通州湾科创城房屋租赁合同  
 合同编号：

**出租方（甲方）：南通通州湾科教产业投资有限公司**

**承租方（乙方）：**

根据我国法律、法规、规章和本市有关规定，甲、乙双方协商一致，达成如下协议。

**1、承租场所描述**

1.1、乙方同意向甲方承租位于 之用房（以下称“承租场所”）。

1.2、建筑面积为 平方米，计费面积为 平方米。

1.3、用途：仅限于 。

1.4、合同签订前，乙方已对承租场所（包括但不限于该承租场所现有装修、附属设施设备等）的使用状态予以确认，且乙方未提出异议，乙方签订本合同即视同乙方接受承租场所处于良好、安全的适用状态。

1.5、交付使用时，甲、乙双方共同签认《房屋使用签收单》（包括但不限于该承租场所现有装修、附属设施设备等），相关图文影像资料留存，作为交付和返还承租场所时的验收依据。

1. **承租期限**

2.1、承租期限为 个月，自 20 年 月 日起至 20 年 月 日止。

2.2、如需续租，乙方须于期满前1个月填写《续租申请单》书面告知甲方，经甲方同意后，按照国有资产招租操作办法实施，由双方另行签订租赁合同。

**3、租金、物业管理费和其他应付费用**

3.1、费用明细

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用明细 | 单价 | 计费数量 | 承租时长（月） | 小计  （元） | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
| 10 | 合计 |  | | | | |

3.2、付款方式：

采取先付后用原则。租金及物业管理费按半年支付，乙方须在双方签订合同之日起一周内并在甲方将承租场所交付使用前缴纳第一笔租金、物业管理费、及其他应付款项，以后各笔费用须在下一收费周期开始前15日内交纳。

水电、燃气费每月按实结算，次月15日前交纳至甲方指定收费地点。

乙方用水用电用气应按照甲方水电气设计容量，若超过甲方容量指标，水电气扩容费由乙方自行承担。由此影响甲方房屋结构和外观的，需事先征求甲方书面同意，否则甲方有权要求乙方拆除或给予赔偿。

乙方应按时支付本合同项下应付的各项费用。每逾期一天，按逾期费用的万分之四支付违约金；经甲方书面催缴后15日内仍未支付或支付不足额，甲方有权中断其水电等的供应及采取其他必要措施，且乙方对此予以认可并同意自行承担因甲方采取措施导致的任何损失。

对于因甲方无法单独提供能耗计量的按面积分摊水电能耗或共同协商确定。

3.3、承租押金

（1）承租押金为承租场所、相关设施及乙方履行合同义务缴纳的押金。

（2）不计利息，且不被视为本合同项下任何租金及应付费用的预付款。甲方有权从承租押金中扣减任何乙方应付而未付的各项费用；金额不足时，乙方应在甲方书面通知后15天内予以补足。

（3）合同期满若未发生任何违约事项，甲方应在乙方交还处于良好状态的承租场所（指交付使用时的原始状态）并结清所有款项后1个月内将承租押金无息返还。

**4、甲方的义务和责任**

4.1、甲方具有承租场所的合法所有权，负责向乙方提供出租时处于良好安全和可使用状态的承租场所。

4.2、承租期内，甲方有权按合同约定对乙方经营范围及情况进行考核，可限期要求乙方对考核中的扣分项目进行整改。逾期未整改或整改后仍不符合要求的，按本合同6.1条款执行。

**5、乙方的义务和责任**

5.1、乙方及其承租场所使用人应严格遵守物业管理规约及其他有关规章制度（其内容与合同条款不一致时，以本合同条款为准）。

5.2、乙方应合理、妥善使用承租场所及其所有设施设备和公用部位，保持其清洁、完好和可使用状态。甲方及物业单位如需对其检查维修，应提前3日通知（紧急情况除外），乙方应接受并给予配合。经检查，如不符合要求，乙方应立即整改；逾期未整改或整改后仍未达到要求的，按本合同6.1条款执行。

5.3、承租场所内属甲方所有的设施设备（低值易耗品由乙方负责），如需维修，乙方应及时联系甲方物业单位并书面告知甲方，由甲方组织相关单位维修。事先经甲方同意，乙方可自行维修，维修方案须事先报甲方同意，且按原承租设施标准修复至原状（其中更换物件应与原规格、型号、品牌相一致），并随时接受甲方检查；经检查如不符合要求，乙方须立即整改。维修费用属甲方责任范围的，经甲方审核后予以支付；因乙方使用原因造成的，维修费用及相关责任损失由乙方自行承担。

因乙方自身（包括使用不当、不合理使用、失修及5.4条款涉及的变更事项等），或其承租场所使用人之过失、过错或故意行为（如人为损坏、火灾、浸水事故等）等原因，造成属甲方所有的设施设备等损坏损毁的，维修费用及相关责任损失由乙方承担。

承租场所内属乙方所有的装修及设施设备的维修保养，由乙方自行负责。

5.4、承租期内未经甲方书面同意，乙方不得就该承租场所进行任何形式的改建、增建、扩建（包括装修等）、或变更原有设施设备（含新增，如添置厨房设备等）；如需变更调整，须事先提供变更方案，经甲方核准后方可实施，且甲方及物业单位有权监管。擅自变更，或变更超出甲方许可范围、及不符合南通市、国家和行业相关规定要求的，甲方有权要求拆除、并恢复至原状；如乙方拒不执行，甲方有权解除合同，乙方并需按6.1条款承担相应违约及赔偿责任。相关责任损失由乙方承担。

5.5、乙方与其雇员、代理人之间的一切责任（包括工伤事故、欠发工资等一切问题）由乙方负责。

5.6、乙方应做好承租范围内的安全及卫生保洁工作。

5.7、乙方不得将超重、易燃、易爆、易腐蚀的危险品带入承租场所。

5.8、乙方在承租场所内外的所有布置（包括广告宣传、灯箱招牌标记等外观设置、及空调外机等所有设施设备的放置），须事先报甲方书面同意。

5.9、由于乙方所承租的区域为教学或学生公寓附近，故乙方不得在承租场所内外播放高音喇叭或者产生其他影响周围公寓住户休息的噪音。

5.10、乙方二次装修方案经甲方相关部门书面确认同意并按甲方规定缴纳施工保证金后方可实施。装修期间，乙方须服从甲方现场施工安排，接受甲方的监督、检查，应注意对甲方已完工程（包括但不限于门窗、墙地面、管线、室外地面、预埋管线等）的保护，不得改变房屋结构。工程须符合国家及行业相关的技术标准。乙方的装修应取得消防、环保等相关部门的许可并通过验收，若影响大楼正常使用或未通过消防等相关许可及检测的，所有责任及损失由乙方自行承担，且甲方不退还施工保证金并有权立即解除合同，甲方解除合同的，乙方并需按6.1条款承担相应违约及赔偿责任。

5.11、乙方不得将所承租场地进行转租或者分割经营或者改变经营用途，如有违反，一经发现，甲方有权解除本合同、没收承租押金，乙方并需按6.1条款承担相应违约及赔偿责任。若经甲方书面同意乙方改变用途，则甲方有权按新用途的市场价调整租金。  
 5.12、乙方应当严格按照消防法律法规的要求，落实消防安全主体责任，加强日常消防设施维护保养和消防安全巡查检查。  
 5.13、乙方应在合同履行时，认真履行各自的消防安全责任，负责承租场所内的消防设施维护，确保消防设施完好和消防通道畅通、严禁占用通道。  
 5.14、若承租场所出现火情事故，甲方将按照合同履职情况进行鉴定追究，乙方承担火灾扑救和应急处置的责任，并承担积极报警、配合处置火情等义务，如因此造成甲方损失的，甲方有权向乙方索赔。

**6、违约及违约责任**

6.1、承租期内，乙方有下列情形之一的，应视为严重违约，甲方有权单方面解除合同，没收乙方缴纳的全部押金，且乙方已缴纳但未到承租期的租金及物业管理费不予退还；如因乙方违约造成甲方（及第三方）的损失，且甲方没收的押金不足以抵付的，乙方还应赔偿实际损失与押金的差额部分。乙方的损失由其自行承担。

1. 租金、物业管理费、水电费和其他应付费用（含逾期违约金）经甲方书面催缴后15日内仍未支付或支付不足额；
2. 未经甲方同意，擅自变更承租场所的用途；变更房屋结构（包括装修）及其附属设施设备，造成其损坏损毁的；或变更超出甲方许可范围和要求的；
3. 由于乙方及其承租场所使用人使用不当或不合理使用，致使承租场所及其设施设备损坏或发生故障，经甲方三次警告仍未改正，或因此造成甲方重大损失（经济损失在2000元以上）；
4. 违反合同规定的其他责任义务，或管理考核不符合要求，经甲方提出后10日内未整改，或整改后仍未达到要求的；
5. 乙方中途退租，甲方有权要求乙方赔偿剩余承租期限的租金费用；
6. 未经甲方同意，将承租场所全部或部分转租、转借给第三方（包括但不限于交由乙方的联营、合资等关联公司、附属公司或子公司经营使用），及将其用作担保；
7. 乙方更改名称或实际经营人变更且未经甲方同意的；
8. 乙方未按照工商部门营业执照登记经营范围开展经营活动，无照经营、违法经营或超范围经营或出售假冒伪劣商品；或在承租场所内进行黄、赌、毒等违法活动。
9. 发生食物中毒，卫生防疫部门二次通报批评，被吊销卫生许可证、营业执照或治安许可证；
10. 发生偷电、偷水等及其他损害甲方合法权益的行为；
11. 其他按照法律法规的规定或本合同约定甲方有权解除本合同的情形。

**7、承租场所的归还**

7.1、合同期满或提前解除时，乙方须自费将其变更部分（包括可移动物品等，经甲方同意保留的固定装修除外，详见本合同5.4条款）进行拆除（不得用作抵押或变相抵押），保证3日（指合同期满或提前解除之日起）内将承租场所及其设施设备恢复至原状（除自然损耗外）且不得损坏房屋结构并且结清所有款项后清场退出，经甲方及物业单位验收合格、核准后办理退租手续。若乙方未按上述规定在3日（指合同期满或提前解除之日起）内撤离承租场所，则遗留物品视为废弃物，乙方放弃所有物品的所有权，甲方有权作任何形式的处理，并向乙方收取处理费和为恢复承租场所至原状所支出的所有费用。

清场时，造成承租场所、甲方（及第三方）设施设备损坏损毁的，乙方须承担赔偿责任，且甲方有权在押金中扣减；如押金不足抵扣，乙方应足额赔偿。

7.2、清场时，乙方不得以任何借口妨碍甲方在承租场所内进行招租活动。

7.3、若乙方未按时归还，自租期届满之日或合同提前终止之日后的第4天起至实际归还之日为止，应每日向甲方支付相当于日租金（按约定最高的租金）2倍的占用费，并赔偿甲方由此遭受的损失。

**8、免受损失**

8.1、乙方承诺保障甲方免受因乙方及其雇员、代理人等乙方人员之故意或过失行为而引起的任何损失。

8.2、乙方承诺保障甲方免受因乙方违反本合同的任何规定而引起的任何损失。

8.3、若本条第1、2款所约定情形造成甲方损失的，乙方应补偿甲方全部损失（包括但不限于甲方由于正常工作、及由于被追索或承担政府部门处罚而发生的所有损失）。

8.4、非甲方原因，导致以下事件的发生及引致之任何后果，甲方无须向乙方及其雇员、代理人等乙方人员承担任何赔偿及其它法律责任：

（1）承租场所内任何地方发生烟火、水淹或触电；

（2）承租场所内失窃及遭受破坏；

（3）政府行为（如拆迁、道路施工、停电、限电、停水等）；及其他意外事件。

8.5、因不可抗力（地震、火灾、洪水等）或所在地政府部门明文规定而无法履行本合同的，受影响一方应于事件发生后15天内提供事件详情和事发当地公证机关或相关政府出具的有效证明文件，说明合同无法执行或需延期执行的原因。根据其对合同履行的影响程度，由双方协商决定是否终止本合同或免除受影响一方在本合同项下的部分义务或允许其延期履行本合同。

**9、合同生效**

9.1、本合同自甲、乙双方签字并加盖公章或合同专用章后生效。

9.2、本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，各份具有同等法律效力。

9.3、本合同附件是本合同不可分割的重要组成部分，与合同正文有着同等效力。

**10、其他**

10.1、因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲乙双方应友好协商解决，协商不成，任一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

10.2、承租期间，若承租场所名称发生变化不影响本合同的效力。

出租方（甲方）： 承租方（乙方）：

（盖章） （盖章）

代表人（签字）： 代表人（签字）：

开户银行：交通银行南通分行营业部 地址：

银行帐号：326008602018170057761 联系电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日