

租 赁 合 同

编号：KYHT【2023】00 号

出租方（以下称甲方）：三明生态新城明城康养投资开发有限公司

地址：福建省三明市沙县虬江迎宾大道 5 号新城明城酒店五层

法定代表人：李志杰

电话：0598-7992851

承租方（以下称乙方）：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人：

电话：

甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，根据《中华人民共和国民法典》有关法律法规，就乙方租赁甲方位于三明市沙县虬江港区路 9 号三明康养城商业广场（以下简称为“商业广场”）商铺从事经营活动事宜签订本合同以便双方共同遵守。

第一条 资产基本情况

1.1 甲方将位于商业广场 C11 地块地面 1 层 16 个停车位的资产（以下称“租赁资产”）租赁给乙方使用。

1.2 该租赁资产的具体平面及位置见本合同附件一《停车位位置示意图》中的标注，该标注只作位置确定及方便鉴别之用。

1.3 该租赁资产只供乙方作商业用途，经营类型为：新能源汽车充电桩建设及运营管理，经营品牌为： 。未经甲方允许，乙方不得擅自改变用途。具体详见双方盖章确认的平面布

置设计方案（详见附件二）。

1.4 乙方已充分了解租赁资产的所有状况，租赁资产交付时不存在明显缺陷（包括甲方提供的设备、设施），乙方愿意按现状承租。

第二条 租赁期限

2.1 租期捌年，即自 2023 年 月 日起至 年 月 日止。起租日为租赁合同的开始日期，自起租日起至次年同月同日的前一天为第一个租赁年度，以此类推。

2.2 自起租日起，甲方同意乙方享有 2 个月租金优惠期，租金优惠期内租金按 200 元/月标准收取，除此之外，其他各项费用仍应正常交纳。

第三条 租金和相关费用缴纳期及条件

3.1 租金标准

3.1.1 双方确认,乙方所租赁资产首年月租金的标准： 元/个/月（大写： ），乙方所租赁资产 5 年租金总计为：元（大写： ）。

3.1.2 自 2023 年 月 日至 年 月 日，租金含税按 元/月标准收取（不含税元/月，税额元/月，税率 9%，如遇税务局税率调整含税金额不变，按新税率调整不含税金额与税额）。

3.2 电费

3.2.1 乙方高压或低压报装直接与供电企业结算电费。

3.2.2 乙方负责充电系统的设施建设和运营维护，并承担相应费用。

3.2.3 充电系统的电力接入由乙方向供电企业单独申请低压报装电力接入/高压报装增容，并承担由此产生的费用。

3.2.4 充电系统产生的电费由乙方与供电企业单独结算。

3.2.5 自合同签订之日起乙方向充电系统的使用者收取充电产生的电费和充电服务费。

3.2.6 乙方保证对电费和充电服务费的定价不违反相关法律、法规的规定。

3.3 其他费用

3.3.1 该租赁资产的物业管理费，甲方应自行与物业管理方核算交纳。

3.3.2 租赁期与该租赁资产相关的包括但不限于因规划、环保、卫生、消防、煤气、天然气、通讯、清理垃圾、废物而产生的费用及其他费用和本合同附件（如有）所列设施和设备的开通或使用的费用均应由乙方自行承担。甲方在任何情况下不予以垫付，否则视为乙方违约。

3.4 缴纳时间、方式

本资产租赁实行“先交租，后使用”的原则，租金实行按月转账支付，乙方须于当月 25 日前将下期租金（以银行到账为准）转入甲方以下指定账户：

收款人名称：三明生态新城明城康养投资开发有限公司

开户银行：兴业银行三明分行

银行账号：1810 2010 0100 4846 24

3.5 乙方应在本合同签订之日起 5 日内向甲方缴纳____元的履约保证金（相当于三个月租金）。合同期满或终止、解除，在乙方无任何违约行为且依约将租赁资产恢复原状并腾退交还甲方，缴清租金、水电费等相关费用后，甲方无息退还乙方已缴

纳履约保证金的余额部分（如有）及其已缴纳但尚未使用的租金及其他费用（如有）。

第四条 租赁期间资产的管理和责任

4.1 甲方按资产现状出租，乙方若因需要使用，在不影响租赁资产、附属设施的结构和安全及周边环境的前提下，经事先征得甲方书面同意后，方可对租赁资产进行装修施工。如因装修施工需求需拆改租赁资产周边环境（包括但不限于地面、绿化、建筑物等），乙方应须于施工完成后恢复原状。

(1) 4.2 乙方的装修施工需经消防、住建局、公共安全等有关部门审批同意后方可实施。因乙方装修施工影响工程规划、消防验收的，由乙方自行承担所造成的后果，需无偿进行整改，并赔偿甲方的损失。

4.3 乙方应自行办理该租赁资产内的新能源汽车充电桩建设可能涉及的改造、报批、审批、备案或向消防、城管等部门办理审批等手续，及各类经营相关证照；若无法取得相关文件和证照，所有投资损失（包含已缴纳租金等）乙方自行承担一切事项及后果，与甲方无关，并不因此向甲方主张赔偿或补偿。

4.3 租赁期间，租赁资产的维修、养护和修缮由乙方负责并承担相应费用。因乙方管理、使用不善造成租赁资产及相关设施设备的损失，由乙方负责修复。若由此造成财产损失或人员伤亡的，甲方的所有损失由乙方自行承担，乙方还应赔偿由此给甲方及第三方造成的一切损失（包括但不限于直接经济损失、诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、诉讼保全责任险费用、律师费等）。若乙方怠于履行上述维修、维护义务或在甲方书面通知限期内不履行、不完全履行维修、维护义务的，甲方有权自行或委托第三方进行维修、养护或修缮，所产生的费用甲方有权要求乙方3日

内支付，逾期未付清的，视为乙方违约。

4.4 乙方在租赁期间应当遵守公安、消防、税务、市场监督、卫生、物业、环保、建设等部门的有关规定，及时办理相关证照，由此产生的费用及责任由乙方承担。

4.5 乙方自行负责所租赁资产的经营管理，但双方明确该租赁资产建设新能源汽车充电桩后燃油车及非充电需求的新能源车仍可停放，由出租方设置的道闸统一管理，并按出租方规定的该停车位场地收费标准由甲方收取，乙方只收取新能源车辆充电所产生的费用，并遵守甲方场地管理制度。

4.6 乙方所租赁资产仅限用于经营新能源汽车充电桩，不允许改变业态、不允许转租；租赁期间由乙方承担充电桩建设的所有投资，负责充电桩建设、设备采购安装及充电运营服务。

4.7 甲方按资产现状出租，乙方充分了解资产情况并接受现状条件，自交付之日起资产内的建筑及附属设施：包括但不限于安防设备、照明设备、消防设备、监控设备、综合布线、弱电系统、给排水设备等，在租赁期内由乙方自行维修维护。

第五条 甲方的权利、义务

5.1 甲方有权就本合同的履行和租赁资产行使法定权利，包括但不限于收益权、处分权、诉权等；

5.2 甲方应尊重乙方的合法经营权利，不得以监督为名干涉乙方的正当经营活动；

5.3 甲方有权对乙方经营活动的合法性及遵守相关法律、纪律和有关规章制度等情况进行监督；

5.4 甲方有权监督乙方对所租赁资产合法使用、保养维护等；

5.5 若乙方欠租（费）超 30 日以上的，甲方以电话、短信书

面形式进行催缴。

5.6 基于商业广场的整体运营调整需要，甲方有权要求乙方进行租赁资产位置调整、停业或终止本合同履行等配合工作，乙方不得拒绝；如乙方因按甲方要求进行配合工作遭受损失的，由甲乙双方另行协商解决。

5.7 甲方负责场地的日常管理、卫生清理，保证场地干净卫生。确保场地的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。

5.8 本合同签订后，因甲方原因提出变更场地、充电设备型号、主控及终端位置、电缆敷设路径等的，由此产生的相应费用由甲方承担。

5.9 甲方保障场地及其原有的附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。对于场地及其原有的附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，甲方应及时修复。

5.10 甲方同意乙方在充电系统安装地点设立用于充电站指示、引导、说明的标示、标牌与必要的简易建筑。对充电系统涉及的充电车辆出入口、车辆回转场地、与公共道路衔接等予以协调与支持。

5.11 未经乙方同意，甲方不得更改充电设备外观、私拉、私接等更改内部构造以及元器件等，不得以任何理由对充电设备进行拆卸、买卖、抵押，否则甲方除应按照充电设备的采购价赔偿乙方外，还应赔偿乙方将充电设备恢复原状的施工费用等损失。

5.12 除本合同另有约定外，未经乙方同意，甲方不得擅自

提前终止本合同或者提前收回租赁资产。

5.13 甲方应尊重乙方的合同经营权利，不得以监督为名干涉乙方的正当经营活动，合作期内因归结于甲方的原因造成乙方部分或全部系统无法使用的，视为甲方违约，甲方应按照本合同约定承担违约责任并支付违约金。上述违约金乙方有权从支付给甲方的费用中扣除。

5.14 甲方应配合乙方基于甲方租赁资产为充电场站办理面向供电部门一切合法的电力报装及用电手续，提供必要的支持与资料。甲方应及时提供乙方一切必要的充电系统建设项目备案所需资料，有义务配合乙方组织通过政府主管部门针对乙方充电设施项目建设及运营的验收工作（如有）。

5.15 甲方保障措施应包括但不限于派保安对充电场站巡逻、维护充电秩序；同时甲方保证充电站按照约定的营业时间对外开放运营，若充电站营业时间有所调整，需及时告知乙方，征得乙方同意之后方可调整。

第六条 乙方的权利、义务

6.1 乙方应于甲方通知的日期办理租赁资产的交接手续。若乙方未于甲方通知的日期办理交接手续，则甲方通知的交付日视为租赁资产的交付日，若乙方超过甲方书面通知的日期 10 日仍未办理交接手续的，则甲方有权终止本合同，且乙方已付的履约保证金及其他款项不予退还。

6.2 乙方在经营范围内所从事的合法经营活动，不受甲方干预；

6.3 乙方对所租赁资产只有使用权，未经甲方书面同意，不得转让或将租赁资产分割、转租、转借、调换给其他方。

6.4 乙方的经营行为不得损害相邻关系。如果其经营行为违反法律、法规或政府主管部门的有关规定，或对甲方和第三方构成妨害的，甲方有权责令乙方整改或停止营业，由此造成的损失（包括政府部门针对乙方行为的处罚）由乙方承担。

6.5 乙方应自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规定的申请报批手续，并承担相关费用。

6.6 乙方应按约履行支付租金等相关费用等义务。在下述情况下，甲方对损失发生没有责任的，除本合同另有约定或甲方另行书面同意外，乙方仍应履行支付租金等义务：

6.6.1 因乙方对该租赁资产或其相邻房产或商场进行维修、保养或因按本合同规定的程序对该租赁资产或其相邻房产或商场进行装修、增建、改建或抢修，致使公用设施临时性停止使用，或导致该租赁资产的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使甲方或其相关人员发生损失的。

6.6.2 任何时间该租赁资产内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失。

6.6.3 该租赁资产内发生的盗窃、抢劫等刑事案件（经公安部门认定为甲方原因造成且由甲方负主要责任的情况除外），或虫害造成人身损害或财产损失的。

6.6.4 由于甲方不能控制的原因致使租赁资产所处所需的设备、设施、系统发生故障、破损、中断或水、电等能源发生供应不足，而使乙方及其雇员、访客蒙受损失或损害的。

6.6.5 属于乙方改建、加固及装修部分造成乙方损失的。

6.6.6 法律、行政法规规定的或本合同约定的其它免责情形。

6.7 乙方不得利用租赁资产从事非法经营，改变经营用途需经甲方书面同意。

6.8 乙方必须爱护租赁资产及设备，在租赁期间如未经甲方书面同意损坏租赁资产及原设备、设施，必须承担修复或赔偿责任。

6.9 乙方必须遵守法律法规和社会公德，认真履行“门前三包”（指包秩序、包卫生和包绿化）责任义务，加强对责任区的管理工作；

6.10 乙方应主动落实社会管理综合治理责任，做好公用设施的日常维护工作。

6.11 乙方应严格执行消防法规及消防、安全管理制度，规范内部消防及安全管理，确保该租赁资产的安全。

6.12 乙方应认真履行本合同，对甲方有关主管部门、政府职能部门依法依规提出的相关问题，在通知期限内整改。

6.13 租赁期间，乙方所承租范围内出现水、电、火灾事故(如水管破裂、电线短路等)或其他安全事故造成甲方或第三方的损害及损失的，均由责任方自行承担一切经济赔偿责任及法律责任。

6.14 租赁期间，乙方在经营活动中与任何第三方发生的债务及其他民事责任，由乙方自行承担。如果因此给甲方造成经济损失，乙方应当承担赔偿责任。

6.15 租赁合同终止或解除的，乙方应在限期内按约履行返还租赁资产及结清租金、水电费用等义务。

6.16 乙方享有本合同涉及所有充电设备、设施的所有权，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。

6.17 在确保场地安全的前提下,乙方有权对场地按照需要进行装饰、装潢,包括但不限于喷绘场地、设置品牌 logo 等, , 但须甲方书面同意后方可实施。

6.18 乙方享有在充电系统设施上发布宣传、推广信息并获取收益的权利。

6.19 乙方针对充电系统的主要原材料、电气元器件、配套件等应选用符合国家标准的产品。负责充电系统后期服务以及设备维护,确保充电系统在安全方面的可靠性。

6.20 因国家政府部门对本合同项下场地进行拆迁、征收、征用的,对于充电设施设备、地上添附之建筑物及相关配套设施的赔偿/补偿(包括但不限于乙方营业利润损失、投入损失等)归乙方所有。

6.21 乙方租赁该资产作为建设及经营新能源汽车充电桩使用时,为保证安全,应对该租赁资产区域购买包括但不限于场地险、第三者责任险等保险,费用由乙方承担,投保期间不少于租赁期。因充电桩设备在租赁资产范围内所发生的一切安全事故由乙方承担和处理,甲方不承担赔偿责任,如因此给甲方造成损失的,乙方应赔偿甲方的实际损失。

6.22 乙方有义务对所租赁资产定期进行维保,确保场地设备干净整洁正常安全运作。

6.23 乙方应严格按照电工电气等相关行业标准安全用电,严禁违法违规用电,由此造成后果全部由乙方承担。

6.24 乙方须配合甲方的日常检查工作和上级部门的各项评估与督查工作。

6.5 乙方租赁资产应在 2023 年 ____ 月 ____ 日前完成所租赁资产内充电桩建设并正式对外开始经营,如因甲方原因导致正式对外经营日推迟的,以甲方出具的书面通知为准,且本合同项下以正式对外经营日作为起算标准的所有日期均相应推迟;如因乙方原因导致该租赁资产未能在约定时间内正式对外运营,甲方有权选择继续履行本合同或解除本合同,如甲方选择继续履行本合同,则乙方除应按本合同约定支付租金等费用外,每天还应向甲方支付相当于届时日租金标准 100%的逾期正式对外经营的违约金,直至该租赁资产正式正式对外经营之日为止,逾期开业违约金甲方有权从履约保证金中直接扣除;如甲方选择解除本合同的,则乙方承担导致合同终止的违约责任。

第七条 合同的终止、解除及违约责任

7.1 乙方有下列情形之一的,甲方可书面通知解除本合同。乙方已付的履约保证金及乙方已付的租金及其他费用均不予退还。造成甲方损失的(包括但不限于诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、诉讼保全责任险费用、律师费、公告费等),由乙方负责赔偿,乙方因合同解除所遭受的一切损失(包括投入的装修等费用)均由乙方自行承担,甲方不予任何补偿和赔偿,如果违约金不足以弥补因此给甲方造成的损失的,乙方应补足差额:

7.1.1 乙方逾期支付租金、水电及相关费用的,每逾期一日,应按所欠租金金额千分之五的标准向甲方支付违约金。逾期支付租金或水电及相关费用超过 45 天的,甲方可以采取停水、停电、停气等措施直至乙方付清所欠租金和费用,由此产生的损害后果由乙方自行承担。逾期支付租金或水电及相关费用超过两个月的,

甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任。

7.1.2 将租赁资产用于任何非法目的或未经甲方书面同意经营乙方营业执照所列经营范围以外项目。

7.1.3 未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁资产转让或将租赁资产分割、转租、转借、调换给其他方，导致非本合同当事人在合同期内占用租赁资产或其中任何部分。或将本合同项下的权利和义务转让给他人，将承租的资产与他人承租的房产进行交换。

7.1.4 未征得甲方书面同意擅自装修、拆改、扩建、增添，改变该租赁资产用途，经甲方书面通知后 30 日仍未予纠正的。

7.1.5 乙方进入清算程序，或乙方的财产被强制执行，或乙方被接管人接收的，或因乙方原因导致租赁资产被查封致使整体停业连续超过 180 日的。

7.1.6 违反本合同的其他约定，给甲方造成损失或使甲方管理运营受到影响，且在甲方书面通知后 30 日内未予纠正的。

7.1.7 超过本合同约定的期限或甲方通知的期限，不履行或未完全履行合同相关义务的。

7.1.8 乙方向甲方提供伪造资质、伪造具有法律效力的文件促成本合同签订。

7.2 因甲方原因造成下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同，且甲方应承担由此给乙方造成的直接损失：

7.2.1 租赁资产被司法机关或者主管行政机关依法查封，致使租赁资产被整体停业连续超过 180 天的。

7.2.2 该租赁资产权属有争议，且有法律文书为依据，致使乙方租赁资产整体停业连续超过 180 天的。

7.3 除本合同另有约定外，乙方在租赁期内确需中途退租，应提前一个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后，乙方须缴清

应缴费用，乙方所交的履约保证金无偿归甲方。

7.4 租赁合同终止、解除或乙方提前解除合同，乙方投入的装修、装饰物与租赁资产附合的，其所有权归甲方所有，甲方不予补偿费用，乙方不得自行拆除和毁坏；装修、装饰物与租赁资产未形成附合的，可由乙方拆除，但因拆除造成租赁资产毁损的，乙方应恢复原状并赔偿损失。

第八条 腾退资产

8.1 乙方应在本合同租赁期满、合同终止（无论何种原因而终止）或解除（包括甲方单方解除）之日起 10 日内将租赁资产及甲方提供的配套设施以良好、适租的状态恢复原状并腾退交还甲方。腾退资产交付的时间点以甲方书面确认为准，否则，仍视为乙方未将租赁资产恢复原状及腾退交还甲方。

8.2 逾期 30 日不恢复原状或不腾退、不交还租赁资产的，甲方除有权不予退还乙方的履约保证金外，甲方有权按本协议约定月租金标准的 3 倍向乙方收取逾期腾退资产占有使用费。乙方同时同意甲方采取下列措施：(1)甲方自行收回租赁资产，乙方遗留、存放在租赁资产内的货物或任何物品均视为乙方的抛弃物，甲方有权任意处置而不承担任何赔偿责任；(2)对乙方租赁资产采取停水、停电、停气等措施，乙方同意自行承担由此产生的全部损失（包括但不限于乙方或第三方遭受的损失）；(3)甲方自行将租赁资产恢复原状，由此产生的费用和损失由乙方自行承担。

8.3 乙方交还该租赁资产时，如还有租金、占有使用费及其他费用、违约金未支付的，除本合同约定甲方不予退还履约保证金的情形外，甲方有权直接从履约保证金中扣除，如履约保证金不足以扣除的，甲方有权要求乙方补足差额。

8.4 乙方交还该租赁资产时，双方需对资产现状共同进行一

次性确认，甲方如发现租赁资产或本合同附件所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，亦有权直接从履约保证金中扣除。如履约保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额。

第九条 续租

租赁期满后，乙方如无违约行为的，则按三明市政府有关部门的文件规定，享有同等条件下对资产的优先租赁权。

第十条 免责条款

该资产因不可抗力、占用范围内的土地使用权被依法提前收回的或因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的，及其他非甲、乙双方的原因，该资产灭失、严重毁损或被鉴定为危险资产，以致无法使用并且在 180 日之内无法修复的，导致本合同无法继续履行需提前解除合同的，双方互不承担责任。

第十一条 商业文件信函和诉讼文书的送达地址

11.1 通讯地址和联系方式：合同各方一致确认以下通讯地址和联系方式：

甲方通讯地址：三明市三元区东乾路 109 号城发大厦 22 层

收件人：办公室

电话：0598-7992851

乙方通讯地址：

收件人：

电话：

11.2 上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非各方另行书面告知变更。

11.3 合同各方均承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真

实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

11.4 合同各方均明知：因各方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关、或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

第十二条 争议的处理

本合同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，可依法向租赁物所在地人民法院起诉。

第十三条 补充与附件

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，甲、乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充合同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。

第十四条 合同效力

本合同自双方签字及盖章之日起成立，乙方缴纳履约保证金后生效，本合同一式四份，甲方、乙方各执贰份。

本合同包含三个附件，附件具有相同法律效力。

附件一：租赁资产位置示意图

附件二：平面布置设计方案

附件三：租赁费用缴交承诺书

（以下无正文）

甲方（签字盖章）

乙方（签字盖章）

法人代表：

法人代表：

签约日期：

签约日期：

附件一：

租赁资产位置示意图

附件二：

平面布置设计方案

附件三：

租赁费用缴交承诺书

承租人承诺按合同约定时间及时缴纳租金及水电费，否则将按以下条款执行。

1、欠租（费）超 30 日以上：出租方或运营方的员工可以电话、短信、微信等形式进行催缴。

2、欠租（费）超 45 日以上：出租方邮寄或当面送达催缴通知书，限期 15 日内缴清欠租（费），承诺人若未按催缴通知书的期限付清所欠款项，出租方有权单方面采取切断水电供应等措施，造成的损失由承租方自行承担。

3、欠租（费）超 60 日以上：出租方有权采取司法途径进行追缴，同时出租方有权解除合同，收回租赁资产并没收履约保证金。

4、欠租（费）情况将作为承租方信用记录登记在案，作为今后续租和公开招租入围的条件之一，并视情况提交有关部门纳入失信人员名单。

承诺人：

年 月 日