

## 附件2

# 租赁合同书

甲方：汕头市濠江区锦濠城市服务科技有限公司

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，甲、乙双方在合法、自愿、平等、互利的基础上，就场地租赁有关事宜经充分协商达成如下条款，供双方共同执行：

### 第一条 标的物

汕头市濠江区汕头南站客运综合楼，总建筑面积约11530.6平方米（其中首层3060.5平方米、二层2654.7平方米、三层3064.1平方米、四层2751.3平方米）。

### 第二条 租赁用途与期限

#### 1、租赁用途

标的物按现状以整体出租给乙方。乙方向甲方承诺使用该场地在租赁期限内依法依规、合法经营，在法律允许的范围内进行经营，从事经营活动需符合环境保护和安全生产相关规定，不开展易燃易爆、有污染、有噪音等对周边生息环境造成危害及影响的经营活动。不得用营业执照及租赁场地从事非法活动，由此产生的一切法律及安全责任由乙方承担。

#### 2、租赁期限

租赁期限共20年，自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，给予乙方前三年为免租建设期，自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止免计租金。甲方于本合同签订之日起30日内将场地交付给乙方使用。

### 第三条 租金、物业费及支付方式

1、租金自第四年开始计收，第四年租金为人民币\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_\_元)，第五年开始租金在上一年租金基础上递增1%，20年总计租金为人民币\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_\_元)。物业费由乙方承担支付，按政府指导价四级收费标准0.5元/平方米/月，每三年递增10%。

2、乙方向汕头市恒益顺招标采购有限公司缴交的交易保证金在签订本合同后自动转为交易价款，乙方须在签订本合同之日起一个月内将20年总租金金额\_\_\_\_\_元，一次性缴交汕头市恒益顺招标采购服务有限公司(下称恒益顺公司)交易资金结算账户：

账户名称：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

开户银行：交通银行汕头龙湖支行

账号：445006030013000176567

3、汕头市恒益顺招标采购有限公司按《汕头市恒益顺招标采购有限公司资产招租交易规则》第54条的规定将上述款项划转给甲方。

甲方指定的租金收款账户如下：

账户名称：汕头市濠江区锦濠城市服务科技有限公司

账号：80020000022747775

开户银行：汕头海湾农村商业银行股份有限公司河浦支行

#### **第四条 租赁期间相关费用及税金**

甲方收取租金并向乙方开具合法发票；租赁所涉及的一切税费由甲乙双方按照法律法规规定各自承担支付；乙方承担使用该场地所产生的一切费用(包括但不限于水费、电费、卫生治安费、营业税费等)，场地租赁期间涉及原有场地、建筑物的维护修缮等费用均由乙方自行承担。

#### **第五条 场地管理及使用约定**

1、乙方在租赁期限内应依法依规、合法经营，不利用营业执照及租赁场地从事非法活动。

2、乙方从事经营活动需符合环境保护和安全生产相关规定，做好相应的消防安全管理，不开展易燃易爆、有污染、有噪音等对周边生息环境卫生造成危害及影响的经营活动。

3、乙方在租赁期间应按妥善使用房产内的设施，保护房产原结构和设备不受破坏(因室内装修、装饰需要，经甲方同意拆除室内隔墙及墙内设施、设备除外)。

4、乙方在租赁期间的一切建设、装修、修缮及因此产生的费用概由乙方负责。如需在该场地上更新改造、装修修缮、改建增建建筑物，应事先得到甲方同意方申请施工，且必须符合相关法律法规规定。相关报建手续、消防手续及资金投入由乙方负责，并应取得相关审批许可，否则一切责任由乙方自负。乙方在办理完相关手续后，方可进行实施并服从物业管理方的统一管理。租赁期期满或合同提前解除，甲方同意乙方搬离可移动设施、设备，一切地上及墙体附着物（含水电路）及室内固定装修装饰物等不动产无偿归甲方所有。

5、当本合同期满或因不可抗力或濠江区政府政策决策、任何一方违约而导致本合同解除的，乙方应自甲方确定的合同期满（或解除）之日起10日内将本合同项下场地交还甲方；若乙方拒不交还场地或不予签署场地移交书，逾期未交还场地，则场地内的物品，视乙方自动放弃其所有权，同意归甲方所有，甲方有权进入该场地并对其所有物品进行处置。

6、乙方在租赁期间应做好该场地及房产的维护和修缮工作，应在台风、大雨洪涝来临前做好相关安全防护措施，如因防护不当造成的租赁物房地产财产损失或出现人员伤亡由乙方承担全部责任和修复。

7、租赁期间，乙方及乙方的法定代表人（负责人）是场地治安、消防、环保、防疫、卫生、食品安全经营等方面工作的主体责任人，乙方应遵守有关法律法规和政策，严格落实防火、防盗、安全经营及环保措施，购买相关保险并承担相关费用，根据经营性质和要求，按国家规定安装配置相应的环保、消防安全装置及设施，同时保持消防通道畅通。如乙方不遵守有关规定或各项安全措施落实不到位而发生事故造成人身安全及财产损失（包括第三方），由乙方承担一切经济法律责任，若乙方由此造成甲方财产造成损坏或损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

8、从场地交付乙方之日起，所发生的安全事故、劳务纠纷等一切事故或由此引发侵害他人权利、利益概由乙方承担全部法律责任及赔偿责任，甲方不负任何责任，若乙方由此造成甲方财产造成损坏或损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

9、乙方在租赁期内，乙方应遵守国家有关法律法规，守法经营、按章纳税、承担法律和经济责任，从事经营活动需依法取得相应的营业执照和许可证，不得存放、制作或销售有毒、有异味、易燃易爆等危险化学品物品及国家明令禁止的一切物资和假冒伪劣商品。不得利用场地进行违法活动或损害公共利益。乙方的债务及其经营风险由乙方自行承担全部责任，与甲方无关。乙方自有财产是否投保，由乙方自理。

10、租赁期间，乙方应配合所在地街道、居委做好创文工作和落实门前“三包”责任。

11、乙方在租赁期间不得对场地进行抵押、转租、转让或转借他人使用，确因经营状况需要的，必须报告甲方同意之后方可进行。

12、乙方必须有履行本合同的能力，对承租期间可能发生的乙方及乙方员工雇员劳资纠纷、劳动劳务纠纷、经营状况、意外事故事件

、人身损害和财产损失，知识产权纠纷、侵权纠纷、环保纠纷、安全责任事故、第三方经济纠纷等一切事件由乙方妥善处理并承担责任，与甲方无关。

## **第六条 合同的变更、解除与终止**

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，乙方所缴纳的租金不予退还：

(1) 乙方擅自将场地转租、转让、转借他人使用或改变本合同书约定的使用用途的；

(2) 利用场地存放危险物品、严重环境卫生污染和重大安全隐患风险、或进行违法犯罪活动的；

(3) 未按约定或相关规定逾期缴交应当由乙方交纳的各项费用，经甲方催告后仍未按期足额缴交的；

(4) 租赁期间，甲方对乙方日常经营活动进行必要的安全检查，如发现安全隐患，乙方未在甲方提出的合理整改期限内进行整改的。

2、租赁期满，乙方应按时将场地交还甲方。

3、在租赁期届满或提前终止合同时，乙方应按时签署场地移交书给予甲方并无条件如期交还场地，若乙方逾期拒不移交场地或不予签署场地移交书并交还场地，则场地内的物品，甲方将视为乙方自动放弃主张其所有权，归甲方所有，甲方有权进入该场地并对其所有物品进行处置，处置费用由乙方承担。乙方自身原因提前退租的，乙方均无权要求甲方退还未使用期限的租金。

4、乙方在签订租赁合同前有权对租赁物进行实地检查验收，乙方如有异议应当场提出；如当场没有提出，视为无异议，视为乙方愿意接受租赁物的现状，并签署场地移交书。

## **第七条 违约责任**

1、租赁期间，乙方中途擅自解除合同的，乙方所缴纳的租金不予退还。

2、乙方必须依约按时一次性付清租金，乙方如逾期支付租金，自逾期之日起，每日按拖欠租金支付款项金额的0.5%向甲方缴纳违约金，逾期付款超过一个月，甲方有权解除合同，乙方无权要求返还本合同书任何款项。

3、租赁期满或合同提前终止，乙方应按时归还甲方场地并保证没有违约和损坏房屋原结构及配套设施及拖欠水电费事由发生，并按甲方规定的期限内交还该场地。乙方逾期归还的，应当每天按照该场地日租金的2倍向甲方支付占用费。

4、甲方应确保乙方租用的房地产正常用水用电。乙方应按时足额缴纳水电费等费用，否则甲方有权暂停乙方的用水用电。

#### **第八条 免责条件**

1、如因战争、地震、海啸、自然灾害等不可抗力原因致使本合同书不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因法律法规、国家政策调整或公共利益需要而发生土地房地产收回的，乙方必须无条件配合收回工作，本合同书自行终止，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3、如果政府政策决策原因或甲方集体组织需要统一规划建设或征用，则乙方应无条件服从规划建设或征用及时退迁，合同自动解除；甲方不负赔偿责任（包括不赔偿乙方的装修损失、搬迁损失、租金差额损失等）及不另行安置乙方，政府有关部门或第三人对土地的赔偿或补偿归甲方所有，由乙方投资建设的建筑物及相关设施的赔偿或补偿归乙方所有。

因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

**第九条** 乙方若需继续承租应在本合同期限届满前30日内提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关事项重新签订合同。在同等承租条件下，乙方有优先权。

**第十条 乙方联系方式**

地址： ， 联系人： ， 联系电话： ， 乙方确认前述所列地址、联系方式为其合法通信地址；在合同履行过程中的相关通知、函件以及司法/仲裁机关送达法律文书均通知该地址进行。甲方或者司法/仲裁机关按照合同地址送达的，无论对方是否签收，均产生送达的法律后果。

**第十一条 争议解决**

本合同书项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，由租赁物所在地的汕头市濠江区人民法院管辖。

**第十二条** 本合同签订后，如涉及甲方主体或名称变更的，合同权利义务由变更后的甲方主体继承，由双方签订补充协议予以确认。

**第十三条** 资产招租委托书（项目编号：F202500005）内容也是本合同的组成部分。与本合同具有同等法律效力。

**第十四条** 本合同书未尽事宜，须甲、乙双方友好协商解决，协商一致后，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同书组成部分，与本合同书具有同等法律效力。

**第十五条** 本合同书一式\_\_\_份，由甲方执\_\_\_份，乙方执\_\_\_份，汕头市恒益顺招标采购服务有限公司执壹份，具有同等法律效力。

**第十六条** 本合同书自双方签章之日起生效。

（以下无正文）

甲 方（盖章）：

法定代表人：

身份证号码：

电 话：

地 址：

签订日期：

乙 方（盖章）：

法定代表人：

身份证号码：

电 话：

地 址：

签订日期：

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司