

山东童海港业股份有限公司

2号散杂货泊位租赁合同

甲方：山东童海港业股份有限公司

乙方：****公司

在平等、自愿的基础上，甲、乙双方经友好协商，达成如下一致合同：

第1条 租赁标的

1.1 乙方租赁甲方所属童海码头2号泊位，同时，甲方为乙方提供2号泊位已硬化的6.5亩土地（见平面图）作周转货场使用。租赁标的的附属设施、设备（若有）详见本合同附件之租赁标的的清单；租赁标的的具体位置详见本合同附件平面图。

1.2 合同签订前，乙方亦现场查验过租赁标的，认可租赁标的之现状，并愿意按照现状予以承租。

第2条 租赁期限

2.1 本合同项下的租赁期限为意向叁年（即自2024年*月*日起至2027年*月*日止），一年一签。

2.2 合同到期后，在同等条件下乙方享有优先租赁使用权。

第3条 租金

3.1 本合同项下租赁标的的租金为每年人民币_____元（大写人民币_____），租金总额为人民币_____元（大写人民币_____）。乙方应按年支付租金，并于每年的*月*日前，向甲方支付下一租赁年度的租金，甲方给乙方开具增值税专用发票。

3.2 无论任何时候或者任何情况下,乙方均不得以任何理由拒绝或延迟支付租金。

3.3 乙方逾期支付租金的,甲方有权随时解除租赁合同,同时由乙方按照本租赁合同年租金的 30%向甲方支付违约金。

第 4 条 租金支付

4.1 双方约定,乙方自本合同签订之日起 5 个工作日内,将 2024 年*月*日至 2025 年*月*日租期交易价款人民币***元(大写人民币**元整)和交易费用人民币**元(大写人民币**元整)一次性汇入山东产权交易中心在银行开立的交易资金结算专户,将 2024 年*月*日至 2025 年*月*日租期交易价款余款支付后交易保证金人民币**元(大写人民币**元整)抵扣交易价款。交易双方同意山东产权交易中心在出具本项目产权交易凭证后三个工作日内,将全部交易价款划转至甲方指定账户。乙方必须提前一个月将每年租赁期内产生的水、电等费用全部与甲方结清。

2025 年*月*日至 2027 年*月*日租期租金按本合同 3.1 条规定,直接一次性全额汇入甲方指定账户。

甲、乙双方账户信息如下:

(1) 甲方指定银行账户:

单位名称: 山东童海港业股份有限公司

开户银行: 中国建设银行日照岚山支行

账号: 37001719508050151417

(2) 乙方开票信息:

单位名称: ****

税号: ****

地址: ****

电话: ***

开户银行: ***

账号: ****

第 5 条 履约保证金

5.1 在本合同签订之日起 5 个工作日内,乙方应向甲方交纳年租金人民币**万元 20%的履约保证金,即人民币**元(大写人民币**元整),直接一次性全额汇入甲方指定账户。否则视为乙方违约,乙方应当按照年租金的 30%向甲方支付违约金。

5.2 乙方不得将履约保证金抵扣租金或其他费用。履约保证金在下列条件全部满足后 30 日内,由甲方退还乙方但不计算利息,否则归甲方所有:

5.2.1 本合同期限届满、解除或终止,且本合同解除或终止并非因乙方原因。

5.2.2 乙方无任何违约行为;乙方在本合同项下的陈述、承诺、保证、声明等均为真实、准确,且对甲方不存在任何误导。

5.2.3 乙方依照约定向甲方完整返还租赁标的(包括附属设施、设备),且经甲方签字确认的。

5.2.4 乙方向甲方提出返还履约保证金的书面申请函,甲方经审核予以确认的。

5.3 乙方不得以任何理由拒绝或延期交付、补足履约保证金。若乙方逾期交付租金或者违反本合同约定依约应承担违约金、赔偿金等款项的,或者发生下列过错情形的(包括但不限于),甲方有权从本合同项下的履约保证金中予以相应扣减;在扣减后甲方有权通知乙方将履约保证金补足。乙方应当在甲方通知之日起十日内予以补足。

5.3.1 因乙方违反国家法律法规和当地政府部门的相关规定,由乙方协调处理,并承担甲方为此受到的相关处罚;

5.3.2 乙方违反甲方相关管理规定的;

- 5.3.3 因乙方原因造成甲方设备设施损坏的；
- 5.3.4 因乙方原因造成人员事故或货物损失的；
- 5.3.5 到期后，乙方未按时将泊位、场地完好交还于甲方的；

第6条 交接事项

6.1 双方协商和共同配合，于甲乙双方就2号泊位租赁合同签订后5个工作日内，办理租赁交接手续。

第7条 其他费用

7.1 因本合同而发生的租赁合同登记费、印花税等，则按照国家有关规定由双方各自承担。若需办理租赁合同登记的，由乙方负责办理并承担费用，甲方应予配合。

7.2 租赁期间，关于租赁标的水电费及其他与乙方使用租赁标有关的其他费用（包括使用公用事业费用）均由乙方承担并负责缴纳。上述费用，乙方逾期缴纳的，由此导致停水、停电、停止营业等所造成的经济损失均由乙方承担。

7.3 租赁期间，乙方应爱护租赁标的，并负责租赁标的的修理、修缮、维护及卫生费用等；若甲方或者甲方委托他人代为修理、修缮或者维护的，乙方应当向甲方交付相应费用。乙方应当在甲方通知承担相应费用之日起五日内将相应费用交付甲方；若乙方逾期交付的，每逾期一日应向甲方支付逾期交付金额千分之五的违约金；累计逾期交付超过十五日的，甲方有权要求乙方支付违约金。

第8条 双方责任

8.1 在租赁期限内，甲方除履行本合同项下其他义务外，还应负有以下责任：

- 8.1.1 向乙方发布甲方（及租赁标的所属港口）的相关规章、制度。
- 8.1.2 监督乙方使用租赁标的，要求乙方合理合法且安全使用租赁

8.1.3 对乙方违规使用租赁标的行为提出更正意见。

8.2 在租赁期限内，乙方除履行本合同项下其他义务外，还应负有以下责任：

8.2.1 合法且安全使用租赁标的，并自费取得其经营所需的合法证照等。如租赁标的发生事故，乙方承担全部责任。

8.2.2 自行承担经营风险、费用和支出，承担为经营需要而对租赁标的进行的设备设施购置。

8.2.3 租赁期限届满或本合同解除、终止时，除本合同另有约定外，乙方在期限届满、解除或终止后十日内对其自行安装、添置、购买及放置的可移动的设施、设备予以拆除，不能拆除或拆除后影响使用的，由甲方无偿接收。若在该等期限内乙方未予拆除的，视为乙方放弃该等财物的所有权，甲方有权自行处分，因此产生拆除费用的，由乙方承担。乙方不得在租赁区域建永久性建筑物，如因经营需要需建活动板房等临时性建筑，需经甲方书面同意，并将相关条款在本合同 16 条“合规条款”中约定，费用由乙方自行承担，未经合同约定乙方不得在租赁区域建临时性建筑物。

8.2.4 租赁期限届满或本合同解除、终止后十日内，乙方应向甲方移交租赁标的及附属设备、设施等，且经甲方或其代表签字确认。否则，乙方应当按照年租金标准向甲方支付实际占用费。

8.2.5 乙方保证并承诺，其有权与甲方签署本合同，且有能力履行本合同；若签署并履行本合同需经相关审批、批准的，已经过该等审批、批准，且乙方保证该等审批、批准的真实性、有效性及合法性。

8.2.6 遵守甲方制定及不时制定的规章制度（包括但不限于租赁标的所属港口的相关规章、制度），自愿接受甲方之港口安全生产监督管理，对于甲方的意见予以接受并修改。

8.2.7 签署本合同前，乙方知晓租赁标的所处的特殊位置，自愿严格

遵守相关用火、用电、用气等的消防、安全生产等安全规范；租赁合同履行期间，乙方不得从事违法经营活动，不得对外转租，不得违章操作，并自行配备必要的安全消防器材，乙方不得在租赁区域存放危险化学品，并须落实安全消防规定，确保经营场所安全环保，否则由此造成的全部经济损失由乙方全部承担。

8.2.8 乙方不得破坏和改变租赁标的物。乙方应根据规定办理涉及的相关政府部门审批手续。

8.2.9 未经甲方书面同意，不得利用甲方标识（Logo）、指示牌等。

8.2.10 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁用途，不得将租赁标的转租、发包、转让等，不得利用租赁标的从事违法犯罪活动，否则视为乙方违约。

8.2.11 未经甲方书面同意乙方无权对租赁标的进行施工。确需改造的，应事先征得甲方书面同意，将具体方案报甲方审阅，且改造应符合法律法规规定，乙方负责办理相应审批手续并承担相应费用。

8.2.12 乙方违反上述任何一项约定的视为违约，甲方有权选择继续履行合同或者解除本合同；若甲方选择继续履行合同的，乙方应在甲方限定期限内纠正该等违约行为且经甲方认可，并且从违约之日起每日应向甲方支付相当于合同约定年租金总额千分之二违约金；若甲方选择解除本合同的，甲方有权选择要求乙方向甲方支付相当于合同约定年租金总额 30% 的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的（包括但不限于实际损失、预期利益、律师费、鉴定费、诉讼费、交通费等），乙方应予补足。

第 9 条 双方权利和义务

9.1 甲方权利与义务

9.1.1 甲方将码头 2 号泊位租赁给乙方从事货物集疏、装卸船使用，乙方不得转租。乙方按照相关规定，自行办理该泊位经营资质手续，甲方予以

配合。泊位及堆场所有安全责任由乙方负责。

9.1.2 甲方对码头生产、船舶作业等环节具有监管的权利，负责提报船舶计划、对船舶进出港统一调度等，乙方应服从甲方日常管理。

9.1.3 合同期间，乙方在甲方 2 号泊位作业人员及业务与经营资质不符或违犯国家法律法规规定的，甲方有权解除本合同。

9.2 乙方权利与义务

9.2.1 乙方在租赁期间，应服从甲方管理，严格遵守甲方的相关规章制度及作业流程，自行配备符合甲方场地要求的装卸设备，确保车辆、船舶、机械设备及作业人员的安全，若因乙方原因造成损失的均由乙方承担；乙方因自身经营需要在甲方场地购置设备设施的，其投资风险由乙方自行承担，与甲方无关。

9.2.2 乙方经营业务必须合规合法，若违反相关规定造成的损失均由乙方承担。

9.2.3 乙方确保操作人员持证上岗，车辆、船舶手续合法有效。严禁超限超载，否则由此造成的损失由乙方承担。

9.2.4 乙方负责船舶的平衡装载，并符合船舶相关配载要求，若因超载或自身事由不能按时离港所产生一切损失，均由乙方承担；因上述事由给船舶航行带来的风险和损失，均由乙方全部承担。

9.2.5 来港车辆、船舶要服从甲方的调度指挥，在作业过程中要采取有效的防护措施确保作业安全，若因乙方造成的损失，均由乙方全部承担。

9.2.6 合同履行过程中，乙方应对其租赁区域内的安全、环保、消防等全面负责，包括但不限于存储货物的安全，以及生产作业的安全。

9.2.7 对货种征收的解系缆费、引航费等均由乙方承担。

9.2.8 乙方必须履行安全、环保职责，对本区域内安全、环保负有全责。由乙方原因造成人员伤害事故、资产、货物损失、环保事故等有乙方负责，

一切与甲方无关。甲方管辖区域以外的一切协调事宜均由乙方负责。

第 10 条 违约约定

10.1 乙方未按约定违反国家矿产等规定，造成政府部门严格执法的，甲方有权拒绝乙方的货物进港，待政府认可合法后，恢复正常。

10.2 乙方申报的货种与实际不符，对港航、海事申报带有违规性，所造成的一切责任、费用均由乙方承担。

10.3 本合同履行过程中，若乙方违约或者存在违法经营、利用港口进行走私等，甲方有权解除合同，已经缴纳的租赁费不予退还，造成的损失甲方有权要求乙方赔偿，并由乙方按照年租金的 30%向甲方承担违约责任。

10.4 该合同一经签订，泊位及其配套货场不允许转租或分租，否则，乙方构成违约。

第 11 条 争议的解决

11.1 双方应严格遵守本合同，如发生不可抗力因素导致合同无法履行的，合同自行终止；若双方有争议的，协商解决，协商解决未果时，可向日照市岚山区人民法院提起诉讼。

第 12 条 安全和环保合同签订

12.1 甲、乙双方须另行签订符合法律、法规的安全和环保合同，具体事宜详见《山东童海港业股份有限公司 2 号泊位租赁环保和安全（HSE）协议》。

第 13 条 不可抗力

13.1 “不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于：天灾、水灾、地震或其他灾难，战争或暴乱，以及其他在受影响的一方合理控制范围以外且经该方合理努力后也不能防止或避免的类似事件，政府主管部门行政行为除外。

13.2 由于不可抗力的原因，而不能履行合同或延迟履行合同的一方可

视不可抗力的实际影响免除部分或全部违约责任。但受不可抗力影响的一方应在通知可能的情况下立即通知对方，并在不可抗力发生后 15 天应对方要求以特快专递邮寄相关的主管部门签发的证明文件，以便其他各方审查、确认。

13.3 发生不可抗力事件终止或消除后，受不可抗力影响的一方，应立即通知对方，发生不可抗力事件终止或消除后 15 天内特快专递邮寄相关的主管部门签发的证明文件确认不可抗力事件的终止或消除。

14.4 如果不可抗力的影响持续超过 1 个月，受不可抗力影响的一方应与对方取得联系，以便解决进一步履行合同的问题。如果不可抗力的影响持续超过 6 个月，任何一方都有权终止全部或部分合同。

第 15 条 合同解除及终止

15.1 合同解除：在下列任何一项条件具备时，任何一方均可提出解除本合同，且不承担违约责任，则本合同自一方提出解除本合同通知之日起 10 日内解除。

15.1.1 国家及政府部门不允许或者相关法律法规禁止或限制上述租赁行为的；

15.1.2 甲方上级部门或者甲方经营政策调整，不允许上述租赁的。

15.1.3 因不可抗力原因而致租赁标的毁损或者灭失的。

15.1.4 因拆迁、政府征用等原因而致本合同无法继续履行的。

15.2 乙方有下列情况之一的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付本合同项下年租金总额 30% 的违约金，如给甲方造成的损失数额高于违约金的（包括但不限于实际损失、预期利益、律师费、鉴定费、诉讼费、交通费等），乙方还应承担赔偿责任。本合同自甲方单方解除合同通知书到达乙方之日解除。

15.2.1 未能按照合同约定支付租金的；

- 15.2.2 欠缴各项费用达人民币 20 万元的；
 - 15.2.3 擅自改变租赁标的用途的；
 - 15.2.4 擅自拆改变动或损坏租赁标的的；
 - 15.2.5 擅自将租赁标的的部分或全部转租第三方的；
 - 15.2.6 利用租赁标的从事违法、违规活动的；
 - 15.2.7 擅自对租赁标的进行施工改造的；
 - 15.2.8 给周边环境造成污染的；
 - 15.2.9 乙方利用租赁标的及其资质出质（质押）、担保、抵押、保理、融资等行为的；
 - 15.2.10 乙方有其他严重违反本协议约定的行为。
- 15.3 合同终止：本合同在租赁期限届满后终止。

第 16 条 其他条款

16.1 如果本合同登记备案时，有关政府部门要求双方使用其所制定的标准租赁合同文本，则本合同应作为该标准合同的补充合同或补充条款附于其后。在本合同和该标准合同不一致时，以本合同为准。

16.2 本合同未尽事宜，由双方另行协商并订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，若相抵触则以签订时间在后的协议或合同的规定为准。

16.3 任何一方均应维持适当的商务标准、程序和控制机制，以避免对另一方的利益产生不利影响；任何一方均不得代表另一方作出可能会使另一方承担法律、法规项下的责任或受到处罚的行为；如发现有任何违反上述规定的行为，每一方均应立即通知另一方，并立即采取措施及时予以纠正。

16.4 通知：在合同实施过程中，合同双方一切联系均以书面通知为准，特殊情况可先口头通知并即补书面通知。双方共同签署的有关文件，属于合

同的补充文件。送达的日期及地址应按如下方法确定：

16.4.1 甲方联系人： ， 电话： ， 地址：日照市岚山区童海路1号；

16.4.2 乙方联系人：**， 电话：***， 地址：***。

16.4.3 专人递交的通知在专人递交之日视为有效送达。

16.4.4 邮递以邮政部门可以证明的收到日视为送达之日，快递在发送后第四天被视为送达；

16.5 本合同的订立、效力、解释、执行及其争议的解决均受中国法律的管辖。如果合同双方之间就本合同产生任何性质的争议，包括有关本合同的签订、解释、释义、有效性、终止或执行方面的任何问题，双方应尽最大的努力友好地进行解决。若协商不能解决时合同的任何一方可向日照市岚山区人民法院起诉。

16.6 乙方对在本合同签订、履行过程中了解到甲方的经营情况、商业秘密、技术秘密以及其它不公开的信息负有保密义务；未经甲方书面许可，向第三人泄露、提供保密资料或信息，给甲方造成损失或其它不良后果的，乙方应当赔偿出租方的损失。

16.7 合规条款：合同各方当事人保证其根据其成立地的法律依法定程序设立，有效存在且相关手续完备，已取得开展合同项下业务所需的所有政府审批、许可或资质；合同各方当事人知晓并将严格遵守与执行本合同相关的法律法规、监管规则、标准规范，依法依规行使合同权利，履行合同义务，不得从事任何可能导致合同方承担任何行政、刑事责任或处罚的行为；如果合同一方未能履行其在本合同项下的合规义务，守约方可书面通知违约方并要求违约方在收到该通知之日起三十（30）日内对该违约予以补救。如果该违约无法补救，或未能在规定时间内予以补救，则视为违约，应当按照本合同约定承担违约责任。

16.8 乙方承诺在租赁期间，如出现政府征用甲方场地、甲方总部发展规划需要等其他特殊情况，乙方无条件终止租赁合同，撤走相关人员和具有可拆除迁移性的设备。乙方负责环保治理整改并自行承担投资风险，且租赁终止后其环保投入权益无偿转让给甲方。

16.9 如果租赁期限届满，乙方不再继续租赁经营，则在租赁合同到期后 10 个工作日内完成乙方在码头经营所需资质的注销手续，逾期未能注销，给甲方经营造成损失的，由乙方承担全部经济损失；且在租赁合同到期后 10 个工作日无条件撤走具有可拆除迁移性的设备，确保交还的 2 号泊位及其水域、前沿场地正常安全运行，否则应赔偿甲方经济损失。乙方逾期未注销 2 号泊位资质手续或者未完好交还 2 号泊位的，按照当期日租金标准按日向甲方交纳场地占用费。

16.10 乙方承诺在租赁期间因自身经营需要所发生的其他投资和经营风险，由乙方自行承担，与甲方无关。

16.11 其他约定事项：

16.11.1 本合同正本一式陆份，出租方、承租方各执叁份，具有同等法律效力，自双方代表签字并加盖合同专用章且在乙方如约支付履约保证金后生效。（以下盖章页）

甲方(盖章)：山东童海港业股份有限公司

法定代表人(或主要负责人)：

单位地址：山东省日照市岚山区童海路 1 号

固定电话：0633-2236211

乙方(盖章)：**公司

法定代表人(或接托人):

单位地址: ***

固定电话: ***

签订地点: 日照市岚山区

签订日期: 2024年**月**日

附件一: 租赁标的的位置平面图

附件二: 租赁标的清单



0步



搜索



工具



图层



叠加



队伍

18.1



童海码头2号泊位
四至示意图



两步路



岚山区 晴

记录

导航

附件 2:

租赁标的清单

童海码头2号泊位租赁标的清单如下:

1. 童海码头2号泊位。
2. 童海码头2号码头前沿硬化6.5亩土地（四至范围以附件1平面图为准）。
3. 自来水管线接入童海公司主管道。