合同编号:

福州市国有房屋租赁

合同书

说　明

1、甲乙双方应当仔细阅读本合同的各项条款，在协商一致的基础上签订合同。

2、对合同文本“□”中选择的内容，以划✓方式选定；对于实际情况未发生或租赁双方不作约定时，应在空格部位打×，以示排除。

3、本合同未尽事宜，双方协定后，可填入空白条款内。

4、本合同文本中涉及的选择、填写内容以手写项为优先。

5、承租方为法人机构，应提供加盖印章的营业执照复印件；承租方为自然人，应提供本人签字确认的身份证复印件。营业执照和身份证原件经出租方查验核对后退还。

6、在承租期间，因情况变化，需要签订补充合同，应履行与本合同相同的批准程序后，与本合同具有同等法律效力。

房 屋 租 赁 合 同

甲方（出租方）：福州市台江区园林中心

乙方（承租方）：_____

□（营业执照号码：_____）

□（身 份 证号码：_____）

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规和规章的规定，乙方通过（☑竞价 □投标 □协议）的方式取得甲方租赁标的的承租权，为了明确双方职责，甲、乙双方就下列房屋租赁事项订立本合同。

一、租赁房屋状况

1、房屋位置：_____；

2、房屋的建筑结构为：钢混结构；建筑面积_____平方米。

3、乙方确认在签署本合同之前，已经充分了解公园周边的现状并实地查勘过租赁房屋，对房屋现状情况，包括但不限于面积大小、楼层、结构、朝向、内部构造、水、电、通讯、空调、燃气的各个接口、布局和容量限定等，以及甲方提供的设备及设施和租赁房屋可作用途，以及甲方未向相关行政部门对租赁房屋进行消防报批，该消防报批手续需由乙方自行负责办理，乙方对以上租赁房屋现状均已充分了解、确认无误并完全同意接受。乙方认可租赁房屋的现状（包括但不限于环境、历史或经营现状）并同意以现状承租租赁房屋。

4、双方确认，前述“租用面积”只作本合同表述方便之用，即使最后实测面积与约定面积有误差，双方均确认以本合同约定的租用面积作为计算租金、物业管理费和其他与面积有关的费用的依据，双方仍然按照本合同约定的各项费用金额执行。

5、双方确认，前述租用面积仅包括室内面积。乙方不得在租用面积外的公共区域进行外摆及添附固定或移动设施，以扩大使用面积。

如确因经营需要，需报经甲方书面批准同意，在许可的范围内进行外摆，并对外摆或添附设施所实际占用面积，根据甲方所确定的收费标准另行缴纳相应的租金和物业等费用。

二、租赁用途

未经出租方同意不得随意更改租赁用途，不得分租、转租。

三、租赁期限

租期为五年，即从____年____月____日起至___年____月____日止（以实际交付房屋时间为准开始计算租赁期）。如遇到不可抗力事由造成甲方逾期交付房屋的时间，经双方确认后，顺延租赁期限。

四、租金及交付方式：

1、月租金为人民币（大写）：_____元（￥_____元）。租期起算之日起的第__2__年起，月租金在上年度基础上逐年递增5%（即自____年_____月____日起递增）。

2、付款方式:

租金的支付遵循先交租金后使用的原则。租金按（□月 ☑季度 □年）支付，乙方第一次租金应在本合同签订前付清；以后应在每（□月 ☑季度 □年）的最后一个月底前付清下一个（□月 ☑季度 □年）的租金。

3、押金：乙方应向甲方交付人民币___拾___万___仟___佰元整（￥_____）作为押金，并于本合同签订前交清。押金不得于租赁期满前抵付租金。

五、房屋租赁期间，甲方保证并承担下列责任：

1、甲方签订本合同所需的包括但不限于甲方内部决定、审批等在内的批准手续已经合法取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足。

2、甲方有权在乙方租赁房屋期间，履行安全管理职责，检查租赁房屋的防火安全情况，乙方应对甲方正常的房屋检查给予协助，不

得无理拒绝或延迟给予同意。若发现存在安全生产隐患的(如设置“三合一”、“多合一”等合用场所、引入瓶装液化石油气)，甲方有权书面告知乙方限期整改，乙方应无条件配合甲方整改。

3、甲方是本租赁标的物的拥有者，并享有处分权利。

六、房屋租赁期内，乙方保证并承担下列责任：

1、如需对房屋进行装饰、装修、改造或增扩设备时，应征得甲方书面同意，自行办理相关审批手续并承担费用。乙方经营活动所需的审批事项也由乙方自行负责并承担费用。

2、因使用不当或其它人为原因而使房屋或设备损坏的，乙方负责赔偿。租赁期内若遇该房屋出现渗水、电源线路故障等，应由乙方自行维修，与甲方无关。

3、乙方应对甲方正常的房屋检查给予协助。

4、乙方应在租赁期届满时把房屋交还给甲方。租赁期满后，甲方应按照有关规定的方式确定承租方。

5、乙方应负责缴纳房屋租赁期内发生的所有费用（☑物业管理费 ☑水、电费 ☑电话费 ☑煤气 ☑闭路电视费 ☑宽带网 ☑环境卫生费 ☑治安费等 ）。

（1）不能单独向水务部门缴纳水费的承租人的用水量以双方认定的计量和方式为准，水的价格按双方的约定收取。

（2）不能单独向电力部门缴纳电费的承租人的用电量以电力部门的计量和方式为准，电的价格按双方的约定收取。

（3）水、电等应由乙方承担的费用应每季结清，于次季度的第一个月 10 日前缴清，逾期缴纳按每日万分之五加收违约金，每超过10天，违约金加倍收取，超过两个月，本合同自动终止，因此给乙方造成的损失，甲方不承担责任。

6、未经甲方同意，乙方不得改变房屋用途，不得擅自**分割、转借、转租、设置抵押、质押等**，否则以违约论处。

7、乙方应遵守台江区园林中心以及台江区公园管理处各项管理规章制度。

8、租赁期间，乙方对承租的房屋负有妥善保管义务，因乙方使用不当或第三人原因致使房屋毁损、灭失的，乙方承担赔偿责任。

9、乙方应当按照消防部门有关规定全面负责租赁房屋内的防火安全，做好消防审批手续，按照消防部门的要求配备好必要的消防设施，费用自行承担，用电线路严格按要求安装，性能良好，做好产品、物料的整齐堆放，保持消防通道畅通。

10、乙方应当妥善使用租赁房屋并爱护房屋内的有关设施设备，保证房屋及设施设备处于正常状态。乙方应主动配合甲方对房屋装饰装修、经营业态、是否转租、是否诚信经营等方面进行检查。如因乙方使用不当，致使房屋或附属设施发生故障，或未经甲方书面同意，擅自搭盖或改变租赁房屋现状的，甲方有权书面通知其限期整改，由此造成的所有损失由乙方承担。

11、若乙方需在租赁房屋的外墙或周围设立广告牌（不含室内），须根据公园整体规划提交书面申请，经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

12、乙方应做好租赁区域的卫生保洁，并遵守公园管理制度，将垃圾放置指定区域，严禁将垃圾倾倒在公园内不允许倾倒垃圾的区域。

13、租赁期间，乙方的公司名称、股东、实际控制人或法定代表人发生变化的，乙方应当在该事项发生前的五个工作日内书面通知甲方，乙方未按照合同约定履行通知义务的，甲方享有提前解除合同的选择权（权利），并收回乙方使用的租赁房屋。此等情况下，如果甲方选择解除合同，甲方无须向乙方支付任何赔偿金。

七、白蚁消杀条款

1、租赁期间，房屋若发生白蚁蛀朽情况，乙方自行委托有资质的白蚁消杀公司进行消杀防治，费用自理。

2、公园管理处工作人员检查房屋时，若发现因商户未及时进行白蚁消杀防治而引起商铺、院落被白蚁蛀朽的情况，产生房屋结构安全隐患的所有责任由乙方进行赔偿及承担相关检测、修复、更换等费用。

八、房屋交接约定

租赁期满或合同解除导致合同终止后 30 天内，甲乙双方按以下约定条款交接:

1、返还时，甲方发现房屋及其附属设施的损坏，乙方需负责赔偿相关费用，同时乙方应将房屋清扫干净、搬迁完毕并恢复交房初始状态，甲乙双方根据现有装修及设施状况对照原交房清单进行验收。

2、甲方在乙方履行完交接手续，结清乙方应承担的房屋相关费用（含物业服务费、水电费等因承租房屋所须支出的全部费用）并签署完房屋移交单，视为交接完毕。在乙方未违约，未拖欠租金的情况下，押金将于交接后 30 日内无息退还。若乙方在承租期间未能尽到履行合同义务，甲方有权根据具体情况从押金中扣除相应部分，剩余部分于交接后 30 日内无息退还乙方，押金不足以抵付相关费用的，不足部分甲方有权向乙方追偿。

3、若乙方在租赁期限届满或合同解除后 10 日内未搬离房屋，且未经甲方书面同意继续占用该房屋的，其占用不能视为合同续期或合同续订。占用期间，乙方须按合同期满前或解除前按照承租期最后一个月的日租金 1.5 倍的标准向甲方支付每日的房屋占用费，且甲方有权随时收回租赁房屋。同时甲方有权要求乙方承担擅自占用期间的一切费用（包括但不限于水电费、物业费等）并赔偿由此给甲方造成的损失。另甲方有权没收乙方全部押金。对于乙方在租赁房屋内的所有物品视为乙方主动放弃，甲方可自行处置上述相关物品，不负赔偿责任，乙方不得就此向甲方主张任何权利。甲方因收回房屋和处置物品所支出的所有费用由乙方承担。

4、本合同期满或解除后，乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以租赁房屋作为登记注册地址之用途的手续，并在返还租赁场所后的15日内向甲方出示相关证明，否则甲方有权不予以退还乙方押金。因乙方未及时办理注册地变更，导致第三方向甲方提出索赔的，甲方有权向乙方主张赔偿或追偿。

5、本合同在租赁期限内解除，或本合同被确认无效或被撤销的，乙方增添的已形成附合的房屋装饰装修及设施设备，双方同意按照下列约定处理:

因乙方原因导致合同解除或被确认无效或被撤销的，甲方对装饰装修不予任何补偿并有权要求乙方恢复原状并没收押金。

若乙方未能按约定时间完成前述约定的义务，乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于因延迟将租赁房屋交付予新承租方而需承担的违约金和其他赔偿款项。甲方有权在此情况下不向乙方退还押金。

九、违约责任：

1、甲方违约责任

若因不可抗力或政府行为等原因导致甲方逾期交付房屋的时间的，则租期相应顺延，以甲乙双方实际完整交房时间记作起租之日，乙方不得向甲方主张逾期交房的违约责任。

2、乙方违约责任

有下列情形之一的，甲方有权要求乙方限时整改。乙方经甲方催告后5日内拒绝整改或整改不到位的，甲方有权对租赁房屋进行停水停电处理；10日内不做任何整改的或整改不到位的，除停水停电外，扣除10%的押金。20日内仍拒不整改或整改不到位的，扣除20%的押金；逾期一个月未整改到位的，甲方有权解除合同，收回房屋，没收押金，由此产生的包括但不限于诉讼费、鉴定费、律师费等全部由乙方承担。其中情节严重的，乙方除负责赔偿甲方损失外，三年内不得

与甲方以任何形式合作:

（1）擅自改变合同约定经营业态，从事批准之外的其他经营活动;

（2）擅自以任何形式将租赁房屋的全部或部分的使用权转移他人（包括但不限于分割、转借、转租、分租或借用或以联营、合伙、入股、承包、合作经营、承包经营、与他人调剂交换或设置抵押、质押等方式）;

（3）未按照要求将承租房屋的80%以上空间对外开放，将其建设成为只针对少数人开放的场所，被要求整改而拒不整改或整改不到位的;

（4）未经允许，擅自对房屋进行装修（包括拆改变动或损坏房屋主体结构，更改确认后的装修方案等），导致房屋损坏或房屋装修风格与公园景观风格不统一，甲方有权要求乙方立即整改（包括但不限于停止施工、恢复原状等）；被要求整改达到3次（含）以上的，甲方有权自行拆除房屋内的装修构建，拆除的费用可向乙方追偿。

如房屋无法恢复原状，甲方通过法律渠道主张权利，由此产生的包括但不限于诉讼费、鉴定费、律师费等全部由乙方承担。因乙方装修问题给甲方造成的一切损失，乙方需照价赔偿。

（5）未经消防设计审核和验收备案，擅自投入使用，未按要求办理行政（含消防、工商等）报批手续擅自开业经营，被要求整改却拒不改正的;

（6）利用承租房屋进行违法违规活动的;

（7）未按期缴纳押金、损失赔偿金及违约金的，因违约，导致押金被扣减，未及时补齐押金的;

（8）经营期间出现未明码标价、高音喇叭招揽顾客等有损公园形象的行为，被要求整改达到3次（含）以上;

（9）被游客投诉存在虚假经营、欺诈、出售假冒伪劣商品等不

诚信经营的行为，经核查属实的累计3次（含）以上;

（10）被政府相关执法部门查处拒不予整改的，或被查处累计3次（含）以上的。

十、合同解除

1、经甲乙双方协商一致，可解除本合同。

2、租赁期限届满，本合同自然解除。

3、如因不可抗力或社会公共利益、城市建设需要的原因而使承租的房屋或设备损坏的，双方互不承担责任。

4、租赁期间，如公园遇政府改造、拆迁、管理单位变更以及甲方上级部门明确指导意见等事宜，或不可抗力造成本合同不能继续履行，甲方有权单方面提前终止合同并不承担赔偿责任，乙方应配合甲方做好项目退场移交事宜。因终止合同而给承租人造成的损失，完全由乙方自行负责。租赁房屋被拆迁、拆除和改造等所获得的补偿款、赔偿款等一切费用均归甲方所有。

因以上3、4点约定导致合同无法继续履行的，乙方应按实际承租天数向甲方支付租金。

5、乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回房屋，并不退还押金，因此而造成损失的，另由乙方负责赔偿:

（1）拖欠租金连续30天或累计60天以上的;

（2）未按时缴交租金累计3次（含）以上的。

6、除以上约定外，其他提前解约的情形

（1）甲方提前解除合同

租赁期间，除本合同另有规定外，因甲方原因需要提前终止合同的，应提前一个月以书面形式通知乙方。

（2）乙方提前解除合同

租赁期间，除本合同另有规定外，因乙方原因需要提前终止合同的，应提前三个月以书面形式通知甲方。因乙方原因导致提前终止合

同的，甲方有权没收乙方押金，对乙方已投入装饰装修费用不予任何补偿；合同解除后，乙方应及时清退房屋内可移动物品，配合甲方做好交接手续。

（3）在本合同履行过程中，任何一方行使提前解除权，书面解除合同通知书到达对方时即视为本合同自动解除。

十一、其他特别说明

1、乙方未按约定在甲方规定的时间内及时缴纳房屋租金、押金及其他应向甲方支付的相关费用的，按以下方式处理:

（1）当累计欠款金额不高于押金时，每逾期一日，乙方还应按押金金额的万分之三向甲方另行支付违约金;

（2）当累计欠缴金额高于押金时，乙方则按欠缴金额的万分之三向甲方另行支付违约金。

2、乙方经营过程中被政府相关执法部门查处事实，甲方有权行使单方合同解除权，解除本合同。

3、本项目不得分割经营，消防报审等行政审批由乙方自行负责，如未获得审验影响经营，不得向甲方要求任何补偿。

4、本合同首部所记载的乙方的通讯地址将被视为用于与本合同相关事宜的所有通知及司法文件的有效通讯地址，签收、拒收或退件均视为有效送达。如有变更，应立即书面通知甲方，否则仍视为已送达。任何一方发给另外一方的通知，要求或通讯必须以书面形式进行，并列明收信地址为本合同内所示的地址或是任何一方于租期内通知另外的收件地址，上述的各种通讯须以专人、传真、EMS 传送，将于送抵当时即视为已接收、如以传真形式进行，则以传真后的报告显示传真已顺利完成为准，如以 EMS 方式传送，则以寄出后 7 日视为已传达。

5、甲乙双方均有权就对方原因造成的损失提出赔偿，如果该赔偿要求未能成立，则提出赔偿费的一方应补偿就该赔偿给他方造成的

各项费用支出及损失。

6、凡因履行本合同或与本合同相关的一切争议，双方应通过协商解决，若协商不能解决的，可以按以下第（二）种方式解决：

（一）依法向福州仲裁委员会申请仲裁；

（二）依法向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

7、依本合同约定，因乙方原因造成甲方损失的，应在甲方实际受损之日起15日内予以支付损失赔偿金；未及时支付的，甲方有权从押金中直接抵付。若有不足部分，甲方有权向乙方继续追偿。

8、因乙方未履行或未完全履行本合同约定的各项义务，给甲方造成损失的（包括但不限于利润上的损失、本可节省或避免的损失、附带损失或其他经济上的间接损失等），乙方应负责赔偿。赔偿范围应足以涵盖所有受损范围，包括但不限于甲方因此支出的全部诉讼费，仲裁费，公告费，保全费，执行费，差旅费，评估费，鉴定费，拍卖费，调查取证费及律师代理费、差旅费及其他合理费用。

9、如因不可抗力的原因而使承租的房屋或设备损坏的，双方互不承担责任。

10、本合同经甲、乙双方签章后即生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方（签章）福州市台江区园林中心　　乙方（签章）

法定代表人:　　法定代表人:

地　　址:　　地　　址:

联系电话:　　联系电话:

签约地点:

签约时间:　　年　　月　　日