**天河区农村集体资产**

**出租交易文件**

**项目编号：** 石牌经济联社交【2022】0092号

**项目名称：** 石牌塘边东大街10号104（朝阳楼#104）出租

**编制单位：**广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社

广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社

**编制日期：** 2022 **年** 8 **月** 30 **日**

**交易服务机构：广州市天河区农村集体资产交易中心**

第一部分 竞投邀请函

各（潜在）竞投人:

广州市天河区农村集体资产交易中心受 广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社、广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社 的委托，定于 2022-11- 02 10：00 对 石牌塘边东大街10号104（朝阳楼#104）出租 项目（项目编号： 石牌经济联社交﹝2022﹞0092号 ）进行网上竞投，公示期为 2022- 10 - 20 至 2022-10 - 31 ，欢迎符合资格条件的意向人参与竞投。

**一、项目内容：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目内容 | 合同期限 | 交易面积 | 交易底价 |
| 1 | 石牌塘边东大街10号104（朝阳楼#104）出租 | 10年 | 30平方米 | 8900元/月 |

1. 竞投自然递增报价：100元/月
2. 每次最高加价金额：1000元/月

（三）交易方式： 网上竞投

（四）交易保证金：人民币 30000 元(大写: 叁万元整)，竞投人请登录广州市天河区农村集体资产管理平台[http://szjy.thn](http://szjy.thnet.gov.cn/)[et.gov.cn/](http://szjy.thnet.gov.cn/)或关注“天河农村集体资产交易”微信公众号，点击【网上竞投】模块→选择意向项目报名→获取交易保证金账号，在报名结束前确保交易保证金一次性全额到达指定账户，交纳方式：**银行转账**

注：1、交易保证金仅限于通过银行的渠道进行转账，包括手机银行、网上银行、柜台转账等（拒收支付宝转账、微信转账、现金存款）；

2、一个项目对应一个银行账号；

3、报名的最后一天，为确保交易系统能及时获取银行系统的到账信息，建议竞投意向人提前完成交易保证金转账及网上报名。

（五）详情请查阅交易文件“第二部分 项目内容”。

**二、竞投人资格要求：**

（一）竞投人必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的法人单位、非法人企业，经工商登记注册的个体户或具有完全民事行为能力的自然人，除法律法规另有规定外；

（二）项目业主单位要求的其他资质条件： 无 。

**三、报名、竞投网址及时间：**

（一）报名、竞投网址：广州市天河区农村集体资产管理平台<http://szjy.thnet.gov.cn/>或“天河农村集体资产交易”微信公众号的【网上竞投】模块。

（二）报名时间： 2022- 10 - 21 至 2022- 10 - 31

（三）网上竞投开始时间： 2022- 11 - 02 10:00

**四、需提交的相关资料如下：**

（一）法人单位须提供加盖公章的单位营业执照及法定代表人居民身份证复印件（原件备查）；

（二）非法人企业须提供加盖公章的单位营业执照及负责人（投资人）居民身份证复印件（原件备查）；

（三）工商登记注册的个体户须提供有效营业执照复印件及个体户负责人身份证复印件（原件备查）；

（四）完全民事行为能力的自然人须提供居民身份证复印件（原件备查）；

（五）项目业主单位要求提交的其他资料： 无

**五、交易文件质疑：**

竞投人认为交易文件的内容损害其权益的，可以在公告期内以书面形式向区农业农村局、街道办事处或纪检监察部门提出质疑。竞投人逾期质疑，或以电话、传真、电邮等其他形式提交的质疑均属于无效质疑。

**六、注意事项：**

（一）本次交易公告等相关信息在广州市天河区农村集体资产管理平台、天河区信息网等信息平台上公布，并视为有效送达，不再另行通知。

（二）本次交易不举行集中答疑会，如有关于交易流程的疑问请以书面、传真或电邮形式至广州市天河区农村集体资产交易中心释疑。

（三）本次交易不组织实地勘察，交易项目以实物为准，本交易文件提供的本项目的说明及资料仅供竞投人参考，不构成对项目的任何担保，竞投意向人在报名前须认真研究、实地查看，并向项目业主单位了解项目的实际情况，独立做出竞投判断，一经报名，视为竞投人已完全了解交易项目的全部内容，并认可交易项目的现状，同时愿承担参加竞投所产生的一切风险及责任，交易双方若产生任何纠纷及损失，广州市天河区农村集体资产交易中心不承担任何责任。

（四）广州市天河区农村集体资产交易中心不对交易的农村集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵及合同违约等风险承担法律责任。

（五）本次交易只负责决定受让人或合作伙伴，项目交付、产权和股权交割按国家相关法规办理，不属本次交易内容，广州市天河区农村集体资产交易中心不承担任何责任。

**七、联系方式：**

（一）编制单位名称：广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社

广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社

编制单位地址： 广州市天河区石牌东路朝阳东大街38号二楼

编制单位联系人： 池瑞芬、池启丁

编制单位联系电话： 38908163

（二）交易服务机构名称： 广州市天河区农村集体资产交易中心

交易服务机构地址： 天河区政务服务中心6楼（天河区软件路13号）

交易服务机构联系部门： 交易部

交易服务机构联系电话： 020-37690255

资料提交地址： 天河区政务服务中心6楼610室

交易服务机构：广州市天河区农村集体资产交易中心

第二部分 项目内容

**一、项目业主情况**

（一）单位名称：广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社

广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社

（二）单位地址： 广州市天河区石牌东路朝阳东大街38号二楼

（三）法定代表人： 池瑞芬、池启丁

（四）联系方式： 38908163

**二、资产情况**

（一）基本情况

1.资产类型： 物业资产

2.坐落位置： 石牌塘边东大街10号#104

3.资产面积： 30平方米

4.资产用途： 商业

5.资产现状： 租赁（合同在2022年12月31日到期）

6.产权现状： 无产权证 。

（二）权属情况

1.土地所有权人(或有效证明材料编号)： 广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社、广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社

2.土地所有权证号(或其他权属有效证明材料编号)： /

1. 土地使用权人： 广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社、广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社

4.土地使用权证号(或其他权属有效证明材料编号)： /

5.地号： /

6.房产所有权人： 广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社、广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社

7.房产所有权证号(或其他权属有效证明材料编号)： /

（三）抵押情况

1.抵押权人： 无 。

2.他项权证号： 无 。

3.抵押期限： 无 。

（四）消防情况： / 。

**三、租赁/承包要求**

（一）资产交付时间： 2023年1月1日。

（二）租赁/承包期限为： 10年（即2023年1月1日至2032年12月31日止）。

（三）免租期为 无 。

（四）租金按 月 为一期收取。每期内的前5日交付当期租金。 逾期交纳或不足额交纳租金的，每逾期一天，承租方应每天按照所欠租金总额的10‰ 向出租方支付违约金；拖欠租金30天后没收合同履约保证金并解除租赁合同，出租方收回物业。违约责任按双方签订合同条款执行。合同期满当天完成清场工作。

1.租金总额由 租金（含税价格）构成，共8900元/月（以成交价为准）；

2.递增方式为：租金在前一周年保持不变，从第二周年起开始每周年递增一次，递增率为3%（即租金在第13个月开始递增，每满12个月递增一次，递增率为3%）

**四、其他需要约定的事项**

1、合同履约保证金为竞投成交价月租金的6倍。竞得人应于合同签订前2天将合同履约保证金转入出租方指定账户，方可签订合同否则视为竞得人放弃竞得资格，交易保证金由交易服务机构一次性全额不计息转交给项目业主单位，由项目业主单位予以没收处理。交易保证金不转为合同履约保证金，在竞得人签订合同后5个工作日由交易服务机构一次性全额不计息退回竞得人。

2、竞投人成功竞得的，若未在竞得后2个工作日内携带相关资料到天河区农村集体资产交易中心签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书的，或在竞投结果公示结束后5个工作日内，因竞得人原因，未与项目业主单位签订合同，均视为自动放弃竞得资格，其交纳的交易保证金将由交易服务机构一次性全额不计息转交给项目业主单位，项目业主单位将作全额没收处理。同时竞投项目由项目业主单位收回，另作处理。

3、本次交易项目出租面积为30平方米，租赁物业的竞得人（承租方）只能按物业性质使用，竞得人（承租方）已明确知悉租赁物业的租金不以租赁物业建筑面积为计算基数和计算标准，物业租金不随租赁物业建筑面积的变化而变化，日后竞得人（承租方）不得以租赁物业建筑面积存在误差要求变更（增加或减少）合同的租金，否则视为竞得人（承租方）违约，出租方有权依约追究竞得人（承租方）的违约责任并解除合同，合同履约保证金将不予退还。

4、竞得人（承租方）必须在合同期内确保各种消防设施完善和正常使用，物业的消防、水电设施等设备安装、维修、维护、更换的费用由承租方承担。

5、物业内部结构按交接现状使用，竞得人（承租方）不得随意改变物业的内部结构。若需改变，必须得到我两社(即广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社、广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社)书面同意后才可以改变，否则视为竞得人（承租方）违约，出租方有权依约追究竞得人（承租方）的违约责任并解除合同，合同履约保证金将不予退还。

6、租赁期间如遇政府行为、村、社对该物业进行升级改造或重建，竞得人（承租方）应将该物业无条件交还我两社(即广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社、广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社)，无条件解除及终止合同，不得异议。

7、该交易项目物业没有办理产权证，权属石牌第十四、十五股份合作经济社，竞得人（承租方）自行办理该交易项目物业的工商证照、消防证照、营业手续等，竞得人（承租方）无法取得该交易项目物业之用途的相关营业证照、消防证照、办理相关营业手续等的责任均由竞得人（承租方）自行承担，竞得人（承租方）不得以此为由解除租赁合同、拖欠租金等，否则视为竞得人（承租方）严重违约，出租方有权按照租赁合同追究承租方的违约责任。如租赁合同因无证产权等原因被认定无效，出租方仍有权要求竞得人（承租方）支付交易项目物业使用费、管理费（如有）等，交易项目物业使用费的金额及期限按原租赁合同中有关租金及期限的约定为标准计算。

8、水电费由石牌第十四、十五经济社按相关部门标准收取。

9、由广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社、广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社签订合同和收取租金费用，各占50%。

10、在租赁期内，竞得人承担因使用租赁物业而产生的各项税、费（包括但不限于租赁登记税，印花税及水、电、电视、煤气、网络、通讯、卫生、消防、垃圾、电梯、治安、安全生产等费用）。

11、本项目不接受曾经或正在与石牌村集体经济组织（包括农村集体所属的公司或企业）存在诉讼或仲裁关系的竞投人参与竞投。竞得人（包括企业法人的法定代表人、股东、董事、监事、经理及其他高级管理人员、实际控制人）如果曾经或正在与石牌村集体经济组织（包括农村集体所属的公司或企业）存在诉讼或仲裁关系的，出租方有确凿证据的，即使竞得人取得交易确认书并予以公告，出租方均有权不与其签订租赁合同，交易保证金由交易服务机构一次性全额不计息转交给项目业主单位，由项目业主单位予以没收处理。如因此造成出租方和项目业主方损失的，竞得人还须承担赔偿责任。

12、其他约定事项详见合同。

**第三部分 竞投须知**

**一、竞投人参加网上竞投的基本要求**

（一）法人单位：参加网上竞投的竞投人必须以营业执照上的单位名称注册账号；

（二）非法人企业 ：参加网上竞投的竞投人必须以营业执照上的单位名称注册账号；

（三）工商登记注册的个体户：参加网上竞投的竞投人必须以其在工商部门登记的负责人身份信息注册账号；

（四）完全民事行为能力的自然人：参加网上竞投的竞投人必须以其本人身份信息注册账号。

**二、报名方法**

（一）竞投人可于报名时间内通过广州市天河区农村集体资产管理平台<http://szjy.thnet.gov.cn/>或“天河农村集体资产交易”微信公众号的【网上竞投】模块进行用户登录，选择意向的项目进行报名，仔细阅读竞投公告并获取交纳交易保证金的账号。竞投人通过银行转账方式完成转账后，重新进入报名界面再完整填写报名信息，上传转帐凭证及项目资质要求相符的完整资料，点击保存并提交报名，待审核通过，完成报名流程。

（二）如未在管理平台注册的竞投人，需登陆广州市天河区农村集体资产管理平台网站<http://szjy.thnet.gov.cn/>或“天河农村集体资产交易”微信公众号进行用户注册，首次注册的用户在完成网上注册资料填写，待审核通过后，可在【网上竞投】模块中选择意向项目进行报名。

**三、交易保证金**

（一）竞投人必须按照本《交易文件》的交易保证金金额要求及本项目报名界面中显示的银行账号，确保交易保证金在报名结束前一次性全额到达项目指定账户，交纳方式：银行转账（仅限于通过银行的渠道进行转账，包括手机银行、网上银行、柜台转账等，拒收支付宝转账、微信转账、现金存款）。

（二）一份交易保证金只能参加一宗交易竞投。

（三）竞投人支付交易保证金的户名必须与报名名称及实际参加竞投的竞投人名称一致，否则银行系统无法匹配，银行系统匹配不一致导致保证金无法到达指定帐号的，均无法完成报名。

（四）逾期未交纳交易保证金的，或交易保证金款项未在指定日期前到账的，均视为未按要求交纳交易保证金，均无法完成报名。

                   （五）竞投人需在交易系统报名界面正确填写具体的转账信息并上传转账凭证。

**四、竞投人资格审核**

（一）项目业主单位**无其他资质条件要求**的项目，竞投人需在报名界面中正确填写转账信息并上传转账凭证，完成报名流程。

（二）项目业主单位**有其他资质条件要求**的项目，竞投人需在报名界面上正确填写转账信息，上传转账凭证及其他资质条件要求的相应资料，等待审核，并在报名时间内的周一至周五上午9:00--12:00，下午1:00--5:00（法定节假日除外）携带项目业主单位要求提交的所有资料前往天河区农村集体资产交易中心进行审核，资料审核无误后，审核通过，报名成功。（注：需提交的资料详见“第一部分 竞投邀请函”）

**五、竞得人交易确认**

竞投人成功竞得的，需在竞得后2个工作日内携带相关资料到天河区农村集体资产交易中心签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书，受理时间：周一至周五上午9:00--12:00，下午1:00--5:00（法定节假日除外），未在规定时间内携带相关资料到天河区农村集体资产交易中心签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书的视为自动放弃竞得资格，交易保证金由天河区农村集体资产交易中心一次性全额不计息转交给项目业主单位，由项目业主单位予以没收处理。竞得人凭广州市天河区农村集体资产交易确认书在规定时间内与项目业主单位签订合同。

（一）项目业主单位无其他资质条件要求的项目需提交以下相应资料：

1、法人单位须提供加盖公章的单位营业执照及法定代表人居民身份证复印件（原件备查）；

2、非法人企业须提供加盖公章的单位营业执照及负责人（投资人）居民身份证复印件（原件备查）；

3、工商登记注册的个体户须提供有效营业执照复印件及个体户负责人居民身份证复印件（原件备查）；

4、完全民事行为能力的自然人须提供居民身份证复印件（原件备查）。

注：法人单位、非法人企业须携带公章（仅用于现场盖章）

项目业主单位有其他资质条件要求的项目需携带以下相应资料：

1、法人单位提供营业执照及法定代表人居民身份证原件；

2、非法人企业提供营业执照及负责人（投资人）居民身份证原件；

3、工商登记注册的个体户提供有效营业执照及个体户负责人居民身份证原件；

4、完全民事行为能力的自然人居民身份证原件。

注：法人单位、非法人企业须携带公章（仅用于现场盖章）

（三）竞投人授权委托他人签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书，受委托人须提交以下相应资料：

1.法人机构的法定代表人授权的受委托人须提供授权委托书原件（加盖公章）及受委托人居民身份证复印件（原件备查）；

2、非法人企业的负责人（投资人）授权的受委托人须提供授权委托书原件（加盖公章）及受委托人居民身份证复印件（原件备查）；

3.工商登记注册的个体户负责人授权的受委托人须提供授权委托书原件（摁委托人手印）及受委托人居民身份证复印件（原件备查）；

4.完全民事行为能力的自然人授权的受委托人须提供授权委托书原件（摁委托人手印）及受委托人居民身份证复印件（原件备查）。

注：授权委托书中的委托权限应当注明签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书等具体委托事项，受委托人实施一切代理行为所产生的全部后果及责任，由委托人承担。

1. **网上交易规则**

（一)竞投开始前，系统为每一个竞投人随机分配竞投号，竞投人以竞投号参与竞投，竞投人姓名等信息不对其他人员公开，直至竞投结束，竞投系统自动公开竞投人姓名等信息。

（二）本次交易只有一个竞投人的，成交价不得低于底价。有两个以上竞投人的按照价高者得的原则成交，报名成功的竞投人，按照本项目交易规则进行报价，第一位竞投人点击出价并确认，系统则默认为交易底价，从第二位竞投人开始点击出价并确认，系统则按自然递增价出价，竞投人也可报出高于自然递增价的整数出价。**每次加价金额不得高于1000元，**请竞投人在出价前认真核对出价金额，一旦出价，不予撤销。

（三）本次交易对租赁交易项目的原租户不给予优先权的安排。

（四）本项目竞投初始出价时长为60分钟，如有竞投人在竞投结束时间前3分钟内出价，系统自动将出价时长顺延3分钟，等待下一次出价，以此类推，直至无人出价，以最后出价作为成交价。

（五）竞投人未成功竞得的，交易保证金在该项目交易结果公示结束后5个工作日内一次性全额不计息按原账号返还；竞投人成功竞得的，交易保证金在合同签订后5个工作日内一次性全额不计利息返还，或者按公告约定转为合同履约保证金。

（六）竞投结束后，交易结果将在广州市天河区农村集体资产管理平台、天河区信息网等信息平台进行公示，项目业主单位还应当在其信息公开栏（“三公开”栏）、交易项目所在地等处发布交易结果公示。公示时间不得少于5个工作日。公示期间如对交易程序或结果提出异议的，可以书面形式向区农业农村局、街道办事处或纪检监察部门提出质疑。

（七）竞投结果公示结束后5个工作日内，项目业主单位和竞得人应当到交易服务机构指定的场所签订合同，未能在规定时间内签订合同的，项目业主单位和竞得人达成一致意见，可由项目业主单位向交易管理机构提出合同延期签订申请，经所属经济联社、街道交易管理机构审核通过后，方可延期签订合同。

（八）竞投结果公示结束后5个工作日内，因竞得人原因，未与项目业主单位签订合同的，视为放弃竞得资格，交易保证金由交易服务机构一次性全额不计息全额转交给项目业主单位，由项目业主单位予以没收处理。

**（九）在全区范围内，竞投人或承租（承包）人存在以下情形之一的，列入天河区农村集体资产交易信用评价黑名单：**

1.一年内累计5次不进场交易的；

2.一年内累计5次进场交易但不报价的；

3.扰乱交易秩序，影响交易正常进行的；

4.竞投人有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人行为的；

5.在竞得成功后，2个工作日内无正当理由不提交相关纸质资料的；

6.在竞得成功后，无正当理由推翻成交价或拒绝签订合同的；

7.履约过程中，未经农村集体同意，累计3次未按照合同约定交纳租金（承包金）的；

8.合同到期后，未按照合同约定交还交易项目物业的；

9.其他违背诚实信用原则的行为。

被列入天河区农村集体资产交易信用评价黑名单的竞投人或承租（承包）人，管理平台交易系统3年内（含3年）禁止参与竞投。

（十）农村集体资产进行网上交易时，项目业主单位应派出监督小组登录广州市天河区农村集体资产管理平台http://szjy.thnet.gov.cn/的【网上竞投】模块内每个项目的展示窗见证监督。监督小组人数在4名以上，成员由村领导班子成员或经济社理事会、监事会及街道交易管理机构、廉情监察站成员组成。

（十一）交易关系利害人对交易过程或结果有异议的，可向区农业农村局、街道办事处或纪检监察部门进行投诉。

（十二）在农村集体资产交易合同履行过程中，发生纠纷的，可依据合同约定途径解决，没有约定的，可依法向天河区人民法院提起诉讼。

（十三）天河区农村集体资产交易规则依据《天河区农村集体资产交易管理实施细则》制定，遵循民主决策、平等自愿、诚实守信、公开、公平、公正的原则。

**第四部分 合同要求**

一、合同要点

（一）竞得人应在竞投结果公示期满后5个工作日内与项目业主方签订合同；

（二）合同履约保证金：在本合同签订前2天内，乙方须一次性向甲方交纳竞投成交价月租金的6倍作为履行本合同的保证金，合同履约保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为（包括取得注销工商牌照登记证明），合同履约保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理, 甲方有权单方解除合同，合同履约保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述交易项目的使用权。如甲方违约，退回合同履约保证金（具体以合同条款为准）。

（三）项目业主单位基于自身经营情况，可能会安排一家或多家下属公司（例如物业公司）与竞得人签订一份或多份合同，合同总价与竞得价格一致，竞得人应无条件接受。

（四）在填写合同条款中，如没有内容填写，请注明“无”，并保持主体框架内容不变。如有需要，可依据实际情况增列内容。

**二、合同指导文本**

**合同编号：**

**天河区农村集体资产交易租赁合同（版）**

出租人（以下简称“甲方”）：广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社

广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社

承租人（以下简称“乙方”）：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，为明确双方权利义务，甲乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则，协商一致订立本合同，并共同遵守。

1. **租赁物业的位置及面积**

（一）位置：甲方将位于广州市天河区石牌塘边东大街10号首层 的物业（以下简称“租赁物业”）出租给乙方，乙方对租赁物业已作充分了解，没有异议愿意承租（租赁物业的具体位置及情况详见附件）。

（二）租赁楼层及出租面积：

楼层:首层部分；出租（建筑）面积：

1、乙方已明确知悉租赁物业的租金不以租赁物业出租建筑面积为计算基数和计算标准，物业租金不随租赁物业出租建筑面积的变化而变化，日后乙方不得以租赁物业出租建筑面积存在误差要求变更合同租金，否则视为乙方违约，甲方有权追究乙方的违约责任并解除本合同收回物业，履约保证金不予以退还。

2、租赁期内，如乙方提前将部分租赁物业交还甲方的，物业租金不作调整（即物业的月租金不因乙方租用的物业面积变化而调整），乙方仍应按本合同约定的租金标准向甲方支付租金，否则视为乙方违约，甲方有权追究乙方的违约责任并解除本合同收回物业，履约保证金不予以退还。

**第二条 租赁期限、交付及用途**

（一）租赁期限为10年，从 年 月 日起至 年 月 日止。

（二）租赁物业的正式交付时间为 年 月 日。

（三）租赁物业正式交付之日，甲乙双方应签署书面交付文件，书面交付文件签署后，视为甲方已完整、适当地履行了交付租赁物业的义务（详见附件）

（四）用途：租赁物业乙方只能按物业性质使用。

1. **乙方应缴款项及时间**

（一）租金

1、租赁物业的每月租金为¥ 元（大写：人民币 元），乙方同意支付因开具租金发票而产生的税费。

2、上述租金标准自 年 月 日起保持壹年不变，从第贰年（ 年 月 日）开始，当年的租金标准在前一年的租金标准上递增3%，以后每年递增一次，直至本合同期满为止，具体详见附件《租金明细表》。

(二)交纳时间

租金结算方式为人民币结算。租金按月为一期计算，乙方在每期内的前5日一次性向甲方以下指定银行帐户足额交纳当期的租金；乙方应以乙方名义向甲方缴交租金：

甲方收款账户：

纳税人识别号：

开户行：

账号：

（三）甲方不负责物业管理。乙方接受该物业的物业管理公司统一进行物业管理，按时向物业管理公司交纳物业管理费及相关费用，遵守本租赁合同的约定及物业管理公司的相关规定，如因乙方违反物业管理公司规定而产生的一切责任和损失，与甲方无关，由乙方自行承担。

(四) 乙方应缴的其它费用

1、在本合同签订之日，乙方应一次性向甲方交纳首期租金￥ 元正（大写：人民币 元）、本合同签订前二天，乙方应一次性足额交纳履约保证金（含税）¥ （竞投成交价月租金的6倍） 元正（大写：人民币 元）。

履约保证金用于为乙方全面妥善履行在本合同项下约定的义务提供担保，保证金不计利息，不抵作租金和其他各项费用。如乙方在合同履行过程中出现违约行为的，履约保证金予以没收，并追究乙方的违约责任；在合同期满后，在乙方无违约或欠费等行为、且乙方已注销营业执照或完成营业执照经营地址变更手续后（当乙方使用租赁物业所在地址作为经营地址时）的前提下，甲方可以在乙方交还物业后10天内将履约保证金无息退还给乙方；如乙方在交还物业及完成注销营业执照或变更营业执照经营地址后两个月内仍未向甲方申请退还履约保证金的，视为乙方放弃取回履约保证金的权利。

2、租赁物业的水、电费用由乙方承担（包括但不限于乙方实际使用的水电费用及公共面积分摊部分的水、电费用等），乙方应每月按时交纳水电费。

3、除上述约定外，在租赁期内，乙方承担因使用租赁物业而产生的各项税、费（包括但不限于租赁登记税，印花税及水、电、电视、煤气、网络、通讯、卫生、消防、垃圾、电梯、治安、安全生产等费用）。

**第四条** **甲方的权利义务**

（一）依合同约定将租赁物业及其附属设备设施交付乙方使用并有权按时向乙方收取租金等本合同约定由乙方应缴交的款项。

（二）有权对物业进行定期安全检查（包括消防安全检查），并监督乙方对物业的使用情况。

（三）为乙方正常使用物业提供协助，并支持乙方的合法经营活动。

**第五条 乙方的权利义务**

（一）依约按时足额交纳租金、履约保证金等本合同约定由乙方缴交的款项。

乙方必须在租赁合同签订后 30 天内自行在租赁物业内安装独立式烟感火灾探测报警器和简易喷淋，以防止火灾伤亡事故发生，杜绝消防隐患，甲方有权监督和督促，如乙方未能在上述时间内安装完毕的视为违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予以退还。

（二）按本合同约定用途合理使用租赁物业。乙方自行办理因利用租赁物业从事经营活动所需的各种证照，享有独立使用权并自行承担一切使用风险。

（三）乙方在签订本合同时，乙方已经完全了解租赁物业的性质、用途和具体情况，甲方不承诺也不保证该物业及其配套设施（包括但不限于水电、消防、电梯等）能符合乙方的具体使用功能和包括但不限于环保、消防、安全等规范。 如因租赁物业的资料不足而影响乙方使用的（包括但不限于办理工商证照、消防证照、营业手续、排烟、排气、排污、垃圾分类、食品安全等），并不视为甲方违约或导致本合同无效，乙方仍应履行本合同之约定，因此产生的一切风险和损失由乙方自行承担，与甲方无关，乙方不得以此为由拖欠租金或申请减免租金，否则视为违约。

（四）如遇政府部门要求拆除部分租赁物业的，乙方承诺无条件拆除和配合并负责因此产生的费用及自行承担因此造成的损失，并不视为甲方违约，甲方无须向乙方支付任何补偿或赔偿；同时，乙方保证按照本合同约定的租金标准每月足额向甲方交纳租金，否则，甲方有权按本合同约定追究乙方违约责任。

如遇政府部门要求整体拆除租赁物业的，视为本合同因不可归责于租赁双方的原因无法继续履行，双方互不追究责任，甲方有权在提前告知乙方的情况下，有权单方解除租赁合同，乙方须无偿交还租赁物业，甲方无需向乙方支付任何补偿或赔偿。同时，乙方保证按照本合同约定的租金标准每月足额向甲方交纳租金直至合同终止日，否则，甲方有权按本合同约定追究乙方违约责任。

（五）租赁期内，未取得甲方书面同意的，乙方不得将租赁权整体转让或将租赁物业整体转租或分租（包括但不限于名为入股、合伙、联营、转包、调换、转借、合作使用等实为变相转租或分租的方式）。乙方名称变更的，乙方应及时书面通知甲方并与甲方协商，否则视为乙方擅自对租赁物业进行了转租或分租，甲方有权追究乙方相应的违约责任。

如乙方确需对租赁物业进行转租或分租的，应经过甲乙双方和次承租人三方确认后方可进行。乙方须保证次承租人及其使用租赁物业的合法性，并承担因次承租人原因而产生的损害赔偿等一切经济、法律责任。乙方订立的转租或分租合同应符合以下规定：

1、转租或分租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期；

2、转租或分租期间，乙方除可享有并承担转租或分租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务；

3、转租或分租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租或分租合同也应随之相应变更、解除或终止。

4、转租期间，次承租人使用物业的用途不得超过我单位与承租人之间租赁合同约定的物业使用用途；且次承租人不得将租赁物业再次对外转租。

乙方因转租或分租行为所产生的一切费用均由乙方负责，与甲方无关，且乙方与次承租人之间的任何纠纷亦均与甲方无关，若甲方因此遭受到损失的，概由乙方承担。

（六）装修

1、在不破坏租赁物业主体结构、外立面，不影响主要设备设施安全运行的前提下，乙方在征得甲方书面同意并取得政府部门批准同意的文件后，可以对租赁物业进行内部装修；乙方并须承担因装修而办理的报建、验收等手续和所涉一切费用(包括但不限于拆卸、改动及因改动而发生的复建、复原等)。如乙方未征得甲方书面同意并取得政府部门、物业管理公司批准同意的文件而擅自装修的视为乙方违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予以退还，如造成甲方损失的乙方应承担赔偿责任。

2、租赁期内，乙方不得对租赁物业主体结构进行扩、加、改建（含改变间隔）、拆、搭建建（构）筑物、开（堵）外墙门窗等影响租赁物业的行为。乙方如按实际情况确实需要的，应在取得甲方书面同意及获得政府部门和物业管理公司的批准同意文件后方可进行，乙方应保证其行为不影响租赁物业整个结构安全及邻近住户的正常生活，乙方负责因此而涉及的一切手续和费用，甲方有权对工程进行监督。如乙方未取得甲方书面同意及获得政府部门的批准同意文件而擅自建设的视为乙方违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予以退还，如造成甲方损失的乙方应承担赔偿责任。

3、乙方应保证装修期间的安全生产以及人身、财产安全，因此产生的一切经济法律责任由乙方承担；甲方有权对该装修工程的施工进行监督。

1. 乙方同意，乙方对租赁物业的一切投资（包括但不限于装修，增建、扩建、改建、搭建的部分，水电设施，消防系统设备，特种设备以及租赁物业内一切镶嵌在墙体内或不可拆除的装修、设备设施等）无偿归甲方所有，乙方同意甲方无须补偿或赔偿。如在租赁期间，乙方擅自将上述投资部分拆除的，应按当月租金的 3 倍向甲方支付赔偿金。

（七）在租赁期间，乙方为租赁物业的消防安全责任人和安全生产第一责任人，对租赁物业的安全生产、消防安全负责，并对租赁物业建筑结构及其附属设施使用安全负责，杜绝消防安全隐患。乙方应接受甲方的监督检查纠正工作，并按甲方要求整改。如发生消防安全事故的，一切法律和经济责任由乙方承担。

在遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可以在不通知乙方的情况下进入租赁物业，且甲方不需赔偿因此进入租赁物业而给乙方造成的任何损失。

（八）乙方应爱护并合理使用租赁物业及其设备，不得擅自拆改、改装设备设施。乙方承担租赁物业范围内所有配套设施之安装、维修、维护、更换和保养责任（包括但不限于租赁物业外立面，租赁物业内部的所有设备、设施如通用排气系统、供电、监控系统设施、给排水、排污、消防系统、监控设备、水电设备、特种设备、线缆和管道的日常维修及保养）。乙方保证这些设施符合国家规定的安全使用标准，并确保其处于正常租用、安全、完整、整洁的使用状态。

租赁物业及其内部设施出现自然损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或修缮，乙方拒不维修或修缮的，由甲方代为维修或修缮，由此而发生的维修或修缮费用由乙方承担。因乙方未及时维修或修缮而造成甲方、第三方损失的，乙方应负赔偿责任。

（九）租赁期内，如乙方使用租赁物业所在地作为经营地址的，在租赁合同期满、合同终止或合同解除时，乙方应在甲方指定时间内注销营业执照或完成营业执照经营地址的变更手续，否则视为乙方违约，甲方有权不退还履约保证金。

（十）乙方自行承担租赁物业相应的卫生、治安、财产保管责任，如发生财产损失、人身伤亡等事故的，由乙方自行承担一切经济、法律责任。

（十一）乙方不得做出违法或对甲方名誉有不良影响的行为；不得在租赁物业内生产、经营活家禽、假冒、伪劣产品及经营色情发廊、无证照诊所、屠宰场、加工工场等；不得在租赁物业内饲养任何动物、宠物；不得利用租赁物业非法生产、加工、储存、经营酸碱等强腐蚀性物品及易燃易爆剧毒等危险物品。乙方须保证所经营的产品或商品没有侵犯任何第三人有关商标或专利的权利以及不得做出违反法律、法规及工商行政管理规定的行为。如乙方有上述行为之一的视为根本违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予以退还，乙方愿意承担一切经济、法律责任；如造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

（十二）乙方在租赁物业或其附属物上设置、悬挂招牌、广告牌（户外广告除外）、宣传牌、供电、通讯等悬挂物、支立物的，须经甲方书面同意。如设置、悬挂物品（如户外广告）的，乙方还必须取得政府有关部门的批准文件。如乙方擅自设置、悬挂悬挂物、支立物的，甲方有权解除合同，收回租赁物业；如乙方因此被有关部门处罚的，乙方承担全部责任，并赔偿因此造成甲方或第三方的损失。

　因乙方所设置、悬挂的物品而造成的财产损失、人身伤亡等事故的，一切法律责任和经济责任均由乙方承担。

（十三）乙方应在租赁期间自行办理租赁手续以及为租赁物业内所住人员办理居住证等手续，如因乙方怠于办理被政府有关部门处罚的，乙方应负赔偿责任。

（十四）乙方不得以甲方名义对外开展活动，乙方保证甲方不会被卷入乙方与任何第三人之间的一切债权、债务、侵权和劳动争议等任何纠纷。如甲方因此被卷入上述纠纷，甲方有权解除本合同，没收履约保证金并要求乙方赔偿甲方受到的损失。

乙方因自身或其雇员、访客或者乙方添置的装修、设施，或由于乙方使用租赁物业的瑕疵、疏忽，而造成第三人人身伤害或财产损失的，由乙方承担全部责任；如甲方因此受到损失的，乙方应予赔偿。

（十五）如乙方需要安装或者使用超过租赁物业在交付时的水、电表容量的水、电设备，应事前征得甲方书面同意，并承担与之相关的手续及费用。

（十六）乙方不得将租赁物业、租赁物业的使用权和本合同作任何形式的转让或经济担保、抵押；如有违反，视作乙方违约，甲方有权解除本合同，乙方所交纳的履约保证金不予退还，乙方还应承担相应的赔偿责任。

（十七）乙方在租赁物业内所有报批手续资料、验收合格证、证照、图纸、年审等资料等文件的原件必须在乙方取得上述文件后30天内交给甲方保管，乙方如需使用再向甲方借用上述证照资料。

（十八）乙方或其任何雇员、代理人或授权人不得使用租赁物业作任何违反政府法律、法规及政策规定之行为或业务，包括不道德之用途，及不得作出危害该租赁物业、业主或其它物业之任何举动。乙方同意负责及赔偿因其之举动或违反此条款而引致甲方所蒙受的损失或费用。乙方在接获任何政府或公共机构有关该租赁物业之通知时应立即以书面通知甲方有关事项。

（十九）乙方同意，甲方有权在租赁期结束前的 3 个月内的所有合理时间内携同有意向承租该租赁物业的第三人，在预先通知乙方后察看租赁物业，但甲方不得干扰乙方的正常活动。

（二十）租赁期届满或合同终止、解除时，乙方应将符合正常使用后状态的租赁物业（包括且不限于租赁物业内的水、电设施等要完整，消防系统合格、厕所、通风管、下水道没有堵塞，打扫要干净卫生）以及乙方对租赁物业的一切投资（包括但不限于增建、扩建、改建、搭建的部分、水电设施、消防系统设备、特种设备以及租赁物业内一切镶嵌在墙体内或不可拆除的装修、设备设施等）按时无偿交还给甲方。如果乙方交付的物业不符合上述要求，甲方有权迟延退还履约保证金并要求乙方支付甲方因此而支出的费用。

（二十一）根据《广州市安全生产委员会办公室关于印发<广州市2017年度安全生产责任保险试点工作方案>的通知》（穗安办[2017]110号）、《广州市2017年安全生产责任保险方案（试行）》和广州市天河区石牌街安全生产委员会《关于加紧推进石牌街2017年度安全生产责任保险试点工作的通知》（穗天石安办[2018]2号）的要求，乙方必须在租赁合同生效的一个月内购买安全生产责任保险，安全生产责任险保险金额不低于人民币 元，乙方须维持该保险的效力，并将购买凭证或发票复印一份交给甲方留档存查，如未能在前述期限内购买的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同收回物业，履约保证金不予退还。

（二十二）租赁期内，乙方如需提前解除合同的，应事前征得甲方同意。

**第六条 不可抗力**

合同期内，如因法律规定的不可抗力致使一方不能按约定的条件履行时，应立即将情况书面通知对方，并应在15天内提供不可抗力的详细情况及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件,否则视为放弃不可抗力的免责条件。如在合同履行过程中因不可抗力导致损失的，双方互免责任。

**第七条 合同的变更、终止和解除**

（一）甲乙双方在履行租赁合同期间，有关租赁合同内容的增加、减少或修订，均须取得双方协商一致，达成书面协议;如无法定或约定的理由，任何一方不得擅自变更或解除本合同。

（二）在租赁期内，发生下列情况之一的，本合同自动终止，双方互不承担责任，但乙方尚欠甲方租金等其他费用的，甲方有权从履约保证金中抵扣，不足部分，甲方有权向乙方追讨；如有剩余部分，甲方则无息返还乙方：

1、租赁物业占用范围内的土地使用权被依法收回的；

2、因政府有关部门、土地开发中心等为社会公共利益或城市建设管理需要拆迁租赁物业或征用、征收、借用租赁物业所在土地的；

3、因旧村改造或城市更新需要被拆迁、征收或征用的；

4、甲乙双方书面协议解除的；

5、非甲方或乙方原因导致租赁物业、附属设施损毁、灭失，致使本合同不能继续履行的或者该租赁物业被鉴定为危险房屋的；

6、因不可抗力或国家有关政策致使本合同不能继续履行的，经甲乙双方协商一致后终止本合同。

（三）当第七条第（二）款第1、2、3项中约定的情况出现时，本合同自动终止，甲方应将该情况书面告知乙方，乙方应无条件按约定将租赁物业交还甲方，甲乙双方因此而造成的损失由各自承担，且因拆迁物业或收回、征用、征收、借用土地所得的利益和补偿全部无偿归甲方所有，乙方同意甲方无须承担任何赔偿或补偿责任。

（四）如因石牌村、产权人或甲方发展需要，需要改造、重建或整体调整经营模式或需要拆除、改建租赁物业的，本合同自动终止，乙方应按本合同约定无条件将租赁物业交还甲方并缴清租金及相关费用，因此而造成的损失由甲乙双方各自承担，乙方同意甲方无须承担任何赔偿或补偿责任。

（五）在租赁期内，有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方在甲方发出书面通知书规定的时间内自行搬离，乙方所付的履约保证金等一切款项均不予以退还，因此产生的一切经济法律责任由乙方全部承担，如对甲方或第三人造成损失的（包括人身伤亡和财产损失），乙方应予赔偿：

1、乙方逾期交纳或不足额交纳租金达30日的；

2、乙方擅自将租赁物业转租、分租或擅自改变房屋结构的；

3、乙方擅自改变租赁物业用途，不按照本合同约定用途使用或不按照租赁物业性质使用的；

4、乙方违反国家、省、市关于安全生产、消防安全的法律法规、规章制度规定，导致发生安全生产、消防安全事故的，甲方还有权追究乙方的侵权责任或违约责任；

5、乙方违反国家、省、市各项法律、法规、规章和政策行为，被政府有关部门处罚;

6、乙方违反国家、省、市关于安全生产、消防安全的法律法规、规章制度规定或违反甲方关于消防安全、安全生产的规定，经甲方提醒后不予以整改或整改后仍不符合规定的；

7、乙方违反本合同第五条的规定；

8、本合同中约定的其他情形或法律、行政法规规定的其他情形。

**第八条 租赁物业的交还**

（一）租赁期届满或合同终止、解除之日，双方应共同检查、交接物业及其附属设备。如经检查乙方没有损坏物业及甲方所提供的设施设备，且已缴清租金和相关费用，也没有其他违约行为的，甲方将履约保证金按合同的约定无息退还乙方；如发现物业或附属设备有损坏或毁损的，甲方有权视设备设施损坏程度在乙方的履约保证金内扣除因修复所需的费用后，将剩余部分的履约保证金按合同的约定无息退还乙方；如履约保证金不足以支付因修复所需的费用，乙方还需补足差额部分，否则，甲方有权追偿。

（二）租赁期限届满或合同终止、解除之日，乙方应自行负责搬走租赁物业内的可移动物品、缴清费用并在妥善解决与次承租人之间的租赁关系和债权债务纠纷后将租赁物业交还甲方。乙方同意，乙方在物业内的一切投资（包括但不限于物业扩、加、改、增建部分，水电设施，消防系统，监控设备，特种设备，内外装修，一切镶嵌于墙体的装修和设备设施）无偿归甲方所有并交还甲方，甲方不予以补偿或赔偿。

如乙方在租赁期满或合同终止、解除之日，未能把可移动物品或财产搬走的，视为乙方放弃对可移动物品的处理权并授权甲方以认为可行的方式予以处理，处理后所得款项归甲方所有。如处理后的款项不足弥补甲方损失的（包括乙方有欠租、欠费及违约金或其他造成甲方经济损失以及甲方因处理上述物品或财产而支出的费用），乙方还应负责赔偿。

当乙方发生逾期交还租赁物业的情况，甲方有权停水停电、有权进入该租赁物业，并有权决定挪动或不挪动该租赁物业内的物品，或将该租赁物业恢复至提供给乙方时的状况，乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿，同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、清理、挪动前述物品和将该租赁物业恢复至提供给乙方时的状况所产生的所有费用。

因上述行为引起的一切经济损失和后果（包括甲方、乙方自身及其他第三人的），由乙方自行承担。

（三）乙方应在合同期届满之日或合同终止、解除之日交还租赁物业给甲方，乙方如有将租赁物业转租或分租给第三人的，乙方必须无条件负责处理与该第三人的关系，该第三人必须在租赁期届满或合同终止、解除之日自行搬出租赁物业。乙方逾期不交还租赁物业的，每逾期一日，乙方须按合同期届满之日或合同终止、解除之日的租金标准的 3 倍向甲方支付该物业的占有使用费直至归还物业之日止，且合同履约保证金予以没收。如因此而造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

（四）租赁物业的交还必须同时满足下列全部条件：

1、乙方已将租赁物业的所有钥匙交还甲方；

2、 甲方与乙方已签署了书面的交接单。

**第九条 违约责任**

（一）租赁期内任何一方没有约定理由而单方提出解除合同的视为违约，应向守约方支付人民币 （竞投成交价月租金的6倍） 元的违约金，守约方还有权要求赔偿损失。

（二）任何一方如违反本合同规定或未能全部履行本合同规定的义务的，守约方均有权解除本合同并要求违约方赔偿因此而造成的损失。

（三）乙方如未依约按时足额交付履约保证金和水电保证金，甲方有权解除本合同，并要求乙方赔偿因此而造成的损失。

（四）乙方应依时足额交纳租金，如逾期足额支付租金的，自超过之日起每逾期一日，乙方须按所欠租金总额的 1 %向甲方支付逾期违约金。

（五）甲方依本合同约定解除合同的，乙方交纳的履约保证金不予以退还；若履约保证金不足以弥补甲方的一切损失及依据本合同可获得的利益的，则乙方仍应向甲方作出相应赔偿。

（六）租赁期内，如乙方注销、被吊销、依法解散、破产等丧失民事主体资格和能力的行为（乙方为个人时，如乙方丧失或限制民事行为能力的），均视为乙方违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予退还。

**第十条 争议的解决**

（一）凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方通过友好协商解决。双方如协商不成的，任何一方均有权向广州市天河区人民法院起诉。

（二）守约方因追究违约方违约责任所支付的一切费用（包括但不限于律师费，诉讼费，交通费，差旅费，食宿费，行政、司法、鉴定、公证、翻译费、调查费，评估费等）均由违约方承担。

**第十一条 文件信函、通知的送达**

甲、乙双方之间传递的信息如果涉及双方权利、义务的，应随之发出书面文件或通知。甲乙双方确认本合同载明的各自联系地址为本合同项下各自接收通知、文件的有效送达地址，也是发生争议时法院诉讼法律文书或材料的有效送达地址。任何一方变更联系地址须书面通知另一方，否则视为未变更。

第**十二条 保守秘密原则**

甲乙双方对本合同或在履行本合同过程中涉及的商业秘密，未经对方同意不得单方面向第三人公开。

**第十三条 保险**

租赁期内，乙方应向声誉良好的保险公司对租赁物业投保财产一切保险、附加第三者责任险（以甲方为第一受益人）和公众责任险（在保险单中将甲方列为共同被保险人）并负担相应费用，财产一切险保险金额不低于人民币 元、附加第三者责任险保险金额不低于人民币 元、公众责任险保险金额不低于人民币 元，乙方在租赁期内须维持前述保险的效力，乙方应在本合同签订后 日内投保并将保单正本及发票交付甲方。否则，视为乙方违约，甲方有权解除本合同收回物业，履约保证金不予退还。

如发生涉及甲方损失的保险事故，保险公司支付的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，差额部分由乙方赔偿予甲方。

**第十四条 特别约定**

（一）乙方知悉租赁物业属于农村集体资产，物业出租、续租等须接受农村集体资产的相关规定。

（二）乙方已清楚知悉租赁物业存在没有产权证、未办理相关报建手续的情况，乙方自行承担一切风险和损失，甲方无须补偿或赔偿。如租赁合同因无产权证等原因被认定无效，甲方仍有权要求乙方按本合同约定的租金标准向甲方支付物业使用费。

（三）乙方清楚国内外新型冠病毒疫情和充分考虑该风险，承诺今后无论疫情是否严重，乙方均不向甲方提出减少或免除租金的要求，保证按时总额支付租金。

（四）甲方了解到乙方违约而又接受租金时，不能视为甲方同意乙方的行为及放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项以及同意乙方的行为，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方盖章的书面明确表示为准。

**第十五条 其他**

（一）本合同的附件为本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力。

（二）双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。本合同及其附件或补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

（三）本合同内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

（四）本合同在同时全部满足以下条件后方可生效，缺一不可，否则视为未生效：

1、本合同内容已按照天河区农村集体资产管理相关规定进行民主表决通过并已公示完毕；

2、乙方足额交纳履约保证金；

3、经甲乙双方签字盖章后。

（五）本合同正本贰份，甲乙双方各执壹份；副本 份，甲方执 份、乙方执 份，天河区农村集体资产交易中心执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

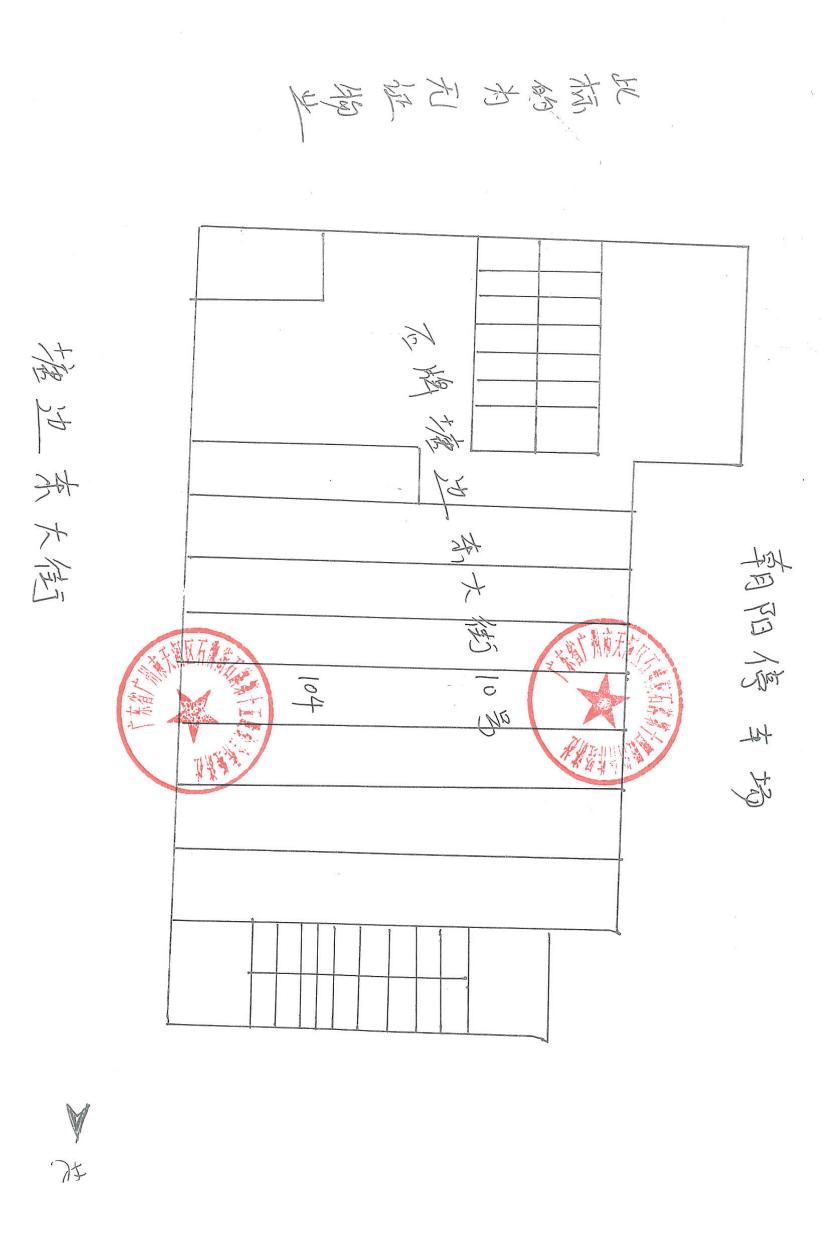
|  |  |
| --- | --- |
| **合同签署人** | |
| 甲方 | 乙方 |
| 单位名称（盖章）： | 单位名称（盖章）： |
| 地址： | 地址： |
| 法定代表人/签约代表人： | 法定代表人/签约代表人： |
| 身份证号： | 身份证号： |
| 联系电话： | 联系电话： |
| 签订日期： | 签订日期： |
| **合同见证人** | |
|  | |

附件一：物业交接书

附件二：租赁物业的资料（平面图/相关证照）

附件三：乙方营业执照/法定代表人身份证明/授权委托书或乙方身份证复印件/居住证复印件

四至平面图：



**附件一 物业交接书**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

本《物业交接书》是根据 和 于 年

月 日就位于 签订的《天河区农村集体资产交易租赁合同》而签署。

和 在此认可并同意：

1. 物业符合法律规定的交付标准，为适租物业， 无异议并同意按现状接收。

2、租赁物业内设备设施清单：

对上述设备设施的情况确认无误。

3、双方确认，租赁物业和上述设备设施于已于 年 月 日交付给 ， 确认无误并已接收。

出租人：

承租人：

**《天河区农村集体资产交易租赁合同》安全生产、消防补充协议（版）**

出租方（以下简称甲方）： 广东省广州市天河区石牌街石牌第十四股份合作经济社

广东省广州市天河区石牌街石牌第十五股份合作经济社

承租方（以下简称乙方）：

基于乙方承租了甲方位于 面积约为 平方米的物业，双方并于 年 月 日就上述物业租赁事宜签订了《天河区农村集体资产交易租赁合同》，租赁期限从 年 月 日起至 年

月 日止。

为了加强安全生产及防火工作管理，明确甲、乙双方在安全生产和防火工作上的管理责任，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《特种设备安全监察条例》、《广州市区分所有建筑物消防安全管理规定》等法律法规及有关地方法规的规定，为切实维护石牌村内安全生产、消防安全特种设备安全等到工作，为保障乙方的合法权益，确保租赁物业及乙方的人身财产安全，结合租赁物业的实际情况，经双方协商一致，订立本协议，甲、乙双方必须共同遵守。

**甲、乙双方责任**

**一、**甲方主要职责：

1、贯彻执行安全生产和消防法律、法规的精神。

2、把安全生产和消防工作列入经营管理内容。

3、定期对出租物业进行安全生产、消防安全检查，督促乙方整改安全隐患。

4、协助政府有关部门调查安全生产事故和火灾原因。

5、履行对租赁物业的安全监督管理职责，定期、不定期对出租房屋进行消防安全检查，发现安全隐患时提出整改意见，并督促乙方整改。

二、乙方（使用人）主要职责：

1、乙方对租赁物业的安全生产、消防安全负直接责任，对租赁物业内的生产、经营活动的安全生产、消防安全负完全责任。

2、乙方应认真贯彻执行安全生产和消防法律、法规、规章和安全技术标准。

3、组织制定并落实承租范围内的安全生产、消防安全管理制度和操作规程。

4、把安全生产、消防工作列入日常工作、经营管理内容，实行逐级安全生产责任制、防火责任制和岗位防火责任制，完善安全生产条件，确保安全生产。

5、承担在承租物业范围内的安全生产和消防责任。

6、全面负责承租物业的消防安全管理工作，定期对承租物业进行自查自检安全生产，及时整改消防隐患，并做好一切检查台账记录，定期向甲方汇报安全生产和防火工作情况，每月一次以上。

7、定期对次承租人/员工进行安全生产和消防安全的学习和培训，提高次承租人/员工的安全生产意识。对安全生产和消防培训不合格或擅离职守的员工严肃警告或不得招聘和录用，对不遵守消防安全和安全生产规定的次承租人应收回物业（包括承租场内的分租单位、个人）。

8、订立在经营范围内的安全生产“直接责任人”和“防火责任人”，以及责任人的岗位职责和管理制度。

9、按国家、省、市现行有关安全生产、消防安全法律、规章制度和标准对承租物业配足设施、器材等。

10、定期对承租物业内消防设备、设施、器材，防雷、供用电设备、特种设备等设备进行维护保养测试、更新及年检工作，确保消防设备、设施、器材、防雷、供用电设备、特种设备等设备能够始终保持正常运行、完好的工作状态，严禁遮挡或挪作他用，如有丢失损坏应及时购置或维修。

11、接受甲方提出的安全生产、消防隐患整改意见，协助甲方搞好安全生产工作。

12、发生安全生产事故时，应立即实施救援，发生人员伤亡事故向就近医院和区急救中心120报告。发生火情时应当及时组织扑救初起火灾和指导人员安全疏散，并向119报警。

13、协助政府有关部门调查安全生产事故原因或火灾原因，如实汇报一切情况不得隐瞒。

14、定期对承租物业的安全生产设备设施及消防水池、供水水池、化粪池、给排水管道进行清洁和清理及维护保养、更新，确保安全生产设备设施、消防水池、供水水池、化粪池、给排水管道能够通畅完好使用。

15、严格遵守各项消防法规及有关防火规定，租赁物业及其周边消防疏散门、疏散楼梯、消防通道、安全出口等不得推放杂物占用、堵塞或锁闭，必须保持畅通、公众聚集场所还应按规定放置消防安全疏散指示标志和应急照明措施。

16、负责消防器材的配置、正常维修、更换的费用、消防器材要适用场所，数量足够，摆放合理，专人保管，定期检测。

17、服从公安消防部门和甲方及上级安全管理部门的监督检查，对监督检查中提出的消防安全隐患，要及时进行整改。

18、应具备安全生产条件或相应资质并依法经营。租赁物业用于公寓楼、饭店、农贸市场等公众聚集场所，在使用或开业前，应当向公安消防机构申报，经公安消防机构批准后，方可使用或开业。

19、按《天河区农村集体资产交易租赁合同》约定的用途使用物业，不得擅自变更，如要变更的，必须经过甲方的书面同意。

20、不得在租赁物业内贮存和使用易燃易爆危险物品；必须严格用电安全管理，不得乱拉乱接电线，违规使用大功率电器设备。

21、临时储存场所必须符合天河区火灾隐患整治办公室中规定的消防安全技术要求。

22、临时储存场所电源主线入门外单独安装开关箱（包括电表、短路空气漏电开关），保管人员离开仓库时，必须拉闸断电，定时总体闭断电源。禁止使用不合格的保险装置（如场所内必要加装闭路电视时，应由物业主及总承包者统一电源线路管理）。

23、临时储存场所入门内两侧设置规范插座，方便用电。主体线路必须铺设难燃管道或非燃硬塑料管（不裸露电线）保护，场所内必须安装照明防爆灯，不准设置移动式照明灯具。室内三周墙壁不准有电源线现象（用电设备只能设置在入门室内两侧）。

24、临时储存场所内严禁使用电烙铁、电熨斗等电热器具和电视机、电冰箱等家用电器。

26、临时储存场所内的电器设备，必须由持有合格证的电工进行安装、检查和维修保养，电工应当严格遵守各项电器操作规程。

27、不能存在“二合一”（住宿和营业场所合为一体）、“三合一”（住宿、仓库和营业场所合为一体）和“多合一”场所。

28、“住改商（仓）”场所必须符合公安防火部门规定的要求。

**责 任 人 订 立**

三、乙方为租赁物业安全生产、消防安全的责任人，对租赁物业的安全生产、消防安全负完全责任。如发现安全生产、消防安全隐患的，乙方应及时通知甲方，因乙方原因使甲方未能及时获悉上述情况而导致事故发生不能及时处理造成损失的，由乙方承担一切经济法律负责。

**消 防 报 建**

四、乙方自签订《天河区农村集体资产交易租赁合同》之日起，根据自己经营的项目必须向公安消防部门申报二次消防，未经公安消防部门检验合格的，不得擅自投入使用。

五、在租赁期内，经甲方书面同意后，乙方如有对承租物业进行改建、扩建内部装修和变更使用功能的，应重新到公安消防部门申报审批后方可施工，并确保施工期间的消防安全。工程竣工后，未经公安消防部门检验合格的，不得擅自投入使用。如有扩建或改建使用物业的须征得甲方同意。

六、乙方使用的装修材料须符合国家有关产品技术标准，不得使用有违反产品技术标准的材料。（包括消防设备、设施、器材等）

七、“第四、五、六条”约定乙方自身及其对次承租户须严格把关做到层层落实，否则，乙方应承担因此而引起的一切损失。

八、乙方在扩建、改建过程中所产生的图纸及其相关资料报批手续，须预备完整一份原件，提交甲方存档备案以便日后开展工作之用。

九、不得擅自改变房屋使用功能和建筑结构，未经公安消防部门批准，不得擅自搭建临时房屋，已经批准搭建的临时房屋使用期到后必须拆除。

**火 灾 预 防**

十、甲乙双方自签订《天河区农村集体资产交易租赁合同》起，乙方应当制定《火灾应急预案》提交给甲方备案。

十一、在租赁期内，乙方应做好下列防火措施：

1、举办大型文化、经贸、体育、庆典、开幕等群众性活动，有可能发生火灾危险的，应制定灭火和应急疏散预案，落实消防安全措施，并向公安消防部门申报，经公安消防部门对活动现场进行消防安全检查合格后，方可举办。

2、禁止在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火，因特殊情况需要使用电炉、明火作业的，应办理相关审批后方可动工。在高层公共建筑内外明火作业的，应当经甲方的安全生产委员会同意。用火单位或个人应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的人员必须持证上岗，并严格遵守消防安全操作规程。

3、定期检查电气设备设施，不符合消防安全要求的应当立即整改。

4、不得违章使用电炉、电熨斗、电烙铁等高电热器具。

5、进行室内装修，需要增设电器线路时，应当符合消防安全规定，不得超过负载和负载平衡的安全标准。严禁乱拉、乱接临时用电线路。

6、电气设备、电线、电路的安装、检查和维修，应当由具有电工资格证的人员进行。特种设备（如电梯）应按时年检，操作规程和定期维护保养、检测、维修、抢修须由具备从事特种设备行业资质的单位或个人进行。特种设备、消防系统、消防控制中心、供用电设备和电线、电路发生故障时应当由具有行业资格上岗证的专业人员进行抢修抢险，否则，因此而产生的一切后果由乙方承担。

7、不得损坏或者擅自挪用、拆除、停用消防设施、器材；不得埋压、圈占消防栓；不得占用防火间距；不得堵塞消防通道；不得擅自改变或降低建筑物的防火功能。

8、对承租物业内的火灾自动报警、灭火、室内外消防栓及防排烟等系统以及应急广播、消防电梯、疏散照明、供电、消防控制中心等设备设施，应当定期进行检查测试，发现安全隐患及时整改。

9、保障疏散通道、安全出口畅通。不得占用、安装或放置物品在疏散通道及安全出口，不得在正常工作、营业期间将安全出口上锁、遮挡或将消防安全疏散标志遮挡等其他影响安全疏散的行为。

10、禁止利用物业从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或传染病原体等危险物质和其他违法行为。

**火 灾 扑 救**

十二、乙方应建立完善的消防、治安义务队伍，对消防义务队须定期开展消防业务培训和灭火演练工作，保安人员应当了解本岗位火灾危险性和预防火灾的措施，掌握报警、使用消防器材和扑救初起火灾的方法，熟悉建筑内外的疏散路线和走火通道。对擅离职守和没有责任心的保安人员应当及时警告或开除。

十三、发生火灾时乙方应做足下列措施：

1、立即报警，任何人都应当无偿为报警提供便利，不得阻拦报警。

2、立即组织力量扑救火灾，积极配合公安消防队灭火，服从公安消防队火场指挥人员的指挥。

3、立即组织引导在场群众紧急疏散，确保人身安全。

4、火灾扑灭后，应当保护现场，如实提供情况，协助公安消防部门调查火灾原因，核实火灾损失情况。

**保 险**

1. 乙方是物业的使用人，应当承担使用期内的保险责任。为了降低或减少投资风险，保障物业的延年使用，在租赁期内，乙方应当主动购买安全生产责任险并对使用的物业、设备、人身安全，员工福利等进行向保险公司投保。日后发生意外和灾害事故，可以以保险费来弥补损失。

十五、根据《广州市安全生产委员会办公室关于印发<广州市2017年度安全生产责任保险试点工作方案>的通知》（穗安办[2017]110号）、《广州市2017年安全生产责任保险方案（试行）》和广州市天河区石牌街安全生产委员会《关于加紧推进石牌街2017年度安全生产责任保险试点工作的通知》（穗天石安办[2018]2号）的要求，乙方必须在《天河区农村集体资产交易租赁合同》生效的一个月内购买安全生产责任保险，并将购买凭证或发票复印一份交给甲方留档存查，如未能在前述期限内购买的，视为乙方违约，甲方有权解除《天河区农村集体资产交易租赁合同》收回物业，履约保证金不予退还。

**违 约 责 任**

十六、乙方如有违反本协议各项条款及有关安全生产、消防法律法规，发生火灾事故或引发火情，由乙方承担相应的法律责任、经济损失和经济赔偿。

十七、乙方如因违反本协议和有关安全生产、消防法律法规的，导致造成甲方经济受损的，应赔偿甲方损失。

十八、乙方应按协议约定承担其在物业范围内的安全生产、消防安全责任，如有下列情形的，甲方有权解除双方签订的《天河区农村集体资产交易租赁合同》，乙方自行承担因此造成财产损失、人身伤亡等一切法律经济责任；如造成甲方或第三方损失的，乙方应负责赔偿：

1、因乙方疏忽管理或没有做好预防措施而发生事故的；

2、因乙方违反消防法规及安全管理制度，违反操作规程，引起火灾事故；

3、若乙方拒不执行消防法规及有关防火规定及安全检查中发现不具备承租条件或存在严重安全隐患；

4、甲方安全检查时发现不具备承租条件或存在严重安全隐患的，经甲方提醒后仍不整改或整改后仍不符合要求的；

5、若乙方擅自将房屋转租、转让、转借，擅自改变房屋使用功能、建筑结构等以及超范围经营的。

**其 它**

十九、本协议未有明确的事项，甲、乙双方均依照《中华人民共和国安全生产法》、《广东省安全生产条例》、《中华人民共和国消防法》和《广东省实施<中华人民共和国消防法>办法》、《特种设备安全监察条例》等法律法规及有关地方法规的规定执行。

二十、本协议一式 份，甲方执 份、天河区农村集体资产交易中心执壹份、乙方执 份，具同等法律效力。本协议作为甲、乙双方签订的《天河区农村集体资产交易租赁合同》补充协议之一，自双方签字和盖章后与《天河区农村集体资产交易租赁合同》同时生效。

二十一、本协议由甲、乙双方均依照双方签订的《天河区农村集体资产交易租赁合同》日期同时履行。

二十二、本协议在履行进程中，如有条款与《天河区农村集体资产交易租赁合同》条款由抵触的，甲、乙双方均依照本协议为准。

甲方：

法定代表人：

日期：

乙方：

法定代表人：

日期：

物业照片：

