租赁合同

甲方（出租方）： 江门市文旅交通投资集团有限公司恩平汽车总站

统一社会信用代码：91440785194223420l

法定代表人：司徒伟鸿

住所地： 恩平市新平中路49号恩平汽车总站

乙方（承租方）：

统一社会信用代码/身份证号码：

法定代表人/代理人：

住所地：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，经江门市公共资源交易中心恩平分中心或符合资质要求的产权交易机构公开招租，乙方被确定为租赁标的物的承租方。在甲乙双方共同遵守、江门市公共资源交易中心恩平分中心或符合资质要求的产权交易机构相关交易规则的前提下，经友好、自愿、平等协商，现就租赁事宜达成一致意见，并签订本合同。

一、租赁标的物

（一）乙方同意承租甲方位于_____的标的物，建筑面积为_____㎡（以下简称“**标的物**”）。

（二）甲方承诺其有权出租标的物，乙方承租的标的物已经有关部门或机构批准同意。

（三）乙方对于标的物的所有情况（包括但不限于现状、权属、使用期限、权利限制等）已经了解清楚，且同意承租。

（四）标的物地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于本合同租赁范围内。

二、租赁期限

（一）租赁期限为____年，即自____年____月____日起至____年____月____日止。

（二）租赁期限届满后，本合同自动终止，甲方有权立即收回标的物。若乙方有意继续使用该物业，必须按江门市国有资产监督管理部门的规定，在租期届满前3个月向甲方提出书面申请，在公开招租时享有同等条件下的优先承租权；未按要求

提出续租申请的承租人，在重新公开招租时不享有优先承租权。经甲方按照有关规定办理公开招租事宜后，若乙方成功续租的，双方再另行签订租赁合同，方可继续使用该标的物。拖欠租金或履约评价不合格的承租人，不得续租。

三、租赁保证金

（一）签署本合同时乙方须向甲方支付_____元（大写：_____），作为房屋租赁保证金。在本合同期限届满时，且乙方结清全部租金、水电费、赔偿款、税费等一切应当缴交的费用以及按照本合同约定将标的物全部移交给甲方后，甲方应在一个月内将房屋租赁保证金余额如数无息退回给乙方。

（二）出现以下情形之一的，甲方有权将房屋租赁保证金冲抵相应的租金或赔偿款项。乙方应在收到甲方书面通知后，在____日内补足房屋租赁保证金。

1. 乙方拖欠租金金额超过半个月租金的（即￥_____元，含本数）；

2. 乙方造成甲方直接、间接经济损失的；

3. 乙方造成标的物损坏的。

四、租金、其他费用及交付

（一）租赁期内，标的物的含税月租金为￥_____元（大写：_____），从【____】年【____】月【____】日开始计租，租金从第_____年起每年递增____%。

1. ____年___月___日至____年___月___日，月租金为人民币_____元；
2. ____年___月___日至____年___月___日，月租金为人民币_____元；
3. _____年___月___日至____年___月___日，月租金为人民币_____元；
4. ____年___月___日至____年___月___日，月租金为人民币_____元；
5. ____年___月___日至____年___月___日，月租金为人民币_____元；

乙方必须于每月的_____日（若遇节假日则顺延至节假日后第一个工作日）前支付当月的全部租金。

（二）甲方收取租金后向乙方开具相应收款凭证。

（三）在合同有效期内，乙方在租赁标的物期间的水费、电费、物业管理费、电话费、应当由乙方支付的税费及其他乙方经营期间所产生的所有费用均由乙方承担。如乙方承租的标的物的水电表、物业管理费、电话费等账户可变更至乙方名下的，则乙方应配合甲方办理相应变更手续，由乙方自行向供水、供电等单位交纳对应费用（包括但不限于相关部门收取的水电费、物业管理费、电话费等本金及逾期违约金），并承担相应逾期付款责任和法律责任；如乙方承租的标的物的水电表、物业管理费、电话费等账户不可变更至乙方名下的，则乙方于次月的____日前向甲方支付上月的对应费用（包括但不限于相关部门收取的水电费、物业管理费、电话费等本金及逾期违约金）。

（四）在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用租赁资产有关的费用，均由乙方承担。

五、标的物移交及风险责任约定

（一）乙方同意以移交时标的物的现状接收标的物，并签署《《安全生产、消防管理协议书》（见附件一）。

（二）签署合同且收到租赁保证金之日起____日内，双方应交接标的物。乙方接收标的物后，标的物的管理、经营、安全等风险和责任均由乙方承担。若甲方要求乙方签署有关安全责任书或协议的，乙方必须同意签署。若经甲方书面通知乙方仍拒绝接收标的物的，甲方有权解除合同。

六、标的物的使用

（一）乙方承诺租赁标的物仅用于：_____。

（二）乙方不得以转租、转让、出借、赠与、抵押、作价出资等方式处置标的物。

（三）乙方严禁在标的物内存放易燃易爆危险品或有毒、有害污染物，不得使用标的物从事任何违法行为、犯罪行为或违反社会公序良俗的行为。

（四）乙方可根据自己的需要进行装修，但不得改变标的物的结构，不得增加外墙荷载，不得超载使用等违反安全使用的要求。

（五）租赁期间标的物的维修、管理、保管、保养等均由乙方负责，且该等行为所产生的一切费用由乙方承担。对于标的物的附属物【包括但不限于铁门铁闸、门窗、室内排水（排污）管、厕所、水电线路、灯、水电开关】等易耗品因合理使用而导致的损耗、损坏、堵塞，由乙方负责维修、更换。因乙方使用不当，致使标的物及其附属物、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

（六）标的物主体结构如发生问题（例如楼体倾斜、楼板开裂、天面裂缝渗水等）时，乙方应及时采取有效防范措施并书面报告甲方，甲方在接到乙方书面报告后要及时进行检查鉴定，非因乙方责任造成的由甲方负责维修，乙方应积极配合；因乙方责任造成的由乙方负责维修。如因乙方怠于通知甲方而导致损害发生的，由乙方承担一切法律及经济责任。乙方所租赁的物业，周围已经水泥硬底化，甲方以现状交接给乙方，如乙方在租赁期间出现水泥路面断裂、坑坑洼洼等现象，乙方必须进行修补、恢复原状，所需费用由乙方承担。

（七）租赁期间标的物上的固定设施或设备、管道、线路以及市政设施存在或可能存在安全隐患时，乙方应当自知道或应当知道到时立刻通知甲方，同时作出消

除安全隐患措施以及尽最大努力消除安全隐患和减少损失，并承担有关费用，依照有关安全管理规定需要报告政府有关部门的，乙方还应当向政府安全管理部门报告。

（八）标的物存在其他的安全隐患若属乙方导致的，对同一安全隐患，经甲方发出两次整改通知，乙方限期未整改完毕的，甲方可解除本合同。

（九）标的物范围内的水、电和消防设施由乙方按国家和江门市有关法律法规及乙方的用途进行安装设置，费用由乙方负责，甲方给予配合。如在租赁期间甲方或市有关安全生产监督管理部门对租赁范围内的消防设施提出整改的，乙方应无条件配合及承担相关费用。合同期满后乙方不得拆除水、电和消防设施，以上设施全部归甲方所有，且甲方无需向乙方支付任何补偿。

（十）有关装修或修建设施、设备的约定

1.乙方如需改变租赁资产的内部结构、或配备对房屋结构有影响的设备，在修缮、改建以及加装其他设备等行为前，其设计规模、范围、工艺、用料等附上详细方案、施工图纸自行到有关部门办理相应的审批手续，提交相关部门的审批同意书和征得甲方书面同意答复后方可进场施工，一切投资费用由乙方自理。否则，造成的后果与损失由乙方自行承担，并承担一切法律及经济责任，同时甲方可提前解除合同。

2.乙方的装修必须符合我国《建筑内部装修设计防火规范》《建筑内部装修防火施工及验收规范》等有关规定执行，并对装修过程中的一切责任和事故承担全部责任。

（十一）本合同期限届满、乙方解除或提前终止本合同、甲方依据本合同约定提前解除或终止本合同以及根据法定事由本合同提前解除或终止的，双方同意在甲乙双方解除或终止租赁关系时，乙方应在终止之日起 7 日内（在任何情况下均不得超过 10 日）无条件将标的物清扫干净并经双方确认无损后交回甲方，否则由此给甲方造成的损失（包括但不限于维修、清洁等费用）由乙方承担。乙方所有装修形成的设施、设备、装饰均归甲方所有，乙方均不得拆卸任何固定的装修设备或设施，也不得向甲方主张任何返还、补偿或赔偿。乙方投入的动产（即移动不会损害标的物价值的财物）应在上述期限内搬离。逾期搬离的，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置乙方留置在标的物的财产，且无须向乙方支付任何补偿或费用。

七、甲方的权利和义务

（一）甲方有权依照本合同的约定向乙方收取本合同项下的租金。

（二）在乙方使用标的物时需要提供有关涉及标的物的图纸或其他资料的，甲

方应尽可能协助。

（三）出现以下情形之一的，甲方有权单方面解除、终止本合同，所造成的一切损失由乙方负责，并可以按第十一条追究乙方的违约责任。甲方在行使本条约定的解除权时，只需书面通知乙方即可生效，且解除或终止通知自甲方送达本合同中乙方的地址之日起生效。

1. 乙方违反本合同第六条约定的。

2. 乙方拖欠租金累计达￥_____元（含本数）或逾期支付租金超过_____日（在任何情况下均不得超过15日，政策或有关文件另有规定的除外）的。

3. 乙方拖欠水电费超过_____元或逾期支付水电费超过_____天的。

4. 在甲方通知乙方补足房屋租赁保证金后_____日内乙方仍未补足的。

5. 乙方在租赁期间因违反相应法律法规而给甲方造成影响或导致甲方被起诉或有关部门要求承担责任的，甲方有权单方解除租赁合同，并追究乙方的违约责任。

（四）甲方工作人员因安全管理或房屋设备检查等需要，有权进入乙方租赁的场地对公用或经营设施等进行维护或安全检查，乙方不得阻挠甲方工作人员正常的安全检查或施工。

（五）其他法律法规规定甲方应当享有的权利或应尽的义务。

八、乙方的权利和义务

（一）乙方有依照国家法律法规和本合同约定使用标的物的权利。

（二）乙方因租赁、使用标的物所产生的所有债权债务均由乙方承担。

（三）乙方在使用标的物期间所新增的动产（不可拆卸或拆卸会损害标的物价值或造成安全隐患的除外）归乙方所有，乙方在归还标的物前可以取回。

（四）乙方在租赁期内，若对周边居民造成骚扰和影响的，乙方须尽力和周边居民协商解决将影响降至最低，并承担由此而产生的一切经济或法律责任。

九、提前终止合同

（一）如因标的物涉及国家建设需要、江门市人民政府、政府有关部门或甲方主管部门要求（含城管执法、企业改制、企业资产整体或部分含本标的物处置和政府“三旧改造”规划等），甲方可以提前30日书面通知乙方终止本合同。乙方自收到通知之日起30日内无条件撤场并终止房屋租赁合同，且乙方的经济损失甲方不给予补偿或赔偿，本合同第九条第（三）款约定除外。乙方结清全部租金、水电费、赔偿款、税费等一切应当缴交的费用以及按照本合同约定将标的物全部移交给甲方后，甲方在一个月内将房屋租赁保证金余额如数无息退回给乙方。

（二） 租赁期间，乙方在租期未满一年的情况下提出终止合同，即视违约，甲方按规定扣取乙方履约金才能终止合同；在租赁期满一年后， 除法定和约定的事由外，任何一方需要提前终止本合同的，需提前 30 日书面通知对方，经双方协商一致后签订终止合同书，在终止合同书签订前，本合同仍有效。

（三）因标的物涉及国家征用、江门市人民政府、政府有关部门或甲方主管部门要求处置（含城管执法、企业改制、企业资产整体或部分含本标的物处置和政府“三旧改造”规划等）时，给予甲方的补偿归甲方所有，甲方不向乙方作任何的赔偿或补偿。经甲方同意乙方在标的物上新增加的不动产，如果有关部门给予一定补偿的，该部分补偿可以归乙方所有，双方另有约定的除外。

（四）乙方出现破产、解散、资不抵债等情形的；对甲方实施诋毁、侵权、诉讼、仲裁等行为的。

十、登记备案

若因甲乙双方签署本合同需要向有关部门办理登记备案的，应当在本合同签署后三个工作日内持本合同及有关证明文件向有关部门办理申请登记备案，属乙方责任的由乙方办理并承担有关费用，属甲方责任的由甲方办理并承担有关费用，双方在职责范围内予以配合。

十一、违约责任

（一）任何一方违反本合同之任何规定的，均构成违约，违约方应当向守约方承担相应的违约责任，违约行为给对方造成损失的，还应当承担赔偿责任。

（二）除本合同约定的其他违约责任外，乙方未按照本合同约定及时向甲方支付或补足租赁保证金、租金或本合同约定的其他任何应付费用，每逾期一日，须按迟延支付金额的____%向甲方支付利息损失。

（三）乙方造成标的物毁损的应当承担修复责任，无法修复或维修后仍无法使用的，应当按照重置所需的全部费用赔偿给甲方。

（四）若因乙方原因导致本合同提前终止或解除的，甲方直接扣除乙方的租赁保证金，以弥补甲方全部经济损失（包括但不限于鉴定费、诉讼费、公证费、律师费、诉讼保全费、诉讼保全保险费、第三方向甲方追偿的费用等）。因乙方的违约行为将导致甲方物业空置，因此，双方确认空置期的租金损失为预期损失，应由乙方赔偿给甲方。双方约定空置期的租金损失按未履行租期租金总额的 20%计算。如果租赁保证金不足以弥补甲方全部经济损失的，甲方有权另行向乙方主张。

十二、免责条件

（一）因地震、台风、水灾、雷电、战争等本合同各方均不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，致使直接影响本合同的履行或者不按本合同约定条件履行时，遇有上述不可抗力事件一方，应于不可抗力因素消失后三个工作日内将事件情况书面通知对方，并应在通知后十五日内提供不可抗力资料，按照该不可抗力对履行本合同的影响程度，由甲乙双方协商决定是否解除本合同，或者全部及部分免除本合同的责任，或者延期履行本合同。

（二）因不可抗力因素导致本合同无法履行必须提前终止的，乙方的经济损失甲方不给予补偿或赔偿。

（三）租赁期间或乙方使用标的物期间在租赁资产范围内发生的任何生产安全、消防或其他任何事故造成乙方及其工作人员（包括乙方亲友或雇佣人员）人身或财产损害（包括但不限于违反本合同的约定使用标的物发生的损害，因标的物的有关设施、设备自然损耗发生的事故，因乙方缺乏维护或维修发生的损害等）的，一切责任均由乙方承担，与甲方无关。若乙方转租标的物给次承租方，次承租方的一切责任均由乙方承担，与甲方无关。

十三、争议解决

本合同未尽事宜或本合同履行过程中发生任何争议的，甲乙双方应当首先协商解决，并可以签订补充合同；协商不成的，任何一方可以向标的物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十四、特别约定事项

（一）在租赁期限届满或本合同提前解除、终止后九十日内乙方向有关行政主管部门（包括但不限于市场监督管理部门、税务部门等）申请办理不再使用该标的物地址的有关登记变更或注销登记手续。所需全部费用由乙方自行承担。

（二）租赁期间，乙方应执行当地有关部门规定和服从甲方监督检查，并承担防火安全、经营安全、门前三包（沙井、渠道、地面保洁）、租赁区域清洁卫生工作、综合治理及安全保卫等工作的全部责任和费用。

（三）租赁期间，乙方应自行设置消防器材配备（烟感器、灭火器材等），

并严格按照遵守《中华人民共和国消防法》等相关消防法律要求和安全管理规定，认真履行消防安全义务，不超负荷用电，不使用明火作餐煮之用。对甲方和有关部门检查发现的安全隐患要及时无条件整改消除。如因乙方疏忽而造成的经济损失及标的物相关费用维护、保养及维修费用，由乙方承担。

（四）若因乙方原因导致合同无法生效的，交易中心将会把乙方的竞投保证金划付至甲方指定账户，乙方对此不持异议。

十五、联系方式

（一）甲方联系方式如下：

联系人：_____，联系电话：_____，联系地址：_____，邮编：_____

（二）乙方联系方式如下：

联系人：_____，联系电话：_____，联系地址：_____，邮编：_____

（三）资料及送达

1. 甲乙双方之间据以联系的通知或者信件应当是书面形式，按上述地址通过公告、EMS 或顺丰等方式邮寄、直接送达的方式发送，以 EMS 邮寄方式送达的，自寄出之日起壹日后视为有效送达，其他方式发送当日即视为送达。任何一方更改地址、电话号码须提前七日有效通知对方，否则应承担不能送达的法律责任。

2. 甲方致乙方的函件，乙方同意可直接交上述标的物之工作人员签收，签收后视为有效送达。甲方也可以在标的物显著位置张贴函件或通知，经张贴视为送达。

3. 甲乙双方同意上述联系方式作为法院诉讼文书的送达地址。

十六、其他事项

（一）本合同的附件为本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）甲乙双方在对本合同条款出现不一致理解时，应当以履行合同的目的作出合理解释，不能任意作出有利于任何一方的解释。

（三）本合同一式两份，自双方签字盖章、乙方缴足租赁保证金且在甲乙双方结清此前的全部债权债务后生效。甲方、乙方各执一份，均具有同等法律效力，本合同由甲方和乙方于____年____月____日在广东省恩平市恩平汽车总站签订。

附件一：《安全生产、消防管理协议书》

甲方：（公章）　　乙方：（公章）

法定代表人　　法定代表人

或授权代表（签名）：　　或授权代表（签名）：

签订地点：江门市　　市（区）

签订时间：　　年　　月　　日