**合同编号： SMSY-YG-CZ-2024-向荣路宿舍楼-001**

**房屋租赁合同**

**甲方：海南省农垦亿供实业有限公司**

**乙方：**

**签约地点：海口市**

**签订日期： 年 月 日**

房屋租赁合同

甲方 (出租方):海南省农垦亿供实业有限公司

法人代表：时惠泉

统一信用证代码：91460000201244757P

住所地：海南省海口市龙华区海秀中路100号

联系人：

电话：

乙方(承租方):

法人代表：

住所地：

联系人：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲乙双方按照互利、互惠、平等、自愿、协商一致的原则，就房屋的租赁事项签订本合同，以资双方遵守。

**一、租赁标的物坐落、面积、现状和用途**

1、坐落：海口市秀英区向荣路12号整栋宿舍楼

2、面积：建筑面积3678.82平方米。

3、现状：无家电、家具。

4、用途：乙方租赁该栋宿舍楼用于商业经营。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意，不能擅自改变房屋的用途。

**二、租赁期限**

租赁期限五年，自2024年 月 日起至2029年 月 日止。

**三、租金及支付**

1、租金标准：租金按月计算。甲方给予乙方七个月装修期，装修期内收取一个月租金，即自2024年 月 日起至2024年 月 日止，装修期内租金（含增值税）： ；租金（含增值税）为人民币： 整（ 元），合同期内租赁价格每满两年递增3%，十年合同总价款（含增值税）为人民币大写: 整 ( 元)。

2、租金支付：乙方每个月向甲方支付一次租金，首次租金于2024年 月 日之前支付，以此类推。甲方收到乙方支付的全额租金后五个工作日内（节假日顺延）向乙方开具租赁费发票。

**四、合同履约保证金**

1、乙方向甲方缴交的合同履约保证人民币大写： 元 （元），转为本合同履约保证金。

2、合同正常履行期满后十五天内，如乙方对甲方房屋没有造成破坏和损毁，甲方将履约保证金无息退还给乙方。否则，抵偿违约金或损失赔偿金，合同履约保证金不足以抵偿时，乙方应当承担继续支付的责任。

**五、租金收款账户信息**

户名：海南省农垦亿供实业有限公司

开户行：中行海口金宇支行

账号：2662 6459 1436

**六、房屋交付**

1、交付条件：甲方以现状向乙方进行交付。

2、交付时间：本合同签订后3日之内将房屋交付乙方。

**七、房屋使用及维护**

1、乙方需合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为。

2、因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应及时通知甲方到场核查记录，乙方负责维修或赔偿；乙方拒不维修或赔偿，由甲方代为维修或委托第三方进行维修，相关维修费用由乙方承担。

3、租赁期内，由乙方负责房产及设备维修、维护和保养，承担并支付费用，如需安装电梯或装修等均由乙方承担费用并负责管理。

**八、物业服务管理**

宿舍楼用水用电等相关费用由乙方负责对接政府相关部门办理缴纳手续并承担使用费用。

**九、房屋抵押、转让**

1、在租赁期间，甲方有权对权属的本房屋进行抵押、转让等处置，但甲方的抵押或转让等行为，不应使乙方在本合同中享有的权利受到损失。

2、在租赁期间，乙方无权对甲方权属的本房屋进行抵押等处置。

**十、租赁合同转让**

乙方未经甲方允许，不得以任何理由将所承租的资产整体转租给第三方，否则，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还；如有相关需求，要发函至甲方，经甲方同意后方可。

**十一、合同租赁期届满**

合同租赁期届满，乙方应在合同租赁期届满之日前将自有物品搬离腾空房屋，按腾空后的现状向甲方返还租赁物。甲方对乙方逾期不搬离的存留物品享有处置权。如乙方逾期不搬离对甲方造成的损失应承担相应的赔偿责任。

1. **安全管理**

1、租赁合同人是该房屋的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故，都有承租人承担与出租方没有关系，包括但不限于高空抛物，水电气使用不当。

2、乙方遵守与甲方签订的《房屋租赁安全管理责任协议书》，详见附件。

**十三、违约责任**

乙方出现如下情形，均属乙方违约：（1）乙方在未经甲方同意的前提下私自转让本出租合同；（2）乙方经营活动违法；（3）乙方未能按时足额支付租金超过30日历天。

若发生第（1）、（2）种违约情行，合同自动终止，乙方应当自相关事实发生之日起15日历天内按本条约定退场，逾期不退场，甲方有权对乙方逾期不搬迁的留存物品视为无主遗弃物自行处置。因乙方违约而产生的损失及责任全部由乙方承担，乙方已付履约保证金和已缴纳租金不予退还。

若发生第（2）种违约情行，按以下方式处理：①乙方承担经营活动违法产生的全部法律和经济责任，合同继续履行；②若该违法行为对甲方造成重大损失，合同自动解除，甲方限乙方在15日历天内退场，履约保证金和已缴纳租金不予退还。

若发生第（3）种违约情行，甲方再给予乙方15日历天宽限期，宽限期内乙方需每日支付甲方未付租金万分之五的违约金，直到全额支付租金，合同继续履行。宽限期后乙方仍未全额支付租金，合同自动终止。甲方限乙方在15日历天时间内退场，履约保证金和已缴纳租金不予退还。甲方继续追缴租金及违约金。

上述三种情形，如乙方对甲方房屋造成破坏和损毁，甲方有权追索赔偿；甲方有权对乙方逾期不搬迁的留存物品视为无主遗弃物，自行处置。

租赁期满在七个工作日内，乙方须将房屋返还给甲方。甲方对乙方逾期不搬迁的存留物品享有处置权，可自行处置并收回房屋；如乙方逾期不搬迁对甲方造成损失，须承担相应赔偿责任。

在租赁期间如政府进行拆迁改造、甲方建设开发（以甲方上级单位的立项批复为准），甲方提前两个月通知乙方该合同终止，乙方必须无条件撤出，甲方不做任何赔偿。

租赁期满前，乙方须将房产返还给甲方。甲方对乙方逾期不搬迁的存留物品享有处置权，可自行处置并收回房屋；如乙方逾期不搬迁对甲方造成损失，须承担相应赔偿责任。

如乙方需提前解除本合同，需提前至少3个月书面向甲方申请，经甲方审批同意后，方可解约。

**十四、免责条款**

1、在本合同有效期内，如因不可抗力原因致使该场地（含地上建筑物及其附属设施等）无法继续使用，或由此造成的损失各自承担。不可抗力是指：不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，如地震、战争、自然灾害等导致的损毁。

2、在本合同有效期内，如甲方进行土地开发或政府规划征用土地，甲方应提前两个月书面通知解除合同，乙方搬迁退场，乙方须按甲方书面通知要求无条件搬迁。甲方基于本条约定单方解除合同，租金按实际租期计算，甲方不承担违约责任、赔偿责任或补偿责任，由此造成的损失由各方自行承担。乙方接到甲方书面通知后，应在规定日内将甲方场地内自行建设的所有建筑物（构筑物、临时搭建物）全部拆除并清场，如逾期拒不退场，甲方有权按原租金标准双倍收取占用费直至乙方实际退场之日止，并有权强制自行组织清场，所产生的清场费用均由乙方承担。

**十五、特别约定**

1、甲方资产按现状出租，乙方使用租赁标的从事经营活动时，如需搭建临时建筑物应向甲方书面说明情况，涉及报建、施工、消防等相关手续及相关管理工作由乙方全部负责，甲方可给予提供场地所属土地相关资料等协助。如因违建等原因，致使政府查封、拆除、涉税、罚款等后果，由乙方负全部责任。如由甲方代付的税费、罚款，乙方须全额支付给甲方，甲方不承担任何费用。

2、本租赁标的禁止堆放危险化工品、垃圾等对人体、设施、环境造成危害的物品；禁止加工性生产。

3、乙方租用该标的期间必须遵守政府关于环境保护管理的相关规定，租用期间产生的相关环境保护费用以及因违反政府环境保护管理相关规定受到行政处罚等费用支出，应由乙方全部承担，由此给甲方造成损失的，甲方可向乙方进行追偿。

4、乙方自行解决标的使用过程中的水、电供应，甲方给予协调办理有关事宜，所有费用由乙方全部承担。

5、合同期满后，甲方有权选择按以下任一方式处理乙方在承租标的上自行搭建的建筑物（构筑物）：

（1）如乙方未取得新一期继续承租权，乙方亦不得擅自拆除其在承租场地自行搭建的建筑物（构筑物）等，无偿将建筑物（构筑物）等交给甲方使用和经营，不得要求甲方支付补偿。

（2）甲方有权要求乙方于合同期满后15日内，将在甲方场地内自行建设的所有建筑物（构筑物、临时搭建物）全部拆除并清场（恢复原状），如逾期拒不退场，甲方有权按原租金标准双倍收取房屋占用费，并有权强制自行组织清场，所产生的清场费用均由乙方承担。

**十六、合同生效、合同变更与合同终止**

1、合同生效：经双方代表签字并加盖公章后生效。

2、合同变更：甲乙双方协商达成的事项，均以补充合同的形式处理。

3、合同终止：合同期满，合同自然终止；达到合同约定的违约条款，甲方有权单方解除合同，合同终止。

**十七、争议解决**

1、本合同约定的各项条款，甲、乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

2、在本合同履约过程中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决；如协商不成，可向场地所在地人民法院提起诉讼。

3、违约方应承担守约方维权产生的合理费用，包括但不限于诉讼费、保全费、保全保险费、鉴定费、律师费等费用。

**十八、其他事项**

1、附件属于本合同正文不可分割的一部分。

2、本合同项下如有未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可签订补充合同，补充与本合同具有同等法律效力。

3、本合同壹式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

（以下无正文，为合同签署内容)

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人（签章）： 法定代表：

签订日期： 年 月 日

租赁安全管理协议书

出租方（甲方）：海南省农垦亿供实业有限公司

承租方（乙方）：

为了规范甲方辖区租赁活动中的安全管理，防止各类安全事故发生，保护人民生命安全和财产安全，维护甲方辖区稳定，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等国家有关安全管理规定，坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，按照“谁使用，谁负责”的原则，甲方特与乙方签订租赁安全管理责任书，以供甲、乙双方共同遵守执行。

一、本责任书安全管理包含：生产安全、消防安全、环境安全、治安安全、“三防”安全和食品安全等安全监督管理的内容。

二、本责任书适用范围：乙方在甲方辖区范围的安全行为。

三、本责任书有效期限：甲乙双方签订的《租赁合同》（合同编号：）之期限，即自乙方进入甲方辖区范围（合同起始日）开始到离开（合同终止日）为止。

四、本责任书的乙方可以是：企事业单位、合伙人、个体户、个人、承包工程项目等。

五、本责任书效力：与租赁合同具有同等法律效力，租赁合同内的安全条款如与本责任书有异议，则以本责任书为准。

六、甲方的责任：

1、负责对辖区范围内租赁活动中乙方的安全行为进行监督管理，并督促乙方整改事故隐患。

2、负有向乙方告知甲方安全管理规定的义务。

3、甲方对乙方进行安全检查，应将安全生产检查做出书面记录，并由检查人员和乙方现场负责人签字确认。对检查发现的安全隐患，可以口头提出或书面的形式通知乙方整改；

甲方对检查中发现的安全隐患，乙方应及时按整改期限内进行整改，如一时难以整改的，乙方应以书面的形式通知甲方，否则甲方有权向上级部门或当地政府相关部门报告。

七、乙方的责任：

1、乙方为租赁区域的安全工作直接责任人，对租赁区域安全工作全面负责，对工作人员遵守甲方各项安全管理规定情况负管理责任。

2、乙方应经常对工作人员进行相关的安全教育和培训，费用由乙方负责，提高员工防火警惕性和消防知识等安全知识，确保做好租赁区域的各项安全工作。

3、自觉服从和接受甲方的安全监督管理，允许甲方定期和不定期到乙方现场开展安全检查，并予以积极配合。

4、乙方应保证配置必要的安全防护设施和消防设备及设施，包括但不限于安装喷淋系统、消防栓、应急照明灯等设备设施。

5、乙方应实时开展每日安全巡查、检查，及时消除存在的安全隐患。

6、乙方应保证租赁区域安全疏散通道、安全出口畅通，如发生堵塞将按照甲方相关规定进行处罚。

7、乙方有义务参加甲方组织的各项安全培训、会议、活动等。

8、对检查出的安全隐患，保证及时整改；一时不能整改的，积极做好安全防范措施，限时整改。

9、对检查出的事故隐患，服从甲方提出的停产停业整顿的要求；如有不从，甲方可采取停水停电的措施，由此造成的损失，与甲方无关。

10、确保进入租赁区域的承包、承租作业项目、场所、设备具备安全环境和安全条件。

11、对所经营的餐饮副食服务，确保做到安全卫生。

12、在实施爆破、吊装、动火等重大危险作业前，应报告甲方和当地政府安全生产监督管理部门，甲方同意后才能实施。同时，甲方应采取相应的安全防范措施。

13、货物升降机仅限于承载货物，严禁载人、超载等违规使用，如运行异常，需立即停止使用，直至故障排除。必须严格按规定对所使用的货物升降机进行检修、维护，费用由乙方负担。如因乙方违规使用升降机，造成一切损失及责任均由乙方全部负担。

14、应健全规范相应的安全管理制度和安全监管执行能力。对日常安全管理及事故承担全面的管理责任，若因违反法律法规或甲方规定而引起的安全生产后果，由乙方负全责，甲方不承担任何责任。

15、确保进入租赁区域所承包租赁生产经营活动应当具备的安全资质和资格；装修或改造工程应办理相应的消防安全等审批手续。

乙方如需进行动火作业、高出作业等特殊危险作业的，必须经相关部门审批后并告知甲方方可施工。

16、严禁无特种操作证人员在特种岗位上操作。

17、严禁擅自乱接乱拉电线，保证不超负荷使用电器。

18、乙方不得擅自改变房屋的使用功能从事违法犯罪活动，不得擅自改变房屋结构，安全合理使用房屋；如有违反，责任由乙方自行承担。

19、若发生安全事故，必须立即报告当地政府安全生产监督管理部门和甲方。甲方应当按照国家的规定报告有关部门。

20、安全事故发生后，乙方隐瞒不报、谎报、故意迟延不报、故意破坏事故现场，由乙方负全责，甲方不承担任何责任。造成甲方经济损失的，乙方应在双方协商后给予甲方赔偿。否则，甲方可保留追缴的权利。

21、乙方未按照约定或未依法履行安全责任，导致他人人身、财产和甲方财产受到损失伤害的，由乙方承担全部责任。

八、乙方责任承诺

我愿意履行本责任书中规定的安全责任，认真做好安全管理工作。如因工作疏忽，玩忽职守（或违反有关规定）导致安全事故发生，愿按国家有关法律、法规接受法律制裁。

九、本协议书一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

十、本协议书作为合同的一部分，经甲乙双方签字盖章后即生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

签订日期： 年 月 日