东凤镇龙光天韵小区西南门外围部分区域建设电动自行车、小轿车项停车场目合同（样板）

**东海合2025（ ）号**

出租人（甲方）：广东省中山市东凤镇东海社区居民委员会

法定代表人：

地址：中山市东凤镇凤翔大道126号文体艺术中心一楼

电话：22788283

承租人（乙方）：

法定代表人：

电话：

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，经过甲方组织公开招标，位于中山市东凤镇东凤镇东阜三路108号龙光天韵小区西南门部分区域经营权由乙方竞得。甲乙双方协商一致，就租赁事宜达成如下协议，供甲乙双方遵照执行。

**第一条　租赁标的**

1、租赁标的坐落地址：中山市东凤镇东凤镇东阜三路108号龙光天韵小区西南门，约445.24平方米，如下图实线区域。

2、停车场用地面积：经测量，长约60米，平均宽度约7.5米（如下图红色实线区域）。其中，靠河涌侧约3米为河涌退让范围，不得私自侵占改建。具体面积以交付现状为准。如建成后，电动自行车需求增大，可继续利用B区靠小区围墙侧空地，后期通过签订补充协议形式，确定新增租用面积。

3、环境卫生及公共秩序管养区域如下图黄色实线区域，须定期进行绿化修剪和垃圾杂物清理等，具体以现场确认为准。



B

A

龙光天韵小区西南门停车及管养区域示意图

4、租赁用途：规划为停车场、绿地使用。

**第二条 租赁期限、计租时间及交付**

1、租赁期限自2025年 月 日至2035年 月 日，共计10年。

1. 建设免租期2个月，2025年 月为试运营期，不计入合同期，租金从2025年 月 日起计收。
2. 甲方应于2025年 月 日前将租赁标的按约定条件交付给乙方，双方签署交接手续后视为交付完成；如双方未签署手续，但乙方已经实际控制租赁标的的，视为已经交付。

**第三条 租金、履约保证金及支付方式**

1、[租金](https://baike.baidu.com/item/%E7%A7%9F%E9%87%91%22%20%5Ct%20%22_blank)：

（1）按中标价2元/平方米/月计算，合同分3期，每三年递增10%，实际租用面积以验收为准（非税收入）。租金每半年缴交一次，乙方应分别于1月15日、7月15日前缴纳每半年租金。每期租金单价如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **期数** | **时间** | **租金单价** |
| 第一期 | 2025年 月 日-2028年 月 日 | 元/平方米/月 |
| 第二期 | 2028年 月 日-2031年 月 日 | 元/平方米/月 |
| 第三期 | 2031年 月 日-2035年 月 日 | 元/平方米/月 |

（2）乙方须以转账的方式将当期租金款项缴交至市财政局非税收入专户，详见《中山市非税转账须知》。

2、履约保证金：

（1）乙方应在本合同签订之日起，同意将投标保证金人民币10000元（大写：壹万元整）自动转为履约保证金。

（2）本合同期满后，如乙方无拖欠租金的违约情形且已缴清一切税费、水电费用、行政部门罚款等费用以及无损坏租赁标的设施后，甲方无息退还给乙方。

（3）如在合同期内，乙方存在违约情形或经催告后，逾期30天仍不足额交付租金的，经催告后仍不足额交付的，甲方有权解除合同、没收履约保证金。没收履约保证金不免除乙方租金缴纳的义务，甲方有权继续向乙方追讨欠缴的租金。

（4）如乙方包括未缴付税费、水电费用、行政部门罚款的，在合同期满时甲方有权用合同履约金代为支付，不足部分继续由乙方自行承担。

（5）甲方有权要求乙方补足本协议约定的履约保证金，未按要求补足履约保证金的，视为违约，甲方有权解除合同并没收履约保证金及并收回租赁标的。

3、缴费凭证：乙方缴交租金成功后，系统自动生成非税收入一般缴款书，开具单位为广东省中山市东凤镇东海社区居民委员会，缴纳人可自行打印留存，乙方对此无异议。

**第四条 租赁标的使用、维护及维修**

1、乙方在合同期内须按照投标时约定功能用途使用，不得随意改变用途。

2、租赁期内，根据“谁使用谁维护”的原则，乙方应保障和维护好停车场地及其附属物品、遮阳（雨）棚和监控等设备设施处于适用和安全的状态。

3、签订合同后，乙方须立即全额投资开始建设。由于该区域靠近内河涌，沿河侧须通过打松木桩等进行加固，以防止产生滑坡现象。其中，A区域规划为小轿车停放区，设置智能地锁管理，地面铺设植草格砖，场地上的排污井盖须进行保护或更换为耐压材质，靠河涌侧须加建高约80厘米混凝土防撞墙；B区域规划为电动自行车停车场，地面进行硬底化，配套遮阳（雨）棚，电动自行车智能充电接口，沿河侧加装镀锌管护栏。同时，须画好停车位、加建监控设备、加装收费公示牌、配备消防、安全生产器材等；做好停车区域、管养区域环境卫生保洁、场地设施维护等常态化管养，并配合做好涉停车位问题投诉。

4、收费指导价：

|  |  |
| --- | --- |
| **车辆类型** | **收费标准** |
| 小轿车 | 半小时内免费，30分钟-1小时内5元，1小时以上每增加1小时加5元，24小时封顶40元。超过24小时循环收费 |
| 电动自行车 | 停放 | 不收费 |
| 充电 | 按市场价调节收费 |

5、系统及数据管理要求：

1.道闸收费系统（如有）须无条件配合接入镇统一管理平台；

2.道闸收费系统、现场监控系统等须增加东海社区账号作为管理员。

**第五条 甲方的权利义务**

1、甲方有权按本合同约定向乙方收取租金及保证金。

2、甲方如侵犯第三方权益导致乙方不能使用该租赁标的，乙方由此而发生的一切损失由甲方承担。

3、甲方有权对乙方是否按约定使用租赁标的进行监督。

4、乙方不按合同约定使用租赁标的或者其他违约情况时，甲方有权解除合同、没收合同履约保证金及并收回租赁标的，对所收取的租金不予退回。

5、甲方有权禁止过去3年出现过制售假冒伪劣行为的企业参与集体物业承租的投标。

6、甲方有权在本合同终止后按当时现状收回租赁标的。

7、本合同规定的其他甲方应承担的义务。

**第六条 乙方的权利义务**

1、乙方应根据本合同的规定按时足额向甲方支付租金及保证金，并应及时足额清缴水电费、相关税费等费用。

2、乙方应按双方约定用途使用租赁标的，不能作其他用途。因违法用地产生的一切损失由乙方负责。乙方必须依法经营，不得用作违法犯罪活动，否则一切法律责任由乙方承担。

3、**乙方需自行解决供水供电问题，并且必须依法依规办理相关手续**。

4、乙方根据本合同规定对租赁标的的使用利益以不影响甲方对租赁标的进行必要维护及对租赁标的周边土地进行合理的经营管理为限。

5、乙方未经甲方书面同意不得将租赁标的转租、分租给第三方。若乙方未经甲方书面同意将租赁标的转租、分租给第三方：第三方造成租赁标的损坏或导致甲方权利受损的，乙方应承担连带赔偿责任；转租、分租期间乙方违约造成第三方损失责任由乙方自行承担，第三人向甲方主张权利的，甲方有权向乙方追偿并视为乙方违约。

6、乙方作为该标的经营管理安全生产第一责任人，全面负责安全生产责任，租赁标的内发生任何违法事件或因经营所引起的一切消防安全、经济、法律等责任均由乙方一方承担，与甲方无关。如因乙方违法经营或因各项安全措施不合格而被有关部门查封或责令暂停营业的，视同违约，甲方有权按照合同约定处理。

7、乙方须考虑到电动自行车充电场所容易出现电动自行车自燃、台风、暴雨天气等而引起的安全生产事故责任，通过购买公众责任险等方式分摊损失，由乙方自行承担保险费用及所停车辆管理保管责任。

8、乙方在合同期内妥善保管自己以及停车场内财物，如有财物被盗或损失，甲方不负责赔偿。

9、乙方须遵纪守法，依法经营，做好门前“三包”。

10、在合同期内，乙方与甲方之外的第三方所发生的一切债权、债务、法律、经济责任均由乙方自行负责。合同期内，乙方须准时发放所雇用人员的报酬。如因乙方拖欠所雇用人员工资或乙方雇用人员发生工伤等因素而产生一切经济及法律责任全部由乙方承担。

11、本合同规定的其他乙方应承担的义务。

**第七条 合同的变更、解除和终止**

1、双方协商一致，可以书面形式对合同进行延期、变更或解除。租赁期满或双方协商一致解除的，本合同终止。乙方如提出解除合同的，应提前三个月书面通知甲方，双方友好协商一致并签订终止协议后，相应保证金由甲方无息退还。

2、合同期内，有下列情形之一的，本合同自动终止，双方互不追究违约责任。租金由双方据实结算，相应保证金由甲方无息退还，乙方应无条件搬离：

（1）政府城镇规划、建设发展或政策文件要求等导致合同无法继续履行的。合同期内如遇政府建设规划调整，改扩建同安大道西的，承租方须自行拆除道闸设施恢复原样。

（2）因地震、火灾等不可抗力致使租赁标的毁损、灭失或造成其他损失的。

（3）租赁标的因政策原因被拆迁或征收征用的。双方确认，征收补偿由甲方收取，甲方不作任何补偿给乙方，但甲方须提前一个月书面通知乙方。

3、本合同终止后，乙方应履行返还租赁标的的义务：

（1）乙方须自本合同终止之日起3日内返还租赁标的及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对租赁标的和附属物品、设备设施及水电等使用情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

（2）合同期内，乙方在租赁标的加建的任何固定装修及固定设施设备，本合同解除或终止后，乙方不得拆走，并约定不作价处置，甲方不作任何补偿给乙方，全部无偿归甲方所有。如涉及软件程序的，乙方需无条件向甲方移交软件程序的管理权限。

（3）乙方须自本合同终止之日起7日内清理租赁标的内其他物品并退出租赁标的。如乙方未清缴应付费用或未在上述期限内清理租赁标的内物品的，乙方特别授权甲方进入租赁标的并对其遗留在租赁标的内的物品进行处置，乙方放弃遗留租赁标的内的物品所有权，乙方对甲方处置的结果放弃任何抗辩、追诉的权利。

（4）如乙方以租赁标的作为注册地址或营业地址的工商登记或其他登记的，租赁期届满或在合同终止日或返还期届满后的30天内，乙方应予以迁出或注销。

**第八条 违约责任**

1、本合同任何一方未能履行本合同的条款，守约方有权书面通知违约方限期改正，拒绝改正或收到通知超过30日未改正的，守约方可以单方提前解除本合同。合同自书面通知到达违约方时解除。解除合同所造成的损失由违约方一方承担。

2、乙方未按合同约定的时间向甲方支付租金及其他应向甲方缴交的费用，从拖欠之日起，乙方应以应付未付租金及费用为基数，按每日万分之五的标准支付逾期违约金。

3、本合同终止后，乙方逾期归还租赁标的的，除按原租金标准支付占用费外，每逾期一日应向甲方以每月租金为基数按日万分之五的标准支付逾期违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的一切损失。

4、如乙方使用过程中导致行政机关处罚的，相关责任由乙方承担，如因此导致甲方承担了相关责任或造成了损失的，甲方有权向乙方追偿（包括实际损失、声誉损失、律师及其他维权费用）。

5、合同期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同、没收保证金、收回租赁标的并不作任何经济补偿：

（1）未经甲方书面同意，擅自改变本合同约定的租赁标的用途的。

（2）未经甲方书面同意，擅自改变租赁标的原有建筑结构的（如有）。

（3）利用租赁标的进行生产销售假冒伪劣产品、违法活动或存放危险物品的。

（4）乙方未经甲方书面同意，将租赁标的擅自转让、转租、分租、转借给其它方或与其它方互换使用、共同使用的。

（5）乙方拖欠租金或其他应承担的费用达超过**30天**的。

（6）对周围居民和企业造成影响，投诉情况属实且乙方拒不整改的。

（7）**乙方在合同期内如项目用地涉及违法用地，乙方在收到甲方整改通知后未在政府部门要求的时限内处理完毕的。**

（8）不按甲方制定的停车收费指导价进行收费，甲方有权根据实际情况扣减履约保证金并解除本合同。

（9）侵占通行道路私设停车位的

（10）停车场管养区域，如被上级暗访通报存在管养或保洁不到位等问题的，根据通报情况酌情扣减履约保证金，如累计出现三次通报，甲方可直接取消本合同。

（11）累计出现不配合接入镇统一管理系统，不落实日常管养义务等不配合甲方管理行为三次的。

（12）在甲方没有违反本合同的情况下提前解除合同的。

6、本合同生效后，如有一方违约，守约方为维护其合法权益而支出的一切费用（包括但不限于：律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、保函费、差旅费）由违约方承担。

**第九条　其他**

1、本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

2、本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。乙方参与投标确认的投标须知及投标其他文件与本合同同具法律效力。

3、本合同适用中华人民共和国法律并按其进行解释。在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，依法向租赁标的所在地有管辖权的人民法院起诉。

4、本合同自双方签字盖章之日起生效。

5、本合同正本一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方：广东省中山市东凤镇东海社区居民委员会

法定代表人：

签章：

乙方 ：

代表人：

签章：

年 月 日于中山市东凤镇签订