物业20250301

**龙岩市公共交通有限公司**

**房产租赁合同**

租赁名称：XXX

租 赁 人：XX

租赁日期： 年 月 日- 年 月 日

XXX年XXX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，取得相关场地的租赁权，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、租赁场地的地点、面积及移交**

本次招租房产为闽西交易城公交首末站地面停车场，位于福建省龙岩市新罗区双洋西路308号，具体产权信息如下：

1.租赁场地（下称该场地）坐落于闽西交易城公交首末站地面停车场（福建省龙岩市新罗区双洋西路308号），整体招租（3798.55㎡，其中开闭所、消控室、工具间2间、密闭水井、变配电房属甲方自用范围，以租赁场地现状为准），乙方对所租赁的场地及周边已实地做了充分查看和了解，对所租赁场地的现状没有异议。

2.该场地可作为停车场使用，乙方必须对场地安装配备必要的消防器材。乙方不得有明火作业、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，乙方需自行前往咨询经营范围管理部门有关场地限制、条件，甲方概不负责。**甲方在发现乙方有上述情形后可随时解除合同，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），自双方签订合同之日起生效。**

2.租金按月支付，先交后用，合同签订之日起缴纳第一个月租金，以后每月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、履约保证金及预交水电费**

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，同时乙方应先向甲方预缴水电费用3000元。乙方在租赁期内无违约行为，在合同期届满或本合同终止后，结清租金、水电等相关款项和办妥房屋、场地移交手续后，由乙方凭收据到甲方所在地办理退款手续，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。未经甲方书面同意，乙方不得对该场地进行改造或扩建；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。改造或扩建装修费用由乙方自行承担，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。**

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场地原有结构，如需拆除需恢复场地原状，费用由乙方自理。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，乙方交回租赁资产时应保持场地完好，不得损坏，所改造及二次装修可移动的部分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承租方，损害其利益。

3.乙方对该场地进行装修时，不得改变场地的主体结构，如，不得在场地的柱子、梁、承重墙上钻孔、挖洞等损害或可能损害场地主体的行为。不得实施损害或可能损害相邻场地或其他财产的行为。

**4**.**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。**

5.因乙方管理或使用不善造成场地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。

6.甲方承担该场地非因乙方过错导致的结构性损坏和隐蔽工程损坏的维修。门窗、水龙头、灯泡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。

7.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。

8.乙方租赁期间若管理不到位或发生重大安全责任事故等，甲方有权单方解除合同，且由乙方自行承担责任。

9.因该场地还承载（18：00至次日7:00）甲方夜间车辆停放，乙方管理时间为：7:00至18:00，因公交营运属性，7点前公交车辆陆续出场，**中途部分公交车临时停车，18点后公交车返回停车场。**双方在各自的管理时段内的安全、消防等各项责任由各自负责，乙方应保证合理使用场地及设施、设备等，确保场地及设施、设备等不受人为损坏，租赁管理期内人为损坏的责任由乙方承担，使用双方应做好交接工作。

10.甲方需在停车场建设充电桩或对场地进行改造时，应提前10个工作日通知乙方，乙方应无条件配合建设改造等工作，若乙方不按甲方要求配合，甲方有权单方面终止合同，因此造成的经济损失由乙方承担，甲方不负任何有关责任。

11、有以下情况之一，视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回停车场承租权：改变停车场使用功能；擅自将停车场全部或部分转让给他人；从事非法活动，损害公共利益；未按要求做好停车场内设施设备的日常保养、维护及管理。

**六、关于场地租赁期间的有关费用**

在乙方使用场地期间，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。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**.**乙方未经甲方同意不得将租赁场地转租、分租、转借或转让或以其他方式合租，否则甲方有权解除本合同，收回场地，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.根据乙方租赁场所办理营业执照为准，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场地引起其他纠纷的，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.鉴于租赁场地为转供电形式，乙方应服从甲方水电管理要求，遵守用电安全规定；

2.乙方应切实爱护该场地及其配套设施、设备，妥善、合理使用该场地及其配套设施、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。

**九、免责条款**

1.因不可抗力导致场地、场地毁坏或造成损失的或其他不可归责于双方的原因，使场地不适于使用或租用时，甲方和乙方中的任何一方可书面提出解除合同。合同自对方收到解除通知之日起解除，双方按实结算租金，待乙方结清租金等所有费用后，甲方无息退还乙方履约保证金，双方互不承担违约责任。

2.承租期间，甲方根据自身工作需要或因政府政策、法令、拆迁改建、城市规划或城市更新改造需要拆迁或土地收储、甲方企业改制、重组或上级主管部门要求等其他不可抗力因素影响场地使用要求收回，甲方有权提前10个工作日书面通知乙方，同时乙方应在规定时间内无条件将所租赁的场地及甲方提供的配套设施交还给甲方，甲方对乙方不做任何损失赔偿，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。双方按实结算租金等相关费用，双方的租赁合同即自行终止。**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场地。因此，乙方在确定装修、装饰方案时应充分考虑该本条约定。**

**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）在租赁场地内从事违法、犯罪活动（利用租赁标的物进行违法活动）；

（2）在租赁场地内违规存放易燃、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，包括在场地的柱、梁、承重墙钻孔、挖洞或改变场地结构等有损场地承重性能的行为；

（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）乙方租用场地期间，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，且由乙方自行承担一切损失。

（6）乙方若拖欠租金、水电费、物业费超过一个月，或存在偷水、偷电行为造成甲方损失的。应当由乙方负责赔偿，同时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）租赁期间，乙方不得改变场地用途、原则上不允许转租、分租、转借或转让或以其他方式合租。特殊情况确需要转租、分租的，乙方向甲方提出书面申请，经甲方批准同意后可以进行转租、分租。

（8）本合同约定的其他情形或法律规定的情形。

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其他应付款项（包括但不限于卫生费、水电费、物业服务费等）超过一个月，甲方不仅有权提前解除本合同，还有权要求乙方支付逾期应付租金或其他应付款项，同时没收履约保证金。

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。

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

**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场地移交给甲方。移交前乙方需要对场地进行必要的打扫、清理，保证房屋整洁，若乙方移交时未做到场地整洁的，甲方可聘请第三方进行打扫、清理，清理费用从履约保证金中直接抵扣，若履约保证金不足抵扣的甲方有权要求乙方另行支付。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、物业费等费用后视为完成移交义务。**

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场地内外的固定设施、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。

**3**.**乙方未按时将租用场地移交给甲方的，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。**

4.乙方以租赁物作为公司等经营实体工商注册地址。本合同解除或终止后7日内，乙方须自行办理工商、税务及其它注册地址迁出手续。并在办理搬迁退房手续时提交相关地址变更手续证明材料，否则甲方有权没收履约保证金，由此产生的一切后果由乙方自行承担。甲方有权于合同解除或终止7日后至工商、税务等行政管理部门提交注册地址租赁合同已终止的声明，无须乙方同意亦无须通知乙方。工商行政管理部门依此申明做出的行政行为所产生的一切后果由乙方自行承担。

**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.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另行按每日200元标准向甲方支付场地占用费，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。**

3.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(如甲方必须经过产权交易中心公开招租的，乙方应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，将无法参加该场地的竞租活动。乙方未按招租通知要求参加甲方对该场地的竞租活动的，不得享有优先承租权；若乙方按招租通知要求参加竞租活动，但在第一轮竞租活动中未出价的则视为放弃优先承租权。

**4**.乙方必须对租赁资产安装配备必要的消防器材，在租赁期间乙方为该承租区域的实际管理人，乙方承担一切安全责任。

5.停车场监控系统，乙方可根据实际经营需要进行完善，费用由乙方承担。租期届满后，监控系统归甲方所有，乙方不得拆除，甲方不予补偿。

6.项目配套设施设备统一由乙方维护管理。乙方必须做好防火、防盗、防毒、防事故等“四防”工作，承担停车场各项安全责任，保证合理使用场地及设施、设备，使甲方的场地及设施、设备不受人为损害。

7.乙方应保证停车场环境整洁美观，同时做好甲方产权红线范围内及停车场四周的保洁及清除杂草等工作，保证停车场及四周无垃圾、绿地无杂物等，所发生的费用由乙方承担。若乙方未按要求进行管理被上级部门检查通报的，由乙方负责整改，若整改不到位，甲方可另行委托第三方进行整改，所产生的一切费用由乙方承担并从履约保证金中扣除用于支付第三方相应费用，扣除后履约保证金不足的，乙方应于5日内按时补足。

8.乙方如需在公交首末站内及周边设置广告位须向乙方提出书面申请取得同意，报送相关部门审批后方可实施。合同满期后或乙方中途终止合同，装修改造、设施设备不得拆除，不得抵租金，不得折现返还。

9.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）

10.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。

11.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。

12.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。

13.本合同产生争议、由双方先行协商，协商不成向租赁场地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