房 屋 租 赁 合 同

**出租方（甲方）：惠东县碧甲沙湾综合码头有限公司**

统一社会信用代码：914413006179197973

法定代表人：唐剑荣

地址：广东省惠州市惠东县平海镇碧甲码头联检综合楼

**承租方（乙方）：**

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，为明确甲、乙双方的权利义务，甲、乙双方经友好协商，甲方同意将房屋出租给乙方使用，有关事宜双方订立如下合同：

第一条 租赁范围、面积及用途

甲方与乙方同意将位于惠东县平海镇碧甲口岸联检基地A3栋，共420㎡的房产（下称“租赁标的”）出租给乙方作为经营使用。

第二条 租赁期限

经甲、乙双方商定，租赁期为5年，合同期从 年 月 日始至 年 月 日止，计收租金的时间从 年 月 日始至 年 月 日止。甲方与乙方应在合同生效之日起5个工作日内将租赁标的交付乙方使用。

第三条 租金、物业管理费、水电费的约定

1.单位租金计取：租赁标的单位租金按每平方米计费，单价为 元/平方米/月（含税），单位租金每两年递增5%。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 时间 | 单价（元） | 月租金（元） |
| 1 | 年 月至 年 月 |  |  |
| 2 | 年 月至 年 月 |  |  |
| 3 | 年 月至 年 月 |  |  |

备注：为方便统计与支付，月租金总额已取整至元。

鉴于市场经济下行、企业收入不稳定的因素，现经甲乙双方协商一致同意：《房屋租赁合同》履约两年后（即 年 月 日），若乙方因企业经营不善要求解除本《房屋租赁合同》，甲乙双方可协商一致并解除本合同，甲方将退还保证金人民币xxxx元；若协商不成，乙方可提前三个月书面通知解除本《房屋租赁合同》；若《房屋租赁合同》履约两年后（即 年 月 日），乙方未书面提出解除本《房屋租赁合同》，甲乙双方仍按照本《房屋租赁合同》**“第二条 租赁期限”**的约定，本合同将履行至 年 月 日，期间乙方要求解除合同的，甲方有权不退还保证金。

2.水电费和物业管理费计取：乙方在租赁期间所发生的水电费、物业管理费按物业管理公司的收款金额支付，在收到物管公司开具的发票后，自行到物业管理公司缴交。（未来如物业管理公司要实行停车收费，乙方所有车辆停车费用按物业管理公司制定的收费标准缴交）

3.本合同签署之日起5个工作日内乙方向甲方支付租赁合同最后二个月的房租作为保证金，即人民币xxxx元。在合同期满后，如乙方不存在违约情形的，甲方应在期满后5个工作日内全额无息退回给乙方；若乙方欠缴租金或其他费用的但未超过十天的或无任何其他违约行为的，甲方应给予乙方一定宽限期，在宽限期内乙方仍欠缴租金或其他费用或有其他违约行为的，甲方应在扣除乙方拖欠的费用及违约金后再无息退回乙方。

第四条 租金交纳时间和方式

1.费用交纳时间：租金实行按月支付，每月15日前乙方向甲方支付当月租金，乙方不得拖欠。乙方逾期未交租金，每逾期一天将按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场1年期报价利率（LPR）的四倍收取违约金，违约金总额不超过欠缴租金的30%；若逾期超过30天，甲方有权解除租赁合同关系并没收保证金。若甲方逾期开具发票，乙方有权相应顺延支付期限。

2.交费方式：租赁标的租赁期间按月产生的租金，经双方核对无误后，由甲方向乙方开具等额合法有效税率为9%的增值税专用发票，付费方式如下：

乙方在收到发票后，将应付款项以银行转账方式支付至甲方指定账户，甲方收费账户信息如下：

甲方账户名称：

甲方开户银行：

甲方账号：

第五条 各方权利义务

1.甲方拥有该租赁标的的使用权和出租权，享有管理该租赁标的应得收益的权利（包括但不限于经营收益、因维权而取得的权益等）。甲方向乙方承诺该房屋系其合法拥有使用权及出租权的房屋，甲方有出租、处分该房屋的合法权利，并愿意承担因房屋出租产生的相关责任。

2.乙方应取得经营相关所需的一切合法手续，在开展装修施工前向甲方提出书面申请，并将相关的装修设计方案图、施工方案报甲方审批，经甲方同意后方可施工。甲方需在收到上述方案后10个工作日内回复，逾期则视为同意。乙方装修施工时不能破坏楼宇的主体结构，如因乙方原因造成楼宇的主体结构被破坏及其他安全事故发生，由乙方负全部责任，并承担修复或赔偿责任。

3.未经甲方许可，乙方不得将租赁标的转租或改变用途，一经发现乙方转租或改变用途，甲方有权终止合同或提高租金，并不退还保证金。

4.乙方不得从事出售易燃、易爆、有毒、有害、有污染、有放射性等违反相关法律、法规的经营活动。

5.租赁期间，由乙方担任租赁房屋安全责任人。乙方应认真履行安全管理职责，依法依规采取安全生产工作等各项措施，防范安全事故发生。如发生事故，由乙方自行承担相应的法律责任和经济赔偿责任。因此造成出租方或第三方直接经济损失的，乙方应予赔偿。

6.租赁标的为国有资产，如政府需要收回、拍卖等事宜，乙方应无条件服从，甲方不给予任何赔偿和补偿。

7.本合同期满后，如甲方仍继续出租租赁标的，且乙方按要求取得承租资格的，双方应重新协商签订租赁合同。

8.本合同终止后，乙方应于15个工作日内迁离租赁标的，交回租赁标的，保证租赁标的及其附属设施的完好并恢复租赁标的原貌（经甲方同意施工后并无法恢复原貌的除外）。同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。如乙方逾期不迁离、不返还租赁标或未恢复租赁标的物原貌的，甲方有权通过在通知乙方后进入租赁标的室内等合理方式收回租赁标的，并有权搬移该租赁标的的物品至其他场地和恢复租赁标的物原貌，在该等情形下，乙方应：

（1）就逾期清场的天数按本合同约定的月租计算出的日租向甲方支付场地占用费和按前述方式计算出的日租金的双倍向甲方支付违约金；

（2）向甲方支付搬移该租赁标的的物品至其他场地产生的搬移费、保管费等费用；

（3）向甲方支付恢复标的物原貌的费用（由甲方自行或者委托第三方恢复产生的所有费用）。

第六条 免责条件

如因不可抗力的原因而使承租房屋及其设备损坏的，双方互不承担责任。因不可抗力的原因而终止合同时，租金按实际使用时间计算。

第七条 争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方均可向房屋所在地人民法院起诉，违约方承担守约方因诉讼产生的包括但不限于诉讼费、财产保全费、保全担保费、律师费等一切必要的费用。

第八条 本合同前述列明的住所地为双方明确的一方送达相关文书给另一方的指定送达地址。一方变更文书送达地址的应书面通知另一方。

第九条 本合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》等有关规定，经合同双方友好协商做出补充规定，补充规定与本合同具有同等法律效力。

第十条 本合同一式肆份，双方各执两份，经双方签章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《房屋租赁合同》之签署页）

**甲方（盖章）：惠东县碧甲沙湾综合码头有限公司**

法定代表人或授权代表（签字）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2025年 月 日

签约地点：广东省惠州市

房屋租赁安全消防协议

**出租方（甲方）：惠东县碧甲沙湾综合码头有限公司**

地 址：惠东县平海镇碧甲口岸联检基地A3栋

**承租方（乙方）：**

统一社会信用代码：

承租地址：惠东县平海镇碧甲口岸联检基地A3栋

根据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》及相关法律法规的规定，为确保乙方所租赁的甲方的房屋、场地和处所（以下简称出租房屋）的消防安全，经双方商定达成以下协议，共同遵守。

一、甲方责任

履行对出租房屋的安全监督管理职责，定期、不定期对出租房屋进行安全消防检查，发现安全隐患时提出整改意见，并督促乙方整改。

二、乙方责任

1、对使用的出租房屋的消防安全负主体责任，对出租房屋内的生产、使用、经营活动消防安全负责。经营单位法定代表人、负责人为消防安全第一责任人。

2、应具备安全生产条件或者相应资质并依法经营。出租房屋用于经营歌舞厅、宾馆、饭店、商场等公众聚集的场所，在使用或者开业前，应当向公安消防机构申报，经消防安全检查合格后，方可使用或者开业。

3、严格遵守各项消防法规及有关防火规定，出租房屋及其周边消防疏散门、疏散楼梯、消防通道、安全出口等不得堆放杂物占用、堵塞或锁闭，必须保持畅通。公众聚集场所还应按规定设置消防安全疏散指示标志和应急照明设施。

4、全面负责出租房屋的消防安全管理工作，建立消防检查记录，制定各项消防安全管理制度和应急处置预案并定期演练，做到责任到人。同时要经常对从业人员进行防火安全教育，掌握必要的防火安全知识，会使用灭火器进行应急处理。

5、出租房屋内用电必须符合国家及地方有关规定，不得超负荷用电和私拉乱接临时电线，电器线路和电器设备的功率、保险装置应当与额定负荷相匹配，不得用其它金属丝代替保险丝等。

6、禁止利用出租房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动。

7、餐饮服务要做好厨房的防火工作，要求电线和闸盒无裸露、干净无油污、电器不过载、煤气总阀门要有专人看管和关闭、烟道要定期清理并做好记录、煤气罐存储位置要安装报警器、易燃易爆物品要做好安全保障措施。

8、出租房屋内禁止使用具有火灾、爆炸危险的明火。乙方因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的，动火部门和人员应当向甲方申请，经审批同意后，落实现场监护人和相应的消防安全措施，乙方方可动火施工。动火施工人员应当持有《特种作业操作证》，并遵守消防安全规定。出租房屋附近严禁动用明火、烧烤及焚烧杂草树叶、废旧物品等。

9、负责保证出租房屋的消防设备、设施（如自动报警、灭火系统及其配套安全设施等）始终处于完整、好用、正常的工作状态，严禁遮挡或挪做它用。

10、负责消防器材的配置、正常维修、更换。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。

11、对出租房屋进行改造或装修时，必须经甲方同意，装修材料需符合防火要求，并报公安消防部门审批后方可施工，并确保施工期间的消防安全。工程竣工后，经公安消防部门验收合格后方可使用。

12、不得将出租房屋转租、转让或转借，不得擅自改变房屋使用功能、建筑结构。未经公安消防城建管理部门批准，不得擅自搭建临时房屋。

13、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，要在规定期限内及时进行整改。

三、违约责任

1、违反本协议约定条款或因乙方管理不严，违反消防法规及安全管理制度，违反操作规程等，引起火灾事故，则由乙方负完全责任，并赔偿由此给甲方及相邻单位造成的直接经济损失及承担法律责任。

2、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的，且不能按要求整改消除火灾隐患的，甲方有权终止与乙方的出租合同，并不承担违约责任。

3、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，甲方有权终止与乙方的出租合同，并不承担违约责任。

四、其它条款

1、一旦发生火情，乙方应积极组织扑救，并有义务及时报警和通知甲方。

2、本协议与房屋租赁合同具有同等法律效力。

3、本协议书一式两份，甲乙双方各持一份。

4、本协议书有效期自房屋移交使用之日起至房屋租赁合同终止之日结束。

**甲方（盖章）：惠东县碧甲沙湾综合码头有限公司**

法定代表人或授权代表（签字）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2025年 月 日

签约地点：广东省惠州市