

3.乙方每月必须积极配合甲方的消防安全检查工作，对甲方书面发出《消防安全日常检查表》中整改要求所列问题，乙方须在整改期及时按要求整改;乙方对租赁物内的设施设备应充分履行维护、维修、保养的职责，如乙方对租赁物设施设备未尽到维护管理义务而造成设施设备损坏的，乙方应对损坏的设施设备进行维修，在整改期限内未进行整改或整改未达到要求的，由甲方进行维修，所产生的费用在履约保证金中抵扣，履约保证金抵扣不足的，由乙方据实支付，并赔偿由此造成的甲方经济损失。地下室租赁物不能改变其功能(如用于经营、存储货物等)，甲方每发现一次罚款1000元，可从乙方所交的履约保证金中直接抵扣;在合同内，乙方违约行为不能超过三次，否则，甲方有权解除合同。

第七条 关于环境保护、消防、安全生产的特别约定

1.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。

2.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。

第八条 公共部位及设施的使用及费用的分摊

乙方应爱护公共部位及设施，如造成人为损坏由乙方负责修复及赔偿。使用过程中所发生的费用（如用物业服务费、用电、用水、卫生保洁等）由乙方按承租面积进行分摊。

第九条 违约责任

1.甲方应于合同签订之日起5个工作日内向乙方交付租赁物，未按合同约定时间向乙方交租赁物的，每逾期一日，甲方应按租期内第一个月租金标准的百分之一向乙方支付违约金。

2.合同期限内，若乙方中途解除合同或因其他非甲方原因解除、终止的（不可抗力除外），甲方不予返还履约保证金，如给甲方造成其他损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

3.租赁期间乙方有下列情形之一的，视为违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，并且履约保证金不予返还，履约保证金不足以弥补甲方实际损失的，乙方还应据实赔偿：

（1）利用承租的租赁物进行非法活动，损害公共利益；

（2）拖欠租金超过壹个月；

（3）改变租赁物使用功能；

（4）拖欠租赁期所发生的水、电、物业费超过壹个月；

 （5）乙方有其他违约或违法行为，造成合同无法继续履行的，或者经甲方要求乙方期限改正，乙方未能在十日内改正的。

4.乙方逾期交纳租金或逾期支付其他应付款项（包括但不限于卫生费、水电费、物业服务费等，下同），自本合同规定的应付租金或其他应付款项之次日起至实际全额付清租金之日止，乙方应按日向甲方支付逾期应付租金或其他应付款项的千分之三的违约金。乙方逾期支付租金或逾期支付其他应付款项（包括但不限于卫生费、水电费、物业服务费等）连续达30天及以上的，甲方有权提前解除本合同，要求乙方支付尚欠的逾期支付租金或逾期支付其他应付款项，并没收履约保证金。

5.租赁期内乙方擅自改变租赁物结构（改变租赁物结构包括但不限于对房屋的柱、梁、承重墙等实施钻孔、挖洞等损害或可能损害房屋主体结构的行为），甲方有权单方解除合同，收回租赁物，乙方应赔偿因房屋结构毁坏造成的损失，违约金从履约保证金中直接抵扣，履约保证金不足以弥补实际损失的（具体损失以有相应资质的第三方评审机构评审结果为准），乙方应据实赔偿。

6.租赁期满或甲方依法、依合同约定解除合同或合同依法终止时，乙方应在期满或解除合同或合同终止的次日起三日内将租赁物和设施交还给甲方，如拒绝交还、不腾出乙方财产，视为乙方放弃财产所有权，甲方可将乙方财产腾出或自由处置，收回租赁物和设施，甲方不予补偿和不予赔偿，相应处置费用从履约保证金中直接抵扣。另乙方逾期交还租赁物及设施，乙方应按解除合同或合同期满时或合同终止前一个月租金标准向甲方支付租赁物占用费，直至乙方腾出财产之日止。

第十条 物业管理

乙方在装修和使用过程中应服从物业公司的管理，按规定交缴有关费用。乙方租赁期间所发生的水、电费、物业管理费由乙方据实缴纳。

1. 合同终止

合同正常履行期间，甲乙不得单方面终止本协议，任何一方预提前终止该协议，应书面通知对方，由甲乙双方协商一致后书面解除。

**若乙方中途申请提前解除本协议并经甲方同意，当未履行租赁期限（以甲方同意解除本协议的书面通知载明的合同解除时间为起算点至本协议约定的终止期限止）低于本合同约定租赁期限的一半（不含本数），甲方有权没收履约保证金。当未履行租赁期限高于本合同约定租赁期限的一半（含本数），乙方应向甲方支付本合同价款总额20%，作为违约金。若乙方缴交的履约保证金及乙方申请到的装修免租期（如有）租金（租金标准为合同解除时的月租金标准）之和高于本合同价款总额20%的，乙方除丧失履约保证金外，还应补缴装修免租期内的租金。**

第十二条 特别约定

**1.禁止转租、转借或转让**

**鉴于甲方的房屋、场地为国有资产，为杜绝利用国有资产谋取私利的行为，乙方不得将房屋、场地转租、分割转让，否则甲方有权解除合同，收回房屋、场地；本合同项下的履约保证金全部归甲方所有。**乙方将租赁房屋的全部或部分使用权与他人合作、入股、合资、联营、承包经营等行为均视为转租。**乙方转租获得或约定获得的全部利益应当主动悉数返还给甲方，如逾期返还，按未返还部分每日万分之十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另行赔偿。**因收回房屋、场地引起其他纠纷的，乙方自行承担后果。乙方应当自本合同生效之日起60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经甲方审核后交甲方存档。

2.承租期间，因市政建设需要搬迁、土地被政府收储、甲方出现企业改制、不可抗力等情形导致甲方不能履行合同的，甲方有权提前一个月通知乙方解除合同，收回租赁物，并不给予乙方任何补偿。乙方对该情况应该予以充分理解，且不得以任何理由对甲方表示异议或提出权利诉求。

3.本合同到期后，如乙方在合同租赁期内无任何违约行为，且甲方不改变租赁物用途继续出租的前提下，乙方在同等条件下享有优先承租权(如必须经过产权交易中心公开招租的，请乙方按照招租通知参与投标，依据招租通知行使优先承租权。）但乙方在履行本合同过程中存在拖欠费用情况的（包括但不限于租金、水电费、卫生费、物业费等），或是与我司产生过诉讼、被我司列为诚信C级的租户，合同到期后，将无权参加该租赁物的竞租活动。未按期参加甲方对该房屋的竞租活动的，不得享有优先承租权。

4.因履行本合同第三人代表乙方与甲方接洽、商谈、处理事务的行为，视同乙方行为。（承租人为公司，若不是法定代表人则应当提供公司的书面授权，并备案登记。）

5.甲方对乙方的通知可以自行采用下面任意一种形式：（1）向本合同首部或尾部约定的乙方地址或承租的房屋地址邮寄；（2）拨打电话；（3）张贴于乙方承租的房屋；（4）闽西日报公告；（5）乙方换取发票时在发票备注栏予以记载；（6）发送电子文档（邮箱）；，（7）传真；（8）派员送达；（9）当面签收；（10）微信。

无论采用何种形式通知，也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。甲方优先采用第2种形式。

6.甲方根据乙方履约的诚信程度，向有关诚信采集机构提供乙方的诚信资料或评价的行为不视为对乙方造成侵权。

7.因乙方违约及乙方原因导致的纠纷，乙方除应当根据合同约定承担相关的违约及赔偿责任外，还应当承担甲方因此造成的损失（包括但不限于直接损失、期待利益损失、实现债权的费用、处理纠纷发生的诉讼费、鉴定费、保全费、评估费、律师费等）。

第十三条 送达条款

本条款是独立存在的有关送达地址的确认和解决争议方法的条款，不因合同无效而无效；

本合同履行中送达各类通知、协议等文件以及就发生纠纷时相关文件及法律文书的送达均可以通过合同首部或尾部中载明的地址、联系电话、微信、电子邮箱、手机号码进行；

前述送达地址及联系电话的适用范围包括非诉阶段和争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序；

因各方提供或确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达至日，电子邮件、微信、手机短信送达的，以邮件、微信、手机短信显示发送成功之日为送达之日，直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日为送达之日；

人民法院或约定的仲裁委员会进行送达时可直接邮寄送达，即使被告未能收到邮寄送达的文书，也应当视为送达；

进入司法程序或仲裁后，如当事人应诉并直接向法院或约定的仲裁机构提交的送达地址确认书确认地址、联系电话与本合同确认的送达地址、联系电话不一致的，则以法院或仲裁机构提交确认的送达地址为准。

第十四条 租赁物抵押

如甲方需将该租赁物进行银行抵押，乙方应配合甲方出具一切相关手续（包括但不限于放弃相关权利的承诺函），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（自拒绝配合办理相关手续之日起到合同解除之日止，以甲方向银行申请的贷款额度为基数，按月利率1.5%计算利息）。

第十五条 免责条款

如因不可抗力导致租赁物毁坏或造成损失的，双方互不承担责任。

第十六条 担保条款

丙方（身份证号： ）自愿为乙方在本协议项下对甲方所负的一切债务承担连带保证责任，保证期间自租赁期限届满之日或协议解除之日起三年。

第十七条 争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；如协商不成时，任何一方均可向在甲方所在地法院起诉。

 第十八条 本合同未尽事宜

经双方共同协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十九条 本合同一式陆份，甲、乙、丙各执贰份，具有同等效力，自三方签章之日起生效。

附件：1.安全生产协议书

2.承租户安全教育告知书

3.移交清单

 4.龙岩交发资产运营有限公司租赁户信用评级管理办法（试行）

甲方、乙方双方均已充分了解并知悉本合同附件的内容，合同附件与本合同具有同等的法律效力。

以下为签署页无正文

甲方（签章）: 龙岩交发资产运营有限公司

法定代表人（签章）：

乙方（签章）:

法定代表人（签章）：

联系电话：

联系地址：

丙方（签章）：

2022年 月 日