**龙岩市公共交通有限公司**

**房产租赁合同**

租赁名称：公交东站2号商铺

租 赁 人：

租赁日期：

XX年 XX月份

**龙岩公交招标房产租赁合同**

**签订材料目录**

1.房产租赁合同原件1份；

2.中标通知书原件1份；

3.租赁安全生产管理协议原件1份；

4.环境保护管理协议书1份；

5.门前三包责任书；

6.身份证复印件1份(盖租赁单位公章)；

7.营业执照复印件1份(盖租赁单位公章)；

8.租赁合同履约金、房租费收款收据复印件各1份；

9.租赁企业进场前现场安全教育记录表1份；

10.龙岩公交租赁房产物品移交接收1份；

11.以上合计10份。

**龙岩市公共交通有限公司房产租赁合同**

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：

固定住址： 电话号码：

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、面积及移交**

1.租赁房屋（下称该房屋）坐落于龙岩市新罗区东兴路73号（龙岩市新罗区社兴公交车站旁东门居委会楼）公交东站2号商铺建筑面积40平方米。乙方对所租赁的房屋及周边已实地做了充分查看和了解，对所租赁房屋的现状没有异议。

2.该房屋作为商铺。承租方不得有明火作业、易燃易爆、化学危险品的经营和服务以及有噪音、污染、动物宰杀与买卖等影响周边居民日常生活等项目，禁止从事违法犯罪活动，必须对房屋安装配备必要的消防器材（承租方自行咨询经营范围管理部门场地限制、条件，出租方概不负责）**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XX年，即自xx年xx月xx日至xx年xx月xx日止。

**三、租金及水电费支付时间、方式**

1.**租金：**XX**元/㎡.月，即**XX**元/月，大写xxx元（含税），签订合同之日生效。**

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，电费按当月国网福建省电力有限公司龙岩供电公司结算平均电价\*[N(每月承租户用电量)+10%损耗电量]向乙方收取电费、水费按3.9元/吨（供电、供水部门若按国家的政策调高，水电费价格甲方也相应调整）；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.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小写：xxxxx元，大写：xxxxx，履约保证金按3个月的中标租金收取。水电预缴费用1000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.乙方在租赁期内装修必须符合消防等相关部门要求，且征得甲方同意。**

2.乙方在租赁期间若需对本次招租的租赁资产进行改造及二次装修，需将改造及二次装修方案报甲方审定后方可执行。改造及二次装修不得破坏房屋原有结构，如需拆除需恢复房屋原状，费用由承租方自理。乙方若中途退租或租赁期满或因其他原因合同被终止或解除时，承租方交回租赁资产时应保持房屋完好，不得损坏，所改造及二次装修可移动的部份在甲方规定期限内处理，逾期未处理的，甲方有权做出处理，由此产生的费用由乙方承担。甲方不补偿乙方。乙方不得以此对抗后期的甲方，损害其利益。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。

**3**.**乙方若中途退租或租赁期满或因其他原因合同被终止或解除时，租赁物内不可移动部分（主要指门、窗及附属玻璃、地板装修、墙面及吊顶装修 、消防设施、改造后的墙体、其他固定装修等）无偿归甲方所有，除甲方要求乙方拆除并恢复原状外，乙方不得擅自拆除或毁坏，否则应向甲方赔偿损坏的财产价值或修复的费用。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。**

4.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。

5.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。

6.租赁期间，甲、乙方必须签订《租赁安全生产管理协议书》，认真执行安全相关法律法规，确保安全措施到位，落实安全责任。乙方违反《租赁安全生产管理协议书》或因火灾等其他原因损害承租的房产、相邻房产等公私财产的，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责任。如因乙方的原因导致甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

**六、关于房屋租赁期间的有关费用**

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，因此造成甲方损失的，应当由乙方负责赔偿。甲方有权解除本合同。租赁行为及租赁期间应缴交的税费根据国家法规各自承担。

**七、禁止转租、分租、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，乙方不得将租赁房屋转租、分租、转借或转让或以其他方式合租；乙方不得将房屋转租、分租、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**。**乙方已经缴纳的租金不予退回，造成甲方损失的，应由乙方承担赔偿责任。**

2.经营性以营业执照为准，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应由乙方承担）。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加盖印章并经甲方核对后交甲方留存。

**八、双方的其他权利义务**

1.乙方应服从甲方水电管理，未经甲方同意不得擅自外接水、电线路；

2.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；

3.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。

3.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业的，每逾期一日，甲方应按租期内第一个月租金标准的千分之三向乙方支付违约金。

**九、免责条款**

1.如因不可抗力导致房屋、场地毁坏或造成损失的，双方互不承担责任。

2.承租期间，因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁或土地收储，因甲方出现企业改制、重组，因法律、法规、政策调整或其他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，收回房屋、场地，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。

**十、违约责任**

1.乙方有下列情形之一的，甲方有权立即单方解除合同，收回该标的物，履约保证金不予退还，若造成甲方其他损失的，乙方还应全额赔偿。

（1）在租赁房屋内从事违法、犯罪活动（利用租赁标的物进行违法活动）；

（2）在租赁房屋内违规存放易燃、易爆物品（石油、柴油、酒精等）或者其他危险品、违禁品；

（3）故意损坏租赁标的物，包括在房屋的柱、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，擅自搭建、拆改结构或改变承租用途;

（5）乙方租用房屋期间，如存在安全隐患或者环境污染问题，应及时整改，若造成不良影响及后果，由乙方自行承担，未达到甲方整改要求的，甲方有权单方解除合同，且乙方自身承担一切损失。

（6）乙方若拖欠租金、水电费、物业费超过一个月，甲方有权解除租赁合同没收履约保证金，并将乙方列为租赁黑名单。

（7）未经甲方书面同意擅自转租、分租的;

（8）本合同约定的其他情形或法律规定的情形;

2.因乙方的原因或要求致使合同提前终止，或乙方存在违约的事实导致解除合同，乙方无权要求甲方返还履约保证金，如造成甲方其他损失的，还应赔偿甲方其他损失。

**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。不可移动的装修装饰无偿归出租方所有，除出租方要求乙方拆除并恢复原状外，乙方不得擅自拆除或毁坏，否则应向出租方赔偿损坏的财产价值或修复的费用。

**3**.**乙方未按时将租用房屋移交给甲方的，除与甲方另有约定的情况，乙方交纳的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或母公司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，乙方应按本合同第十一条约定移交该房屋。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十一条第1、2款的，应在每月租金的基础上按每日 200元向甲方支付房屋占用费，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.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、物业费等其他费用的，或是与甲方产生过诉讼、被甲方列为诚信C级的租户，合同到期后，将无法参加该房屋的竞租活动，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。**

6.因履行本合同代表乙方与甲方接洽、商谈、处理事务的人的行为，视同乙方行为。（注：承租人为公司，若不是法人则应当提供公司的书面授权，并备案登记）

7.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）张贴通知于乙方承租的房产墙上；

（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）发送电子邮件；

（7）传真；

（8）派员送达；

（9）当面签收。

无论采用何种形式通知，也无论邮件是否被拒收、退回，均视为乙方已经收到相关通知，由乙方承担相应的法律后果。甲方有权优先采用上述第（2）种形式。

8.甲方可以根据乙方履约的诚信程度，将来向有关诚信采集机构提供乙方的诚信资料或评价而不视为对乙方的任何侵权。

9.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、房屋空置损失、处理纠纷发生的诉讼费、鉴定费、保全费、评估费、律师费等）。

10.送达条款

（1）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；

（2）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需通过合同中载明的地址、联系电话进行；

（3）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；

（4）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，电子邮件送达的，以邮件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；

（5）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；

（6）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。

11.本合同产生争议、由双方先行协商，协商不成向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

**十三、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）： 年 月 日 年 月 日