**租赁合同（范本）**

合同编号

甲方（出租人）： 龙岩龙州市场建设营运有限公司

乙方（承租人）：

乙方因经营需要，需向甲方租赁房产。甲乙双方本着平等互惠的原则，就租赁事宜达成协议如下，以资共同遵守。

**第一条 租赁物及其交付**

1.租赁物：龙岩市新罗区曹溪街道龙钢市场综合体地面二至四层建筑面积约 9346.78㎡，地面一层西面店铺建筑面积约150㎡，地下停车场车位约200 个、建筑面积约8233.63㎡，总计建筑面积约17730.41㎡。具体面积以现场实际为准，若存在差异，不调整租金的计算。

2.因租赁物周边天星东路北侧1号地块东侧规划支路施工时间暂未定，移交时间以甲方通知为准，移交时甲乙双方应签署附件《移交确认书》。

3.租赁物暂未办理产权登记手续，该租赁物按现状（含建筑物、消防、产权登记情况、配套设施设备）出租，天星东路北侧1号地块东侧规划支路道路状况以市政部门交付为准，乙方在签订本合同前已自行到现场查看租赁物及周边情况，其承租决策已充分考虑市政道路施工及交付因素，并已对租赁物的物理属性和权利属性等有了充分了解和知悉，仔细阅读了甲方提供的所有材料，对租赁物存在的瑕疵表示理解和认可，对租赁物状况、租赁面积、相邻业态、交通状况以及可能出现的变化等均无异议。乙方已明确知悉使用租赁物开展相关经营活动须向相关部门申请并取得有关部门批准、许可等；若因乙方无法取得相关部门批准、许可等导致无法经营的，由此造成的损失均由乙方自行承担，甲方不予任何补偿，同时乙方不得因此请求减免相应的违约责任。

**第二条 租赁用途**

1.乙方租赁房屋作为 按证载用途的商业 经营使用，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变用途。

2.若乙方需改变部分用途，必须书面向甲方提出申请，经甲方同意并由乙方自行向有关部门申请办理相关手续，在取得相关部门批准同意后方可变更。

3.乙方未经甲方书面同意改变租赁用途的，甲方有权单方面解除合同，且不予退还乙方缴纳的合同履约保证金。

**第三条 租赁期限**

地面二至四层及地面一层西面约150㎡店铺租赁期十二年，地下停车场租赁期五年，租期自移交之日起计，移交时间以甲方通知为准。

**第四条 租金计算起止日及支付方式**

1.地面二至四层及地面一层西面约150㎡店铺按移交之日起计租赁起始日期，免租期半年，租金为浮动租金，前三年租金为人民币： 元/月（¥ 元/月），之后每满三年较前一年度递增6%；地下停车场作为配套租赁，在五年租赁期内实行固定租金，租金为人民币： 元/月（¥ 元/月），无免租期。

2.租金按月缴纳。乙方应在签订合同前缴清首月租金（地面二至四层及地面一层西面店铺免租期后的首月租金与地下停车场的首月租金之和），之后每月5日前将当月租金采用银行转账、现金等方式按时足额一次性支付到甲方指定银行账户，甲方开户银行账号如下：

公司名称：龙岩龙州市场建设营运有限公司

账 号：35001696107052507448

开 户 行：建行龙岩新罗支行

1. 乙方未按时缴纳租金的，乙方每迟延1日应当向甲方缴纳所欠租金额的万分之五的违约金，违约金应当在缴纳逾期租金时一并交纳；乙方未按时缴交有关费用，甲方有权从乙方缴纳的合同履约保证金中扣除，乙方应在甲方书面通知期限内补足合同履约保证金。拖欠租金累计1个月以上时，甲方有权单方面解除合同，且不予退还乙方缴纳的合同履约保证金。
2. 甲方接受乙方的租金及其他任何费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定及条件的权利。

6.特别约定

本合同的签订以龙钢市场综合体面向社会公开招租为背景，双方同意将招租时的相关文件作为本合同的组成部分。

**第五条 合同履约保证金**

1.合同履约保证金（不计息）为月租金（地面二至四层及地面一层西面店铺与地下停车场的月租金之和）的三倍，即人民币 元整（￥ 元），该履约保证金与首月租金同时缴交；乙方应根据递增后月租金标准的三倍补足合同履约保证金。

2.租赁期间，如果乙方有违反本合同行为，或由于乙方的其他原因给甲方造成损失的，在甲方发出要求乙方纠正该违约行为及赔偿甲方损失的书面通知后7日内，乙方拒不纠正，或拒绝赔偿甲方损失的，甲方有权直接扣除乙方的履约保证金（此扣除行为不影响甲方可行使的任何其他权利或补救办法），以补偿甲方因乙方违约行为而造成的损失。对于扣除后履约保证金的不足部分，甲方书面通知乙方补足，乙方应于收到书面抵扣通知后5个工作日内补足履约保证金的不足部分，否则，视为乙方违约，甲方有权终止本合同，没收全额履约保证金，收回租赁物，甲方损失超过履约保证金的，甲方有权向乙方追索。

3.租赁期满，如乙方无违约，在办妥租赁物的移交手续后，则甲方将合同履约保证金在10个工作日内无息退还乙方。

**第六条 大楼物业管理**

**大楼物业管理由乙方负责，乙方可自行管理或委托有资质的物业管理企业。**

1. 物业管理区域：除一层农贸市场内由甲方自行负责外，大楼其他一切（含一层室外路面及绿化带、地下停车场）物业管理均由乙方负责，费用由乙方承担，产生的收益归乙方所有。甲方及农贸市场商户无需向乙方缴纳物业、商管等费用。
2. 物业管理内容包括但不限于：（1）维持公共区域秩序；（2）房屋主体构筑及公共区域设施设备（电梯、消防、电力、人防、给排水、排污、通讯、防雷、路面、燃气等）的检查、维护、保养；（3）公共区域（电梯轿厢、疏散楼梯、设备房、停车场、大楼室外路面等）卫生保洁；（4）水电费收取等；（5）绿化带的养护及管理；（6）消控室的值班值守。
3. 物业管理要求：

1.确保大楼秩序规范，卫生洁净，安全防范到位，同时妥善保管和使用本物业的档案资料，及时记载人员有关变更信息。

2.及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务重大事项，及时处理物业使用人的投诉，接受物业使用人的监督。

3.建立、健全本物业管理区域内的安全管理制度和消防安全管理制度，落实安全生产责任制度，建立风险分级管控与隐患排查治理机制，制定并落实安全经营培训，制定各种应急处置方案、火灾应急救援预案，每年不少于2次进行预案演练。配备配足相关消防设施设备及器材。

4.负责编制本物业消防、电梯等设施设备的年度维修保养计划并组织实施，同时将维保情况如实及时上报相关管理部门。乙方必须聘请有资质的第三方机构对消防设施设备、电梯进行维护保养。

5.应当将装修禁止行为及允许施工时间、废弃物的清理与处置等注意事项告知物业使用人。

6.消控室必须24小时值班值守，每班不少于2人，且必须按照要求持有消防设施操作证。

7.根据需求配备一定数量且有资质的安防人员及电工。配备保安需确保24小时值班。

8.电梯必须设置安全员，且必须持有经电梯管理相关部门培训的有效电梯安全员证。

9.每日进行清洁卫生、垃圾的收集和清运，定期进行消毒、灭蝇灭蚊灭鼠、水箱清洗、排污排水及化粪池隔油池的清理，费用由乙方承担。环境卫生标准：建筑物外观完好、整洁、无妨碍市容和观瞻；公共场所每日清扫不少于2次，垃圾箱果皮箱围观整洁，垃圾日产日清；公共部位保持清洁，无乱贴乱画，无擅自占用和堆放杂物现象，楼梯扶栏、天台公共玻璃窗保持净洁，公共场地无纸屑烟头等废弃物；生活水箱每年清洗二次；灭蝇灭蚊灭鼠每年不少于2次；排污管道每季不少于1次，隔油池、化粪池每年不少于1次。

10.每月进行至少一次消防备用电源测试，每半年进行至少一次的消防联动测试。

四、设施设备的维修、维护、保养

1.大楼的主体结构（屋面、外墙、承重墙、承重梁）的维修由甲方负责、费用由甲方承担（因乙方装修改造、使用或管理缺陷造成损坏的，由乙方负责维修并承担由此所造成的一切费用）。

2.公共部分的维修、维护、保养：（1）公共部分是指变配电房、柴油发电机房、消控室、防雷系统、人防系统、配套设施设备（包含但不限于电力、通信、消防、雨污水、给水、燃气等）、电梯、地下停车场设施设备。（2）公共部分的维护保养、维修由乙方负责，维护保养、维修费用由乙方承担，其中电梯、主体共用消防设施的维修费用按双方地上建筑面积占比进行分摊，一层2部手扶梯的维修费用由乙方负责，甲方不予承担。（3）农贸市场内使用的电力、通讯、给排水、排污等自行配置具备独立系统由甲方自行维修、维护、保养，费用由甲方承担。（4）按地上建筑面积分摊比例为：甲方农贸市场面积约为2836.43㎡，占比23%；乙方地上建筑面积约为9496.78㎡，占比77%。

五、水电费、燃气费

1.本大楼水电总表由乙方负责管理，水电费由乙方向相关部门缴交。如乙方未按相关部门要求进行管理、缴交相关费用，由乙方负责承担。

2.乙方应当对甲方一层农贸市场设置独立计量，甲方一层农贸市场承担独立计量表所发生的水、电费。

3.甲方一层农贸市场除承担独立水电计量表计量的水电费外，仅承担电量耗损，不再承担公共水电费。电量耗损根据各用户使用电量与所有用户使用总电量占比进行分摊，计收损耗电量不得超过使用电量的10%。

4.水电费计量单价：（1）电费收费单价按大楼总表当月用电平均单价为房屋使用人缴交电费计费单价；当月电费收取总金额不得超当月向电力部门缴交电费总额。（2）当月水费收取用户总金额不得超过总表计量向水务部门水费缴交总额。

5.水电费按月缴交，乙方须每月10日前向甲方一层农贸市场提供上个月水电总表缴费清单，甲方应在收到乙方水电费票据后10日内将当月水电费采用银行转账方式按时一次性足额支付到乙方指定银行账户。

6.甲方按工程现状提供燃气相关设施，乙方如需在现有条件区域外使用天然气（不得使用液化石油气），须自行向燃气相关部门申请，相关费用由乙方自行承担，并向相关部门缴交，甲方不承担燃气相关费用。

7.经营餐饮行业须根据相关部门要求设置废水废气排放装置并经相关部门审核同意；餐厨垃圾清运由乙方与相关部门签订处理协议，费用由乙方自行承担，并向相关部门缴交。

**第七条 停车场车位使用**

1.乙方须向甲方一层农贸市场商户开放地下二层停车位，每户商户享有1个按不高于100元/月/辆包月停车位，商户名单及车牌号以甲方提供为准。

2.乙方应无偿开放地下停车场负一层货梯周边区域约 个停车位， 作为甲方农贸市场商户的专属功能区，用于：

(1)每日进出货车辆的临时停放；

(2)手推车等装卸工具的集中存放。

3.乙方应制定商户及顾客的停车优惠方案。

4.甲方应督促商户规范使用货运区域，确保装卸作业有序进行，不得长时间占用车位或影响其他车辆通行。

**第八条 分租、转租、 抵押、转让**

1.乙方可对租赁物进行分租，但不得整体转租，分租情况须由乙方向甲方提出，经甲方同意后并定期向甲方备案分租情况。否则视同乙方根本违约，承担违约责任。配套的地下停车场不得进行转租，否则甲方可取消该停车场作为乙方的配套，收回管理权。

2.未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式抵押，或以借用、共用、联营、委任将业务承包他人等其他任何方式导致任何非本合同当事人在本合同期限内取得使用或占用该租赁物。乙方不得以任何形式将本合同项下的权利和义务转让给他人或进行交换。乙方在租赁经营期间产生的一切债权、债务、经济纠纷等均与甲方无关，甲方不承担任何责任。

**第九条 租赁物的装修装饰、改建扩建**

1.乙方应另行向甲方支付装修保证金人民币 万元整（￥ 元），作为乙方安全、文明、规范施工的保证，该保证金与首月租金同时缴交。装修保证金根据乙方租赁物装修面积完成比例分二次退还：租赁物装修面积完成比例达60％时退还 元，剩余装修保证金在乙方装修面积完成100%且经甲方及相关部门验收合格，同时无违反本条2至7款情形后，甲方应在7个工作日内无息退还给乙方。

2.乙方对租赁物进行二次装修，装修装饰费用由乙方自行承担，装修所产生的建筑垃圾由乙方及时进行清运。乙方设计方案需征得甲方书面同意；甲方应在收到乙方设计方案之日起5日内予以书面答复，逾期答复视为认同乙方的设计方案。经甲方书面同意设计方案后，乙方应向相关部门报批二次装修手续，在取得相关部门审批手续后方可施工，装修、改建、扩建费用由乙方承担；乙方的装修须经甲方及相关部门验收合格后方可投入使用。

3.乙方对租赁物进行装修或改造所产生的相关责任（包括但不限于安全生产责任和民事赔偿责任、消防责任等）由乙方负责。未经甲方书面同意进行租赁物装修装饰、改建扩建或者乙方进行租赁物装修装饰、改建扩建变动租赁物建筑主体和承重结构的，不予退还乙方缴纳的装修保证金，乙方还应当恢复原状或承担恢复原状的费用，同时甲方有权解除合同，合同履约保证金全部转为违约金，归甲方所有。

5.乙方的装修、改建、扩建未经甲方及相关部门验收就投入使用，不予退还乙方缴纳的装修保证金；如发生事故造成甲方或第三方损失的，乙方须承担事故的一切责任和损失，同时甲方有权解除合同，合同履约保证金全部转为违约金，归甲方所有。

6.乙方的装修、改建、扩建，不服从甲方，不及时清运建筑垃圾，第一次收取违约金叁仟元，第二次收取违约金伍仟元，第三次不予退还乙方缴纳的装修保证金，同时乙方须承担清运建筑垃圾相关一切费用；乙方须按甲方通知时间内缴交违约金及垃圾清运费，否则甲方从装修保证金中抵扣，乙方应在5日内补足抵扣装修保证金。

7.乙方若因经营需要，需在走廊通道及租赁物外墙制作灯箱、招牌等广告标志，须书面向甲方申请，并报送相关部门审批，经甲方及相关部门审批同意后方可安装。

**第十条 租赁物返还时的状态**

1.租赁期满乙方未能继续租赁的或租赁期间合同提前解除、终止的，依附租赁物的不可移动装修装饰（包含二次装修消防设施设备、中央空调等）、扩建改建部分无偿归甲方所有。乙方交还租赁物时，应当保证租赁物及配套设施、设备数量上和使用功能上与甲方移交时一致并处于完好状态，若有毁损，乙方应当予以修复；否则，甲方有权恢复原状，乙方应承担恢复原状的费用，标准按甲方的账面净值予以赔偿。乙方拒不承担费用的，甲方有权由租赁物履约保证金中扣除相应费用，不足部分甲方有权追索因此所支出的合理费用。

2.乙方交还租赁物时，未经甲方同意不得留存物品，否则，甲方有权处置，乙方应承担甲方因此而支出的合理费用。

3.租赁期满（或合同提前终止），乙方应在期满之日（或合同解除之日）起15日内将租赁物地址范围内办理的相关证照迁出租赁物，包括但不限于营业执照、特种行业许可证、卫生许可证及消防类证件等。逾期不迁出的，甲方有权向乙方要求支付占用费，日占用费的收取标准=逾期占用天数×合同约定的月租金金额/30×150%。

**第十一条 甲乙双方的其他权利义务**

1.甲方除交付租赁物给乙方，收取租金外，有以下权利义务：

1.1 甲方应当协助乙方办理有关手续，提供有关证明材料。

1.2 甲方有权对租赁物进行安全等方面的检查，但甲方的检查不得妨碍乙方使用房屋。

1.3 甲方应保证租赁物的租赁权是合法的。

1.4 租赁物实际产权方有权将租赁物作为抵押物向第三方融资，若银行等金融机构（或非金融机构）要求承租户签署放弃优先受偿权等法律文书时，乙方必须无条件配合，否则甲方有权解除合同并不予赔偿乙方任何损失。

1.5 合同期限届满前1个月，甲方可带其他有意承租者进入该租赁物考察，但不得影响乙方的正常经营。

2.乙方除缴纳租金等相关费用给甲方，使用租赁物外，有如下权利义务：

2.1 乙方应当自行办理使用租赁物所需的一切手续，并对使用行为独立承担责任。

2.2 乙方在租赁期内对租赁物仅有使用权，而没有处分租赁物的权利，不得将租赁物作为乙方贷款或其它用途的担保，否则，甲方有权解除合同。

2.3 乙方应遵守国家的法律、法规，不得在租赁物内进行“黄、赌、毒、爆、诈骗、非法传销、邪教”等违法犯罪活动，否则，甲方有权解除合同。

2.4 乙方不得在租赁物内存放危险物品，禁止作为生产、经营、存放易燃、易爆、化工等，否则，甲方有权解除合同。

2.5租赁物从移交之日起，所产生的所有相关责任（包括但不限于人身安全责任、财产安全责任、相关经济赔偿责任和民事赔偿责任、消防责任、安全生产责任等）和费用（包括水电费、有线电视费、通讯费、日常维修费、消防和因使用租赁物所产生的各项费用等）都由乙方负责。乙方在经营过程中，自负盈亏,自行承担经营过程中产生的一切民事和工伤赔偿责任。乙方在经营过程中应当严格遵守房屋出租的相关法律、法规和有关规定，承担相关的安全责任，乙方在用水、用电、用气、用火（不得使用明火装置）方面因不慎或使用不当引起火灾、电、气、水灾害等安全生产防范措施不到位所造成的全部损失由乙方负责。

2.6乙方必须服从甲方管理，配合甲方及相关部门做好精神文明常态化建设、垃圾分类、信访维稳、扫黑除恶等工作以及市、区政府职能部门规定的其它一切政策性工作。

2.7乙方签订租赁合同的同时要签订《出租场所安全生产、综治、环保、廉洁自律责任书》，且责任书与租赁合同具有同等法律效力。乙方不服从甲方安全管理，甲方有权解除合同，由此所造成的责任、损失由乙方负责、承担。乙方在履约过程中违反相关规定的，甲方在处置时有权采取临时措施（如扣押相应物品等）。

2.8合同履约期满后，如甲方继续公开招租，若乙方无违约情形，则在同等条件下，乙方享有优先承租权。

**第十二条 退出机制**

1.乙方在经营过程中，因遭遇重大变故等客观原因导致无法继续履行合同的，应提交书面申请并提供相关证明材料，经甲方调查核实并研究同意后方可协商解除合同，但必须符合下列条件：（1）乙方必须提前三个月向甲方提出书面申请并获甲方批准生效；（2）承租期间乙方能履行本合同并无不良行为或记录；（3）乙方必须已经履行本合同不少于24个月；（4）乙方向甲方缴交退出时当月月租金作为违约金，违约金可从合同履约保证金中抵扣；（5）甲方不予赔偿乙方任何经济损失，依附于房屋的不可移动装修装饰（含二次装修消防设施设备、中央空调）、扩建改建部分无偿归甲方所有。

2.租赁期间若遇政府征收、拆迁需要收回租赁物，乙方应无条件服从，合同终止，双方免责，并在接到甲方通知后15日内无条件退场。征收、拆迁时明确赔（补）偿属乙方投入装修、搬迁过渡费、停业停产损失费等归乙方所有，其余一切征收、拆迁赔（补）偿款均归甲方所有。

3.租赁期间，若遇政府对租赁物有新的规划和要求调整，由甲方提前书面告知乙方，乙方应在限期内予以配合完成；若未按期完成，视同乙方违约，承担违约责任。

**第十三条 合同终止**

1 .租赁期间，甲方若要提前解除合同，应提前3个月书面通知乙方并应征得乙方书面同意，按实际租期结算租金，甲方应无息退还合同履约保证金，同时支付给乙方等额合同履约保证金作为违约金及赔偿乙方装修费用，装修改造补偿金额原则上不得超出合同中约定的剩余租期内租金；甲方支付上述违约金后，合同终止。

2.租赁期间，乙方若要提前解除合同，且不符合本合同第十三条情形的，按实际租期结算租金，同时乙方缴交的合同履约保证金全部转作违约金，归甲方所有；依附于租赁物的不可移动装修装饰（含二次装修消防设施设备、中央空调）、扩建改建部分无偿归甲方所有并确保能够正常使用；乙方支付上述违约金及租金后，合同终止。

3.租赁期满乙方未续租或租赁期间合同解除、终止的，乙方必须在租赁期满之日或合同解除、终止之日起15天内与甲方结清往来账款、交清应当由乙方缴纳的各项费用，并交还租赁物，办理租赁物等的移交手续，否则，每延迟1天乙方应支付甲方双倍租金。

4.租赁期满或依法解除合同，乙方向甲方交还租赁物时，甲方应在15日内给予验收，验收合格后必须予以接收，若验收不合格则不予接收，乙方应按本合同约定的双倍租金的标准向甲方支付逾期交付违约金。

**第十四条 违约情形及违约责任**

1.乙方未按甲方通知时间接收租赁物及签署《移交确认书》；

2.乙方未及时缴交租金等费用达1个月以上；

3.乙方装修未经甲方同意、未经甲方和相关部门验收投入使用、破坏租赁物主体结构或承重墙体；

4.未经甲方同意，擅自改变租赁物用途；

5.乙方未按合同约定履行相关职责义务；

6.乙方未尽安全管理责任，造成重大安全隐患，或未及时整改安全隐患；

7.乙方从事经营违法活动，或严重影响甲方社会形象；

8.乙方将租赁物进行抵押、或私自进行整体转租；

乙方违约责任：甲方有权单方面终止租赁合同，合同履约保证金全部转为违约金，归甲方所有；依附租赁物的不可移动装修装饰（包含二次装修消防设施设备、中央空调等）、扩建改建部分无偿归甲方所有；乙方应在甲方通知的时限内交还租赁物，否则，每延迟1天乙方应支付甲方双倍租金，同时乙方必须承担因违约造成的一切责任和损失。

**第十五条 通知与联系方式**

在协议履行过程中，需要通知有关事项时，通知方按下列方式之一通知接收方，即使接收方不签收或未收到通知，均视为接收已收到通知，并以通知方发出通知后的第二天视为送达之日：

1.若用书信通知，对方法定代表人、联系人或办公室、收发室的工作人员在挂号回执或签收凭证上签字即为送达。

2.若由专人递交，在递交法定代表人或联系人时即为送达。

3.若用短信、微信向法人代表、联系人发送，当日视为送达。

4.任何一方的联系方式有变更的，应及时书面通知合同对方，否则对方按原联系方式向变更方发出的书面文件仍视为送达。本合同约定的送达地址及联系方式同样适用于若发生律纠纷时公检法及相关部门的送达地址及联系方式。

**第十六条 争议的解决**

1.因本合同及其补充协议（如有）而产生的一切争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，提交龙岩市新罗区人民法院诉讼解决。

2.因违约方违约导致守约方提起诉讼的，违约方需要承担守约方为此支出的诉讼费、律师费、公诉费、差旅费、鉴定费等相关费用。

3.合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

**第十七条 合同附件**

1.本合同书包含以下附件：

附件1：移交确认书

附件2：出租经营场所安全、综治、环保、廉洁自律责任书

2.合同各方同意所有附件是合同不可分割的一部分，与合同正文具有同等效力。若附件与合同正文有任何不一致，以合同正文为准。

**第十八条 合同签订与生效**

1.本合同从双方签字或盖章之日起生效。

2.合同一式肆份，甲、乙双方各执两份。

3.合同未尽事宜，由双方协商，协商后达成的补充协议与本合同具有同等效力。

甲方（盖章）： 乙方（签字或盖章）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

（或授权代理人）： （或授权代理人）：

联系电话： 联系电话：

联系地址： 联系地址：

 合同签署日期： 年 月 日

**附件1**：

移交确认书

龙钢市场综合体地面二至四层、地面一层西面约150㎡店铺、地下停车场于 年 月 日由甲方移交给乙方。

地面二至四层及地面一层西面约150㎡店铺租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

地下停车场租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日。

租金标准为：

地面二至四层及地面一层西面约150㎡店铺：

 年 月 日起至 年 月 日，月租金为

 年 月 日起至 年 月 日，月租金为

 年 月 日起至 年 月 日，月租金为

 年 月 日起至 年 月 日，月租金为

地下停车场：

 年 月 日起至 年 月 日，月租金为

同时，乙方应按合同约定，在租金递增前根据递增后月租金标准的三倍补足合同履约保证金。

甲方（盖章）： 乙方（签字或盖章）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

 年 月 日

**附件2：**

出租经营场所安全、综治、环保、廉洁从业责任书

（相对应租赁合同编号： ）

**甲方(监责方)**：龙岩龙州市场建设营运有限公司

**乙方(履责方)**：

 甲方将位于龙钢市场综合体 层出租给乙方作商业使用，责任期限与租赁合同同步。根据《中华人民共和国安全生产法》、《福建省安全生产条例》、《中华人民共和国食品安全法》、《环保法》、《消费者权益保护法》及《产品质量法》等法律、法规，为加强出租场所的安全生产、综治、环保管理及廉洁从业工作，树立"以人为本、安全第一"为准则，营造和谐社会气氛。根据"谁使用、谁负责"的原则，乙方确保租赁期间不发生安全事故。乙方必须签订并遵守本责任书。

**一、安全生产职责**

安全责任目标：在租赁期内不发生安全生产责任事故。

乙方职责：

 1.乙方在租赁期间是该场所的安全第一责任人，对承租场所和生产经营活动的安全全面负责(包括食品安全)，对承租期间发生的人员伤亡、财产损失等安全事故负责。

 2.乙方须对出租场所进行装修，必须书面向甲方报告，经甲方同意后方可动工。装修时，不得破坏、改变建筑结构。

 3.乙方装修必须具备安全生产"三同时"即安全设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。必须请有专业资质人员进行设计、施工。使用装修材料必须符合消防安全要求，采用阻燃或不燃材料，使用电器设备必须符合国家安全标准。涉及特种作业，必须聘请持有有相应资质的作业人员施工并办理作业票。工程完工后，须经应急消防部门报备，取得应急消防部门同意或验收合格后，方可投入生产经营。并将合格证复印件提供甲方存档。

 4.乙方主要负责人、安全员必须每年参加安全培训，掌握与从事经营行业相关安全知识。定期对员工进行安全教育和培训，使员工掌握消防器材的使用、火灾报警、初期火灾的扑救和逃生自救方法等安全常识及岗位风险知识，自觉遵守安全各项规章制度。对于特种行业、特种设备从业人员必须进行定期安全生产教育培训，持证上岗。员工安全教育培训率、考核合格率必须达100％.

 5.乙方在承租期间的生产经营活动，必须具备相应的资质，遵守相关法律、法规、安全管理规定，必须守法经营。乙方在生产经营中所使用的特种设备，必须符合国家有关规定，具有管理部门核发的运行使用许可证，制定、遵守安全操作流程，定期检验、测试合格，其操作人员必须经有关部门培训合格后持证上岗。乙方不得擅自生产、使用、存储、销售有毒、有害、易燃、易爆化学危险品。由此而引发事故，责任由乙方负责。

6.乙方在承租期间，必须建立健全安全管理规章制度，并接受甲方的监督、检查，配合甲方安全生产管理。乙方应定期对承租场所及使用的生产装置、特种设备、电气设施、安全配套设施及火源等进行安全检查，对自查时发现的隐患和甲方检查发现的隐患及时整改，产生费用由乙方负责。

7.乙方必须根据生产经营活动制定相应应急预案、隐患排查、隐患治理制度。发现隐患，及时整改到位，做到隐患整改率100％。每年必须进行预案演练，以上费用由乙方负责。

8.乙方根据经营场所，经营性质自行配备、配足消防设施、设备及安全管理人员。定期对消防设备、设施进行检查、维护，确保消防设施设备保持合格正常使用。保持消防应急通道，逃生通道畅通，不得堵塞占用通道。安全指示标志明显，灭火器放置明显易取。

9.用电、用气安全。安全用电，不得私接乱拉电线，电线、电器不超负荷使用，并安装用电超载保护、漏保保护装置。安全用气，不得使用液化气，除厨房使用燃气外，严禁使用明火。

10每月进行安全隐患排查，做好安全检查台账。

11.配合甲方做好百安活动、安全月活动、安全大检查活动，及其他安全生产活动。

12.乙方必须与每位员工签订安全责任状，明确每位员工的安全职责，做到"一岗双责"。

13.乙方必须告知员工岗位存在安全的隐患及职业危害，及安全生产操作流程。给每位员工发放劳动防护用品，做好职业病预防工作，保护员工生身健康，为每位员工缴纳工伤保险。

14.乙方必须保证安全生产投入。用于安全生产宣传教育培训，安全生产设施设备投入、维护保养，安全隐患排查、整治、安全生产救援应急演练等费用。确保安全生产使用资金足额、到位。

15.乙方不得将生产经营场所与仓储、住宿生活混合使用(即"三合一""多合一"场所)。

16.关注天气变化，及时做好户外门牌、广告牌的加固，以防牌子伤人。做好防汛、防高温、防中暑的安全工作。

17.安全生产事故(火灾)发生后，乙方应立即启动应急响应，组织抢救被困人员和伤员，并第一时间报告甲方及拨打"119"报警电话求救，抢救伤员拨打"120"电话。在确保自身安全情况下进行边消除事故发展(灭火)边等候救援。积极配合专业抢救人员的抢救工作。

18.安全生产事故抢救结束后，乙方要积极配合事故调查组对事故的调查，等候相关部门处理。做好事故善后处理、安置和赔偿等工作。

19.食品安全：乙方必须遵守《中华人民共和国食品安全法》，确保食品安全。根据法律规定：食品生产经营者应当落实食品安全管理制度，对生产经营的食品安全工作全面负责。食品生产经营者应当依照本法的规定，建立食品安全追溯体系，保证食品可追溯。A.食品生产企业应当建立食品原料、食品添加剂、食品相关产品进货查验记录制度，如实记录食品原料、食品添加剂、食品相关产品的名称、规格、数量、生产日期或者生产批号、保质期、进货日期以及供货者名称、地址、联系方式等内容，并保存相关凭证。记录和凭证保存期限不得少于产品保质期满后六个月；没有明确保质期的，保存期限不得少于二年。B.食品经营企业应当建立食品进货查验记录制度，如实记录食品的名称、规格、数量、生产日期或者生产批号、保质期、进货日期以及供货者名称、地址、联系方式等内容，并保存相关凭证。记录和凭证保存期限应当符合本法第五十条第二款的规定。C.从事食品批发业务的经营企业应当建立食品销售记录制度，如实记录批发食品的名称、规格、数量、生产日期或者生产批号、保质期、销售日期以及购货者名称、地址、联系方式等内容，并保存相关凭证。记录和凭证保存期限应当符合本法第五十条第二款的规定。D.食品经营者贮存散装食品，应当在贮存位置标明食品的名称、生产日期或者生产批号、保质期、生产者名称及联系方式等内容。E.餐饮服务提供者应当按照要求对餐具、饮具进行清洗消毒，不得使用未经清洗消毒的餐具、饮具；餐饮服务提供者委托清洗消毒餐具、饮具的，应当委托符合本法规定条件的餐具、饮具集中消毒服务单位。(备注：食品包括肉、禽、蛋、水产、海产、蔬菜等农产品、水产品)。鲜肉上市必须提供“两章两证” 。

20.无条件配合甲方做好食品安全监测工作。

21.厨房要定期聘请专业油污清理机构，对厨房油污（含油烟排放系统）进行大清洗，确保过滤网、油杯、管道等重点部位清理到位，防止油污堵塞和滴落，同时建立油污清理台账。

22.乙方应尽相关法律法规约定安全义务、政府相关部门及甲方交办的安全工作。

**二、综治职责**

综治责任目标：在租赁期内不发生综治事件。

1.乙方在承租期间负责承租场所范围的社会治安综合治理工作。

2.严格遵守国家的法律、法规、规定、制度，协助甲方及相关部门综治工作。创建和谐、平安社会。

3.严禁利用承租场所进行赌博，涉黄、涉毒、涉爆，从事传销、诈骗、邪教等违法活动。

4.不得容留、留宿可疑人员，加强外来人口和暂住人口的安全管理，发现违法违纪情况及时报告公安部门，做到看好自己的门、管好自己的人、办好自己的事，预防和减少各种案件发生。

5.积极预防和妥善处置突发事件。对内部矛盾纠纷要采取有效措施防止事态扩大，做到矛盾纠纷化解在萌芽状态和内部不出门，无发生突发性、群体性事件和上访事件，努力实现无行事事件、无火灾事故、无责任事故、无民事纠纷激化"四无"目标，确保承租范围内的安定团结。

6.强化治安管理。积极配合当地政府和公安机关开展社会治安管理工作，如若发生刑事、治安案件，应及时报警，做好现场保护，积极提供重要线索和信息，协助公安机关破获各类刑事治安案件。

7.认真落实承租范围内的"防火、防盗、防破坏、防事故"的四防工作。针对生产经营中存在问题采取有效措施及时整改，消除隐患，最大限度减少重大恶性事故发生。

**三、环保职责**

 环保管理目标：在租赁期内不发生环境污染事件

 1.乙方必须严格遵守《环保法》及相关法律法规，遵守政府相关部门规定。

 2、乙方的生产经营必须符合环保部门相关要求，做好“三废”排放管理。

**四、廉洁从业职责**

1.应当自觉遵守国家、地方法律法规以及本协议的约定，在合同的订立、履行过程中廉洁自律。

2.乙方不得接受甲方工作人员介绍的家属或者亲友从事与合同相关的业务。

3.乙方应当通过正常途径开展相关业务，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等，或给甲方工作人员报销其个人费用，或邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性娱乐场所，或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

4.经营场所重新招投标工作开展期间，应该按照正规程序投标，不贿赂拉拢甲方招标相关工作人员，使其违背公平、公开、公正竞争原则，帮助实现中标目的。

5.乙方和甲方工作人员不允许存在借贷关系，或为甲方提供赊账、记账的便利。

6.乙方如发现甲方工作人员由违反上述协议者，应向甲方举报。

**附则**

1.本责任书须与经营场所租赁合同同时签订。本责任书与租赁合同具有同等法律效力。

2.本责任书经双方授权人签字并加盖公章后生效；本合同书一式二份，甲方乙方各执一份。

甲方（监责单位）： 乙 方（履责方）：

法定代表： 法定代表：

 年 月 日