附件2

编号：

房屋租赁合同（模板）

**出租方：** 江苏沿海地区农业科学研究所 （以下简称甲方）；

（信用代码： ）

**承租方：** （以下简称乙方）

（信用代码或承租人身份证号： ）

经甲乙双方平等协商一致，就乙方租用甲方房屋相关事项签订合同如下:

一、租期费用条款

1、甲方将位于 处房屋（内部编号： ）及内设物件（详细清单见附件）出租给乙方使用,合同签订后,甲方按规定在收到乙方租金和保证金后三日内交房。

2、合同期限为 年，从 年 月 日至 年 月 日止。合约期满，乙方如需续租，需提前一个月提出，同等条件下，甲方应优先租给乙方，并根据市场行情变化等情况重新签订新合同。乙方如想提前终止合同，应提前一个月通知甲方，经甲方同意后，合同中止前十五日内结清所有费用并做好资产移交后离场。乙方在合同到期后，因特殊情况不能及时搬迁交房，可提前向甲方提出申请延期搬迁，甲方根据情况可同意延期交房时间，但最长不得超过三个月，延期时段按月按合同租金标准的200%收取延期占用费。

3、合同期内，乙方按 支付租金人民币 万元（大写： 万 仟 佰 拾 元整）（年租金合计人民币 万元）。按照先交租金后用房的原则，乙方租金逾期不交，甲方可解除合同，按违约条款收回出租的房屋和场地。乙方在合同解除后拖延交房，按合同双倍数额从保证金中扣除租金，拖延时间如超过3个月按全年租金标准收取占用费。

4、履约保证金 万元整（大写： 万 仟 佰 拾 元整），首次交费时一起交付甲方，待合同终止，无违约情况，由甲方返还本金（不计息）给乙方；如乙方有违约情况造成经济损失的,则按重置价值先行从保证金中扣除赔偿款。乙方违约致本合同终止或解除，履约保证金不予退还。

5、乙方租房期间（甲方交房至乙方还房期间）产生的水、电、气及物业管理等费由乙方承担，按规定时间结算。乙方逾期结算和支付，乙方同意甲方采取包括但不限于断水断电等措施在内的一切措施，由此造成任何损失由乙方自负，不得向甲方提出任何赔偿要求。

二、房屋使用条款

1、甲方在乙方入驻前，电力设施、供排水设施以及其它附属按甲方现状提供，乙方确认后，签订本合同。

2、乙方不得随意改变承租房屋及场地等附属设施的使用功能与用途；乙方在承租和使用过程中应自行检查，合理注意和使用，如有水、电损坏或管道堵塞，自行修复、疏通，费用自理。乙方如进行合理增容或改造，甲方予以配合和提供方便，所需费用及投入由乙方自行承担，合同期满或解除后，增容部分和所有形成附属的改造部分，乙方不得破坏其使用功能和价值，并无偿移交给甲方，若有违反，照价赔偿。合同期内，乙方有义务对甲方的资产进行合理的保管、检查、维修和保养，并承担相关费用，确保相关资产的正常使用。因乙方未履行相关检查、维护和保养义务，造成的相关损害由乙方承担。

3、乙方进行内部装修，不得改变房屋结构。装修前必须事先拿好方案经甲方授权的代表签字同意后方可施工。施工行为必须符合各级政府及部门的相关管理规定，不得违法施工，不得影响附近居民正常生活，要确保施工人员生命健康安全，由此造成他人损害，后果由乙方承担。

4、乙方不得在所租的房屋外围场地增建房屋及设施。自行增建附属设施所带来的一切后果由乙方自行承担法律责任，并由乙方负责恢复原样。

5、乙方承租甲方房屋应在合法合规范围内，慎重选择经营项目及类型，且要充分考虑到生产经营风险及合同履行的严肃性，认真评估确定生产经营投资、工作设施投入、装修及其它附属物投入的回报和风险。承租期间，乙方投入的不动产及固定资产按下列原则处理：可移动的设备、设施、用品和生产生活用具，合约期满或依约定解除后，由乙方无条件搬离、带走，甲方不承担任何经济责任或补偿；乙方在合约期满或依约定解除后十五日内不予搬离的，视为乙方自愿放弃，无偿移交并归甲方所有。合同期内，乙方投入无法移动的不动产以及与甲方不动产形成附属的装潢物、附着物、添作物等，其所有权归甲方所有，乙方只有使用权，合同到期或依约定解除后不得破坏，应无偿移交给甲方。

三、约定遵守条款

1、乙方不得将承租房私自转租，转租即视为合同终止，甲方可按违约条款可随时收回房屋，且由此产生的一切损失，由乙方负责承担。

2、乙方从事生产经营活动应证照齐全，合法经营；乙方不得利用甲方的承租房从事法律法规明令禁止的任何活动。否则，甲方有权按违约条款单方面终止合同，且有权向有关部门举报，乙方还必须承担所有的法律责任、经济责任。

3、乙方应加强租住和经营生产的安全管理，自觉遵守法律和行政管理机关的管理规定，建立安全生产经营制度；乙方承租房屋期间，应采取防火、防盗、用电等安全措施，按规程操作，并进行经常性安全检查。由于管理不善、违规操作等责任原因，造成一切损失由乙方承担；造成甲方房屋财产等损失的，由乙方全额赔偿给甲方；造成第三方房屋财产损失，由乙方负责处理，并予以赔偿。乙方承租经营活动造成的自身、家人及第三方的人身及财产损失和其他安全事故，产生的经济与法律纠纷与甲方无涉。

4、乙方必须遵守国家法律、法规的有关规定，履行公共义务，积极配合街道、社区、小区物业等政府及相关部门做好文明卫生创建等工作，落实好门前“三包”的各项要求。乙方应妥善处理好邻里有关系，经营活动不得影响周边承租户及居民、单位和个人的正常生活。乙方生产经营活动应自觉接受环保、城管、安监、物管等方面的监督，所产生的噪音、废气、废水和其它废弃物的排放，均应符合国家法律、法规和地方相关要求；乙方生产经营活动所引发的民事责任及经济其赔偿均由乙方自行承担。乙方违反此条款相关内容，给甲方单位造成不利影响的，甲方有权执行违约条款，中止合同。

四、免责条款

1、因政府有关法律法规及政策的修改或因甲方受上级政府部门的指令、自然灾害等特殊原因而导致甲方无法继续履行本合同条款时，甲方确认消息后十五日内通知乙方相关情况，乙方可因此而免除甲方的违约赔偿责任。乙方按规定及时交房，甲乙双方按乙方实际使用的时间和本合同约定的租金标准结算租金，并退还乙方缴纳的履约保证金。

2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有不可抗力的一方，应立即通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行或不能部分履行或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

3、承租期内如遇棚户区改造、市政建设、城市规划调整、政府征收拆迁等特殊情况，甲方应政府及相关部门文件要求确需提前收回该房屋的，将提前通知乙方，乙方必须无条件搬迁，甲方按实际承租期收取租金（以乙方向甲方归还租赁物的日期为准），乙方仅享有投入改造的装饰装潢、附属设施的补偿，其余所有征收补偿权益归甲方所有。

五、违约条款

1、乙方不按约定按时交纳房租、违规违约装修改建、私自转租、违反政府及部门规定、违反物业管理规定、违反安全生产规定、影响周边环境及人群正常生活等等方面违犯相关约定条款内容，甲方均有权单方面终止合同，并收回该房产，由此引发的法律的、经济的及其它一切损失由乙方承担。

2、因乙方违约，甲方中止合同时，应向乙方进行书面通告，通告发出后15日内，交还该房产使用权，无条件离场，并不得向甲方索要包含装修费在内的一切费用。乙方拒绝赔偿给甲方违约经济损失或拖欠甲方房租的，甲方随时可以扣押处置乙方相关移动资产作为抵冲。乙方拒绝交房离场，甲方有权单方面采取停水、断电、封门等等多种形式强制措施，阻止乙方继续经营使用甲方房屋、场地。乙方在合同终止十五日内未搬离的各类物件，视同遗弃物，甲方有权不经乙方同意自行处置。

3、甲方不履行合同约定，无故强行中止合同或相关行为影响乙方正常生产经营的，视同违约，应承担相应的经济赔偿。

4、在承租期内，如乙方主动提出中止本租赁合同履行，需经甲乙双方协商经签订中止合同协议，约定相关条款，以书面形式中止合同。一般甲方不再退还乙方已付租金和保证金，乙方也不得向甲方索要包含装修费在内的一切费用。

5、本合同中涉及的其他违约内容及责任后果按约定执行。

六、其它条款

1、本合同未约定事宜，双方可协商达成一致意见的，签订书面协议作为合同附件。

2、甲方单位工作人员关于承租房管理的一切行为，均以本合同及附件进行规范。甲方单位个人对乙方的任何口头约定和承诺均无效。

3、合同执行引发的纠纷，无法协商解决的，可诉讼至人民法院裁决。

4、合同及附件协议须经甲方盖章及乙方盖章（乙方承租者如为个人，需本人亲笔签字并附身份证复印件）后方生效。

5、本合同一式四份，甲方执三份，乙方执一份。

甲方（签章）： 乙方（签名或盖章）：

 签订合同日期： 年 月 日

附：合同生效时甲方室内设施及物品清单（可另附页）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物品名称 | 数量或状况及总价 | 物品名称 | 数量或状况及总价 | 物品名称 | 数量或状况及总价 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

甲方双方签字确认后，清单有效。

甲方代表签字： 乙方代表签字：