**房屋租赁合同**

出租人（甲方）：中国测绘科学研究院

法定代表人：

地址：北京市海淀区莲花池西路28号

承租人（乙方）：

法定代表人：

地址：

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，以及中国测绘科学研究院北太平路16号房屋竞价出租结果，就乙方租用甲方科研业务用房的有关事项，经平等自愿协商一致，订立本合同，共同遵守。

第一条　房屋基本情况及用途

（一）甲方同意将坐落于 （以下简称出租房屋）出租给乙方使用，该出租房屋建筑面积为 平方米。

（二）本合同出租房屋乙方用作 办公、科研 使用，乙方须依法经营。乙方如将出租房屋用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规的规定办理改变出租房屋用途的报批手续，否则，甲方有权无条件单方解除本合同。

（三）乙方不得转让、交换或以任何其他形式变相转让、交换和租赁房屋或其相关权益（包括经营权）于第三者，不得将本合同出租房屋地址用于注册成立其他单位，否则，甲方有权无条件单方解除本合同。

第二条　房屋租赁期及其他相关起止日期

（一）乙方租用出租房屋的期限为\_\_\_\_年，自 — 。

（二）房屋交付日： 年 月 日。房屋交付时，双方应派代表到现场检查房产的完好情况，办理交接验收手续，结清交接日前的水电等相关费用。

（三）免租金装修期为1个月，即 — 。在免租期内，甲方免收租金，乙方开展装修等入住准备工作，该期间产生的水电气费用、物业管理等一切相关费用由乙方支付。（**原承租人不适用**）

（四）本项目，双方分别指派一名联系人，负责房屋出租使用过程中的有关沟通、协调工作。甲方联系人： ，电话 ，乙方联系人： ，电话 。

第三条　租金及其它费用

（一）房屋租金

租金单价为 元/平米/日，包括房租、物业服务费、热力集团集中供暖费；

年租金=租金单价×365天×出租房建筑面积 平米= 元（大写：万 仟 佰 拾 圆 角 分）。

1. 履约保证金

履约保证金为3个月租金，合计： 元（大写：万 仟 佰 拾 圆 角 分）。乙方应于合同签订之日起7个工作日内支付，支付形式为非现金形式（汇款或银行保函），甲方向乙方开具收据。

履约保证金退还：本合同终止或解除时，乙方付清全部租金及违约金、赔偿金等所有款项，将出租房屋及屋内设施清点记录并完好交还给甲方且将营业执照地址迁出后10个工作日内，甲方应全额无息退还乙方的履约保证金。

（三）其他费用

甲方负责支付房屋租金涉及的税费。

乙方负责支付租赁期间产生的其他费用，包括但不限水电费、停车费、通信费及从事经营活动应缴纳的税费等费用。

水电费按北京市标准抄表计量或按使用面积分摊，向甲方指定的物业公司支付。

从事经营活动应缴纳的税费等相关费用由乙方按管理部门要求缴纳。

第四条　租金支付方式

（一）本合同约定的租金应按季支付。每季度应支付租金金额=年租金金额÷4=\_ 元（大写：万 仟 佰 拾 圆 角 分）。当年第4季度租金金额按照年度租金未缴金额支付。

第一个季度（ — ）租金 元（大写：万 仟 佰 拾 圆 角 分，免1个月租金），以后每季度租金 元（大写：万 仟 佰 拾 圆 角 分，免1个月租金）。（**原承租人不适用**）

乙方应于本合同签订之日起10个工作日内向甲方支付第一个季度房租，以后租赁期间，乙方提前1个月支付下季度房租，支付租金以银行转账方式付至甲方指定的银行账户。

账户名:中国测绘科学研究院

开户行:中国建设银行北京玉泉支行

账 号:11050164500009888888

银行转账凭证的“用途”或“备注”栏应注明“ 年 月 日— 年 月 日房租”。如甲方的开户行和账号变更，甲方应及时书面通知乙方。

乙方租金到甲方账户后，甲方向乙方出具正式发票。

第五条　房屋交接和使用

（一）甲方保证出租房屋为自有产权的合法资产，不存在抵押、司法查封、已出让或租赁他人等权利瑕疵。房屋已通过国家行政部门竣工验收合格。

（二）乙方应正常使用并爱护出租房屋内部的各项设施，不得擅自改变房屋结构和设计功能，因乙方擅自改变房屋结构造成安全事故的，有关责任由乙方自负。

（三）乙方不得利用出租房屋进行非法活动，在经营活动中应严格遵守国家法律法规，严防安全生产事故发生。

（四）乙方不得擅自改变本合同约定的出租房屋使用用途，经营期间必须保持出租房屋干净卫生、整洁有序。

（五）乙方对出租房屋的装修设计图应符合国家及地方相关法律、法规、规章等规定，报经甲方审核同意，且须办理消防等装修报建手续并获得许可后，才能对出租房屋进行装修。出租房屋通过消防等相关部门验收，取得经营许可后，才能投入经营。乙方不得拆改变动、损坏房屋建筑主体、承重结构或擅自改变房屋内部结构。

（六）甲方水、电等公用设施设备按照现有容量提供乙方使用，乙方在装修设计中使用的水、电等超过现有设计的容量的，相关增容费用由乙方负责。

（七）乙方在租赁期内装修及从事经营活动发生的一切安全事故、责任事故，给甲乙双方和第三方造成的伤害和损失均由乙方承担所有的法律责任和赔偿责任。

（八）租赁期间，乙方必须服从当地供水、供电、消防、市场监督、税务、治安、环保、卫生等部门的管理，并负责相关审批手续和承担其所需的费用；由于消防、环保、卫生等政府部门要求增加、完善、更新或者拆除的设施设备和构筑物及应缴纳的各项税费等所有工作和费用均由乙方自行承担。

（九）未经甲方书面同意，乙方不能转租、分租、委任或特许第三方经营和管理出租房屋。

第六条　房屋维修和维护

（一）甲方应按照法律法规的规定以及本合同的约定履行作为出租方对出租房屋的维修和维护义务。甲乙双方维修范围的确定：房屋装修前的主体在正常使用的情况下由甲方负责维修和维护，乙方应积极予以配合；人为的损坏和非正常的磨损由乙方负责维修和维护，乙方组织装修及其安装的设施设备由乙方负责维修和维护。

（二）乙方在出租房屋使用过程中，如出现需由甲方维修和维护的问题，应及时通知甲方及时维修和维护。若因乙方不及时通知造成的扩大损失由乙方负责。

（三）本合同有效期内，甲方或相关单位对公共设施进行维修需乙方配合或协助的，乙方须积极配合和协助。

第七条　违约责任

（一）乙方有下列情形之一，甲方有权解除本合同，收回出租房屋，履约保证金不退还，且乙方应向甲方支付当年租金标准的3个月租金作为违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失：

1.未经甲方同意，乙方累计逾期支付租金超过3个月的；

2.乙方开展的业务与合同约定项目用途不相符的；

3.乙方利用出租房屋进行非法活动、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的；

4.乙方将本合同房屋地址用于注册成立其他公司的；

5.乙方管理不善，发生造成社会不良影响的安全责任事故、被行政管理部门查处的经营活动等有损甲方形象的行为；

6.乙方不爱护出租房屋及设施，造成安全隐患影响正常使用；

7.乙方未经甲方同意，擅自进行装修的；

8.乙方拆改变动、损坏房屋建筑主体、承重结构或擅自改变房屋内部结构的；

9.该房屋及其附属物品、设施设备因自然属性或合理使用等原因需要甲方维修维护的，但乙方拒不配合且造成重大损失或租赁房屋危及人身安全的；

10.未经甲方书面同意，乙方擅自将出租房屋转租、分租、转借他人或者调换使用的。

（二）甲方有下列情形之一，乙方有权解除本租赁合同，甲方应向乙方赔偿由此所造成的损失：

1.甲方迟延交付出租房屋超过3个月的；

2.甲方违反本租赁合同约定，使乙方无法按约定用途使用出租房屋。

（三）除本合同另有约定外，甲乙方均不得提前擅自解除本租赁合同。如甲方擅自无故提前解除本租赁合同，则甲方应赔偿由此给乙方造成损失。乙方擅自解除合同，甲方不退还履约保证金，乙方须向甲方支付当年的租金作为违约金。租赁期间，如乙方提出提前解除本合同，应书面告知甲方解除原因，并经甲方同意，甲方将不予退还履约保证金，且乙方应向甲方支付3个月租金作为违约金，方可解除本合同。

（四）乙方拖欠租金的，应以拖欠金额为基数，从逾期之日起按万分之五每日计算向甲方支付违约金。

（五）甲乙双方有违反本合同其他约定的情形的，违约方应向守约方承担损失赔偿责任。

第八条　续租、退租与使用用途变更

（一）本合同有效期限届满，乙方需继续租用的，应于有效期届满之日3个月前向甲方提出书面续租要求，乙方未能在前述时间内向甲方提出续租要求，视为乙方放弃优先承租权。甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同。合同期内，乙方如需提前退租，须提前3个月向甲方提出书面申请，并经甲方同意，缴清租金、结清相关费用，将出租房屋完好交付甲方，并不能拆除装修附着物，方可退租。

（二）合同期内，乙方如提出变更使用用途申请的，须提前1个月向甲方提出书面申请，经甲方同意变更的，在本合同剩余有效期内进行变更。

第九条　合同终止（解除）

（一）本合同租赁期限届满，双方未续签租赁合同的，或者一方解除合同的，乙方应在合同期限届满或合同解除日前，结清出租房屋租金及其他应由乙方缴纳的费用后，甲方验收合格后办理退房手续，租赁期限届满或合同解除日前乙方须腾空出租房屋，具体包括以下内容：拆除及搬出在出租房屋内属于乙方的设施设备、装修装饰、标志、添置物及其他物品，同时修补因该等拆除及搬出对出租房屋造成的毁坏，甲方原有设施设备完好无损，将房屋清理干净，将注册在该房屋的市场主体迁出。若不按时腾空出租房屋，乙方须按日租金的双倍支付房屋的占用费。超过本合同约定交还日期15日仍不腾空出租房屋的，甲方有权自行采取强制搬迁方法收回出租房屋，乙方放置于出租房屋内全部物品视为乙方放弃的物品，甲方有权将出租房屋内的一切动产搬离并处理，所产生的费用由乙方承担。乙方搬离后，遗留在房屋中的物品，经甲方通知不予搬出，视为乙方同意甲方将其作为无用物予以丢弃。

（二）本合同终止（或解除）时，乙方可自行拆除其对出租房屋加装的可移动的附属设施，但不能损坏出租房屋；添加的不能移动附属设施不能拆除，无偿归甲方所有，甲方不另外向乙方支付任何补偿。

第十条　免责条款

本合同有效期内，发生下列情形之一，使本合同无法继续履行的，本合同即自动解除，双方互不承担责任：

（一）发生不可抗力事件（如台风、地震、水灾等）；

（二）国家或上级主管部门政策调整规定不允许出租该房屋的。

第十一条　保密

1.本合同、本合同附件及与本合同有关的一切文件、资料及信息均为保密信息，本合同双方均须履行保密义务。非经本合同双方书面同意，本合同任何一方不得以任何理由或原因、以任何形式将保密信息披露、泄露、公开或允许第三方使用。

2.若本合同任何一方违反本条约定的保密义务，则违约方须赔偿守约方因此而受到的一切直接、间接损失，包括但不限于守约方因此而需要向任何第三方承担赔偿或违约责任的损失。

第十二条　争议解决

本合同履行过程中发生纠纷的，由甲、乙双方协商解决；协商不成或不愿意协商的，双方均可向租赁房屋所在地人民法院起诉。

第十三条　合同生效及其他

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自甲乙双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章后生效，均具有同等法律效力。本合同未尽事宜甲、乙双方可协商签订补充协议，补充协议作为本合同的附件，经双方签章后与本合同具有同等的法律效力；如补充协议与本合同不一致的地方，则以补充协议为准。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（盖章）： | 乙方（盖章）： |
| 统一社会信用代码： | 统一社会信用代码： |
| 法定代表人/授权代表： | 法定代表人/授权代表： |
| 联系人： | 联系人： |
| 联系电话： | 联系电话： |
| 签订时间： 年 月 日 | 签订时间： 年 月 日 |