**房屋租赁合同**

 合同编号：

 签订地点：

签订日期：

出租方（以下简称甲方）： 厦门金龙汽车物流有限公司

通讯地址： 厦门市集美区航天路503号

统一社会信用代码： 91350200791291392H 法定代表人：

联系人： 李曙萍 联系电话： 13950193183 传真： /

电子邮箱： shuping.li@ccregroup.com 邮政编码： /

承租方（以下简称乙方）：

通讯地址：

统一社会信用代码： 法定代表人：

联系人： 联系电话：

电子邮箱： 邮政编码：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规之规定，甲、乙双方经友好协商一致，就房屋租赁事宜达成协议如下：

**第一条租赁房屋基本情况**

1、甲方将坐落于 （以下简称“租赁房屋”）的房屋出租给乙方，乙方经实地考察自愿承租，租赁房屋建筑面积为 平方米。

2、乙方应按照有关法律法规、规章政策的规定自行办理经营活动所必须的审批手续，在完成相关审批后 五 日内，将所有批准文件复印一份并加盖公章交予甲方备案；若乙方办理相关审批需要甲方协助的，甲方可予以配合，所发生的费用由乙方承担。未经甲方同意及相关法定程序批准，乙方不得随意变更房屋用途，否则甲方有权依本合同第十条的相关约定处理，且由乙方承担一切民事法律责任，并与甲方无关，若因此连带给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。乙方不得以无法办理营业资质为由要求解除合同及要求甲方赔偿。

乙方对租赁房屋、家具家电及其附属设备设施（包括但不限于供水、供电等，下同）等租赁物的现状、权属状况等已有充分了解，且无任何异议，同意按租赁房屋、家具家电及其附属设备设施等租赁物交付时的现状承租。

**第二条租赁期限**

1、本合同项下房屋租赁期为 年，即从 年 月 日起 年 月 止，合同期满即行终止。

2、若房屋实际交付日期与本合同约定的交付日期不一致，甲乙双方应另行签订补充协议，确定房屋租赁期间及租金计收表。

**第三条租金及物业管理费**

1、租金：

 年 月 日至 年 月 日止，租金标准为人民币 元/m2，每月租金为人民币 元（大写： ）； 年 月 日起 年 月 日 止，租金标准为人民币 元/m2，每月租金为人民币 元（大写： ）。甲方提供正规有效增值税发票，税率为5%。

2、物业管理费：

 年 月 日至 年 月 日止，物业管理费标准为人民币 元/m2，每月物业管理费为人民币 元（大写： ）。甲方提供增值税普通发票，税率为6%。

3、 年 月 日至 年 月 日止，每月租金物业管理合计为人民币 元（大写： ）； 年 月 日至 年 月 日止，每月租金物业管理合计为人民币 元（大写： ）。

4、乙方应按每 个月为一期的形式向甲方支付租金、物业管理费合计为人民币 元（大写： ），之后乙方应于每月 日前（如遇法定节假日，则相应顺延至法定节假日结束后的第一个工作日）交清该期租金、物业管理费，以此类推。

5、甲方收到乙方相关款项后，提供有效的增值税发票(租金税率5%，物业费税率6%)给乙方。乙方逾期支付租金、物业管理费，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数×欠缴租金总额的３‰。

**第四条 租赁期间其它相关费用**

1、租赁期间，除租金、物业管理费外，乙方因租赁房屋产生的一切费用，包括但不限于水费、电费以及本合同未列明的其他费用均由乙方自行承担。

2、水电费与公摊

乙方每月 日前向甲方支付甲方代缴的水费、电费及公摊费。其中水费每吨为4.1元；电费每度为0.86元，水电费的公摊费为总用量的10%。租赁期内，若水务集团、电业局水电费调整的，自调整当日起，水电费按调整比率同幅度增减。

3、乙方应依照相关部门的规定自行按时缴交各项费用，若有拖欠，所造成的后果由乙方自行负责，若因此而造成甲方损失，乙方应负责赔偿。

**第五条 履约保证金**

1、本合同签订后 五 个工作日内，乙方应一次性向甲方交纳履约保证金人民币（大写： ），此为本合同生效之必要条件，逾期交纳视为乙方放弃承租，甲方有权将租赁房屋出租给其他第三方。

2、若本合同解除、终止或者期满未续租的，乙方无违约并如期将租赁房屋完整无损交还给甲方，且乙方已向有关部门办理完毕登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续后，甲方可将履约保证金余额无息退还乙方。如乙方存在任何违法违约情形，甲方均有权没收保证金。

**第六条付款方式**

1、乙方依约定应付的租金、物业费、租赁期内其他相关费用、履约保证金及其他与甲方往来的款项以银行转账或委托银行代扣的方式向甲方履行。

2、乙方使用转账的方式支付租金、履约保证金及其他与甲方往来款项的账户信息如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 开户名称（收款人） | 厦门金龙汽车物流有限公司 |
| 开户行 | 招商银行海天支行 |
| 帐号 | 681280394610001 |

乙方应以自己的名义支付。若乙方需要委托其他单位或个人代交租金，一律应在租金交纳前向甲方出具统一格式的书面代付款声明，否则甲方可以以无法认定所收款项为由，视乙方未支付前述款项。

3、在委托扣款期间，如乙方提供的代扣账户发生挂失、销户、冻结、止付等情况，乙方应以书面形式及时向甲方提供新的代扣账户，否则，因不提供新账户或提供不及时导致代扣不成功的，乙方承担相应的责任。

**第七条租赁房屋交付**

1、租赁房屋实际交付日期以甲方实际交付日期为准；若乙方未按甲方的要求办理交接手续，亦视为已完成交房。若甲方重新招租后，乙方继续承租房屋的，不再重新交付。

2、房屋交付时双方对租赁房屋状况、配置的设备设施、办公家具家电、水电表读数等进行确认。交接当日未提交书面异议视为全部确认。

**第八条租赁房屋装修与使用**

1、若乙方对租赁房屋进行装修，则不得擅自变动租赁房屋建筑主体和承重结构，自行承担装修改造的全部费用及施工安全责任。乙方装修方案应保证租赁房屋结构安全且符合有关消防、环保、抗震等规定，并须按有关法律法规、政策规定自行办理相关审批手续，经批准后方能施工；若乙方在施工过程中确需对设计方案进行更改的，应再次经过甲方书面审批同意及相关部门审核通过后，方可实施；装修竣工后应在五个工作日内向相关部门报备并通过相关部门的验收（如消防验收等）。

2、乙方应委托具有资质的装饰装修单位和消防施工单位对租赁房屋进行施工。乙方装饰装修过程中涉及电焊、气焊、电工等特殊工种作业的，应由持有相关上岗资格证书的人员进行作业。

3、乙方不得自行向第三方转供或引入电源，未经甲方同意不得改变租赁房屋标配开关及线路容量。

4、因乙方改造、装修和使用租赁房屋及其附属设备设施造成人身损害或财产损失的，由乙方承担一切民事法律责任；若因此连带给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。为避免上述情况发生，乙方可购买保险，保险费用由乙方承担。

5、租赁期间，公共设备设施的维护及维修由甲方负责，并承担相应责任。乙方应当爱护并合理使用租赁房屋、附属设备设施、家具家电，不得擅自拆改、扩建、增添等，如因乙方人为因素造成的损坏，乙方负责全额赔偿，如属于正常的自然老化，乙方无需赔偿。附属设备设施、家具家电的维修维护工作由乙方负责，并承担相应责任。乙方应定期检查房屋，发现问题应立即通知甲方进行维修。乙方对租赁房屋经乙方装修或改造的部分及因乙方使用不当对租赁房屋造成的损坏负有修缮义务，承担相应责任。由于出租房屋本身的质量问题引起的维护和维修由甲方负责并承担相关费用和责任。房屋老化或因天灾等不可抗力的因素产生的损坏，由甲方负责修缮。

6、乙方租用甲方房屋应遵守政府所颁布的各项法律、法规。乙方在租赁期内若发生违反政府法律、法规的行为应自行承担相应的法律责任，并应承担因此给甲方造成的经济、名誉等损失的赔偿责任。

7、租赁期间，若发生任何人员伤害、财产损失情况，乙方承担一切相关处理责任，概与甲方无关；因自然灾害等不可抗力原因造成人员伤亡、财产损失也与甲方无关。为避免上述情况发生，乙方可购买保险，保险费用由乙方承担。

8、租赁期间，涉及消防、工商、卫生、广告、城市综合管理等内容，乙方应执行本合同项下房屋所在地有关部门的规定并接受甲方监督管理。

9、乙方应妥善处理相邻关系，否则，由此产生的责任由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。若因此造成甲方损失，乙方应予以赔偿。

**第九条退房及财产处置**

1、租赁期满不再续租的，乙方应在合同到期日前，按照保证房屋结构安全及附属设备设施能正常使用的要求清退、恢复房屋交付时配置状态并向甲方返还租赁房屋（含配置的附属设备设施、家具家电）。同时，乙方应在合同到期日前向有关部门办理完毕登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。

2、提前解除、终止合同的，乙方应自合同解除、终止之日起 五 日内，按照保证房屋结构安全及附属设备设施能正常使用的要求清退、恢复房屋交付时配置状态并向甲方返还租赁房屋（含配置的附属设备设施、家具家电）。同时，乙方应在合同解除终止日前向有关部门办理完毕登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。本款约定的3日内，乙方仍应按合同约定标准向甲方支付完成前述事项前的租金及相关物业管理费、水电费及公摊水电费等费用。

3、乙方改造、装修租赁房屋形成的装饰装修物，以及对租赁房屋原有附属设备设施进行改造、增扩、添附等，在本合同期满或提前解除、终止后按以下情形处理：

（1）除本合同另有约定外，本合同期满或提前解除、终止后，乙方不得拆除空调及消防设施或拆除后可能会影响房屋结构安全的附属设备设施，且乙方不得要求任何补偿或主张任何其他费用，如造成甲方损失，乙方应承担相应责任。可拆除的原有附属设备设施可由乙方自行搬走、处理，费用由乙方自理，处理款项亦归乙方。甲方同意乙方拆除装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施的，乙方应在合同终止后3日内自行拆除、搬走，费用由乙方自理，且乙方负责恢复至交付时配置状态，并保证房屋结构安全和附属设备设施能正常使用。

（2）因甲方违约导致提前解除合同的，若乙方同意不拆除装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施，甲方可参照厦门市国资委认可的第三方评估机构的评估报告给予乙方适当补偿，该改扩、增添的附属设备设施归甲方所有。

4、本合同期满或提前解除、终止后，乙方未在本合同项下约定时间内按甲方的要求返还租赁房屋及其他租赁物或仍未拆除、搬走合同约定可由乙方拆除的装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品的，视为乙方不履行合同义务并已放弃其财产所有权，甲方有权自行收回租赁房屋及其他租赁物，且乙方的装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品无偿归甲方所有，甲方有权自行处理、处置，所产生的处理、处置费用由乙方承担，乙方不得要求任何补偿或主张任何其他费用。

5、合同到期或非因本合同第十条第3款的情形导致合同提前终止，乙方拖欠租金、违约金、赔偿金和其他相关费用，甲方有权从乙方所缴交的履约保证金中直接抵扣，不足部分乙方还需向甲方缴交。

**第十条合同的变更、解除与终止**

1、有下列情形之一的，甲乙双方可以变更或者终止合同：

（1）甲乙双方协商一致；

（2）本合同第十二条约定的不可抗力情形；

（3）法律规定的其他情形。

2、甲方有以下行为之一的，乙方有权提前解除合同：

（1）甲方未尽应由甲方承担的房屋修缮义务，严重影响乙方使用的；

（2）依法律规定，其他构成根本违约的情形。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，并收回租赁房屋，对乙方的装修费用不予补偿，乙方还应承担违约责任。甲方也可选择继续履行合同，但甲方仍有权要求乙方及时改正并赔偿损失：

（1）未经甲方书面同意，变更租赁房屋用途的；

（2）未经甲方书面同意，将租赁房屋全部或部分转让、转租、转借、抵押或以任何变相方式由他人使用、将租赁房屋提供他人作为经营或工商、税务登记等经营许可注册地址的；

（3）利用租赁房屋存放危险物品或利用租赁房屋进行不合法的经营及各种违法活动的；

（4）未经甲方书面同意和有关部门批准，变动或破坏租赁房屋主体结构或擅自进行装修、改动房屋内部结构的；

（5）拖欠租金、物业管理费、水电费及其它费用超过30日的；

（6）影响租赁场所或其他租户正常营业，侵害商户的权益，或发生其他严重违反公司管理制度行为且未在甲方或物业管理公司通知整改限期内予以纠正；

（7）在本合同规定的租赁期限内，乙方发生破产、歇业、被解散、被清算；因严重违法违纪被司法、行政机关处罚且未在规定的整改期限内整改完成的或租赁场所被司法机关查封的。

（8）依法律规定或合同约定，其他构成根本违约的情形。

4、租赁期间，如租赁房屋发生安全事故的，经有关部门鉴定确认事故发生在乙方负责维修维护、管理的部位和范围，则甲方有权解除本合同，收回房屋；同时乙方须承担相应的法律责任，并负责将房屋修复至交房时的状态或赔偿房屋修复的费用。

**第十一条违约责任**

1、租赁期内，乙方逾期交纳租金及各项费用，每逾期一日，须按未交纳租金及各项费用的千分之三向甲方支付违约金。

2、乙方违反本合同第十条第3款约定的，甲方有权单方面解除租赁合同，已经收取的履约保证金、物业管理费、水电费等费用不予退还。同时，乙方还应向甲方支付相当于解除合同当期一个月月租金的违约金。

3、租赁期内，一方以非本合同项下第十条约定的理由提前解除合同的，应提前一个月书面通知对方，并向守约方支付相当于解除合同当期一个月月租金的违约金。

4、本合同期满或提前解除、终止后，乙方应按本合同约定返还租赁房屋及办理完毕租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。乙方逾期返还租赁房屋的，逾期时间未超过30日的，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金双倍的房屋占用费；逾期时间超过30日的，从逾期搬离之日计至实际搬离之日，每逾期一日应向甲方支付相当于三倍日租金的房屋占用费。乙方已返还租赁房屋但未办理完毕租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续的，从搬离之日后的30日始计至登记或备案实际迁移或撤销手续之日，每日应向甲方支付相当于一倍日租金的注册占用费，若逾期返还租赁房屋给甲方造成的损失超过房屋占用费的，乙方应按实际损失予以赔偿。

5、若乙方未按本合同约定及时付清有关款项（包括但不限于租金、赔偿金、违约金及相关费用等），乙方除按本条第1～4款承担违约责任外，并自愿接受甲方或甲方选定或委托的物业公司采取包括对乙方停水、停电等一切合法有效措施催促其履行付款义务，所造成的一切损失由乙方承担。

6、合同解除后，甲方有权在公证员或甲方指定或委托的物业服务公司或属地社区居委会或属地公安民警等第三方人员现场见证下，单方进入租赁房屋，屋内任何物品视为遗弃物，甲方有权以封存、变卖、丢弃等任何方式处置，处置费用由乙方承担。乙方对此不得有任何异议。

7、乙方在此同意，倘在任何时间内租赁房屋的水、电停止供应或任何公共设施停止运作，甲方不必对乙方或任何其它人士负责。如因不可抗力原因导致租赁房屋损坏或致使乙方遭受损失的，双方互不承担责任。

8、租赁房屋内的任何部份因通讯的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火、有害气体或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，或因其它损害，而对乙方或任何其它人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏。乙方在此声明，如上述情况非因甲方的过失直接引起，甲方无需对乙方或任何其它人士承担责任，乙方应直接与造成损害的直接责任方交涉。

9、甲方向租赁房屋提供的安保、任何性质的机械等，将不构成甲方有义务负责租赁房屋或其内财物的保安、保管。乙方在任何时间都应自行对租赁房屋或其内财物负责。

**第十二条不可抗力**

1、因下列不可抗力因素导致合同无法履行的，不属于甲、乙方违约，任何一方均有权提前解除或终止合同，且互不追究违约责任：（1）地震、台风等自然灾害；（2）政府房屋租赁政策变化、政府规划建设需要、政府强制征用拆迁等政府行为，致使必须终止合同的。

2、本条第1款第（1）项约定的不可抗力情形发生后，提出因该情形提前解除或终止合同的一方，应于不可抗力情形结束后15日内书面告知对方，并提交发生不可抗力情形所在地有关权威部门出具的合法有效证明。不提供该合法有效证明的，不适用免责条款。

3、本条第1款第（2）项约定的不可抗力情形发生后，甲方应提前书面通知乙方，乙方应在甲方通知的期限内或政府规定的期限内将租赁房屋按本合同第九条约定移交给甲方。若政府有对装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施进行补偿，该补偿归乙方所有，由此所造成的损失由各方自行承担。若政府有对除装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施以外进行补偿，该补偿归甲方所有。

**第十三条争议解决**

本合同当事人应诚意执行合同约定，若在履行本合同时发生争议，由甲乙双方及时协商解决，协商不成的，任何一方有权向房屋所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

**第十四条其他约定条款**

1、根据厦门市国有资产监督管理委员会和甲方公司的相关规定，国有房产出租应采用公开竞争的方式招租。本合同期限届满后，甲方有权收回租赁房屋或重新招租。若甲方重新招租，乙方应于接到甲方书面通知后7日内给予甲方书面答复是否继续承租，逾期视为放弃优先承租权。根据《厦门海翼物流有限公司租户信用评分规则》，若信用评分低于80分，视为甲方自愿放弃优先承租权。

2、本合同项下告知、通知等正式文书，除另有约定外，均须以书面方式进行。本合同首部所确认的通讯地址（在乙方正式搬入租赁房屋后该地址变更为租赁房屋）、联系方式（含电话、联系人及传真、电子邮箱）为双方确认有效的送达地址、联系方式，在履行本合同中双方有任何争议，任何一方向该地址送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。若其中一方地址或联系方式（含电话、联系人及传真）发生变化，应立即书面通知另一方，双方重新确认，否则对方向原地址送达或以原方式送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。送达时间以制作文书方按照前述约定地址寄出之日起算三个工作日即视为送达。

3、本合同项下日租金计算方式为：解除合同当期一个月月租金/30日。

4、合同解除：本合同项下的合同解除日期，解除文书以邮寄送达的，邮寄之日为合同解除之日；上门送达的，对方盖公章确认之日即为合同解除之日；电子邮箱送达的，发送当日为合同解除之日。同时有多种送达方式的，以最先送达日为合同解除之日，对合同解除有异议的，应在合同解除之日起7日内以书面形式向提出解除合同的一方提出。

5、合同终止：本合同项下的合同终止日期，以双方协议文本上约定的终止具体日期为准，未载明具体日期的，签订终止协议之日即为终止日。

6、若乙方违约或造成甲方损失的，乙方应全额（包括但不限于甲方追讨过程中产生的律师费、执行费、清场费等实际发生费用）赔偿，并承担违约责任。

7、本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议。

**第十五条合同效力与附件**

1、本合同自甲乙双方签章后并且乙方按合同约定付清履约保证金之日生效，乙方若未按约缴交履约保证金，则本合同不生效。

2、本合同壹式贰份，甲、乙双方各执壹份，合同附件与本合同均具有同等法律效力。

附件1：《消防安全责任书》

附件2：《“门前三包”责任书》

附件3：《违约处罚管理补充规定》

附件4：《厦门海翼物流有限公司租户信用评分规则》

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方(盖章): 授权代表（签字）：签订日期： | 乙方(盖章)： 授权代表（签字）：签订日期： |

**附件1:**

**消防安全责任书**

为提高对消防安全工作的高度重视，防止火灾事故的发生，特制定本《消防安全责任书》。

一、自觉接受甲方的管理，落实安全防火工作。

二、法定代表人或负责人对本企业的消防安全工作负全部责任，并应制定相关措施，确保消防安全。

三、每天下班前应有专人检查安全，做到断水、断电、关窗锁门。

四、应教育员工及相关客户严格遵守各项消防安全、生产安全规章制度，严禁在非吸烟区域内吸烟。

五、应保证所租用单元的环境卫生整洁，避免形成火灾易发区域，应建立良好的作业环境，防止火灾的发生。

六、不得自行在房屋内煮饭和住宿，不得出现“二合一”、“三合一”行为。

七、各种用电设备、仪器须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业。

八、安装和修理用电设备、仪器时，应由电工或专业人员进行操作并认真检验。

九、未经甲方允许，不准使用大功率电器，不准乱拉电力线路，以防火灾。

十、临时有用明火要求的，必须报甲方批准，在一定防范措施的情况下，方可使用。

十一、房屋内严禁存放易燃易爆及其它危险品。

十二、根据消防法有关规定，租户每50平方米必须配备2个4KG重的灭火器，消防器材要安置在指定地点，不准随意移动或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品。

十三、组织员工了解并掌握消防器材的性能及使用方法，对房屋内的消防器材应定期进行点检、维护保养，爱护和保护公共区域内的消防设施，因人为损坏的应照价赔偿。

十四、凡违反本规定而引起火灾或其它事故，由肇事单位负责人或肇事人负全部责任及承担全部经济损失。

十五、根据实际需要，甲方可对本《消防安全责任书》做进一步修改或补充。

**附件2:**

**“门前三包”责任书**

为了营造物流房屋“设备完备、秩序井然、卫生整洁、环境温馨”的良好环境，共建文明平安房屋，结合房屋的实际情况，订立本责任书。

**一、签订“门前三包”及周边环境责任书的责任单位及责任范围**

1、责任单位：全体租户

2、责任范围：房屋内、门前站台和公共通道区。

**二、“门前三包”的内容和要求**

**（一）包卫生、整洁**

1、责任区内卫生：地面及建筑结构表面干净，无垃圾废弃物、无痰迹、无乱涂画乱张贴；垃圾置于垃圾桶内，并定时倾倒，垃圾桶清洁、完整，在公共通道可视范围内无垃圾堆积和卫生死角。爱护房屋内的花草树木，不攀折树木、不践踏草坪、不损坏绿化设施。美化承租区和责任区内的环境。

2、责任区内整洁

（1）无乱堆放，乱悬挂、乱停车、乱拉广告；

（2）户外广告、店招完好整洁；

（3）空调、排气设备安放规范。

**（二）包秩序**

房屋内租户要教育本单位及客户的驾驶人员，在区内应当按交通标志、标线行驶，杜绝违反交通法规行为，共同维护责任区域内的良好秩序，不聚众喧哗，无张贴小广告，无乱停车辆，无占道经营和装卸作业，无市政规定的其它违章违规行为。

**（三）包安全**

严格按《房屋租赁合同》、《安全生产管理协议书》及《消防安全责任书》的约定，组织做好各租赁标的范围内及“门前三包”区域内的消防安全、生产安全活动，无用火、用电不安全行为。

**三、周边环境的内容和要求**

1、不在公共道路上乱停放车辆、占道装卸作业。

2、不损坏和污染公共道路路面及其路缘石、公共绿化。

3、不将垃圾、废弃物乱堆放在公共区域。

签订“门前三包”及周边环境责任书，是区内全体租户应尽的义务和责任。对劝说无效、拒不自行整改的租户，由管理者协助清理和恢复，其产生的费用由租户承担。

**附件3:**

**违约处罚管理补充规定**

根据《租赁合同》、《安全生产管理协议书》、《消防安全责任书》、（“门前三包”责任书》等约定，为了进一步促进房屋的生产安全、消防安全，依法履行合同义务，特制订本管理规定。当乙方存在以下违约行为时，甲方有权向乙方收取相应的违约金。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 违约事项 | 违约金 | 备注 |
| 1 | 私自改变租赁标的功能 | 2000元 | 并立即恢复原功能，第2次发生时甲方有权立即解除租赁合同 |
| 2 | 存在开凿，损坏房屋建筑物的任何承重墙、梁、柱、板，不得改变、堵塞任何窗户以及其他破坏房屋建筑物结构强度的行为。 | 1000元 | 严禁，一旦发现立即修复并处违约金 |
| 3 | 非法从事危险化学品的生产、运输、中转、储存、销毁等活动（有易燃、易爆、剧毒等危险化学品标志的） | 500元 | 第一次500元，第2次起1000元，同时有权报相关部门处罚 |
| 4 | 擅自转租、合租、转借或转让他人 | 500元 | 并停止违规行为 |
| 5 | 特种设备和特种作业人员，未做到凭有效证件使用和持有效证件上岗 | 100元 | 每人每次，并有权报安监部门处理 |
| 6 | 提供房屋进行聚众赌博、吸毒、缥宿等违法活动 | 500元 | 并报警交派出所处理 |
| 7 | 在租赁房屋用液化气煮饭 | 200元 | 并没收厨具，第2次起300元 |
| 8 | 私拉电线 | 200元 | 每处 |
| 9 | 未经许可擅自在建筑物外墙悬挂、安装旗帜、广告、招牌、灯箱、防盗栅栏 | 200元 | 每处 |
| 10 | 在停车场随意落架 | 200元 | 每辆每天 |
| 11 | 存在违反合同及相关附件约定，经发出限期整改后，逾期或拒不整改的 | 200元 | 每次，第2次300元，第3次起500元 |
| 12 | 叉车私自超出租赁区域使用的 | 100元 | 每次 |
| 13 | 在建筑物外墙安装任何遮光帘、花架、天线、旗杆或其他伸出物 | 100元 | 每处 |
| 14 | 安装和修理用电设备、仪器时，由非电工或专业人员进行操作，私自变动室内电路 | 100元 | 每处 |
| 15 | 有登高作业的，未配备安全帽也未采取任何安全防护措施的 | 100元 | 每次 |
| 16 | 占用停车位或超出租赁区域放货的 | 100元 | 100元／处．天，按实际占用停车位数计 |
| 17 | 在禁烟区吸烟或发现烟头、违章动用明火 | 50元 | 每次／每处 |
| 18 | 不服从管理人员指挥占道停车 | 50元 | 每次 |

**附件4：**   **厦门海翼物流有限公司租户信用评分规则**

**一、适用范围**

公司所管理的市场性出租房产承租人。

**二、评分办法**

（一）对于延期缴纳租金的承租人：按延迟自然天数给予相应信用扣分(以合同约定租金缴纳日期和我司银行账户租金到账日期为计算延迟时间依据):租金缴纳每次逾期至应收当月的次月1日至15日，扣5分；逾期至应收当月的次月16日至的最后一个自然日内，扣10分；逾期至应收当月起的第三月1日至最后一个自然日内，扣20分。

因经营困难向我司申请按月付款或延期付款的，经公司同意的，该租户当期扣10分。

（二）对于不配合我司整改要求的承租人：

1、按整改完成自然天数给予相应信用扣分（以整改通知书约定的整改期限至整改完成时间为依据）：每项每次整改延迟1-10日内，扣1分:11-20日内，扣2分;延迟21-30日，扣4分:以此类推，每多延迟10日，在前一档扣分的基础上加扣2分。

2、对反复出现的需整改事项，每重复一次，加扣5分。

**三、信用等级评定**

承租人原始分100分，计分周期为合同期。

在一个计分周期内根据租户评分表进行累计扣分，按最终信用得分，将承租户信用等级分为五个等级，具体如下表:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 信用等级 | 信用评分 | 信用风险提示 | 限制性条款 |
| A | 100-80 | 信用优 | 无 |
| B | 79-70 | 信用良 | 视为自动放弃优先承租权 |
| C | 69-60 | 信用一般 | 提高投标押金、租赁押金 |
| D | 59-50 | 存在信用风险 | 提供担保 |
| E | 49及以下 | 较高信用风险 | 取消投标权 |
| 备注：如客户被评级为D，则限制条款累加为BCD项，以此类推。以上限制条款可根据招商情况进行适当调整。 |

**四、禁止参加我司房产招租的情形**

存在以下情形的企业、其他组织（含其关联企业）及其股东或合伙人和自然人（含其新设立的企业）不得参加我司房产招租：

（一）有拖欠国贸控股、海翼集团及各投资企业租金的；

（二）与国贸控股、海翼集团及各投资企业存在恶意违约或违约被起诉的；

（三）在全国企业信用信息公示系统上存在不良信用记录的；

（四）被列入厦门市国有企业或国贸控股、海翼集团承租信用体系负面名单的法人及其他组织（含其关联企业）及其股东或合伙人和自然人（含其新设立的企业）；

（五）被列入失信被执行人员名单；

（六）其他可能影响全面履行资产租赁合同的情形。

（七）其他可能影响按期支付租金的不良情形。

厦门海翼物流有限公司

**安全生产责任书**

出租方： （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国安全生产法》有关要求，经甲乙双方协商一致，现就乙方承租甲方位于 之安全生产管理工作事宜，签订以下安全生产责任书：

**一、安全目标**

确保乙方向甲方承租的办公场所内不发生责任死亡事故、火灾事故。

**二、职责分工**

按照“谁经营，谁负责，谁使用，谁负责”的原则，乙方为该场地的安全生产责任人，必须做好安全生产管理工作，预防、杜绝各类事故的发生。甲方定期对乙方的安全生产工作进行检查、监督、指导，确保达成安全生产目标。

（一）甲方责任

1、定期对乙方的安全生产管理工作进行检查、监督、指导。

2、及时向乙方企业负责人或安全生产负责人传达上级部门的安全生产工作指示。

3、与乙方签订安全生产责任书，落实安全生产的各项措施。

（二）乙方责任

1、在使用甲方提供的办公场所期间，应对办公场所的安全设施做好保养工作，不得擅自改变，因乙方人为原因造成损坏的，由乙方负责修缮或赔偿。

2、认真贯彻落实国家、省、市、区有关安全生产工作的法律、法规、标准和规范。严格执行新建、改建、扩建工程项目安全设施“三同时”的审查和验收制度。

3、参加甲方召开的有关安全生产方面的会议，并结合实际，认真贯彻落实，并及时完成甲方布置的各项工作。

4、将安全生产工作列入重要议事日程，年度安全目标明确、重点突出，定期召开事故防范工作会议，分析安全生产形势，研究解决安全生产中出现的问题。

5、按规定设置安全生产管理机构并配备专（兼）职安全管理人员，企业主要负责人、安全生产管理人员必须按规定进行培训。

6、建立健全安全生产规章制度和操作规程，建立和完善各类事故应急救援预案，并组织开展应急救援演练。

7、安全生产实行企业法人负责制，做到组织、机构、人员、经费、活动五个落实，根据企业实际签订好各级安全生产责任书，执行各级安全生产考核责任制，落实企业安全生产主体责任。

8、认真组织开展安全生产月和其他安全活动，及时向甲方上报活动总结材料。

9、切实加大安全生产投入，为从业人员配备符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品。依法参加工伤保险，及时足额为全部从业人员缴纳保险费。

10、定期开展隐患排查治理工作，全面排查事故隐患，查出的事故隐患，定人、定责限期整改，确保整改工作到位。安全生产管理工作台账内容齐全，分类科学，整理规范，查阅规范，查阅方便。

11、严禁在承租的办公场所内生产、储存、使用危险化学品。

12、杜绝“三合一”现象，消防通道必须保持畅通，确保消防安全。

13、发生安全事故，必须立即通报，并做好现场保护，事故善后处理及整改工作，确保不发生因安全生产事故而引发造成的各类社会不良影响。

**三、其它**

1、如乙方不落实安全生产主体责任，或甲方提出的隐患不整改落实的，或被安全管理部门下达“隐患整改通知书”且整改不到位的；甲方有权包括但不限于停水、停电及其它服务，甚至解除合同、收回房屋并没收已付履约保证金。

2、由于乙方的原因，导致发生火灾、人员死亡等安全事故的，相关责任均由乙方承担。

3、本责任书一式两份,双方各执一份,具有同等法律效力，作为租赁合同的有效补充。

4、本责任书自双方签字盖章之日起生效。

甲方： 乙方：

甲方代表(签字)： 乙方代表(签字)：

签订日期： 年 月 日