编号：

**开港大道服务区加油站区土地经营权**

**租 赁 合 同**

甲 方：开封交建产业投资有限公司

乙 方：

签订地点：

签订时间： 年 月 日

开港大道服务区加油站区土地经营权

租 赁 合 同

为促进当地经济发展，本合同当事人本着公正、平等、诚信、互利的原则，根据《中华人民共和国民法典》、国务院国资委、财政部《企业国有资产交易监督管理办法》等有关法律法规，就开港大道两侧服务区内加油站、加气站、加氢站、充电站（以下统称为“加油站区”）土地经营权租赁事宜，经协商一致，达成以下条款：

**一、合同的双方当事人**

出租方（以下简称甲方)：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人：

承租方(以下简称乙方）：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人：

**二、租赁标的基本情况：**

1、土地位置：开封市开港大道K39+100m处两侧服务区。

2、土地用途：包含加油、充电、加氢、加气、洗车服务。

3、土地面积：加油站区用地及其进出口道路、硬化场地、绿化用地，共占地20亩(开港大道两侧服务区内东西各10亩，具体位置由甲方根据规划部门批准的规划图划定）。

4、土地性质：国有出让商服用地

5、土地权属：开封交建产业投资有限公司所有

6、土地现状：空地

**三、租赁期限、租金及支付方式**

1、受甲方委托，开封市公共资源交易中心有限公司按照国务院国资委、财政部《企业国有资产交易监督管理办法》等有关规定，对甲方租赁的以上土地经营权进行公开挂牌，挂牌租金底价150万元人民币/年，20年租金底价3000万元人民币。

2、租赁期限：自甲乙双方合同签订之日起，甲方给予乙方7个月建设期，建设期满开始计算租期和租金，租赁期限20年，

即租期自 年 月 日起至 年 月 日止。

3、成交租金：每年租金为人民币（大写）： （小写： ），20年租金总额人民币（大写） （小写： ），此为固定价款，租赁期内租金不做调整。服务区物业管理费用(包含但不限于加油站区建设经营发生的水、电、通讯（网络）、垃圾清运、维护等相关费用）以及加油站区日常运营的税费和违规处罚等由乙方负责。

4、支付方式：租金总额6年内分三次支付

第一次支付：自合同签订之日起两个月内通过开封市公共资源交易中心有限公司支付(不少于租金总额30%)人民币（大写） （小写： ）；

第二次支付：租期内满4周年之日前支付(不少于租金总额30%)人民币（大写） （小写： ）；

第三次支付：租期内满6周年之日前支付剩余租金人民币

（大写） （小写： ）。

5、税务发票：甲方每次收取租金时，应当向乙方提供等额增值税专用发票，乙方凭发票向甲方付款。甲方每次提供发票应当至少提前5个工作日，因甲方未及时提供发票而造成乙方延后付款不算乙方违约。

**四、租赁涉及的有关税费的负担**

此次标的租赁交易过程中涉及的有关税费，按照国家有关法律法规政策的规定，由甲、乙双方各自承担，另有约定除外。

**五、关于交易鉴证**

本合同签订后，由开封市公共资源交易中心有限公司按照有关规定对本次土地经营权租赁行为进行交易鉴证并出具交易凭证。

**六、双方权利和义务**

**（一）甲方主要权利和义务**

1、负责取得服务区土地使用权，确保土地性质和用途合法合规，办理土地使用权证，提供给乙方划定面积的加油站区建设运营土地，确保在施工建设及经营过程中不会因土地纠纷影响建设和正常经营。

2、协助乙方办理加油站区建设所需的前期手续。

3、负责办理服务区进出口道路开口手续，负责办理用电、取水许可，满足乙方加油站区建设和运营正常使用条件。

4、协助乙方协调处理加油站区建设施工及经营过程中与当地政府部门及村民群众因土地、规划、绿化、取水、排污、治安、交通等产生的关系，创造良好的建设及经营环境。

5、甲方监督加油站区在建设过程中符合服务区规划、设计、质量、安全、防尘、环保及政府有关部门要求，发现问题及时向乙方提出整改要求。

6、租赁期间，甲方不能擅自改变加油站区土地用途，影响加油站区正常经营。

7、甲方按约定向乙方收取租金。

**（二）乙方主要权利和义务**

1、乙方按本合同约定及时足额向甲方缴纳租金。

2、乙方负责加油站区建设经营所有手续办理及加油站区土地范围内规划的所有工程项目建设，并承担所有费用及主体责任。

3、加油站区建成后，乙方负责运营管理，独立经营，独立核算，自负盈亏。

4、乙方负责加油站区相关的进出口道路、场地硬化及绿化工程建设和日常养护工作。

5、乙方在加油站区内经营期间，必须按国家有关政策依法经营并承担相应主体责任。

6、合同期满后乙方应将正常经营的加油站区资产（包含承租期内形成的资产，如加油站区所有设施、道路、场地、绿化及其他附着物资产等）及加油站区经营权无偿移交给甲方，且保证满足持续正常经营状态。

7、在本合同履行期间，未经甲方书面同意，乙方不得对加油站区资产实施转让、抵押等处分行为。

8、乙方加油站区的设计、施工、经营除满足国家有关质量、安全、环保等法律法规规定要求外，乙方须服从甲方对服务区总体建设规划设计、施工管理、安全管理、环保管理和运营期间服务区统一管理的要求，并承担相应责任和义务。

9、在租赁期间内，未经甲方的书面同意，乙方不得将加油站区土地、建筑物、设施设备全部或部分转租给笫三方经营。

10、在加油站区的租赁经营期间，乙方股权结构不得改变。

11、本加油站区建设施工若早于服务区其他项目建设施工，需先行建设加油站区进出口、打水井、电力接入、污水处理和给排水等临时解决方案(费用由乙方承担)，但应当统筹考虑整个服务规划布局设置，留出有效接口。

**七、违约责任**

1、乙方无正当理由超过本合同约定时间支付租金，每逾期一日按应付金额的0.05%支付给甲方违约金，逾期一个月甲方有权解除本合同，已建成加油站区及所有附属设施无偿归甲方所有。

2、乙方违反本合同“乙方主要权利和义务”中第5、7条规定的，甲方有权要求乙方按相应部门要求限时整改，拒不整改或整改不到位的，甲方有权解除本合同，并无偿收回租赁标的的土地、建筑物、设施设备、附属设施。

3、乙方违反本合同“乙方主要权利和义务”中第9、10条规定的，甲方有权解除本合同，并无偿收回租赁标的的土地、建筑物、设施设备、附属设施。

**八、合同纠纷的解决方式**

本合同未尽事宜或在履行过程中双方发生异议，双方可以平等、友好协商解决，并签订书面补充合同；协商不成，任何一方均可向租赁标的所在地人民法院提起诉讼。

**九、合同的变更和解除**

 当发生下列情况之一时，可以变更、解除合同;

1、因情况发生变化，当事人双方协商一致，并订立了变更或解除合同，而且不因此损害国家和社会公共利益的。

2、由于不可抗力致使本合同的条款不能履行的。

3、由于一方在合同约定的期限内因故没有履行合同，另一方予以认同的。

**十、关于合同的生效及其他约定**

1、租赁期间，因开港大道道路改扩建、维修等导致交通完全中断三日以上，导致乙方停业的；因不可抗力因素（不包含国家对经营项目法律法规及政策调整）导致加油站停止营业超过1周的，双方协商签订补充合同延长租期。

2、作为有经验的行业经营者，乙方应对国家行业政策做出预判，因国家法律法规及政策调整，对经营项目造成影响的，由乙方全部负担。

3、租赁期间，甲方或乙方发生公司合并、分立等重大变化，应当提前书面告知对方，经对方同意，并向相关方充分说明本合同项下的权利和义务，本合同继续有效。

4、甲乙双方对本合同具有保密义务，任何一方未经对方同意不得以任何形式直接或间接向第三方予以披露。双方应力促各自工作人员恪守保密约定。

5、租赁期满前一个月内，双方应对固定资产、客户业务、存货账面成本、人员接续重新聘用等进行交接，确保合同期满日前交接完毕。

6、租赁期满，若乙方继续租赁，双方按照相关规定另行签订合同。

7、本合同自双方盖章（公章或合同专用章）之日起生效。

8、本合同一式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。

甲方（章）：

法定代表人

(或代理人)：

乙方（章）：

法定代表人

(或代理人)：

签订地点：

签订时间： 年 月 日