房屋租赁合同

 房屋出租方（甲方）：中国热带农业科学院

房屋承租方（乙方）：

经双方协商一致，甲方将房屋出租给乙方，为了维护甲乙双方的合法权益，明确双方的权利义务关系，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，签订本合同。

**第一条 租赁房屋的位置、用途**

甲方房屋坐落于海南省海口市龙华区学院路4号中国热带农业科学院热科广场 ，建筑面积为 ㎡（含公摊）。房屋现状为已简单装修。

乙方租赁该房屋经营范围为： 。其工商注册名称为： 。乙方如改变商铺名称，须书面上报甲方，且甲方同意后并得到工商管理部门的许可方可变更。乙方必须严格遵守约定的经营范围，租赁期间不得随意改变经营范围，若擅自改变经营范围，甲方一经发现后将停止向乙方供水供电，若1个月仍未恢复，甲方有权单方解除租赁合同，且乙方缴纳的履约保证金不予退还。

**第二条 租赁期限**

甲方出租的租期为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，无免租装修期/免租装修期X个月。

**第三条 租金和履约保证金**

1.租金计算标准为 元/月，第2年起逐年递增3%（租金四舍五入取整）。租金总额 元整（大写： 元整），具体金额为：

（1） 年 月 日至 年 月 日，每月租金 元。（其中： 年 月 日至 年 月 日为免租装修期。）

（2） 年 月 日至 年 月 日，每月租金 元。

（3） 年 月 日至 年 月 日，每月租金 元。

（4） 年 月 日至 年 月 日，每月租金 元。

（5） 年 月 日至 年 月 日，每月租金 元。

乙方每月10日之前支付当月租金。乙方将租金直接交至甲方的账户，如需发票的，由甲方负责开具。交纳租金账户信息：

开户名称：中国热带农业科学院

开户银行：农行海口城西支行

开户账号：21-166001040008888

2.乙方应支付甲方房屋履约保证金为 元整（大写： 整），投标保证金直接转为房屋履约保证金（多退少补），履约保证金不足部分于签订合同后的3个工作日内补齐，如未按时支付的，合同不发生效力，已支付的履约保证金不予退还。如乙方承租期间无违约情况发生，该保证金在租赁期满后退还乙方（不计利息）；如乙方发生违约行为，则违约金将从履约保证金中扣除。合同期满或合同解除后，乙方应及时结清承租期间应承担的租金及各项费用（含违约金），否则，此类款项将直接从履约保证金中扣除。

3.因房屋公开招租是现状招租，如果实际面积与合同面积存在差异，不影响本合同价格。

**第四条 房屋交付**

甲方将于《房屋租赁合同》生效后3日内交付房屋。

**第五条 物业有关规定**

甲方已将承租房屋的物业管理委托给海口热科园科技服务有限公司（简称热科园公司），乙方需与热科园公司另行签订物业服务合同。

1.物业费根据物业服务合同约定作相应调整。目前物业费收费标准为：2.8—3.0元/平方米•月（根据经营范围收取），乙方每月10日之前将当月物业费直接交纳至热科园公司。

2.热科园公司按商业用电、用水向乙方收取水电费，随海口市水电部分的价格作相应调整。目前收费标准为：电1.2元/度，水5.35元/吨。

3.合同期满或双方协商一致解除合同后，乙方需到海口热科园管理服务有限公司开具物业费结清证明，作为退还履约保证金的凭证材料之一。

**第六条 房屋收回**

 1. 租赁期满或租赁合同解除后，乙方须在租赁期满或租赁合同解除后10日内无条件将房屋归还甲方。

 2. 乙方交还房屋时应保证房屋本身及附属设施、设备处于完好状态，租赁期内乙方添置的可移动的物品可自行收回。对于装修、改造后不可移动的建筑和设施设备，须无偿地移交给甲方。

 3. 租赁期满或租赁合同解除15日后，对于该房屋内乙方未经甲方同意所遗留的物品和乙方未收回的可移动的物品，甲方有权自行处置。

**第七条 装修改造**

1.房屋租赁期间，乙方因经营需要对租赁房屋进行装修的，因甲方为现状招租，所需全部费用由乙方承担；房屋进行装修前必须以书面形式征得甲方同意，乙方装修中应确保不会破坏房屋主体结构，并不得破坏或改变甲方与相临产权人的产权界限，否则所造成的经济损失和引起的产权纠纷责任全部由乙方承担；甲方有权监督装修施工过程，并有权提出必要的整改意见。

2.乙方经营所用招牌设计应与热科广场其他铺面招牌风格保持基本一致，不能出现五花八门的招牌样式。招牌设计图和招牌安装位置应由甲方审核同意后再制作、安装。

3.如乙方因经营需要对安全、水、电、通讯等基础设施、设备进行改造或升级的，须事先征得甲方的同意方可进行，改造升级的施工由乙方负责，所需各项费用均由乙方承担；设施改造升级后不可移动的部分应在租赁结束后完好无偿地移交给甲方。

 4.在房屋装修及设施、设备改造过程中，乙方必须加强施工现场管理，施工过程中造成的安全事故责任及经济损失由乙方承担，甲方对乙方进行房屋装修或设施改造施工造成的安全事故及经济损失不承担任何责任。

**第八条 甲方的权利义务**

 1.甲方应为乙方提供办理经营证照所需租赁证明等相关材料。

 2.甲方对房屋主体结构的安全负责，并负责房屋主体结构日常的维修、维护。

3.甲方按现状提供租赁房屋现有的附属设施、设备供乙方使用，但不承担合同期内此类设备的检测、维修、使用、监管等义务，租赁期内此类设备发生责任事故，甲方不承担任何法律责任。

4.甲方有权按照安全管理要求，对乙方设备（设施）使用安全、消防安全等管理事务，开展安全业务指导、督查检查的义务。如有发现乙方妨碍电梯正常运行，损毁电梯防护设施的，有权制止并要求乙方赔偿损失。

5.甲方应保证租赁房屋无产权纠纷，如有产权纠纷，由甲方负责处理并承担相关责任，如因此给乙方造成损失的，由甲方负责赔偿。

6.甲方有权对免租装修期超过3个月的承租方，按照超出月数加收履约临时保证金。如承租方按照免租装修期如期完工并正常开展经营活动，甲方在10日内退还所加收履约临时保证金部分。

**第九条 乙方的权利义务**

1.乙方经营项目应符合相关法律法规的要求，并根据主管部门的要求办妥相关环评、消防备案及经营证照等相关手续。乙方在经营过程中，未经甲方同意，不得使用甲方名称或者容易引起消费者误解为甲方名称的广告宣传等。乙方自行负责水电接通。乙方从事的行业，需按照相应主管部门的要求做好管理工作。

2.乙方应按照本合同的约定按时支付租金及承担各项费用，租赁期间该房屋产生的水费、电费、电话（网络）费、物业管理费、电视收视费等各项费用均由乙方自行承担。

 3.乙方负责合同履行期内房屋日常维护管理、安全、消防、门前三包等事项并承担产生的相关费用。

 4.乙方负责房屋附属设施、设备使用期间的安全检测、维护保养、故障维修等事宜，所需费用由乙方自行承担。如因乙方对设施、设备使用不当或监管不当所造成的安全责任事故，其责任及损失由乙方承担。

 5.乙方应按照地方行政主管部门要求完善消防等设施并及时更新消防设施设备，应保证消防通道畅通。甲方及上级部门对租赁房屋内安全消防设施进行工作检查时，乙方应予以配合，对检查中发现的安全隐患等问题应及时整改，如因未及时整改造成的安全责任事故，其责任及损失由乙方承担。。

6.如房屋主体结构需要维修、维护的，乙方须书面告之甲方。

7.严禁在房屋以外区域私搭乱建，从事经营、促销等活动，严禁向公共场地倾倒垃圾、泼洒污水及破坏公共场地绿化。

8.严禁从事任何对甲方及甲方上级主管部门带来不良影响的活动。

9.乙方应积极主动处理好与周边商铺相邻关系，侵犯他人相邻权的，乙方应承担赔偿责任。

10.乙方自行负责装修及房屋隔墙等，相邻的房屋隔墙由相邻承租方平均分担，需要重新分装水电表的，由热科广场管理物业公司统一安装，费用由乙方承担。

**第十条 合同的解除**

1.甲乙双方协商一致，可以随时解除合同。

2.因乙方单方面要求提前解除合同，以及租赁到期合同自然解除的，或因乙方违约导致合同解除的，乙方承租期间因经营需要所实施的装修改造部分，甲方不做任何形式的补偿。

 3.有下列不可预见的因素和情形之一的，本合同解除，按乙方实际承租时间结算租金及各项费用，甲乙双方互不承担违约责任，互不进行任何经济补偿，甲方对于乙方承租期间的装修部分不进行任何形式的补偿，如果政府部门对于房屋的装修部分进行专项经济补偿，则该装修补偿款按照甲、乙方装修比例分配：

 （1）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

（2） 因房屋所在地段整体性商业开发等需要拆除该房屋的。

（3）政府部门出台关于禁止行政事业单位从事房产出租等相关规定。

 （4）其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

**4. 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同收回房屋，责令乙方限期清场搬离，此类情形甲方不承担违约责任：**

（1）未经甲方同意，擅自将房屋转租、转借给第三人的。

 （2）不按照约定时间支付租金延迟达30日的。

 （3）擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

（4）擅自改变房屋租赁用途。

（5）利用该房屋从事违法活动的。

（6）因乙方自身原因，未能处理好邻里关系导致甲方被投诉、起诉或陷入其他争议、纠纷的，以及有其他损害甲方利益行为的。

5.乙方签订租赁合同后，免租装修期内未开展装修，免租装修期到后，未能按合同约定及时支付租金，甲方有权立刻终止合同，履约保证金不予退还。

**第十一条 甲方违约责任**

 1.甲方未按合同约定时间交付乙方所租赁房屋，应通过签订补充协议方式重新约定乙方按照租赁合同占有房屋期限。

 2.甲方未及时对房屋主体结构进行维修、维护，而给乙方造成损失的，甲方须承担责任并赔偿损失。

 3.租赁期内，甲方不得无故单方面解除合同。

 4.如因该房屋的产权纠纷给乙方造成损失的，甲方应负责评估损失并予以赔偿。

**第十二条 乙方违约责任**

1.如乙方存在第九条违约行为，甲方一经发现，有权通知热科园公司停售水电，直到恢复。如30日内仍未恢复，甲方有权单方面解除本合同，乙方必须在收到解除合同通知书后的10日内结清有关费用并办理退还所租赁房屋相关手续，履约保证金不退。

2.乙方有本合同第十条第四项所列行为之一的，应承担违约责任，甲方可以对房屋进行断水断电，并不承担任何责任，解除合同的，履约保证金不予退还。

 3.未经甲方同意，乙方擅自对该房屋进行装修或在施工中破坏房屋结构、附属设施设备、产权界限的，甲方除有权要求损失赔偿外，乙方还须对损坏部分进行维修复原。

4.租赁期内，乙方因单方面原因提前解除合同的，应提前30日以书面形式通知甲方，甲方同意后可以解除合同，乙方缴纳履约保证金的，没有违约情况发生情形下，按实际租期扣履约保证金，具体如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  实际租期合同租期 | 1年以下（含1年） | 1-2年（含2年） |
| 2年 | 扣12天履约保证金  | 不扣履约保证金  |

5.租赁到期或合同解除后，乙方未按约定时间清场并返还甲方房屋的，甲方可以对房屋进行断水断电，并不承担任何责任，乙方应当按照合同约定的租金标准支付非法占用期间的费用。逾期未退还房屋，视为乙方遗弃剩余物品，甲方有权自行收回房屋并清场，清理物品将作为废品处理，由此造成的损失由乙方承担。

**第十三条 消防约定**

1.甲乙双方另行签订《消防安全责任书》。

2.乙方接受房屋后，该处租赁房屋、附属设施及所存放物品的全部安全及消防责任均由乙方完全承担。如果发生因乙方经营违反安全消防规定、消防器材配备不齐全、安全管理混乱且不予整改的、或对于突发安全消防事件处置操作失当而造成经济财产损失的，则视为乙方重大违约行为，乙方须承担全部赔偿责任及法律后果，同时甲方有权单方面解除本合同。

3.室内装饰必须满足消防技术标准要求，使用不燃、难燃材料，不得封堵消防通道。进行室内装饰不得擅自改动租赁房屋的原配建设消防设施设备（包括消防喷淋、防火门或防火卷帘、消火栓、消防联动装置等）。经地方消防主管部门同意改动的消防设施设备须与原配设施设备相匹配，改动完成后必须报地方消防主管部门验收通过。装饰费用由承租人承担，消防报验、验收由承租人承担。

**第十四条 争议的解决方式**

 如本合同在履行过程中发生争议，双方应协商解决；协商不成的，向合同履行地法院提起诉讼，且甲乙双方所有的诉讼费用由违约方承担；诉讼费用包括但不限于律师服务费、案件受理费、鉴定费、财产保全保险费、财产保全申请费等。

**第十五条** 本合同经甲、乙双方签字并盖章，乙方缴足履约保证金后生效。

本合同一式陆份，其中甲方执肆份，乙方执贰份。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（盖章）：法定代表人（授权代表）：联系人：联系电话：年 月 日 | 乙方（盖章）：法定代表人（授权代表）：联系人：联系电话：年 月 日 |