**青岛市人民防空工程租赁合同**

 **工程名称： 四方小学人防工程项目**

 **合同编号： WG2019-1020**

**青岛市人民防空办公室印制**

**人民防空工程租赁合同**

**甲 方**（使用权属人）：青岛市人防工程服务中心

**乙 方**：

根据《中华人民共和国人民防空法》、《中华人民共和国合同法》、《人民防空工程平时开发利用管理办法》和有关法规规定，甲方向乙方出租人民防空工程口部管理房（以下简称“人防工程”）平时使用权，该人防工程属国有直管非住宅房屋，双方经协商签订本合同。

**第一条 出租人防工程状况**

人防工程名称：四方小学人防工程项目**；**

工程座落：杭州路以南、遵化路以西，四方小学西校区地下；

具体位置：杭州路以南、遵化路以西，四方小学西校区地下； 建筑面积：8062m2；

设计平时用途：商业、停车场； 质量（等级）： 良好 ；

乙方认同本合同约定人防工程格局（见本合同该附件二：人防工程平面图）。签署本合同之前，乙方对本工程的面积、房屋四至、位置、结构、现状、装修情况、周边环境等均已充分查勘、知晓，并经实地查看，确认该工程满足其租赁用途需要，同意按照现状承租。

**第二条 租赁期限**

共 叁 年，自 年 月 日起至 年 月 日止；本合同生效后且乙方履行完毕第四条项下付款义务后 **三个工作** 日内，甲方将人防工程使用权移交乙方。

租赁合同期满，房屋需按《青岛市市级行政事业单位房屋统一公开招租管理办法》要求重新挂牌租赁，乙方应如期交还所租赁房屋；乙方逾期不交还的，甲方有权收回所租赁房屋。甲方如需继续出租，同等条件下，乙方享有优先承租权。

**第三条 租赁用途**

乙方承租本工程用于 ： 商业 、停车场 。如乙方擅自改变用途或转租第三方，甲方有权无条件解除本合同并收回人防工程使用权，由此造成的损失由乙方自行承担。

**第四条** **缴纳使用费和保证金的数额、时间、方式及担保**

1、乙方就第一条项下所承租人防工程向甲方缴纳人防工程使用费：租赁每年度计人民币（大写）： ，￥ ： 元。

2、使用费缴纳时间与方式：人防工程使用费实行预缴方式，乙方应于本合同签订后  **当日** 内一次性缴纳第一个租赁年度的使用费。如租赁期限超过一个租赁年度的，则乙方应于以后每个租赁年度开始前 15日 缴纳相应租赁年度的使用费。

3、乙方就第一条项下所承租人防工程向甲方提供担保人或担保单位并签订担保函。

4、乙方向甲方缴纳保证金数额、时间与方式：乙方应于本合同签订 **当日** 内向甲方缴纳保证金

计人民币 **伍万**元整。在合同履行过程中，如保证金被扣减，乙方在扣减之日起10日内补齐保证金数额。否则，甲方有权选择解除本合同。

 5、保证金用于乙方对租赁物主体及防护设备、设施造成损害时的赔偿，以及作为乙方按约缴纳使用费的担保。保证金余额待租赁期满或本合同终止时一次性返还（返还金额不计利息）。

**第五条 维护管理及安全责任等**

1、甲方负责人防工程主体的维护、管理，保障乙方正常使用，因乙方原因造成的人防工程主体损坏，由乙方承担责任。

2、甲方在乙方自行办理租赁经营期间的自身经营所需的相关许可证件时，须协助提供非保密范围内的相关证明。

3、乙方负责其直接使用的设施、设备的维护、维修、管理及相关费用，承担工程使用期间的安全生产主体责任，接受甲方和属地政府有关部门的安全生产监督检查。

4、乙方如需对人防工程按使用需要进行装修，应当事先征得甲方的书面同意，且装修方案和施工图必须经甲方及市人民防空主管部门审核同意后，乙方与装修施工单位签订书面装修合同并按有关规定组织施工。

5、乙方不得擅自改变人防工程主体结构，不得拆除人防工程设备、设施或者危害人防工程的安全和使用效能；**人防工程内严禁使用及存放液化石油气罐等易燃易爆物品，严禁使用明火，严禁人员留宿，**由此造成的损失由乙方负责赔偿并承担主体责任。

6、租赁期限届满或提前解除后，若乙方未继续承租，则乙方装修未形成附合的添附物，由乙方负责拆除，因拆除造成人防工程毁损的，乙方应据实赔偿。就已经形成附合的添附物，由人防工程服务中心享有，由人防工程的新承租方（以下称新承租方）予以适当补偿，补偿金额由乙方申请，并经甲方同意后，乙方委托具备相关评估资质的第三方机构确定（费用乙方承担）。为避免争议，双方确定，形成添附物补偿由新承租方支付，甲方对此并不负有任何义务，乙方不得以任何理由要求甲方补偿或以尚未取得补偿为由抗辩履行本合同项下任何义务。

7、租赁期间的人防工程水、电、暖、通信、排污、物业、消防设施、设备维护、维修等费用，由乙方按相关部门要求自行交纳、承担，甲方不承担任何责任。如乙方发生欠缴行为的，欠缴累计达到30日，甲方有权选择解除本合同，收回人防工程使用权，并追究乙方违约责任

8、乙方须遵守《青岛市人防工程服务中心安全生产目标责任书》 。

9、乙方承担租赁期间的消防、防汛、治安等安全责任以及相关经济、法律等责任，乙方应做好防火、防盗和安全生产，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》以及有关法律、法规、制度。否则，由此产生的一切责任及损失由乙方负责。乙方须自行办理租赁经营期间的自身经营所需的相关许可证件，并报甲方查验原件、留存复印件存档备查。

10、未经甲方书面同意，乙方不得将所承租的人防工程擅自转租给第三方，否则甲方有权选择解除本合同。甲方选择解除本合同的，乙方除应在接到甲方通知后 **三日** 内将人防工程恢复原状交还甲方外，还应向甲方支付本合同项下使用费总额 **20%** 的违约金，并据实赔偿甲方损失，由此导致的第三方损失由乙方自行负责赔偿。

**第六条 合同变更、解除等**

1、合同期内，乙方应按合本合同约定的用途使用。如确需变更用途，应当书面报甲方书面同意，并办理相关手续，由此产生的纠纷、费用等由乙方负责。

2、乙方有下列情况之一的，甲方有权选择解除合同，造成的损失由乙方承担：

（1）拖欠使用费累计达到 **三十日**或拖欠水、电、暖、通信、排污、物业等任何一项费用累计达 **三十日**；

（2）擅自进行装修改造的；

（3）擅自改变人防工程租赁用途；

（4）转租、转借 、变更使用主体的；

（5）利用人防工程进行非法活动的，或利用人防工程名义擅自发布招商合作广告；

（6）违反《青岛市人防工程服务中心安全生产目标责任书》规定的；

（7）违反本合同约定的相关安全生产条款不及时整改或产生危害后果的；

（8）存在其他违反《中华人民共和国人民防空法》、《中华人民共和国安全生产法》《人民防空工程平时开发利用管理办法》等法规规定行为的。

3、甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同， 甲方承担相应违约责任：

（1）合同生效后，因甲方直接原因逾期 **三十日**未将人防工程交付乙方使用的；

（2）未尽合同约定责任，致使乙方无法正常使用人防工程的。

4、因国家战备需要、重大任务、城市规划、市政公共工程建设和人防工程统一规划等原因需终止合同的，甲方在返还乙方剩余使用费和保证金后，乙方必须按甲方要求无条件交回人防工程使用权。

**第七条 违约责任**

1、甲方未按合同约定移交人防工程使用权的，每逾期一日，应向乙方支付该租赁年度使用费万分之二的违约金。

2、未按本合同约定行使维护、管理等职责，影响乙方对人防工程的正常使用的，应自乙方书面通知之日起，**每日按该租赁年度使用费的万分之二支付违约金**。

3、乙方未按合同约定及时缴纳使用费，除应如数补缴外，**每逾期一日还应按欠付使用费的千分之二向甲方支付违约金。**逾期超过 **三十日** 的，甲方有权选择解除本合同。

4、未经甲方书面同意，乙方擅自对人防工程进行装修、改造的，除应按甲方和人防主管部门要求恢复原状并据实赔偿甲方损失外，还应向甲方支付本合同项下使用费总额 **20 %**的违约金，且甲方有权选择解除本合同。

5、本合同解除、租赁期届满或因其他原因终止后 **七日** 内，乙方应将人防工程按原状返还甲方。乙方逾期不归还的每逾期一日，应按所在租赁年度日使用费的两倍向甲方支付违约金。

6、除本合同另有约定外，乙方擅自解除合同或因乙方原因导致合同解除的，乙方应向甲方支付本合同项下使用费总额 **20** %的违约金，并据实赔偿甲方损失（甲方损失包括但不限于甲方直接损失、第三方索赔导致甲方损失、甲方为实现损失赔偿所支出的律师费、诉讼费、仲裁费、执行费、差旅食宿费等）。

**第八条 合同争议解决方式**

本合同在履行过程中发生争议，双方协商解决。协商不成的，按下列第二种方式解决：

1、提交 ／ 仲裁委员会仲裁；

2、依法向 **市南区**人民法院起诉。

**第九条 其他约定事项**

1、乙方应接受甲方和人防主管部门监督、检查，对违反合同约定的，应立即进行整改，如拒不整改，甲方有权解除合同。

2、乙方承诺不在人防工程内从事非法经营活动，不生产、储存爆炸、剧毒、易燃、放射性和腐蚀性等危险品。乙方违反承诺，利用人防工程生产、存放危险物品导致事故发生，出现人员伤亡等后果的，甲方有权无条件解除合同并索赔全部损失。

3、**乙方需缴纳装修残值。鉴于本工程原承租单位青岛地空人防器材有限公司对工程的装修仍可利用，经评估其装修残值为人民币为3001361.00元（大写：叁佰万零壹仟叁佰陆拾壹元整）。由此，乙方在合同签订时，应一次性向青岛地空人防器材有限公司支付该款项，并由青岛地空人防器材有限公司出具证明报甲方存档。**

4、双方确认在本合同中留取的联系方式（地址、电话、微信）视为合同的一部分，合同双方保证上述联系地址真实有效，保证一方按该地址邮寄或送达的邮件或物品均能送达本方，若出现拒收、代收、被退回等情形，均视为已送达本方。任何一方更改地址应在 **三十日** 内书面告知对方，否则应自行承担通知不能的不利法律后果。

5、本合同履行过程中，任何一方若提前解除或续签合同，应提前 **六十日** 通过电话与对方协商，并需取得对方同意方可解除或续签。

6、《青岛市人防工程服务中心安全生产目标责任书》、《人防工程平面图》作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

7、本合同未尽事宜，按国家有关法律和行政法规，由双方协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

8、本合同一式肆份，具有同等法律效力。甲方执叁份，乙方执壹份。

9、乙方已详读本合同上述条款并承诺履行本合同的约定。

附件为：

1、担保函；

2、《青岛市人防工程服务中心安全生产目标责任书》；

3、乙方及担保人身份证＼营业执照复印件。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

 地址：青岛市市南区观海一路16号 地址：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

联系电话：0532-82937698 联系电话：

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

 签约地点：青岛市市南区观海一路16号 2019年 月 日