

仲恺图书馆馆舍租赁合同

甲方（出租方）：惠州仲恺城市发展集团有限公司

乙方（承租方）：惠州仲恺高新区管理委员会教育文化卫生健康局

甲方和乙方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实、信用原则的基础上，甲方同意乙方租用其房屋，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同：

第一条 房屋的位置、面积及装修

1、甲方将其合法拥有的坐落在惠州仲恺高新区和畅七路西 40 号骏涛华府的 3 号楼房屋出租给乙方使用。

2、甲方出租给乙方使用的该房屋建筑面积共2028平方米（含公摊）。

3、该房屋建设标准及设施、设备配置要求，以现场实际为准，乙方根据自行需要由乙方负责分割及装修但不得影响房屋结构和原有房屋的设置。

4、该房屋仅供乙方作为仲恺图书馆馆舍及办公之用，不得擅自改变其使用功能。

第二条 租赁期限、交房、房屋租赁用途

1、该房屋租赁期限自2024 年 1 月 1日起至2024 年 12 月 31日止，共1年。

2、甲方于租赁期起交付该房屋给乙方，双方于交接日办理交接手续。该房屋由甲方出资装修完毕验收后交乙方使用（验收以第三方出具的相关验收报告为依据），设施、设备齐全，双方均同意附件作为交接房屋及退租确认依据。

3、乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为仲恺图书馆馆舍及办公使用。在租赁期限内，未征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变该房屋使用用途。乙方不得变相利用租赁房屋从事娱乐、生产类用途；乙方使用该房屋不得用于从事违法活动，否则甲方一经发现即可解除本合同，并按本合同第八条第 1 款要求乙方承担责任。

4、租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙方如要求续租，则必须在租赁期满前的3个月向甲方提出书面意向，重新签定租赁合同。

第三条 租金、保证金及各项费用的缴纳方式

1、租赁房屋租金按45元/m²/月计算，总建筑面积2028平方米，即每月租金金额为人民币玖万壹仟贰佰陆拾元整（¥91260.00元），合同总金额为人民币壹佰零玖万伍仟壹佰贰拾元整（¥1095120.00元）。

2、各项费用的缴纳：

租赁期限内，使用该房屋所产生的各项费用，包括但不限于电话费、网络使用费、有线电视设备费用、物业管理费、水电费及卫生费等，均由乙方按有关规定按时缴纳。

3、租金的交付时间和方式：

(1) 该房屋租金支付方式：☐年 ☒半年 ☐季度 ☐月度。

(2) 甲方应于当期缴费期首月10日前向乙方提供等额发票，乙方在收到发票后15天内向乙方支付当期租金款项。乙方在前款规定的付款时间为向财政部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含财政部门审核的时间）。合同款项具体到账时间以财政部门实际拨付为准，乙方不承担因财政资金不能及时到位给甲方造成的任何损失或其他违约责任。

甲方指定银行账号信息：

开户名称：

开 户 行：

账 号：

第四条 甲方的权利与义务

1、甲方负有对租赁房屋主体结构及配套设施共用部分修缮和更新的义务。使用面积内非主体结构部分、配套设施及乙方自行加装部分的修缮与维护均由乙方负责，产生的相关费用由乙方自行承担。甲方保证租赁期内租赁房屋的建筑结构、消防系统、供电、给排水系统的完好及正常使用。

2、租赁期内，甲方应保证租赁房屋及提供的设备设施系统的质量符合国家相关技术标准。

3、甲方按房屋现状出租给乙方，乙方已对该房屋进行现场勘察，同意按现状接收使用，并确认租赁房屋消防设施以满足建筑主体基本消防需求。如乙方使用房屋对消防有特殊要求，则所增置的消防设施及其费用由乙方自行负责。

4、甲方保证在出租该房屋时无产权及使用权纠纷。出租后如因甲方出租房屋时存有产权纠纷或其他权利瑕疵导致该房屋全部或部分不能正常使用的，由甲方承担全部责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

第五条 乙方的权利和义务

1、在物管部门的统一管理下，原有消防设施不得破坏，乙方自行做好租赁房屋的消防工作并承担责任。

2、乙方应按约定用途妥善使用租赁房屋，不得擅自改动租赁房屋的建筑结构、消防系统、供电、给排水系统。

3、租赁期间，乙方应爱护并合理使用租赁房屋及配套设施、电器，自行负责租赁房屋内清洁卫生、下水道堵塞、空调及易损部件如灯具、开关、水龙头、自来水阀门、门窗的正常维修、维护和更换，因使用不当或故意造成损坏的，乙方应负责修复或照价赔偿。乙方拒不修复或赔偿的，甲方有权自行处理后要求乙方在支付本月房租时一并赔偿，乙方拒不支付的，甲方可解除合同并按第八条第1款追究乙方违约责任。

4、乙方可根据自身需要对租赁房屋进行改装，但改装前须征求甲方书面同意并将装修方案提交甲方和物业管理服务公司审核批准，乙方须按审核批准的方案进行改装，乙方经批准的改装费用由乙方自理。乙方若对房屋进行改装，不得使用有毒、有害等危险物质。乙方改装部分的维修维护由乙方自行负责并承担相应费用。

5、乙方对甲方实施有关房屋安全、消防等设施设备的检查和维护应给予协助。

6、乙方须按照相关法规合法经营，否则一切经济损失及法律后果由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。因此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

7、租赁期满，甲方若继续出租，在同等条件下乙方有优先承租权，乙方若需继续承租，则须提前3个月书面告知甲方，届时双方另行协商签订租赁合同。

8、租赁期限内，未经甲方书面许可，不得擅自整体或部分转租、或变相转租出租房屋；甲方同意许可乙方转租时，转租合同期限不得超过本合同期限，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务并负责转租期间的全部租金（租金不得间断），并对次承租人的行为承担连带保证责任。转租期间本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

第六条 变更或解除合同事由

租赁期限内，非下列情况之一的，不得变更或解除本合同。

1、甲方或乙方因有特殊情况，经双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或全部房屋的；

2、因出现非甲方能及的情况，使该房屋设施的正常运行，或水电等正常供应中断，且中断期一次连续超过 7 天，乙方认为严重影响正常使用房屋的；

3、因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

4、因甲方出租房屋时存有产权纠纷或其他权利瑕疵导致该房屋全部或部分不能正常使用的；

5、变更或解除本合同的，要求变更或解除本合同的一方应主动向另一方提出，因变更或解除本合同，使一方遭受损失的，除不可抗力条款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

6、其他符合《中华人民共和国民法典》规定的法定解除合同条件事由。

第七条 房屋返还

1、合同期满或甲方提前终止本合同的，乙方应当在合同期满日或甲方宣布提前终止日后 5 个自然日内前腾退房屋并向甲方移交（移交以甲方书面验收确认时间为准），逾期返还租赁房屋的，乙方应当按合同期满或甲方宣布提前终止前的当期租金标准的两倍向甲方支付占用费，直至移交房屋时止。同时，甲方也可视情况有权决定强制腾房，即强制将乙方的内部物品全部搬离，因此而造成的物品毁损或灭失责任由乙方自行承担。

2、乙方向甲方移交房屋时，应当恢复原样，由甲方组织对租赁房屋进行验收，验收不合格的，乙方应当按照甲方要求恢复原样并承担相关费用。

3、乙方在租赁期间如对租赁房屋重新装修并添置附属设施的，租赁期满或乙方存在本合同第八条第 1 款的情形导致甲方提前终止合同时，乙方除单独可拆除且不影响房屋结构和内饰的添置物以外，其它装修及附属设施无偿归甲方所有。

第八条 违约责任

1、在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方提前终止本合同，收回该房屋，甲方决定解除合同后，除有权向乙方追收租金或其它拖欠费用外，乙方还应向甲方支付合同总金额的 20% 作为违约金。如果由此还造成甲方损失的，乙方应予以赔偿，但本条款的违约金数额以不超过甲方实际损失额为限。

(1) 未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租或转借他人使用的；

(2) 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构、未经甲方书面同意进行房屋改装、装修或损坏房屋的，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

(3) 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋从事违法活动的；

(4) 拖欠租金或其它合同约定由乙方承担的费用累计达 60 天以上，经甲方催收后 7 日内仍不支付的。

(5) 因乙方违反本合同其它约定，经甲方提出后的 15 天内，乙方未予以纠正或整改的；

2、甲方未按本合同约定的时间交付该房屋供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按月租金的 1 % 向乙方偿付违约金。逾期 7 天，则视为甲方不履行本合同，乙方可解除本协议。

3、租赁期内，甲方非因归责于乙方的原因（不可抗力除外）擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应提前 2 个月以书面形式告知乙方并按 2 个月租金向乙方支付违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

甲方原因致使合同无法履行而终止或解除的，甲方应按相当 2 个月租金标准向乙方支付违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

4、乙方无论任何原因提前退租的，乙方应当提前 2 个月以书面形式提前通知甲方退租事宜并应当根据实际使用时间向甲方支付租金（使用时间不足月的统一按整月计算），否则甲方有权要求乙方支付 2 个月租金的违约金。

5、因不可抗力或政府征收等因素造成合同条款无法履行，甲方有权解除合同并不承担违约责任。

6、出现本合同约定提前解除或终止合同情形时，解除或终止合同的效力自对方收到解除或终止合同通知书之日起生效。

第九条 其它

1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

2、甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反合同，另一方有权按本合同规定索赔。

3、甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决。协商不成时，双方可向该房屋所在地的人民法院起诉。

4、本合同（正本）一式肆份，由甲乙双方各执贰份，均具有同等效力，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

出租方（甲方）：

惠州仲恺城市发展集团有限公司

代表人（签章）：

日期：2024.1.1

承租方（乙方）：

惠州仲恺高新区管理委员会

教育文化卫生健康局

代表人（签章）：

日期：2024.1.1