**合同编号：**

**合同名称：天津站地下停车场车位租赁合同**

出租人（甲方）：天津津轨商业管理有限公司

承租人（乙方）：

签订日期：

**目 录**

1. 租赁范围
2. 租赁期
3. 租金
4. 履约保证金
5. 其他费用
6. 装修与改建
7. 维修与修缮
8. 承租人的义务
9. 出租人的义务

第十条 续租

第十一条 转让

第十二条 交付与归还

第十三条 经营管理

第十四条 违约责任

第十五条 合同的终止与解除

第十六条 保险

第十七条 商号和无形资产使用原则

第十八条 标记

第十九条 责任的免除终止协议

第二十条 不可抗力

第二十一条 紧急避险

第二十二条 关联公司条款

第二十三条 通知

第二十四条 争议

第二十五条 文字、生效及其他

第二十六条 合同附件

附件一：租赁场地示意图

附件二：场地交付标准

附件三：租金计算表

附件四：营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件

附件五：物业租赁安全协议

附件六：廉政协议

出 租 人：天津津轨商业管理有限公司

通讯地址：天津市西青区才智道36号 邮政编码：

电 话： 传 真：

承 租 人：

通讯地址： 邮政编码：

电 话： 传 真：

根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，本着平等、互利的原则，经甲乙双方友好协商，就承租人承租出租人经营管理的天津站地下停车场车位相关事宜达成一致，特签订以下租赁合同（以下简称“本合同”）：

**第一条 租赁范围**

1.1承租人愿意承租，出租人同意出租位于中国天津市 天津站地下停车场车位（承租车位数量共计xx个）（以下简称“该场地”）用于经营电动汽车充电服务。承租人保证，在租赁期内未征得出租人书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。承租人不得违反本规定，承租人必须确保所经营商品和服务符合国家相关法律、法规的规定，如有违反，出租人有权终止本合同，并由承租人负责赔偿由此给出租人造成的一切直接、间接损失。

1.2该场地范围内共有承租车位xx个,该场地的示意图见附件一（附件一为场地示意图，以红色标记其位置，此图仅为标识位置之用）。前述车位数量为本合同所述租金、物业管理费和其他费用的计算依据。上述所列车位数量，承租人应在签订本合同前亲自前往查看（车位数量若有差异，应在签约之前提出），本合同签订后，承租人即不得就车位数量差异主张任何权利。

1.3交付使用状况：出租人按场地现状交付，如另有约定的，在本合同附件二中列明“该场地交付标准”向承租人移交该场地。

1.4承租人有权与他人平等使用出租人指定的公用区，包括电梯、公共走廊、洗手间、大厅及其他公用设施。

1. **计租期及建设期**

2.1本合同租赁期包括建设期和计租期。

2.2该场地的计租期为8年，自2021年01月01日起至2028年 12月31日止，自2021年01月01日起开始计租，计租期不包括建设期。

2.3自2020年10月 01日起至2020年12月31日（共计3个月）止为建设期，在此期限内承租人应完成充电场地建设及相关设备设施的安装调试并正式开始营业。建设期内，承租人无需支付该场地的固定租金和收入分成，但应在进场前内向出租人支付履约保证金和首期固定租金。建设期内，承租人除免缴固定租金和收入分成外，其余在本合同中规定承租人应履行和遵守的一切义务和约束，都不得免除。

2.4因出租人原因导致出租人交付该场地时间延迟的，双方通过书面形式确认交付时间，建设期和计租期相应顺延。因承租人逾期交付首期租金和履约保证金使得租赁场地交付时间迟于本合同约定的建设期起算时间的，视为出租人按照本合同约定完成交付，建设期和计租期均不予顺延且固定租金不予核减。

2.5在租赁期间，承租人须根据其营业需要，自行办理一切有效之许可证，并报出租人核实备案。

1. **合同费用**

3.1本合同项下，承租人应向出租人支付的费用包括：固定租金和收入分成（详见附件三）。

3.2固定租金

首个计租年度租金单价为人民币 元/月/车位（每满48个计租月，单价递增 3%），合同固定租金总额为人民币xxx元（大写：xxx）。承租人按照每3个月为一个付款周期向出租人支付固定租金，每个付款周期应支付的具体金额详见附件三。承租人自计租日起，除首期固定租金外，应于每个付款周期的最后5个工作日内交付下一个付款周期的全部固定租金。

本合同计租期中第一个付款周期的固定租金应于签订本合同后3个工作日之内由承租人预先缴付，出租人开具正式合法的增值税专用发票，承租人未在本合同签订后3个工作日之内缴付的，本合同不生效。

3.3 收入分成

承租人自计租日起，向出租人缴纳充电服务费的 %作为收入分成（每满24个计租月，分成比例递增1%，详见附件三），承租人以月度为周期将收入分成缴纳给出租人。每月的前3个工作日内，出租人与承租人共同对承租人上个月充电服务费收入情况进行书面确认，承租人于双方确认上个月服务费收入后的2个工作日内向出租人缴纳收入分成。

承租人有义务接受出租人对服务收入分成金额的核查，可每月固定时间在出租人的办公地点，由承租人携带电脑和账号，在出租人面前登录充电云平台，双方共同核实收入分成的真实性，确认后双方签字盖章归档备查。

3.4出租人在收到相关款项后5个工作日内向承租人开具相应合法的增值税专用发票，不得作任何扣减、抵销。租赁期内，除本合同另有约定外，双方各自的税费按照法律法规的规定由双方各自承担。建设期及计租期内，使用该场地所发生的费用包括但不限于水、电、能源费、电话费、网费等承租人实际发生的费用均由承租人承担，相关事宜双方可另行签订补充协议。

3.5承租人应将租金、分成等费用支付至出租人指定的以下银行账户，如出租人需变更收款账号应书面告知承租人。

户 名：天津津轨商业管理有限公司

开 户 行：

银行账号：

**第四条 履约保证金**

4.1承租人应于本合同签订之日起3个工作日内向出租人支付相当于三个月固定租金（以首个计租年度租金单价为标准）的履约保证金人民币 元（大写： 元整），作为承租人履行本合同项下的义务和责任担保。在本合同有效期内，该履约保证金不计利息，且承租人不得主张用于抵扣其应付的租金及其他费用。承租人未缴纳履约保证金的，本合同不生效。

4.2承租人怠于支付本合同中规定应缴纳的费用，出租人有权敦促其履约。若经敦促承租人仍不履行本合同规定的义务，出租人有权扣除全部或部分履约保证金来赔偿出租人的损失及冲抵合同项下的滞纳金和违约金。承租人应在出租人自履约保证金中提取承租人应缴纳费用后7个工作日内补齐已扣减的保证金数额。如承租人未按上述规定交付或补足履约保证金，出租人有权解除合同，并没收全部履约保证金作为承租人的违约金。

4.3承租人不得将履约保证金转让或抵押、质押，亦不得将履约保证金用于支付、抵销其应缴付的租金或其他款项。

4.4在下列条件下，出租人应在7日内，将履约保证金全部但不带任何利息返还给承租人：

（1）合同期满或双方协商一致提前解除合同，双方已处理完毕善后事宜，承租人已经付清全部款项，承租人已将该场地退还出租人且退还时出租人无异议；

（2）因不可抗力因素造成场地毁损或灭失致承租人无法继续租赁该场地，承租人不存在欠付费用的；

（3）合同解除，且双方就有关本合同的违约争议已经解决完毕。

4.5如在租赁期内，出租人发生变更，承租人所交履约保证金或出租人根据本合同行使扣除权后剩余的履约保证金所涉及的权利和义务全部由新的出租人继承。

4.6由于任何承租人原因造成承租人提前退租或合同终止/解除，所交履约保证金充当违约金不予返还。由此给出租人造成的损失，履约保证金仍不足以弥补的，承租人还应承担继续赔偿的责任。承租人与任何第三方发生的债务关系或其违法经营造成的法律后果，如因此导致出租人遭受损失的，出租人有权扣除相应履约保证金以获得补偿，履约保证金不足以弥补损失的，承租人还应承担赔偿责任。

4.7承租人未向出租人缴足首期固定租金、履约保证金之前，出租人有权不向承租人交付该场地。

**第五条 其他费用**

5.1关于能源费（包括但不限于水费、电费、电话费、网费等）相关费用，双方约定如下：

5.1.1自场地交接之日起所发生的配套能源服务费由承租人承担，自场地交接之日前所发生的能源费用由出租人承担。如出租人交付该场地时间延迟的，承租人承担能源费用的起算时间相应顺延，自该场地实际交付日起据实计算。

5.1.2承租人需自行办理供、用电相关手续，挂独立的电费计量表并预存电费，出租人给与配合。

5.1.3若承租人延期支付能源费，则出租人有权使用履约保证金支付承租人欠付的能源费及由此产生的滞纳金，承租人应按本合同第四条相关约定补足履约保证金；若因承租人拖欠能源费及滞纳金给出租人造成损失的，出租人有权向承租人追偿一切经济损失。

5.2承租人逾期缴纳本合同约定的费用，应支付相应的违约金，并承担出租人为实现合同权利而产生的律师费、诉讼费等相关费用。

**第六条 装修与改建**

6.1未经出租人书面同意，禁止承租人对该场地内的建筑结构、外檐立面、建筑风格或配套设施及设备（包括但不限于制冷系统、供热系统、空调系统、给排水系统、消防系统、供电系统、公共区域安防、弱电系统和照明系统等）进行拆改和改变，承租人实施的必要的装修、添附或设施设备改造，应符合政府主管部门或出租人的规定，并取得出租人和政府相关主管部门的书面批准或书面同意后，方可开工。承租人应于建设开工前5个工作日取得政府主管部门相关批件，并在取得批件后5个工作日内将装修改造相关方案及图纸与政府批件报备至出租人，否则出租人有权要求承租人停止相关施工并采取相应措施。

6.2审核通过后，由出租人按出租人审核通过的方案及国家相关规定监督执行。承租人应于进场施工、建设场地前，至出租人办理相关进驻手续及费用交纳事宜，出租人一旦在执行中发现与前述审核通过方案有不一致的情形，出租人有权要求承租人按照前述审核方案进行恢复或整改，承租人将承担恢复原状及/或赔偿经济损失的责任。承租人进行非牵涉中央及公共系统的工程，均应将方案报送至出租人审核通过后进行施工。相关改良、变更费用及责任均由承租人承担，出租人不因上述审核及监督而承担任何责任。

6.3承租人应报备的施工图纸及方案包括（但不限于）：所有间隔和地板覆盖物的施工图纸、平面图和规格；一切有关电力、消防报警、计算机系统、电话系统装设连接的电器装置的施工图纸、平面图和规格；任何建议修改或增设电器、机械设备或其他设施的细节；承租人的独立机电设备及用房的施工图、平面图和规格。

6.4承租人事先未征得出租人书面同意及政府有关主管机关的批准，不得对该场地进行下列活动：

对涉及该场地建筑结构做任何改动；在该场地外墙或任何部位作标记、涂画、钻孔、安装挂钩；穿凿、切断或连接的任何管道；以任何方式毁坏该场地内/外观，包括但不限于：以任何形式使用该场地内/外墙壁及玻璃窗作招贴或悬挂广告牌及宣传品或其他伸出物、悬挂物等；擅自安装及增装空调机、采暖设备和制冷设备、烹饪设备和其他机械或固定设施；安装凉棚、旗杆、天线或其他突出物；毁坏建筑公共区域的墙壁、天花板和地面；不得占用该场地范围之外的任何场地

或空间。

如承租人违反上述条款，应在出租人发出书面通知后 10 日内恢复原状。出租人有权在未通知承租人的情况下拆除未经其同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切费用由承租人承担。

6.5承租人应严格按照出租人制定的有关规定及《物业管理合同》（如有）进行装修，承租人保证在装修过程中不影响该场地所属建筑内其他租户的正常使用，否则应就造成的损失或影响承担全部责任。如在装修过程中承租人有任何违约或违反本合同、《物业管理合同》（如有）规定的情况，承租人应自行承担责任。出租人亦有权要求承租人立即停止施工,出租人因此遭受损失的，有权要求承租人赔偿。

6.6承租人进场后，出租人仍有权继续进行周边环境的建设、公共区域或个别区域的装修、宣传广告工作及其他改造、修缮工程，承租人同意对此不干涉，并给予必要的配合和协助，出租人无需为此而对承租人做出任何赔偿。

6.7承租人投资新建、增添设备，需征得出租人同意。出租人要求承租人恢复原状的，若承租人不能拆除完毕，承租人须赔偿拆除费。

6.8未经出租人书面同意，承租人不得占用该场地范围之外的任何场地或空间。如承租人扩大或变更其经营范围和品种，或需占用该场地范围之外的任何场地或空间，应事先取得出租人的书面同意。

6.9本合同终止时，出租人有权选择要求承租人将该场地的装修恢复到出租人交付该场地时的标准状态，或维持承租人承租时完整的装修、建设状态，若为后者，则出租场地的装修、建设添附物无偿归出租人所有。

6.10出租人基于该场地整体布局调整管理、营运或事实需要，或依该场地各部分经营情况需要，而必须变动承租人该场地位置或增减其承租车位或进行其他改换事宜，必须在实际改换前5日以书面通知承租人，承租人应同意出租人要求并按出租人要求执行，且不得就此向出租人提出任何主张、要求等。

**第七条 维修与修缮**

7.1出租人负责对该场地公共区及该场地内公用装置、设施、能源线路进行日常维修保养，承租人应予以合作。

7.2该场地除基础设施和公用设施外经验收后出现的任何损坏（自然磨损除外），均由承租人负责修复并承担修复费用，由该等损坏而直接或间接对出租人或任何第三方人身或财产造成的损失均由承租人承担。

7.3承租人如发现该场地内基础设施和公用设施破损或发生故障，应及时通知出租人，不得擅自处理，如因承租人或其雇佣人员擅自处理该等故障，而造成的财产损失、人身伤害，责任均由承租人承担。该破损或故障由实际责任人承担。若遇紧急情况，在事先无法与出租人取得联系时，承租人应及时采取必要措施避免损失进一步扩大。

7.4出租人如发现该场地内除基础设施和公用设施外的任何部分存在损坏（自然磨损除外）时，应向承租人发出书面通知。在收到书面通知 15 日内（在特殊情况下，双方可协商另一个时限），承租人应完成上述修缮，如承租人在期限内没有进行该项工作，则出租人之授权人有权进入该场地，并进行该项修缮工作，所需费用由承租人承担。

7.5在租赁期内，由出租人负责更换该场地内已无法维修的公用固定装置、设施，但不包括承租人经出租人同意在不损坏该场地的情况下安装的固定装置、设施或可拆除的器具的更换。需承租人自置的可移动办公家具、用具和装饰物品外，承租人安装固定装置、设施，应事先征得出租人的同意。

7.6承租人应正常使用并爱护该场地及出租人提供的各项设施、设备，防止不正常损坏（正常磨损除外）。使用不当的，承租人应负责及时修复或作价赔偿。

7.7若因承租人废水、废气、噪音、固体废弃物及其他技术指标不能达到有关部门标准而导致相邻各方投诉的，则由承租人负责解决。

7.8承租人装修、改造后场地内的设施设备由承租人自行负责维修养护，公共设施未经改造的部分由出租人负责维修养护。

1. **承租人义务**

8.1按时缴付租金、收入分成及本合同规定的其他费用。

8.2承租人的活动应严格遵照法律、法规合法进行。承租人有责任确保该场地内的装修、间隔等符合消防、建筑或其他有关法规及条例的要求。承租人不得在屋顶或者其他场地搭建任何建筑物或构筑物。

8.3承租人有责任保持该场地及公共区域内的清洁及设备、设施的完好，其中包括地面、墙壁、天花板的装饰材料以及各种不动产附属物，如门窗、电器设施、家具、卫生用具等。如造成该场地及上述设备、设施的损害（自然磨损及不可抗力除外），修复的费用由承租人承担。

8.4为避免电力负荷超出设计标准，承租人因工作需要拟在场地内接引电力设施，应事先征得出租人同意后方可安装；须经有关部门批准的，须经批准后方可实施。由承租人自行解决充电桩所需电力的接入事项（包括但不限于承担设备费用、负责申报资料、施工组织设计等），并取得国家电网用电立项文件等材料, 同时向出租人进行备案。对整个租赁范围的安全负责并负责协调辖区消防等执法部门, 同时自行承担相应责任。

8.5不得在该场地的地面上放置超过设计荷载的物品。出租人有规定所有保险柜、设备、物品重量和放置位置的权利，以使荷载分布均衡。经出租人批准搬进，且能引起震动、噪音和过多热量的办公用具、装置和机械设备须放置在托架上，以免干扰其他商户，置办托架的费用由承租人自理。

8.6不得在该场地内存放武器、弹药、硝石、火药、汽油或其他易燃易爆危险品、违禁品及发出强烈气味的物品，承租人不得在该场地内制造或渗漏任何具有强烈异味或对环境造成污染的液态、气态、固态等物品。

8.7不得在场地内的公用区域堆放或留置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段及消防疏散通道，影响消防设备的取用。不得占用公共区域作展览、派发宣传品或从事其他商业活动。不得在上述区域及该场地内进行拍卖活动。承租人不得改变该场地内原有的车辆行驶组织动线，不得占用或封堵行车通道或改变行车通道的用途。

8.8不得在该场地内制造影响他人的噪音、振动及对第三者的滋扰，包括但不限于从电视机、收音机和其他物品发出的声音（经过出租人特许的除外，但音量应该控制在出租人所允许的范围内。）

8.9承租人如欲将自用的大件物品运进/出该场地，应事先向出租人发出书面通知，经出租人书面批准后，按出租人指定的时间、路线进行操作。

8.10不向服务管道内倾倒可能造成管道堵塞、损坏或污染的任何物质。

8.11在暴风雨、暴风雪或暴风沙来临之前，应采取一切保护措施，防止该场地内部受到损坏。

8.12保证该场地内不因承租人原因发生虫害。发生虫害时须及时报告出租人，并由出租人安排进行灭虫工作，费用由承租人缴付，出租人统一灭虫害活动除外。

8.13承租人应遵守、消防部门、合同附件《物业安全协议》及保险公司的所有规定并承担承租场地的消防安全责任。未经出租人书面同意，不得在该场地的消防设施的门上增设锁具或更改原有锁具。不得进行也不允许他人进行任何导致该场地保险失效或可能失效的行为，由于承租人违反本条款规定而使出租人重新投保时，承租人应支付保险费增加部分以及其他有关开支。承租人获得的有关该场地保险的利益应首先用于弥补有关损失。

8.14未经出租人书面同意，不得将该场地挪作他用，不得将该场地全部或部分交与、转租或转让第三方或与第三方共同使用，否则出租人有权终止本合同，承租人须承担违约责任。

8.15如有火警或其他意外事件发生，除立即报警并采取必要措施外，应同时立即通知出租人。

8.16承租人应为其在该场地内的财产投保足够而有效的财产险。若因承租人原因造成出租人财产损害且无力赔偿的，出租人有权要求承租人以其保险赔偿金优先赔偿。

8.17承租人应于签订本合同同时遵守出租人制定的各项经营管理规章、制度和约定，因违反相关制度、规定和约定所遭受的处罚和应当承担的责任应由承租人方自行承担。

8.18承租人应提供营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件作为合同附件四。

8.19若遇紧急情况，在事先无法与承租人取得联系时，出租人可以进入现场采取必要措施，承租人应提供相应的协助，出租人不负责因此而引起的任何损失。

8.20若双方未签署续租协议，出租人可在本合同租赁期满前 30 日内，提前一天通知承租人的情况下，在一般工作时间陪同新租户参观承租人使用的该场地，承租人不得反对并应向出租人提供协助。

8.21承租人同意或保证出租人授权的一切人员或因其他原因而享有该等权利的人能够享有下列权利，承租人均应给予协助和支持：

（1）公共设施所有者拥有使一切有关供应或有能力供应该场地或其附近建筑物的服务管道不中断地通过该场地的权利；此等公共设施所有者或其工作人员在事先取得出租人同意的情况下拥有进入该场地检查、修理、更换及建造新的服务管道，以用于连接该场地或向其附近建筑物提供公共设施的权利；

（2）在政府有关部门批准后，有权在该场地的任何部分安装或固定出租人认为适合的设备、机器和其他设施、标记，并有权拆除、更换这些设备和设施；

（3）拥有进行或同意任何其他人在该场地所在地从事重建、拆除、改建该场地或附近土地上的建筑物或在该场地内进行翻新、更改通道或改善工程的权利；

8.22如承租人违反本合同中任何条款且在出租人指出后未予纠正，承租人对出租人采取的中断该场地之水、电供应及其他服务或出租人认为适当的其他措施，不得提出异议或向出租人主张任何权利，直到承租人纠正上述违约行为并付清因此而引起的费用（包括违约金、重新接通水、电供应等费用），且承租人不得要求出租人就上述措施的后果承担任何责任。

承租人因违约或侵权须向出租人支付违约金、赔偿金或其他费用的，出租人有权从承租人支付的履约保证金中予以扣除，承租人应予认可，不得提出异议或向出租人主张任何权利。

8.23合同期内，承租人享有在该场地上安装充电系统设施和从事充电运营服务的权利，并享有合同所有设备的所有权，是汽车群智能充电系统的拥有者，包括：品牌、设计、研发、生产、经销及运营实体。

8.24承租人享有在充电系统设施上发布宣传、推广信息的权利，征得出租人同意后，可以依托充电系统设施开展现场促销活动。

8.25因非承租人原因造成的充电系统设施损坏，承租人有权要求责任者承担维修费用（差旅费、劳务费、工料费等）。由不可抗力造成的损坏，出、承租双方损失各自承担，双方可委托第三方专业机构对损失情况进行鉴定。由于承租人原因给出租人造成损失的，由承租人承担维修费用并赔偿。

8.26在合作期限内，出租人承认承租人为天津站地下停车场唯一的充电设施领域的合作方。

8.27承租人负责租赁范围内卫生保洁管理、日常经营管理和安全管理的全部工作，并承担由此产生的全部费用。

8.28承租人所承租场地内的卫生间及设备由承租人负责保养维护，在租赁期满或本合同解除后，承租人须将卫生间及设备完好交付给出租人。因卫生间引起的各类事故由承租人承担。

8.29由承租人自行采用场地喷绘/指示牌/地标/其他方式对充电车位标识区分相关标识、标志设置的形式、位置等相关事宜应事先取得出租人同意。因承租人设置的标识、标志造成他人人身、财产损失的，由承租人向第三方或出租人承担相关赔偿和经济损失，并负责处理由此产生的一切投诉、处罚、仲裁或诉讼等。

1. **出租人义务**

9.1向承租人提供正常的工作环境。除非有特殊情况，不得干扰承租人的正常工作。

9.2保持该场地内部公共设施的正常运行和基础构造原状。由于非出租人的原因而使该场地内设施不能正常运行，出租人不承担责任，本合同各项条款以及承租人缴付租金和其他费用的义务亦不受此影响。

9.3出租人为承租人组织实施的电力接入及相关充电设施设备建设提供必要配合与协助。

9.4在租赁期限内，出租人具有充电系统安装场地的产权或使用权，并保证本合同规定的承租人权益不受其它因素的影响，在租赁期限内，如因出租人无场地产权或使用权，或者因场地产权或者使用权丧失，双方协商解决。如双方协商无果且出租人因此给承租人造成损失的，承租人有权通过法律途径提出赔偿要求（包括但不限于建设安装费、设备费、营业利润损失、拆除费用、供电报装或增容费等）。

**第十条 续租**

10.1若承租人有意于本合同租赁期满后续租，须不迟于本租赁期届满前1个月以书面告知出租人，在已缴足本合同规定租金，且已全部适当履行本合同条款的条件下，承租人在同等条件下对该场地有优先承租权。续租事项由双方通过协商确定，并另行签署相关协议。

10.2租赁期将满时，如承租人无意续租该场地，应于期满前1个月以书面形式通知出租人，以便出租人正常经营。如果在本合同期限届满前1个月未收到承租人的续约通知，视为承租人放弃续租，本合同自租期终止日自行终止。

**第十一条 紧急避险**

出现火灾、台风或其他意外事故的情况下，出租人有权在承租人不在场的情况下，打破场地的门、窗及实施其他任何必要的行为，保护场地不受损坏。该情况下，承租人或任何遭受的一切损失或损害不得向出租人及其雇员或经其授权的人追偿。

**第十二条 交付与归还**

12.1出租人按照附件二的标准交付场地，承租人拒不接收的，视为承租人违约。出租人有权解除合同并没收承租人的履约保证金。

12.2租赁场地在承租人向出租人交付首期租金和履约保证金后进行交付，该场地内属于出租人的设施、设备、装修、装置及物品（详见附件二），将于租赁场地交付日经双方共同清点后开具交接清单，并经双方签字确认，作为本合同附件。租赁期间，附件所列物品与该场地一并出租给承租人使用。其他装修由承租人自行承担。

12.3除本合同附件二所规定的场地交付条件外的所有电话、电器等设施，应由承租人自行负责安装、办理相关手续并负担由此发生的费用。

12.4租赁期限届满或非因承租人原因导致的合同解除或终止，在期满、解除或终止后30日之内（该期间为撤空期），承租人应撤出租赁场地并将租赁场地交还出租人，该撤空期内不计租金，但承租人应将租赁期内及撤空期发生的能源费等相关费用全部缴清。若超过撤空期承租人仍未归还场地的，每逾期一日，承租人应按照合同解除或终止时的日租金标准（月租金单价除以30天）的1.2倍支付逾期返还期间的场地使用费。

承租人在租赁期内单方面提前解除合同或因承租人违约导致合同被依照约定或法定原因而解除或终止的，承租人按本合同约定承担违约责任，且撤空期内承租人应按月支付租金。若超过撤空期承租人仍未归还场地的，每逾期一日，承租人应按照合同解除或终止时的日租金标准（月租金单价除以30天）的1.4倍支付逾期返还期间的场地使用费。

12.5本合同期满、终止或解除时,出租人有权要求承租人自终止或解除之日提前将该场地恢复至接收时原状或经双方同意确认的状态，并经出租人验收后归还。如承租人未满足出租人归还要求，出租人有权自行将场地恢复原状，承租人应承担出租人由此所发生的全部费用。上述费用可以从承租人缴纳的履约保证金中扣除。

租赁期限届满或本合同解除或终止的，承租人有权拆除及取回承租人投资添附的所有不属于出租人的设施或者设备，但承租人不得故意损害或拆除建筑物本身的结构。如出租人对承租人的装修、建设添附物予以继续利用的，则该添附物无偿归出租人所有，承租人不得就装修、建设添附物等向出租人主张任何权利。

撤空期届满后，如该场地内仍有承租人的设施或物品，均视为承租人放弃，出租人有权以任何方式处理前述设施或物品，承租人不得提出异议，也不得追究出租人责任和要求出租人赔偿。

12.6若承租人利用出租人场地进行工商注册等登记手续，交还场地前应办理完毕全部登记注销或移出手续，否则履约保证金不予返还，且出租人保留追究因承租人延误登记注销或移出而造成经济损失的权利。

**第十三条 经营管理**

13.1承租人承诺将遵守中华人民共和国和天津市有关法律、法规并对该场地内进行经营活动的一切法律责任和后果承担全部责任，如承租人因故意、过失或其他原因给第三方造成损害的，承租人应负责赔偿，与出租人无关，若承租人拒绝赔偿，出租人有权以承租人的履约保证金先行赔偿，承租人应及时补足履约保证金。

13.2承租人承诺将严格履行使用本合同项下的该场地作为营业的用途，并严格按照本合同第一条第一款中约定的范围和品类在该场地中经营。

13.3在本合同项下的租赁期限内，承租人应遵守并服从出租人制定的各项管理规定。同时，出租人有权依法结合运营实际需要调整或追加管理规定内容，经出租人书面通知或在指定场所公告后，承租人应予遵守执行。

13.4在本合同期限内，除特殊情况外，承租人须正常开门营业。若承租人违反，视为承租人违约。

13.5出租人承诺在本合同项下的租赁期限或任何延期内，承租人拥有该场地的使用权。出租人在不影响承租人正常营业及安全的前提下，可以授予第三方相邻人行通道或公共区域的使用权。

13.6承租人对于在双方合作中知悉的商业信息、技术信息和经营信息，以及出租人在本合同中给予的优惠租赁条件负有保密的义务。未经出租人书面同意，不能向任何第三方泄露，否则承租人应赔偿出租人因此而遭受的一切损失。

13.7如果出租人发现承租人在该场地的经营、卫生、服务等方面存在有缺点或不适当，或承租人对该场地的经营已对所处建筑内的其他部分产生不利影响，出租人有权下发整改意见通知书要求承租人改正其缺点或不足，承租人应积极整改并接受出租人的检查验收。承租人怠于整改，经出租人多次催告不整改或整改无效或未按期完成整改的，出租人有权终止本合同。

13.8承租人须取得出租人事先同意，才可将符合设计荷载的设备、大件货物或装修物搬入搬出，搬运过程须经双方妥善安排，不得干扰该场地所处建筑物内其他租户的正常经营，如有损坏物业造成财产损失，承租人须负完全赔偿责任。

13.9因承租人在经营管理场地时的任何作为、不作为，包括但不限于承租人、承租人代理人、雇员、被邀请者的任何作为或不作为而对他人财产或商业经营造成损失或损坏、人身伤害或死亡时，承租人同意保障出租人及其代理人、雇员及代表人、其他租户（通称“接受保障者”）不致遭受任何损害；承租人还应保障“接受保障者”不因承租人按照本合同条款而执行任何契约或协议时而遭受损害。

13.10承租人在经营期间不得销售假冒伪劣及存在质量问题、侵犯第三人知识产权的商品。在本合同有效期内及本合同期满后，如因承租人销售假冒及伪劣商品或存在质量问题、侵犯第三人知识产权的商品而给出租人带来影响和损失，出租人有权终止本合同，并从履约保证金中扣除承租人给出租人造成损失的数额，保证金不足以弥补出租人损失的，承租人应继续承担赔偿责任。

13.11如承租人无意续约或双方对续约协议未达成一致的，出租人有权将该场地租赁给其他第三方用于经营。出租人有权在本合同到期前1个月，在双方经协商后认为合适的地方展示通知，以表示该场地即将空置并对外出租，承租人应给予相应配合。承租人应允许可能的未来使用者在承租人和出租人陪同下勘察租赁场地及相关配套场地。

13.12在承租人因终止、解除或违反本合同实际撤场后十日内，如有任何购买过承租人销售的产品或接受过承租人提供的服务的消费者、客户因为产品质量或服务质量问题，以及与承租人有关的债权债务问题与出租人产生争议或纠纷，出租人有权要求承租人在24小时内到现场解决问题，并向消费者、客户承担赔偿责任。如果承租人不能按照本条前述的约定向消费者或客户承担解决或赔偿的责任而给出租人带来经营损失，出租人有权从履约保证金中扣除承租人给出租人造成损失的数额，保证金不足以弥补出租人损失的，承租人应继续承担赔偿责任。本条款不因合同的终止而失效。

13.13证照及税务

（1）出租人和承租人应根据国家有关法律法规的规定，各自缴纳相关税款，出租人不负担对承租人特定商业行为征收的任何税款。

（2）承租人应自行使用自身的营业执照及对外发票。

（3）出租人须在签署本合同时向承租人提供有效的公司登记证明文件的复印件，签署合同的委托代理人的委托证明，并全部加盖公章，并保证其全部证件均真实合法有效。

（4）承租人保证其具有在天津市经营的资格，并在签订合同之日起十个工作日内向有关政府部门申请办理相应的营业执照、税务登记证以及其它相关的经营许可证，费用由承租人自行承担。承租人须在签署本合同时向出租人提供有效的公司登记证明文件或身份证明的复印件，签署合同的委托代理人的委托证明，并全部加盖公章，并保证其全部证件均真实合法有效。

（5）本合同执行期内，承租人若进行营业执照记载或登记内容等工商变更申请时，应先告知出租人，在出租人书面确认同意后，再行办理变更手续。否则，本合同即时终止，且在此之前承租人所缴纳的各种款项作为违约金不予退还。

（6）承租人工商类证照、经营类相关资质及授权书类过期、失效且未及时更新的，视为承租人违约。出租人有权要求承租人在十个工作日内提供更新后的上述证照资质及授权书类。出租人认为有必要的情况下，可以要求承租人先取得上述证照资质及书面证明后再恢复营业或解除本合同。承租人在无相关资质、授权状态下的经营活动中产生纠纷与问题，出租人概不负责。

**第十四条 违约责任**

14.1逾期支付。

（1）若承租人未按期支付固定租金、收入分成、履约保证金、各项能源费等费用的，每迟付一天，承租人向出租人按所欠金额的日万分之三的比例向出租人支付滞纳金。除本合同另有约定外，若承租人拖欠固定租金、收入分成、履约保证金等费用，出租人有权停止承租人对该场地使用或其他任何措施。若拖欠租金、收入分成、履约保证金达15个工作日，或其他应缴费用超过30个工作日，则出租人有权选择终止本合同，要求承租人停止经营区域内的经营，并采取相应的措施。双方按本合同相关约定处理租赁终止后的事宜。

（2）如因此解除或终止合同，出租人有权向承租人按租金标准收取相当于三个月租金的违约金。

14.2未经出租人书面同意，承租人不得将该场地全部或部分营业场地交与、转租或转让第三方或与第三方共同使用，如承租人违反本条约定，出租人有权没收履约保证金并终止合同，且保留向承租人追偿由此造成的一切损失和进行法律诉讼的权利。

14.3除法定及本合同明确规定的解除及终止条款外，任何单方面终止本合同皆视为违约。违约方应按合同终止时的租金标准向对方支付相当于三个月租金的违约金。双方应及时结清各项费用，违约金不足以弥补对方实际损失的，还应赔偿对方遭受的实际损失的差额，但最高赔偿额不得超过六个月租金，租金按照合同解除时的租金标准计算。

14.4承租人未按照本合同约定交还场地，承租人除支付场地使用费外还应按租金标准向出租人支付相当于三个月租金的违约金。

14.5如承租人在本合同有效期内因违法被撤消、自行解散、破产、歇业等自身经营困难，或被采取司法、行政强制措施或其它原因终止营业活动，以致影响承租人履行本合同规定的义务，则视同承租人违约，本合同自出租人通知承租人合同解除之时解除，承租人应向出租人支付三个月租金（以承租人确定终止营业活动当日的租金标准计算）数额相等的违约金且承租人应立即腾还场地。如承租人未按照本款规定及时向出租人腾还场地的，出租人按照合同解除或终止时租金标准的1.4倍向承租人计收场地使用费。

**第十五条 合同的终止与解除**

15.1经出租人和承租人双方友好协商可提前终止合同。

15.2出现下列情形之一，出租人有权提前终止或解除本合同，并要求承租人赔偿其遭受的一切实际损失:

（1）承租人拖欠支付固定租金、收入分成达十五个工作日，或拖欠其他应缴费超过三十个工作日；

（2）承租人未按本合同第四条有关规定，在出租人自履约保证金中提取承租人应缴纳费用后七个工作日内未补齐已扣减的保证金数额，或者拖欠履约保证金达十五个工作日；

（3）未经出租人书面同意，承租人擅自改变租赁场地使用用途；

（4）未经出租人书面同意，将该场地全部或部分营业场地交与、转租或转让第三方或与第三方共同使用；

（5）承租人擅自改变租赁场地主体结构；

（6）承租人在本合同有效期内因违法被撤消、自行解散、破产、歇业等自身经营困难，或被采取司法、行政强制措施或其它原因终止营业活动，以致影响承租人履行本合同规定的义务；

（7）承租人严重违反其保证或责任、或违反本合同的其它规定，在出租人通知补救后又未及时补救，致使出租人租赁场地无法继续使用或使出租人的合同权益受到实质的损害；

（8）出租人发现承租人对该场地的经营存在消防隐患，或未履行附件《物业使用安全协议》中相关安全管理职责的，出租人有权下发整改意见通知书要求承租人进行整改。若承租人怠于整改，经出租人多次催告不整改或整改无效的；

（9）本合同约定及法律规定的其他出租人可解除本合同的情形。

出现上述情形后，承租人应按租金标准向出租人支付相当于三个月租金的违约金，及时撤离并交还租赁场地，并按相应约定赔偿。

15.3出现下列情形之一，承租人有权提前终止本合同，并要求出租人赔偿其遭受的一切实际损失:

（1）出租人场地权属出现问题产生纠纷或争议，使承租人不能使用租赁场地；

（2）出租人严重违反其保证或责任，在承租人通知补救后又未及时补救，致使承租人不能正常对外营业或使承租人的合同权益受到实质的损害；承租人根据上述情形提前终止合同时，应书面通知出租人，出租人应按租金标准向承租人支付相当于三个月租金的违约金。

15.4若承租人欲提前终止本合同，则应提前三个月以书面形式通知出租人。本合同将在出租人同意后提前终止，承租人交纳的履约保证金应不予返还。如仍不能弥补出租人因此遭受的损失的，承租人应对出租人因此遭受的损失承担相应赔偿责任。此外，承租人在本合同项下已经享有的各项优惠待遇（包括但不限于建设期内免除的租金或其他租金优惠待遇）均应按照出租人的要求予以返还。

15.5若承租人无法在建设期内完成充电桩配套建设工作，则本合同自动解除，履约保证金不予返还承租人，首期租金无息退还承租人，双方互不追究违约责任，均不负相关法律责任。但承租人应在合同解除之日起30天内撤场，并将场地恢复至接收状态或出租人认可的状态后返还给出租人。如承租人未能在30天内恢复并返还场地的，出租人有权按首期租金标准的1.4倍向承租人计收场地使用费。同时，出租人有权与新承租人签订租赁合同。

**第十六条 保险**

16.1在本合同所定的租赁期限内，承租人应就其所租赁该场地的自有财产及其它应投保的项目，向一家或多家声誉良好并有偿付能力的保险公司投保全面综合责任保险，包括公共责任险、火灾责任保险、人身伤害保险及承保承租人或其代理人、职工使用或占用场地时一切财产责任的保险，其累计投保金额应不少于承租人的财产总值，相关保险费用由承租人承担。若承租人未按规定投保，造成的损失责任全部由承租人承担。

16.2本合同所述的所有保险应承保承租人履行本合同过程中，有关个人伤害或死亡及财产损失或损坏的赔偿责任，承租人应向出租人提供一份保险证书，以作为承租人投保的保险已经存在的根据。

16.3承租人须向出租人提供一份证明所需保险均已投保的保险单复印件，并保证在现行保险单到期前至少三十日内承租人须向出租人交付一份更新的保险单复印件。

**第十七条 商号和无形资产使用原则**

17.1租赁期间，出租人有权免费使用承租人的商号及经承租人许可的其他无形资产进行对外宣传。

17.2如承租人在报纸、杂志、广播、电视及其它媒体或其它通讯工具等广告中使用载有出租人名称或商业标志及其他无形资产的，在遵守出租人的商号大小、颜色、位置等方面保持一致的情况下，可以正常的使用对外宣传，但不得损害出租人利益。出租人有权随时更改名称或商业标志的样式。出租人对其商号以及无形资产的许可使用享有最终解释权。

17.3承租人应保证其所使用的商标、商号、标识等未对任何第三方构成侵权，包括但不限于知识产权。在本合同有效期内，如承租人被指控侵权，承租人应保证出租人不承担任何责任和并不因此遭受任何损失。如因任何第三方由于承租人的商标、商号、标识等侵权而对出租人提出指控或索赔，应由承租人承担全部责任，如因此给出租人造成损失，则应由承租人负责全部赔偿。承租人应保证其将自行处理与消费者之间的任何争议或纠纷，并保证出租人不因此受到任何干扰或投诉，否则承租人应向出租人承担赔偿责任。

**第十八条** **责任的免除**

出租人不因为公共设施、服务设施或安全设施的故障或中断事件以及火灾、溢水和虫害等事件的发生而造成的人身或财产的损害而对承租人承担任何责任（除非上述事件系由出租人直接造成的），并且本合同项下承租人交付的租金、以及其他费用或上述费用的任何部分也不因以上事件而作为减付、停付或拒绝支付的理由。

**第十九条 不可抗力**

如果由于无法预见并且对其发生和后果无法防止或避免的不可抗力事件，比如地震、台风、水灾和其他自然灾害，战争、暴动和类似的军事行动， 民间骚动以及非协议双方员工的罢工、怠工和其他工人运动，政府的禁运令、禁止令或者政府的其他行为，或者其它阻止履行本合同的不可抗力原因，直接致使一方不能按本合同约定的条件全部或部分地履行其在本合同中义务，遇到上述不可抗力事件的一方（“受阻方”），只要满足所有下列条件，不应被视为违反本合同：

（1）受阻方履行其在本合同中的义务时所遇到的非该方员工停工、障碍或延误，是由于不可抗力事件直接造成的；

（2）受阻方已尽其最大的努力履行其在本合同中的义务和减少由于不可抗力事件给另一方或公众造成的损失；

（3）不可抗力事件发生时，受阻方应立即通知另一方，并在不可抗力事件发生后的十五天内提供有关该事件的书面资料，包括陈述延迟履行或不能履行或部分不能履行本合同的理由的说明书。

（4）本合同如因供电企业技术原因导致无法满足高压报装电力接入时，从而导致双方不能履约，双方均不负责任，由甲乙双方根据实际情况另行商定。

如发生不可抗力事件，双方应根据该不可抗力事件对履行本合同的影响，决定是否修改本合同、以及是否部分或全部地免除受阻方在本合同中的义务。

**第二十条 关联公司条款**

本合同期限内双方可以其具备相应资质的母公司、子公司和其他相关分支机构或同一集团的其他下属公司、关联公司（以上总称为“关联公司”），取代己方在本合同中的合同主体地位，将本合同的全部权利和义务概括性转让给关联公司，届时，双方必须配合签署所有相关之合同、协议及任何法律文件。双方合同主体变更的前提是不得因此改变双方相互间的权利和义务关系，且出租人有权在其认为必要时要求承租人对承租人关联公司的履行行为承担担保责任。

**第二十一条 通知**

21.1出租人可以根据需要以专人交付、预付邮资挂号、速递公司、传真或直接送达或直接张贴于承租人承租场地店面的形式向承租人发出通知。通知发送后，如无相反证明，无论承租人是否签字确认，实际送达的日期均应按下列方法决定：

（1）专人交付的通知应被视为在专人交付、接收人签收之日实际送达；

（2）经预付邮资挂号发出的通知，应被视为在付邮日（以邮戳所示为准）后第三天实际送达；

（3）经速递公司发出的通知，应被视为在通知交由速递公司后第二天实际送达；

（4）以图文传真、电子邮件顺利发出与收到的通知，应被视为在传送日后第一个工作日实际送达；

（5）直接送达或直接张贴于承租人承租场地店面的两日后视为实际送达。

21.2若承租人名称、联系地址、法定代表人或授权代表等发生变更，应将变更的文件依据复印件于变更后十个工作日内书面送达出租人，承租人同意本合同的权利和义务由变更后的新公司或机构承担，变更前的公司及机构承担连带责任。

21.3根据本合同需要发出的全部通知均采用书面形式。

**第二十二条 争议的解决**

本合同按照中华人民共和国法律解释并受其管辖。因合同产生的任何争议，双方应友好协商解决。如协商解决不成，任何一方均有权将纠纷提交该场地所在地人民法院裁决。

**第二十三条 文字、生效及其他**

23.1本合同及其附件以中文书写。

23.2本合同的所有附件，附属协议均是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

23.3对本合同的任何修改及未尽事宜均应经双方同意，并签订书面协议方为有效。

23.4若本合同项下的承租人超过一位（不论是自然人或是非自然人），则每一位承租人均需承担本合同项下“承租人”的义务或责任，并每一位承租人须对其他承租人的义务和责任承担连带责任。

23.5本合同中的每一个条款均为各自独立的条款，故若任何一个条款被裁定无效，均不影响其余条款的法律效力。

23.6涉及物业管理方面的有关事项，承租人应遵守出租人制定的物业管理相关规定。承租人在租赁期内如有违反出租人要求之行为，应向出租人承担责任，出租人因此遭受损失的，有权要求承租人予以赔偿。

23.7如果承租人未在本合同签订后3个工作日之内向出租人缴纳第一个付款周期的固定租金和履约保证金的，本合同不生效。本合同经双方加盖公章或合同专用章并经法定代表人或授权代表签字或盖章，且承租人向出租人缴纳第一个付款周期的固定租金和履约保证金后生效。

23.8本合同一式陆份，出租人执肆份，承租人执贰份，具有同等法律效力。

**第二十四条 合同附件**

附件一：租赁场地示意图

附件二：场地交付标准

附件三：租金计算表

附件四：营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件

附件五：物业租赁安全协议

附件六：廉政协议

本合同由双方授权代表签字：

出租人：天津津轨商业管理有限公司 承租人：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

签订时间：

**附件一：租赁该场地区位图**

 出租场地位于天津站地下停车场内，共计xx个车位。

图示:

**附件二：场地交付标准**

按该场地现状交付。

（水泥地面、白色粉刷墙面、水泥屋顶。）



**附件三：合同费用计算表（以下为举例说明，以实际合同履行时为准。）**

|  |
| --- |
| 1、固定租金 |
| 日期 | 计租车位数量（个） | 租金标准 （元/个/月） | 季度租金（元） | 年租金（元） |
| 2021年01月01日-2024年12月31日 |  |  |  |  |
| 2025年01月01日-2028年12月31日 |  |  |  |  |
| 备注：租金以每四年（满48个计租月）按 3%递增。 |

**租赁期内固定租金总金额：人民币xxxxxxx元（大写：xxxxx）**

2、收入分成

服务费收入分成每两年（满24个计租月）按1%递增

(1)2021年01月01日-2022年12月31日,服务费收入分成比例为**xx**；

(2)2023年01月01日-2024年12月31日,服务费收入分成比例为**xx**；

(3)2025年01月01日-2026年12月31日,服务费收入分成比例为**xx**；

(4)2027年01月01日-2028年12月31日,服务费收入分成比例为**xx**。

**附件四：营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件（附后）**

**附件五：物业使用安全协议**

**物业租赁安全协议**

出租人（甲方）：天津津轨商业管理有限公司

承租人（乙方）：

甲、乙双方经友好协商，出租人将《天津站地下停车场车位租赁合同》范围内的物业项目出租给承租人，为做好承租物业安全管理工作，依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》和《天津市落实生产经营单位安全生产主体责任实施办法》及有关法律法规，双方就承租物业租赁安全订立协议如下：

一、出租人的权利和义务

1.认真贯彻国家和天津市相关部门发布的有关安全生产的法律、法规和规定。

2.对项目现场定期或不定期进行安全检查，监督承租人的安全管理工作。

二、承租人的权利和义务

1.认真贯彻国家和天津市相关部门发布的有关安全生产的法律、法规和规定，遵守和执行出租人在安全生产方面的相关制度，接受政府相关部门和出租人的监督和检查。

2.建立安全生产管理机构，健全安全生产责任制和各项管理制度。

3.确保资金投入，持续具备法律、法规、规章、国家标准和行业标准规定的安全生产条件。

4.组织从业人员参加安全生产教育和培训，向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施和事故应急措施，教育职工自觉承担安全生产义务。

5.对重大危险源实施有效检测、监控，安全设施、设备符合安全管理有关要求，并按规定定期进行检测检验。

6.及时发现、治理和消除项目安全事故隐患，协调管理承租人安全生产工作。依法及时上报生产安全事故，做好事故抢险救援。

7.承租人必须履行以下安全管理职责

7.1消防安全管理

(1)建立消防安全责任制，指派专人作为项目消防安全责任人，对项目的消防安全进行管理并承担全部责任。

(2)制定消防安全应急预案，落实应急人员、设备和物资，并定期组织演练。

(3)按照国家和天津市相关规定，配齐消控室、消防泵房等关键岗位值班值守人员，负责日常运行和维护管理，相关人员应持证上岗。配置消防设施和器材、设置消防安全标志，并按规定组织检验、维修，确保消防设施和器材完好、有效。

(4)及时清理堆放在承租范围内的杂物和易燃物等，确保疏散通道和安全出口畅通。

(5)组织开展消防安全教育和培训，提高项目消防安全生产意识和技能。

(6)组织开展消防知识、技能的宣传教育和培训，组织火灾应急疏散预案的实施和演练；

(7)定期对承租区域内进行巡查及检查，检查内容包括但不限于火源危险品管理、用电管理、疏散通道设施管理、消防安全管理、消防设备设施管理等。

(8)在发现有违反消防管理法律法规或规章制度的行为时及时予以制止并消除隐患，对于涉嫌违法、犯罪的行为及时报告出租人及有关部门。

(9)在发生消防事故时，迅速处理并报告出租人及有关部门，保证将人身、财产损失降到最低。

7.2消防设备、设施管理

(1)定期对承租范围内的消防设备、设施进行定期检测、维修、检查。

(2)消防水系统设施管理：消火栓(箱)主件（水带、水枪）齐全，箱内无杂物，箱体（门）无外物遮挡、挤压情况，消防（水）泵房泵控柜各类启/停按钮未损坏、脱落，启动泵能正常启用，消防水管道无破损、渗漏、锈蚀，管道阀门处于正常的开启（关闭）位置，消防水喷淋喷头无损坏、遮挡、脱落情况；

(3)消防气体灭火系统设施管理：气体消防(设备)间启动瓶、气体瓶瓶体及附件无锈蚀，各瓶体压力表指针在绿色区域，气体灭火覆盖房间气体紧急启/停按钮无损坏、遮挡情况，放气指示灯、喷头无损坏、脱落情况，气体控制箱指示灯正常显示；

(4)消防火灾自动报警系统设施管理：烟感、温感等火灾报警探测器消防模块（箱），消防应急照明灯、消防手动报警按钮、消防电话主机、分机电话及电话插孔、消防声光报警器、消防警铃、消防应急广播无浸水、脱落、遮挡、损坏情况，火灾自动报警控制器正常工作；

(5)防排烟系统设施管理：常闭防火门关闭、防火卷帘下无杂物，送（排）风机能正常运作，送（排）风口无损坏、遮挡、脱落情况；

(6)其他消防附属设施管理：灭火器部件（保险销、喷嘴等）齐全、无堵塞、压力表指针在绿色区域、无被挪用、丢失或不在指定位置情况，消防电梯紧急按钮未损坏、遮挡、轿厢内电话未损坏、已挂机、消防电梯能正常使用，消防电源主电源、备电源指示灯正常运作。

7.3消防内业资料管理

(1)建立健全消防安全档案。

(2)消防档案全面详实反映项目消防工作的基本情况，根据情况变化及时更新，统一保管，备查。

7.4设施设备安全管理

(1)负责对项目建筑结构、楼梯间、电梯间、走廊通道、共用门厅、玻璃门窗等的维护管理。对破坏建筑结构和设施设备的行为及时进行制止和恢复，对于涉嫌违法、犯罪的行为及时报告出租人及有关部门。

(2)按照国家和天津市相关规定，配齐设施设备管理人员，负责项目管理范围内供电系统、给排水系统、供热制冷系统、消防系统、安防系统、应急照明系统、避雷系统和电梯等设施设备的维护、保养和安全运行管理工作。对破坏设施设备的行为，及时进行制止和恢复。

(3)按照国家和天津市相关规定，对项目范围内的设施设备进行定期或不定期的巡查、检查，保证设施设备的安全，及时发现并排除安全隐患，发现重大安全隐患或遇有突发、重大事项时及时报告出租人及有关部门。

7.5日常安保管理

(1)按照国家和天津市相关规定，配齐安防监控室值班值守人员，及时发现并排除安全隐患，发现重大安全隐患或遇有突发、重大事项时及时报告出租人及有关部门。

(2)对项目范围内区域进行定期或不定期的巡查、检查，保证区域内的安全。

(3)做好项目公共秩序维护和安全防范工作。发生治安案件或者各类安全事故时，在依法采取应急措施的同时，及时向有关部门报告并保护好现场，积极做好调查和协助工作。

7.6装饰装修安全管理职责

(1)承租人根据国家有关规定和天津市消防管理规定自行承担房屋的装修、改造费用及责任。承租人对所租房产进行装修时，必须提前二周向出租人提出书面申请，并提交书面装修设计方案和施工安排说明，在获出租人书面同意后，方可进行。

(2)出租人有权监督承租人的装修工程施工过程，并随时对不符合相关管理制度的行为加以制止并要求其改正。如承租人拒绝改正，则出租人有权自行加以纠正，由此产生的全部费用均由承租人承担。

(3)承租人对装修工作可能给项目设施设备造成的任何损害承担赔偿责任。

7.7用电及燃气安全管理职责

(1)定期或不定期对项目用电、燃气安全情况进行检查，不得擅自拆改电路、燃气管道，使用电器或燃气设备应在额定负荷范围内，严禁私拉乱接及违规使用大功率电器。

(2)定期或不定期对电气、燃气设备应定期进行检查、检测。

(3)电气与燃气设备必须符合消防安全和有关技术安全规定，对于超过保质期或存在安全隐患的电器、燃气设备及时报告出租人。

(4)正确安装、使用电气、燃气设备。不允许擅自私接电源、插座及照明等一般用电设施；电气、燃气设备应由具备职业资格的人员定期进行检查。

(5)不得擅自增加燃气和电器设备，不得私自使用电暖器、电炉子、热的快、电饭煲、电褥子等大功率电热器具。

(6)及时制止和纠正承租人转租商户违规使用电器、燃气设施设备的行为。

三、事故处置和责任承担

1.当发生包括但不限于上述安全事故时，承租人应按出租人相关制度要求立即向出租人报告，并迅速采取有效措施组织抢救，减少人员伤亡和财产损失，保护好事故现场，协助和配合事故调查、处理。

2.承租人承担由于自己管理不善导致的安全管理原因造成的包括民事责任、行政责任在内的一切责任。

四、其它

1.本合同双方签字盖章后生效。

2.本合同为本项目《天津站地下停车场车位租赁合同》中安全条款的补充文件，在合同范围和合同期限内，同等有效。

3.本合同在执行中修订的条款内容和补充的事项、经协商后形成的文件均属本合同的有效部分。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

天津津轨商业管理有限公司

**附件六：廉政协议**

**廉政协议**

甲方：天津津轨商业管理有限公司

乙方：

为了在合同执行过程中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当的行为发生，根据国家有关廉政建设规定和甲方廉政建设的各项规定内容，为进一步完善监督制约机制，确保合同各项规定落实和预防职务犯罪行为的发生，结合本合同的特点，特制订本合同如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家有关廉政建设的各项规定。

二、甲方工作人员应保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用，不得以任何形式向乙方索要和收授回扣。

三、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

四、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

五、甲方工作人员不得向乙方介绍亲属或亲友从事与甲方合同有关的经济活动。

六、乙方应当通过正常途径开展相对业务工作，不得为获得某些不正当利益而向甲方人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

七、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就合同取费等进行私下商谈或者达成默契。

八、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位或个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向领导或者甲方上级主管单位举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。

十一、本合同履行中，甲乙双方（党委、纪检部门）不定期举行联席会议依据本合同规定进行情通报，检查执行情况。

十二、本合同履行中，如发现甲方工作人员违反上述协议者视情节，予以批评，通报，停止工作；情节严重者将追究其经济与法律责任。

十三、本合同履行中，如发现乙方工作人员违反上述协议，甲方将根据具体情节、造成的后果予以以下处罚：乙方向甲方支付本合同总额1—5%的违约金；终止合同；解除合同。还应承担由此给甲方造成的经济损失赔偿的法律责任。

十四、本合同作为《天津站地下停车场车位租赁合同》的附件，与合同具有同等法律效力。经双方盖章后立即生效。

甲方（盖章）： 天津津轨商业管理有限公司

乙方（盖章）：

日期：