**合同编号：**

 **物业编号：**

**佛山市顺德区 加油站租赁合同**

甲方（产权人）：佛山市顺德区顺合公路建设有限公司

法定代表人：

地址：佛山市顺德区大良新城区观绿路4号恒实置业广场1号楼18楼1810号之五

乙方（出租管理人）：广东顺控物业发展有限公司

法定代表人：何彤

地址：佛山市顺德区大良街道办事处德和社区居民委员会新城区观绿路4号恒实置业广场1号楼1801

丙方（承租方1）：

法定代表人：

地址：

丁方（承租方2）：

法定代表人：

地址：

佛山市顺德区顺合公路建设有限公司（以下简称“甲方”）合法拥有佛山市顺德区 加油站的全部产权。广东顺控物业发展有限公司(以下简称“乙方”）受甲方委托拥有佛山市顺德区 加油站的管理权。

佛山市顺控 有限公司（以下简称“丙方”）为乙方指定主体，与竞得人 (以下简称“丁方”)共同组成租赁合作主体（以下统称“联合承租人”）并获得佛山市顺德区 加油站的承租权。根据《中华人民共和国民法典》及有关法律规定，甲、乙、丙、丁四方本着平等互利等价的原则，经协商一致，就联合承租人租赁佛山市顺德区 加油站从事成品油销售业务事宜达成如下协议：

**1、租赁标的物**

乙方将位于佛山市顺德区 加油站的租赁项目（占用土地、设备设施、建筑物构筑物等，以下简称“加油站”）出租给联合承租人使用，加油站总占地面积 ㎡，建筑面积 ㎡。

**2、租赁期限**

租赁期限为三年，自本合同签订后联合承租人正式接收加油站之日起计算。自本合同签订后，乙方与原承租人完成加油站证照移交及加油站资产移交后，乙方书面通知联合承租人接收加油站，联合承租人应按照乙方指定的时间完成租赁加油站接收，各方签署移交确认书，签署确认书的日期即为加油站正式移交之日。

加油站租赁期自2025年 月 日起，至2028年 月 日止，加油站正式移交之日与该租赁期起算日不一致的，以加油站正式移交之日为准，本协议约定的租赁期、办证期等相关期限相应顺延。

甲乙丙丁四方确认，2025年 月 日至2025年 月 日为办证期，办证期间租金标准适用本合同第5.1条约定。

**3、租金计算与支付方式**

甲乙丙丁四方确认，本合同项下加油站成交年租金（首年租金，含税）为：人民币 元（小写 ¥ 元），其中，房产建筑物租金为¥ 元，土地使用权租金为¥ 元，设备租金为¥ 元，折合每个月租金为大写 元 （小写：¥ 元）。第二年与第三年租金以加油站项目成交年租金为基数，逐年递增，年增长率为百分之三。

3.1 总租金

根据第3.2条所约定的租金统计，本合同的含税租金总额为人民币 元（小写 ¥ 元），不含税租金总额为人民币 元（小写 ¥ 元）。

3.2 年度和季度租金的计算（以下均为含税价）

3.2.1 第一年：2025年 月 日至 2026年 月 日，加油站租金为成交年租金，本年租金为：大写： 元（小写¥ 元），其中甲乙丙丁四方确认，加油站办证期为2025年 月 日至2025年 月 日，办证期间租金收取按本合同第5.1条执行。

第一季度：联合承租人须自加油站正式移交之日起10个工作日内，缴纳2025年 月 日至2025年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第二季度：联合承租人须在2025年 月 日前缴纳2025年 月 日至2025年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第三季度：联合承租人须在2025年 月 日前缴纳2025年 月 日至2025年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第四季度：联合承租人须在2026年 月 日前缴纳2026年 月 日至2026年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

3.2.2 第二年：2026年 月 日至 2027 年 月 日的租金为大写： 元（小写¥ 元），其中，房产建筑物租金为¥ 元，土地使用权租金为¥ 元，设备租金为¥ 元，折合每个月租金为大写 元（小写：¥ 元）。

第一季度：联合承租人须在2026年 月 日前缴纳2026年 月 日至2026年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第二季度：联合承租人须在2026年 月 日前缴纳2026年 月 日至2026年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第三季度：联合承租人须在2026年 月 日前缴纳2026年 月 日至2026年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第四季度：联合承租人须在2027年 月 日前缴纳2027年 月 日至2027年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

3.2.3 第三年：2027年 月 日至 2028 年 月 日的租金为大写： 元（小写¥ 元），其中，房产建筑物租金为¥ 元，土地使用权租金为¥ 元，设备租金为¥ 元，折合每个月租金为大写 元（小写：¥ 元）。

第一季度：联合承租人须在2027年 月 日前缴纳2027年 月 日至2027年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第二季度：联合承租人须在2027年 月 日前缴纳2027年 月 日至2027年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第三季度：联合承租人须在2027年 月 日前缴纳2027年 月 日至2027年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

第四季度：联合承租人须在2028年 月 日前缴纳2028年 月 日至2028年 月 日的租金为大写 元（小写¥ 元）；

3.3租金支付方式

3.3.1联合承租人按第3.2条约定，按季度（称“交租周期”）向甲方预交下季度租金，租金支付**采用预交方式。**

3.3.2首次租金在本合同签订后十个工作日内汇入甲方指定账户，其余各次租金按第3.2条约定金额汇入甲方指定的如下账户：

账户银行：佛山市顺德区顺合公路建设有限公司；

账户名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山市顺德支行；

账户号码：944006010002197111 ；

3.3.3 每季度租金由丙、丁两方按照以下约定进行缴纳，即：租金由丁方直接向甲方支付；甲方需于收到当期租金后五个工作日内，向丁方开具与当期租金等额增值税专用发票。

发票企业名称：

企业纳税人识别号：

3.3.4 若丙丁方对租金和租赁保证金的支付另有约定的，丙、丁方可根据两方约定相应承担支付义务。

**4、租赁保证金**

4.1租赁保证金为本合同项下承租加油站首年合同租金（成交价）的25%，租赁保证金由丙方在本合同签订后十个工作日内转至甲方指定如下账户，甲方需于收到租赁保证金后五个工作日内，向丙方开具等额收据。

账户银行：佛山市顺德区顺合公路建设有限公司；

账户名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山市顺德支行；

账户号码：944006010002197111 ；

4.2 联合承租人必须在租赁期内保持租赁保证金金额不变。联合承租人在租赁期内有违约行为或造成甲、乙两方损失的，甲方可在租赁保证金中先行扣划联合承租人应付之款项。如因联合承租人原因导致甲方需扣划部分或全部租赁保证金的，联合承租人须在收到甲方书面通知后七天内，补足租赁保证金，否则视为联合承租人根本违约，甲、乙两方有权终止合同，收回加油站及租赁经营权，甲、乙两方无需作任何赔偿或补偿。

4.3丙方缴纳的租赁保证金在租赁期届满或甲、乙、丙、丁四方协议终止合同后一个月内，同时符合如下条件的，甲方如数退回租赁保证金给丙方（租赁保证金不计付利息）：

4.3.1联合承租人不存在违约情形且已缴清全部租金以及联合承租人应当承担的经营期间所产生的全部费用；

4.3.2联合承租人在租赁期届满后一个月内按乙方要求将与加油站经营权相关的全部证照手续办理至乙方或乙方指定第三方名下或办理注销手续；

4.3.3联合承租人将加油站经营的全部相关证照及档案资料（如有）完整地移交给乙方。

4.3.4加油站全部设备、设施及物业必须在完整可用及相对完好状态下移交给乙方。

4.4若联合承租人在租赁期满且没有继续取得本加油站经营权的，租赁期满后一个月内没有办理好加油站经营所需证照的注销或变更或过户手续的，则每延迟一天支付相当于租赁保证金1%的违约金给乙方。

**5、特别条款**

5.1 本合同第2条约定的办证期内，联合承租人应按已签订有关租赁合作协议约定办理好加油站租赁经营所需的证照手续（即营业执照、成品油零售经营批准证书及危险化学品经营许可证，若法律法规或政府要求其他必须许可证照的，以法律法规或政府的最新要求为准），办证期内联合承租人按日租金（根据成交价及合同约定规则计算出每日租金，下同）的10%乘以相应天数向甲方交纳租金，即：每日租金（年度租金÷年度天数）×办证期天数×10%。如联合承租人提前办理好加油站租赁经营所需的证照手续的（以必须取得的证照手续中最晚发放证照日期次日起计算），联合承租人须按日租金乘以营业天数向甲方交纳办证期剩余期限的租金。如联合承租人在办证期内未能办理好加油站租赁经营所需的证照手续，办证期满之日起联合承租人须按第3.2、3.3条约定交纳租金；如联合承租人在加油站正式移交之日起150日内仍未办理好加油站租赁经营所需的证照手续，视为联合承租人根本违约，甲、乙两方有权解除本合同，甲、乙两方解除本合同的，甲方不退还联合承租人已缴纳的租金及租赁保证金。

5.2联合承租人应在加油站正式移交之日起三个月内完成安装符合环保部门要求的油气回收在线监测系统，所有费用由联合承租人承担。租赁期满后无偿归甲方所有。

5.3租赁期内，如根据政府或有关部门要求须增加或改造加油站附属设施设备的，所有费用由联合承租人承担，租赁期满后无偿归甲方所有。

5.4租赁期内，联合承租人应当接受主管市场监督管理部门等行业监管部门对油品的监管和检查，并按要求做好油品的日常管理。甲、乙两方有权委托第三方机构对联合承租人油品进行抽检。甲、乙方两方有权随时要求联合承租人提供相关行业监管部门出具的油品检查（抽检）报告等相关文件进行抽查，作为联合承租人依法履约的依据。若联合承租人存在油品问题应整改而未整改的，甲、乙两方有权无条件要求联合承租人停止营业进行整改（租赁期不中断）；若联合承租人应提供而未提供油品检查（抽检）报告等文书超过三次的，属于联合承租人根本违约，甲、乙两方有权单方解除本合同并根据本合同约定追究联合承租人违约责任。

5.5租赁期间，因道路施工、扩建、修路、修桥等外在因素及政府政策因素影响加油站正常营业期间（达到停业状态的情形除外），联合承租人不得要求免除相应期间的租金，不得主张延长租赁期限。

5.6若因政府主导的大型道路工程（如扩宽道路、提升道路等级等）或政府政策因素等非甲、乙两方原因造成加油站达到停业状态的，停业期间联合承租人免予缴交租金，但不得主张延长租赁期限。

5.7如政府因发展需要征收、撤销加油站，则合同提前终止。甲方或乙方须于收到政府相关部门文件的七个工作日内书面通知联合承租人，并根据政府文件要求及实际情况终止合同。甲、乙两方无须为提前解除合同而向联合承租人作出补（赔）偿和承担任何责任，包括连带责任；若政府对拆除、征用物进行补偿，加油站产权部分补偿给甲方，对加油站新增投入部分补偿给联合承租人。拆迁、征用单位所有补偿给予甲方，甲方收到补偿后，将属于联合承租人部分的补偿支付给丙方，由丙方按照丙、丁两方已签订租赁合作协议约定处理；同时，联合承租人应按合同向甲方支付租金至合同实际终止之日。

**6、承诺与保证**

6.1联合承租人共同承诺，加油站仅用于本合同约定的用途，联合承租人必须执行国家相关政策法律法规，守法自主经营，自负债权债务，完成所有应税税负，并按照相关规定承担如劳资关系、劳动保障、工伤等责任和义务。甲、乙两方有权自行或委托第三方机构对联合承租人经营、服务质量等事项进行调研、评估，作为联合承租人依法履约的依据。

6.2联合承租人保证，自行承担全部的经营风险和责任，各种人为以及其他意外或自然灾害造成的财产损失由联合承租人自行承担，导致甲、乙两方的一切损失联合承租人必须赔偿。（本合同另有约定的按约定处理）

6.3联合承租人必须到相关的政府机构办理有关经营加油站的审批手续，甲、乙两方有义务提供给联合承租人办证的证明资料（如办好产权证，乙方提供产权证复印件一份给丙方），协助联合承租人办理有关的经营手续，因此产生的费用均由联合承租人自行承担。

6.4联合承租人负责站区的一切清洁、环境保护、排污、日常维修保养、防雷检测、消防检查、安全等的工作及有关费用(包括但不限于电话费、垃圾费、天线费、防雷及消防检测费、治安费、管理费及所有公共设施的使用费等费用)，水、电费用由联合承租人直接向供水、供电部门交纳，有关交纳安排以丙、丁两方按照已签订租赁合作营协议约定执行。如租赁期满联合承租人拖欠第三方的相关费用，乙方有权从租赁保证金中扣减并追讨不足的部分。

6.5联合承租人负责租赁期内站区设备、建筑物﹑给排水系统﹑电力﹑防雷﹑消防等设施设备，建筑物构筑物的维护和保养（建筑物、构筑物的结构性修复除外），并承担因此产生的所有费用。

6.6加油站的物业产权属甲方所有，联合承租人在租赁期间使用甲方的场地、设备设施、建筑构筑物等，要负责有关的维修养护责任，确保所有设备设施能够安全正常运作，期满时全部不动产及设施设备必须完好归还给甲方。

6.7联合承租人如需对租赁场地进行改造、改变加油站内部结构或增设他物，须向乙方提出书面申请，经乙方审核同意后方可施工，未经乙方同意，联合承租人不得改变加油站业建筑结构及在站区范围增设他物，否则，视为联合承租人根本违约。

6.8租赁期间，联合承租人须做好各项安全措施，并对租赁场地内的安全事故负全责(如有发生)，否则，视为联合承租人根本违约。

**7、甲、乙两方权利与义务**

7.1甲、乙两方确认，加油站区土地系经依法批准的建设用地，在租赁期内，甲、乙两方不承担任何责任。

7.2各方确认，加油站设施、设计符合国家现行加油站（或油库）设计规范和消防安全法规要求且已得到各主管部门的合格验收。

7.3乙方在联合承租人经营前将加油站所有财产设备登记造册（并经乙方和联合承租人签章确认后）交给联合承租人，联合承租人丢失或毁损均应照价赔偿。

7.4甲、乙两方协助联合承租人处理加油站经营过程中与包括政府职能部门、加油站相邻业权人，周边环境与村民村事、水、电供应者在内的相关外部关系，协助联合承租人创造一个良好的经营环境。联合承租人自行承担处理上述事务所发生的风险与费用。

**8、联合承租人权利与义务**

8.1联合承租人应按时将租金汇入甲方指定的账号，并同时把办理纳税手续的付款证明送交甲、乙两方，甲方在收到联合承租人的租金后五个工作日内出具等额租金发票给丁方，丙方应协助甲、乙两方办理发票开具的有关手续。

8.2租赁期内加油站的防雷检测、消防检查的有关费用由联合承租人负责，具体安排按丙、丁两方已签订租赁合作协议执行；

8.3联合承租人必须于本合同签订日起一个月内（且不应迟于加油站对外经营之日），为加油站购买财产保险和公众责任保险，在租赁期内逐年续保；具体安排按丙、丁两方已签订的租赁合作协议执行。

8.3.1财产保险

保险标的应包括加油站内所有设备设施、建（构）筑物等甲方财产，各项财产的保险金额须按重置价值确定，总保险金额不低于加油站的重置价值。

联合承租人须将甲方列为共同被保险人及甲方作为保单第一受益人，并在保单或“第一受益人条款”中明确约定：保险人应将财产保险项下的保险赔款先支付给甲方，或在征得甲方书面同意后再支付给联合承租人。

保险责任范围包括但不限于：由于雷击、暴雨、洪水、暴风、台风、滑坡、地震等自然灾害以及火灾、爆炸、空中运行物体坠落、外来物体倒塌、碰撞、爆裂、盗窃、抢劫、设计、制造、安装错误、电气原因、操作人员操作失误、缺乏经验或技术不善及其过失及故意行为等意外事故造成保险标的的损坏或灭失，以及由此产生的相关费用（施救费用、清理费用、专业费用、特别费用等），保险人负责赔偿。

免赔额或免赔额之内的损失由联合承租人承担，具体安排按丙、丁两方已签订租赁合作协议执行。

8.3.2公众责任保险

联合承租人须将甲方列为共同被保险人及甲方作为保单第一受益人，并在保单或“第一受益人条款”中明确约定：保险人应将保险赔款先支付给甲方，或在征得甲方书面同意后再支付给联合承租人或第三者。

单次赔偿限额不低于2000万元，其中财产损失不低于1000万，人身伤害不低于1000万；累计赔偿限额不低于2000万元。

保险责任范围包括但不限于：被保险人在从事生产经营活动或自身业务过程，由于自然灾害或意外事故，造成第三者人身伤亡或财产损失，依照中华人民共和国法律（不包括港澳台地区法律）应由被保险人承担的经济赔偿责任，包括由此产生的相关费用（施救费用、急救费用、法律费用等），保险人负责赔偿。

免赔额或免赔额之内以及超过保险赔偿限额的赔偿责任由联合承租人承担，具体安排按丙、丁两方已签订租赁合作协议执行。

8.4联合承租人应在确认保单当月将每期保单复印件交付乙方；当保险赔偿事项发生时，财产保险赔偿款经甲方同意后，由联合承租人负责用于加油站的重建，公众责任保险赔偿款项由联合承租人负责用于该险种设定的责任范围的赔偿。否则，视为联合承租人根本违约。

8.5风险抵押金（向安全生产监督管理局所交的押金）由联合承租人负责。

8.6联合承租人负责租赁期内加油站建筑物、设备的日常维护和保养，并承担有关费用；租赁期终止，联合承租人向乙方交付完整的可以正常使用的建筑物构筑物、设施设备及其相关合格证，保证各项设备的技术性能指标符合政府有关部门的监管要求（自然损耗除外），并办理验收移交手续。否则，视为联合承租人根本违约。

8.7租赁期内，因联合承租人责任事故致使加油站的建筑物及相关设备遭受损坏或灭失时，联合承租人应立即通知乙方，并负责按以下条款修复及承担全部赔偿责任，否则，视为联合承租人根本违约。

8.7.1将加油站建筑物及所有设备复原或修理至原设计规模和标准。

8.7.2当建筑物及相关设备毁损至无法修理而需重建时，联合承租人应承担重建及或重置的一切费用。

8.8本租赁合同标的物不允许转租。联合承租人违约转租的，视为联合承租人根本违约。

8.9联合承租人使用加油站从事经营活动，应当遵守包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律规定，自行负责加油站内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任，有关部门责令整改的，联合承租人必须限期整改。若遇有关单位或个人投诉加油站存在环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）、消防或安全等问题的，一切后果由联合承租人负责。

8.10联合承租人自行负责加油站的经营，并承担相应风险及相关责任，联合承租人应妥善处理在加油站及联合承租人经营过程中发生的与第三方之间的任何人身、财产及其他侵权纠纷。因联合承租人原因导致加油站及其附属设施毁损、灭失或者造成甲方、乙方或第三人财物及人身损害，以及联合承租人在生产经营过程中所发生的一切债务、环保及生产安全事故等法律责任及所产生的费用均由联合承租人承担。

**9、经营权证照保管与移交**

9.1乙方在联合承租人正式接管加油站之日将前任经营者的有关证照资料（若有）提交给联合承租人。

9.2因证照材料基本登记于加油站的前任经营者（若有）名下，乙方同意，若因前任经营者的原因造成联合承租人的经营证照不能在本协议约定办证期内办理完成，并造成加油站开业时间延期的，甲乙丙丁各方在合理范围内另行协商租金减免事项，但租赁期限不变。（联合承租人需收集好相关资料）

9.3联合承租人确认经营该项业务需要获得监管部门的审批，联合承租人自愿并同意承担可能无法获得监管部门批准的风险与费用。

9.4联合承租人应于本合同到期后一个月内将当时有效的证照原件交回乙方，以便乙方合理安排下一任租赁者办理证照手续的变更手续。

**10、加油站的交付与验收**

10.1乙、丙、丁各方应按照所列清单资产进行交付验收，若一方交付的资产与清单数量不符，守约方有权拒签移交确认书，直至实物与清单相符为止，各方签署移交确认书，完成加油站的正式移交。

10.2租赁经营到期前，联合承租人应及时对加油站进行全面检测与维护，确保加油站在交接时处于正常完整可用状态，因联合承租人原因导致乙方不能正常接管租赁到期的加油站，联合承租人应按本合同约定继续向甲、乙两方交付租金，租金标准由乙方根据重新招租的成交价或本合同到期前租金中较高者确定，不足半个月的，按半个月计算；超过半个月的，按一个月计算；迟延超过三个月的，视为联合承租人根本违约，甲方不退还租赁保证金。

10.3联合承租人如对乙方移交的加油站正常运行能力产生质疑，可邀请中介单位进场进行检测、评估，乙方应积极配合，中介费用由联合承租人承担。如中介单位检测后确认加油站资产不能正常运行或部分不能正常进行运作，乙方应出资将不能正常进行运作的设施维修好到完好状态，使移交的加油站全部设施处于正常运作之中；如中介单位检测后确认加油站资产处于完好可正常营业，联合承租人应补偿甲乙两方延迟正式移交加油站期间的租金损失，租金标准按照本合同第3条执行。

10.4 加油站加油机设备在交付于联合承租人时处于正常可使用状态。若联合承租人认为乙方交付的加油机设备不符合联合承租人经营要求需要更换的，联合承租人需向乙方提出书面申请，乙方批准同意后联合承租人方可更换。联合承租人更换的加油机设备需是全新可用且符合国家有关部门认可的设备并自行承担费用，本合同期满后，设备的所有权归甲方所有，联合承租人不得更换为租赁前加油机设备，也不得就更换后的加油机设备主张权利。

10.5租赁经营到期或本合同提前解除或终止后，联合承租人应在30日内清空加油站的物品、清退相关人员，并根据本协议约定的移交标准向甲方和乙方移交加油站。如未及时清退，由丙方根据联合承租人两方按已签订有关租赁合作协议处理，由此产生的一切损失由联合承租人自行承担；同时甲方、乙方有权自行完成物品清空和人员清退，联合承租人不得就此向甲方或乙方主张任何权利。

**11、债权债务条款**

联合承租人接管加油站前油站形成的债务由甲、乙自行处理，对一切在本合同签署日期前未被发现但起因于本合同签署日期前的应由甲、乙两方负责的索赔、负债和责任，由甲、乙两方负责处理，联合承租人无需就此承担任何赔偿责任，且甲、乙两方清理原债务不能影响联合承租人的正常经营。

**12、安全责任**

12.1联合承租人严格遵守《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》等相关消防安全管理规范要求的规定，履行本协议附件《安全生产(生活)管理协议》的义务，积极配合甲方做好消防及安全生产监督管理工作。加油内的一切消防设备、防火设施、灭火器材等，由联合承租人按照政府消防部门规定的要求配置和维护保养，所需费用由联合承租人承担。

12.2若因联合承租人的行为、过失或过错发生任何导致第三方财产损失或人身伤亡事件，从而导致甲乙两方为联合承租人的行为向任何第三方作出赔偿，则联合承租人须向甲乙两方赔偿全部损失。

12.3联合承租人对承租范围内的各类安全事宜全权自行负责，且联合承租人需服从政府行政机关对加油站的安全管理（消防、安防），并与乙方签订《安全生产(生活)管理协议》（附件1），明确安全生产管理职责。

12.4 乙方有权对联合承租人的安全生产管理进行监督，并有权要求联合承租人对存在安全隐患问题进行整改。若联合承租人经催告后仍未整改的，视为根本违约，同时乙方有权自行或委托第三方进行处理，因此产生的费用及责任由联合承租人承担。

**13、合同变更、解除及终止**

13.1甲、乙、丙、丁各方不得单方面擅自变更或解除本合同，如其中一方提出变更或解除本合同，须以书面形式通知对方，并达成书面补充协议，经各方签章后生效。本合同补充、修改、变更部分应视为本合同不可分割的组成部分。

13.2因甲、乙两方原因（由政府主导的大型道路工程，如扩宽道路、提升道路等级等不属甲、乙两方原因）致使联合承租人无法营业（指完全不能营业，如车辆无法进出加油站等）连续90日或在任意连续的3个月内累计超过60日，联合承租人有权单方解除合同，甲方应退还租赁保证金。

13.3出现下列情形之一的，甲、乙两方有权提前解除合同，无须承担违约责任；

13.3.1联合承租人出现本合同约定的“根本违约”情形的；

13.3.2联合承租人未按本合同约定交纳和缴纳租赁保证金的；

13.3.3联合承租人未按本合同约定按时交纳租金的；

13.3.4本合同约定的其他情形。

13.4联合承租人之间签署的租赁合作协议提前终止的，联合承租人应在租赁合作协议终止之日起【3】日内通知甲方和乙方，本合同应同时终止。本合同因此提前终止的，甲方和乙方有权没收租赁保证金，联合承租人应根据本协议第10.5条完成物品清空、人员清退和加油站移交等工作，因提前终止造成甲方和乙方损失的，还应赔偿甲方和乙方的全部损失。

**14、违约条款**

14.1除本合同或各方另有约定外，联合承租人出现如下任一情形的：

1. 联合承租人违反本合同或各方其他约定且未能依约或按乙方要求改正的次数超过三次，或违约状态持续时间超过30日以上；
2. 非甲、乙两方原因，加油站未能正常运营超过30日以上且联合承租人未及时书面告知甲、乙两方并采取补救措施；
3. 联合承租人违反与乙方签订的《安全生产(生活)管理协议》规定事项或违反《安全生产（生活）承诺书》承诺事项的；
4. 本合同约定的根本违约情形。

甲、乙两方有权根据上述联合承租人的违约及补救情况、损失及影响程度采取如下任一或两种以上的措施，要求联合承租人承担违约责任：

14.1.1甲、乙两方有权要求交纳相当于3个月租金或当年年租金50%的违约金，以较高者为准；

14.1．2甲、乙两方有权单方解除本合同，收回加油站，且无需作任何赔偿；

14.1.3甲、乙两方有权不向联合承租人退还已收取的租金、租赁保证金及其他一切费用；

14.1.4甲、乙两方有权要求联合承租人承担全部赔偿责任，本合同约定的损失包括但不限于租金损失、租赁物价值减损、商誉损失以及为实现债权而产生的交通费、鉴定费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费等维权费用。

14.2由于天灾、地震、水灾、战争等不可抗拒因素影响本合同履行，应由各方协商解决，或部分免除义务、责任，或给予宽限期。

**15、其他**

15.1本合同未尽事宜，可按招租文件的规定或各方另行协商，由此签署的各项补充合同，与本合同具有同等法律效力；协商不成，任何一方可申请提交加油站所在地人民法院解决。

15.2本合同之订立、变更、解除、终止及诉讼均适用中华人民共和国法律，并受其约束，因本合同效力及履行所产生的一切争议，甲、乙、丙、丁各方应友好协商解决，如协商不成，各方将争议提交加油站所在地人民法院解决；

15.3本合同一式十二份，甲、乙、丙、丁各方各持肆份，具有同等法律效力，本合同在佛山市顺德区签订，自甲、乙、丙、丁四方签字、盖章后生效。

**16、合同附件**

16.1本合同附件是本合同组成部分与本合同具有同等法律效力。

16.2本协议附件1：《安全生产(生活)管理协议》；

16.3本协议附件2：《安全生产（生活）承诺书》；

16.4本协议附件3：《物业租赁安全生产（生活）管理责任告知书》。

甲方（盖章）：佛山市顺德区顺合公路建设有限公司

法定代表人：

或授权代理人：

乙方（盖章）：广东顺控物业发展有限公司

法定代表人：

或授权代理人：

丙方（盖章）：

法定代表人：

或授权代理人：

丁方（盖章）：

法定代表人：

或授权代理人：

 二○ 年    月    日

附件1

**安全生产（生活）管理协议**

甲方（出租管理人）：广东顺控物业发展有限公司

法定代表人：何彤

乙方（联合承租人1）：

负责人：

负责人身份证号码：

联系人：

电话：

丙方（联合承租人2）

负责人：

负责人身份证号码：

联系人：

电话：

各方于 年 月 日签订租赁合同，合同编号： 号，甲方将座落在 的物业出租给乙、丙两方（以下简称“联合承租人”）。为了加强安全生产管理，在承租方知悉甲方提供的《物业租赁安全生产（生活）管理责任告知书》相关内容后，根据《安全生产法》、《消防法》及其他有关安全生产、生活法律法规的规定，甲、乙、丙各方经协商一致，达成如下协议，供各方共同遵守。

一、联合承租人的责任：

1、生产经营应当具备法律、法规和标准规定的安全生产条件；

2、不得将生产经营项目、场所、设备发包、分包或者出租给第三方单位或者个人。

3、接受甲方对本单位的安全生产和消防工作的检查、监督，并按甲方出具的整改要求及时整改；

4、建立、健全租赁场地的安全生产和消防责任制，制定安全生产和消防方面的规章制度、操作规程及应急预案，配合甲方对联合承租人场所的安全检查及填写相应的《安全事项检查表》及《安全隐患整改通知书》等文件；

5、对安全生产和消防进行有效投入。对由于安全生产所须的资金投入不足导致的后果承担责任；

6、根据本单位的实际情况设置符合法律法规规定的安全生产管理机构或专职、兼职安全生产管理员，联合承租人应自行负责管理及更新安全设施设备；

7、对员工进行安全生产教育和培训，保证员工掌握安全操作技能，特种作业人员须持证上岗；

8、按照法律规定参加工伤社会保险；

9、不得违章指挥、强令员工冒险作业；

10、不得擅自改变租赁物的使用用途，不在租赁场所内生产、经营、储存、使用危险物品，不得利用租赁场所生产、经营、储存危险化学品，如生产需要使用危险化学品的，其储存和使用条件应符合法律法规和标准规范要求。

11、杜绝“三合一”场所，厂房、仓库与宿舍不得在同一建筑物内，且安全间距应符合法律、法规和标准、规范要求。

12、保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准，承租方不得在公共过道上堆放物品。

13、对租赁场地进行新建、改建、扩建项目时，必须经甲方同意，且消防、安全、环保、职业卫生等设施应按法规同时进行。

14、自行开展本单位的安全生产和消防检查，发现生产安全或消防隐患，应及时消除或报告；

15、发生生产安全事故，应立即采取救援行动，并立即按事故报告条例如实向甲方及有关部门报告，积极配合甲方及有关部门的调查处理，并将处理情况报甲方备案；

16、完成上级安全生产和消防部门部署的其他安全生产及消防工作。

17、联合承租人应与甲方签订《安全生产(生活)承诺书》，并全面履行承诺书内涉及的全部条款及事项,违反承诺书条款，按承诺书规定承担违约责任。

18、联合承租人在承租期内指派\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系人（公司或法人以其法定代表人、负责人为联系人，住户本人即联系人），电话\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，负责承租区域内的安全工作，接受甲方的管理、签订全部文书材料。

**二、**法律责任：

1、联合承租人在租赁期间发生的生产安全事故，由联合承租人直接对当地安监局负责，并自行承担所有法律责任，包括行政、刑事及民事赔偿责任；

2、联合承租人有下列情形之一的，同意甲方采取停水、停电措施，有权解除与联合承租人之间的租赁合同：

（1）经甲方或安委会检查发现联合承租人存在安全生产和消防隐患并提出整改或处理意见后，拒不整改或处理的；

（2）经安监部门执法处理后，甲方或安委会检查再次出现“三合一”现象的；

（3）发生重伤以上安全事故或火灾的；

（4）因违反安全生产或消防等法律法规被有关部门责令停产停业的；

（5）联合承租人承租本协议项下物业期间发生安全事故，导致他人人身财产损害的；

（6）发生其他严重违反安全生产或消防法律法规的行为的；

3、由于联合承租人或其他方责任引起的伤亡、火灾、车辆、物损、治安等各类事故，造成自身、甲方或第三方伤亡和财产损失的，应由责任方承担事故责任和经济赔偿，甲方不承担任何责任；甲方对发生的各类事故，尽力协助做好抢救工作，所需费用由责任方承担。

**三、**如联合承租人出现违反上述责任的事项，甲方有权终止承租方承租本协议项下物业的租赁合同。

1. 本协议一式叁份，甲方、乙、丙方各执一份，自各方签字盖章之日起生效，与租赁合同（合同编号： 号）具有同等法律效力。续签合同时重新签定安全生产管理协议。当合同到期因特殊原因延迟续签期间或终止合同后乙方在没有完全撤离期间，此协议仍然有效。

甲 方：广东顺控物业发展有限公司

代表人：

乙 方：

代表人：

丙 方：

代表人：

 本协议签订日期： 年 月 日

附件2

**安全生产(生活)承诺书**

我方承租广东顺控物业发展有限公司管理佛山市顺德区 加油站物业，在租赁过程中贵司多次督促我方注意消防及其它安全生产事项，并对此进行了严格细致的检查。我方为做好消防及其它安全生产工作，特向贵司作出如下不可撤销承诺：

一、我方将按法律要求承担承租及占用 佛山市顺德区 加油站物业期间的全部消防及其它安全生产责任，依法办理相应消防安全牌照许可；按生产经营项目申请并通过消防验收。

二、我方将按消防相关部门要求安装及配备相应消防设施设备。

三、我方将全面对我方人员进行消防及其它安全生产教育、培训、演练演习。

四、对于贵司检查中发现的消防及其它安全生产隐患或消防及其它安全生产不合格项目，立即进行整改。

五、住宿与生产、仓储、经营严格分开，杜绝“三合一”现象，自觉接受安监部门检查，积极整改。

六、因相关部门对我方进项行政措施、行政处罚的，由我方承担全部责任。

七、日常经营及使用租赁物过程中发生的任何人身财产事故，均由我方承担全部责任。

八、违反第四、五条承诺，拒不整改的，每发现一次追究一次违约责任，每次处违约金1万元。两次以上检查不合格的或检查不合格项目超过3处以上的（包括3处）；消防验收不合格的；出现“三合一”现象的；违反承诺书其它承诺的，贵司可单方面解除合同，同时我方将承担合同约定的全部违约及赔偿责任。

九、签订本承诺书后租赁合同期满的，在签订新《租赁合同》前本承诺书一直对我方有效。

联合承诺人：

年 月 日

# 附件3

**物业租赁安全生产(生活)管理责任告知书**

为切实做好安全生产工作，坚决杜绝事故隐患，根据《安全生产法》、《城市房屋租赁管理办法》、《建设工程安全生产管理条例》等法律规定，现向与本公司具有合同关系的全部承租方、施工方应承担的安全生产（生活）责任告知如下：

 **一、出租方责任**

 1. 提供具备安全生产（生活）条件的物业与设施供承租方使用。

 2. 加强对承租方的安全生产工作统一协调、管理，明确安全生产协调管理人员，定期对承租方的安全生产进行监督检查并督促整改。

 3. 及时向承租方传达上级部门的安全生产工作指示。

4. 与承租方签订《安全生产(生活)承诺书》、《安全生产(生活)管理协议》等一系列文件，并落实安全生产的各项措施。

 **二、承租方责任**

 1. 在使用物业与设施期间，应对安全设施做好保养工作，不得擅自改变承租物业的安全结构；造成损坏的，应及时修缮或赔偿。

 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. 参加召开的关于安全生产方面的会议，并结合实际，认真贯彻落实，并及时完成会议布置的各项工作。

 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. 安全生产实行实际控制人负责制，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. 持续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. 生产、储存、使用剧毒化学品的单位，必须对本单位的生产、储存装置每年进行一次安全评价；生产、储存、使用其他危险化学品的单位，必须对本单位的生产、储存装置每两年进行一次安全评价。

 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，必须立即上报，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。

14.租户及施工方应在与我司签订合同时一并签订《安全生产（生活）管理协议》、《安全生产(生活)承诺书》，与本告知书不一致的部分以合同及《安全生产（生活）管理协议》、《安全生产(生活)承诺书》确定的内容为准。

出租方：广东顺控物业发展有限公司

 年 月 日

承租方1：

 年 月 日

承租方2：

 年 月 日