合同编号：

**福 州 市 国 有 房 屋 租 赁**

合

同

书

**说 明**

1、本合同文本为示范文本，适用于福州市市属国有房屋、店面租赁。

2、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。

3、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。

4、本合同未尽事宜，双方协定后，可填入空白条款内。

5、本合同文本中涉及的选择、填写内容以手写项为优先。

6、乙方为法人机构，应提供加盖印章的营业执照复印件；乙方为自然人，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甲方查验核对后退还。

7、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）： 福州市西湖公园管理处

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》、《中华人民共和国合同法》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： 福州市鼓楼区铜盘路29号左海公园湖面旁（左海公园北大门进200米，海底世界斜对面） ；

2、房屋的建筑结构为：　框架　；建筑面积　905 ㎡ (其中1层店面255㎡，1层连廊145.5㎡，1层露台54㎡，2层店面255㎡，2层连廊13㎡，2层露台160㎡，3层楼梯间22.5㎡)。

3、房屋所有权证号： 无

4、随房屋出租的设备、设施清单（见附件一），

5、关于房屋权属的其他说明：

**二、租赁用途**

1.该房屋仅作（□住宅　□商业　□办公　□生产用房 □　　　）用途使用，未经甲方同意不得随意更改。

2.经营业态：拟定为博物馆、文化展览、AR VR体验、数字娱乐、婚纱摄影及其他文化类活动。经营食品仅限于饮品、零食等预包装食品。

3.经营业态应符合法律法规的相关规定，若调整或新增相关业态须报甲方审核同意并不得突破合同约定的业态范围。

**三、租赁期限**

租期为 五 年，即从　 年　　月　　日起至　 年　　月　　日止。

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、年租金为人民币（大写）：　　　　　元（￥ 元）。

2、租金变动条款：（递增幅度的约定）

3、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。

租金支付的其它约定：

4、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。

**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、甲方是本租赁标的物的拥有者，并享有处分权利。**

3、交房之前甲方应负责结清出租房屋的有关费用（□物业费　□水、电费　□电话费　□煤气、闭路电视费　□宽带网□　□环境卫生费　□治安费）。

4、租赁期内，甲方因拖欠税费，或因其它债务纠纷导致出租房屋受到限制，造成乙方不能使用的，甲方应负责赔偿。

5、其它约定：

**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。

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。

5、乙方应负责缴纳房屋租赁期内发生的费用（□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 □ ）。

5.1不能单独向水务部门缴纳水费的乙方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。

5.2不能单独向电力部门缴纳电费的乙方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。

5.3水、电等应由乙方承担的费用应每季度结清，于第二个季度的第一个月 5 日前缴清，逾期缴纳按每日千分之五加收违约金，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。

5.4租赁期间，不得使用燃气、煤气等明火设施，违法约定的，甲方有权要求整改。拒不整改的，甲方有权单方面解除合同，所造成的一切损失，由乙方自行承担，甲方概不负责。

5.5其他约定：

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。**

7、乙方应遵守公园或行业主管部门制定的各项管理规章制度。

8、乙方应与甲方签订《治安、防火安全责任书》和《食品安全责任书》并认真贯彻执行。甲方在例行安全检查时，若发现乙方违反上述安全责任书条款规定，对安全隐患屡教屡犯不整改的，甲方有权提前终止租赁合同并不承担赔偿责任。乙方逾期三次缴交租金，或对安全隐患通知三次不整改的，甲方有权单方解除合同。

9、租赁期限届满或因任何原因本协议被提前终止，乙方应当立即搬离租赁物，并在期满日或提前终止日之次日起三天内向甲方交还租赁物及钥匙。若在规定期限内未搬离，乙方应从期满或提前终止日起要缴纳相当于同期租金标准的占用费，并加收应付租金总额30%的违约金。

10、乙方从事经营前须对租赁物进行装修装饰（如确有必要，含改造）且应提交装修装饰改造方案，经甲方审核同意后方可施工，并由乙方自行申报消防单位验收。乙方违反装修装饰改造方案进行施工或擅自改变租赁物主体结构的，甲方有权责令立即改正、恢复原状；造成租赁物损坏的，甲方有权责令乙方停止施工，单方面终止合同、收回租赁物，并将乙方的履约保证金全额充抵违约金，且由此造成的损失乙方还须负责赔偿。消防报审由乙方自行负责，如未获得消防审验影响经营，不得向甲方要求任何补偿。

11、其它约定：

**七、房屋变更与设立他项权利**

1、租赁期间，甲方如将出租范围的房产进行变现，应提前三个月书面通知乙方，乙方可以参与购买。房产所有权成功转让，受让方即成为本合同当然甲方，享有原甲方的权利和承担原甲方的义务，原甲方不再承担本合同的权利和义务。

2、租赁期间，乙方如将房屋转租给第三方使用，须征得甲方书面同意转租后，甲方与乙方之间的租赁合同继续有效，第三方对租赁物造成损失的，乙方与第三方应当赔偿损失，互负赔偿连带责任。

**八、房屋交接约定：**合同期满后 　天内，甲乙双方按以下约定条款交接：

1、装修清场约定：乙方应负责保留租期届满时的装修状况，乙方应无偿移交给甲方。

2、押金约定：乙方向甲方交房时，甲方应将押金无息退还乙方。如乙方有欠缴租金（包括违约金）及其它未结清的费用，甲方可将押金折抵后剩余部分退还乙方，如不足抵偿，乙方应予补足，否则甲方可向乙方追偿。

3、遗留物约定：合同期满后 天内，乙方应自行搬离有关物品并清理遗留物，否则甲方有权任意处置，处置费用从押金中扣除，不足部分，乙方应予以补足。

4、其它约定：

**九、违约责任：**

1、甲方逾期交付房屋，每逾期一日，由乙方按押金额的千分之　　向甲方加收违约金，经甲方确认后违约金可充抵租金。

2、乙方逾期交付房租，每逾期一日，由甲方按月租金额的千分之　　向乙方加收违约金，可以从押金中扣除。

3、其它约定：

**十、**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、将承租的房屋擅自转租的；

2、将承租房屋擅自转借他人；

3、擅自拆改承租房屋结构、改变用途或损坏房屋的；

4、拖欠租金连续　　天或累计　　天以上的；

5、利用承租房屋进行违法违规活动的。

**十一、**甲方有下列行为之一的，乙方有权终止合同，由甲方返还押金，并承担由此产生的责任：

1、甲方迟延交付出租房屋　　天以上；

2、出租房屋权属不清，造成乙方无法继续承租；

3、以欺诈手段骗取押金或租金。

**十二、**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。

**因政府需要对租赁房屋进行拆迁、拆除和改造等或不可抗力原因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，但需在合理期限内提前通知乙方。**

**十三、**本合同生效后，乙方自行负责消防、安全生产、环保、卫生、计划生育等责任。因不规范操作等原因发生火灾或人员伤亡等意外事故，均由乙方自行负责并承担所有损失，与甲方无关，造成甲方损失，乙方应负责赔偿。

**十四、**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 种方式解决：

1. 依法向合同签订地仲裁委员会申请仲裁；
2. 依法向合同签订地有管辖权的人民法院起诉。

十五、本合同经甲、乙双方签章后即生效。本合同一式　　份，甲乙双方各执　　份。

甲方（签章）　　　　　　　　　　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

**附件一（随房屋出租设备、设施清单）**

1、

2、

3、

4、

5、