附件2

老组培厂租赁合同

出租方（甲方）：中国热带农业科学院海口实验站

地址：

联系人：

联系方式：

承租方（乙方）：

地址：

联系人：

联系方式：

为了维护甲乙双方的合法权益，明确双方的权利义务关系，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，签订本合同。

**第一条 租赁位置、用途**

老组培厂坐落于海南省儋州市宝岛新村中国热带农业科学院儋州院区核心区，紧邻海榆西线225国道，占地6660㎡及地上建筑面积为1021㎡。

乙方租赁该老组培厂经营范围为：林下产业展示基地 。其工商注册名称为： 。乙方如改变名称，须书面上报甲方，且甲方同意后并得到工商管理部门的许可方可变更。乙方必须严格遵守约定的经营范围，租赁期间不得随意改变经营范围，若擅自改变经营范围，甲方一经发现后将停止向乙方供水供电，若1个月仍未恢复，甲方有权单方解除租赁合同，且乙方缴纳的租赁押金不予退还。

**第二条 承租方按照租赁合同占有期限**

 承租方按照租赁合同占有房屋期限自 年 月 日起至 年 月 日止。承租方自费完成老组培厂现场清理、围墙修补、厂房修缮装修等工作，免租期为3个月（合同生效之日开始起算）。

**第三条 租金和租赁押金**

1.租金计算标准第一年为 元/年，第2年起逐年递增2%（租金单位为元，四舍五入取整），具体金额为：

（1） 2024年 月 日至 2025年 月 日，每年租金 元。

（2） 2025年 月 日至 2026年 月 日，每年租金 元。

（3） 2026年 月 日至 2027年 月 日，每年租金 元。

（4） 2027年 月 日至2028年 月 日，每年租金 元。

（5） 2028年 月 日至2029年 月 日，每年租金 元。

租金按年支付，第1年，签订合作协议10日内一次性支付，第2年起，每年于 月 日前一次性支付当年的租金。乙方将租金直接转至甲方的账户，如需发票的，由甲方负责开具。

2.乙方自签订合作协议10日内向甲方支付租赁押金，押金金额为 元（第一年租金额）。竞租保证金直接转为老组培厂租赁押金（多退少补）。如乙方承租期间无违约情况发生，该押金在租赁期满后退还乙方（不计利息）；如乙方发生违约行为，则甲方将押金作为违约金直接扣除。合同期满或合同解除后，乙方应及时结清承租期间应承担的租金及各项费用（含违约金），否则，此类款项将直接从租赁押金中扣除，租赁押金不予退还。

3.交纳租金账户信息：

开户名称：中国热带农业科学院海口实验站

开户银行：中国农业银行海口城西支行

开户账号：21-166001040000471

**第四条** 老组培厂**交付**

甲方将于乙方签订本合同后3日内交付老组培厂。

**第五条 物业有关规定**

1.甲方协助乙方与物业公司签订服务协议。 。

2.用电、用水由乙方与相关单位对接用水用电事宜，甲方负责协助办理水、电业务需要的各类证明材料。

3.合同期满或双方协商一致解除合同后，乙方必须开具物业费结清证明和水费、电费结清证明等作为退还租赁押金的部分凭证材料，否则甲方不予退还押金。

**第六条 老组培厂收回**

 1.租赁期满或租赁合同解除后，乙方须在租赁期满或租赁合同解除后10日内无条件将老组培厂归还甲方，否则甲方不予退还押金。租赁期满，乙方能够按本协议正常履约，同等条件下，乙方有优先续租权。

 2.乙方交还老组培厂时应保证老组培厂本身及附属设施、设备处于完好状态，租赁期内乙方添置的可移动的物品可自行收回，但对于装修、改造后不可移动的建筑和设施设备，须无偿地移交给甲方。

3.租赁期满或租赁合同解除15日后，对于该老组培厂内乙方未经甲方同意所遗留的物品和乙方未收回的可移动的物品，甲方有权无偿自行处置，并且相关搬运清理费用从押金中扣除。。

**第七条 装修改造**

1.老组培厂租赁期间，乙方因经营需要对该厂区进行现场清理、围墙修补，房屋和设施修缮装修等，乙方的装修方案经甲 方同意后方可实施。因甲方为现状招租，所需全部费用由乙方承担；房屋和设施等进行清理、修缮装修前必须以书面形式征得甲方同意，乙方装修中应确保不会破坏工人宿舍、房屋等建筑物主体结构，并不得破坏或改变甲方与相临产权人的产权界限，否则所造成的经济损失和引起的产权纠纷责任全部由乙方承担；甲方有权监督清理、修缮装修等施工过程，并有权提出必要的整改意见。

2.乙方经营所用招牌设计应与儋州院区其他铺面或公司招牌风格保持基本一致。招牌设计图和招牌安装位置应由甲方审核同意后再制作、安装。

3.如乙方因经营需要对安全、水、电、通讯等基础设施、设备进行改造或升级的，须事先征得甲方的同意方可进行，改造升级的施工由乙方负责，所需各项费用均由乙方承担；设施改造升级后不可移动的部分应在租赁结束后完好无偿地移交给甲方。

4.在该厂区现场清理、围墙修补、修缮装修等及设施、设备改造过程中，乙方必须加强施工现场管理，施工过程以及经营过程中所造成的安全事故责任及经济损失由乙方承担，甲方不承担任何责任。乙方应当承担甲方由于上述厂区事故支付的补偿金、赔偿金、罚款等费用。

**第八条 甲方的权利义务**

 1.甲方应为乙方提供办理经营证照所需租赁证明等相关材料。

2.甲方按现状提供租赁老组培厂现有的附属设施、设备供乙方使用，但不承担合同期内此类设备的检测、维修、使用、监管等义务，租赁期内此类设备发生责任事故，甲方不承担任何法律责任。乙方应当承担甲方由于该厂区事故支付的补偿金、赔偿金、罚款等费用。

3.甲方有权按照安全管理要求，对乙方设备（设施）使用安全、消防安全等管理事务，开展安全业务指导、督查检查的义务。

4.甲方有权对现场清理、围墙修补、房屋等建筑物修缮装修超过3个月未完成的，按照超出月数加收履约临时保证金。如承租方按照装修免租期如期完工并正常开展经营活动，甲方在10日内退还所加收履约临时保证金部分。履约临时保证金为1万元整。

**第九条 乙方的权利义务**

 1.乙方经营项目应符合相关法律法规的要求，并根据主管部门的要求办妥相关环评、消防备案及经营证照等相关手续。乙方自行负责水电接通，甲方可协助。乙方从事的行业，需按照相应主管部门的要求做好管理工作。

 2.乙方应按照本合同的约定按时支付租金及承担各项费用，租赁期间该厂产生的水费、电费、电话（网络）费、物业管理费、电视收视费等各项费用均由乙方自行承担。

 3.乙方负责合同履行期内老组培厂日常维护管理、安全、消防、门前三包等事项并承担产生的相关费用。

 4.乙方负责老组培厂附属设施、设备使用期间的安全检测、维护保养、故障维修等事宜，所需费用由乙方自行承担。如因乙方对设施、设备使用不当或监管不当所造成的安全责任事故，其责任及损失由乙方承担。

5.乙方应按照地方行政主管部门要求完善消防等设施并及时更新消防设施设备，应保证消防通道畅通。甲方及上级部门对租赁老组培厂内安全消防设施进行工作检查时，乙方应予以配合，对检查中发现的安全隐患等问题应及时整改，如因未及时整改造成的安全责任事故，其责任及损失由乙方承担。乙方应当承担甲方因为该事故支付的补偿金、赔偿金、罚款等费用。

6.如老组培厂主体结构需要维修、维护的，乙方须经甲方书面同意后方可实施。

7.未经甲方书面同意，乙方不得建设永久建筑。严禁在老组培厂现有建筑物及以外区域私搭乱建，从事经营、促销等活动，严禁向公共场地倾倒垃圾、泼洒污水及破坏公共场地绿化，否则甲方不予退还押金，并追究相关责任。

**第十条 合同的解除**

1.甲乙双方协商一致，可以随时解除合同。

2.因乙方单方面要求提前解除合同，以及租赁到期合同自然解除的，或因乙方违约导致合同解除的，乙方承租期间因经营需要所实施的装修改造部分，甲方不做任何形式的补偿。

 3.有下列不可预见的因素和情形之一的，本合同解除，按乙方实际承租时间结算租金及各项费用，甲乙双方互不承担违约责任，互不进行任何经济补偿，甲方对于乙方承租期间的装修部分不进行任何形式的补偿，如果政府部门对于房屋的装修部分进行专项经济补偿，则该装修补偿款按照甲、乙方装修比例分配：

 （1）该老组培厂因城市建设需要被依法列入拆迁范围的。

（2）因该厂及土地所在地段整体性商业开发等需要拆除该工人宿舍、厂房的和征用土地的。

（3）政府部门出台关于禁止行政事业单位从事房产等相关规定。

（4）因甲方上级主管部门规划另有使用。

 （5）其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

 **4.乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同收回房屋，责令乙方限期清场搬离，此类情形甲方不承担违约责任，甲方不予退还押金：**

（1）未经甲方同意，擅自转租、转借给第三方的。

 （2）不按照约定支付租金达30日的。

 （3）擅自拆改变动或损坏场房等建筑物主体结构的。

（4）擅自改变老组培厂租赁用途。

（5）利用该老组培厂从事违法活动的。

（6）因乙方自身原因，未能处理好邻里关系导致甲方被投诉、起诉或陷入其他争议、纠纷的，以及有其他损害甲方利益行为的。

（7）乙方没有按照甲方要求在规定时间以内完成整改任务。

5.乙方签订租赁合同后，装修免租期内未开展装修，装修免租期到后，未能按合同约定及时支付租金，甲方有权立刻终止合同，租赁押金不予退还。

**第十一条 甲方违约责任**

 1.甲方未按合同约定时间交付乙方所租赁老组培厂，应通过签订补充协议方式重新约定乙方按照租赁合同使用老组培厂期限。

 2.租赁期内，甲方不得无故单方面解除合同。

 3.如因该老组培厂的产权纠纷给乙方造成损失的，甲方应负责评估损失并予以赔偿。

**第十二条 乙方违约责任**

1.如乙方存在第九条违约行为，甲方一经发现，有权通知乙方立即整改，直到恢复。如一个月内仍未恢复，甲方有权单方面解除本合同，乙方必须在收到解除合同通知书后的10日内结清有关费用并办理退还所租赁老组培厂相关手续，甲方有权不退还租赁押金。

2.乙方有本合同第十条第四项所列行为之一的，应承担违约责任，甲方可以对该厂区进行断水断电，并不承担任何责任，解除合同的，租赁押金不予退还。

 3.未经甲方同意，乙方擅自对该厂房等建筑物进行修缮装修或在施工中破坏该厂房等建筑物结构、附属设施设备、产权界限的，甲方除有权要求损失赔偿外，乙方还须对损坏部分进行维修复原。甲方不予退还押金。

 4.租赁期内，乙方因单方面原因提前解除合同的，应提前30日以书面形式通知甲方，甲方同意后可以解除合同，乙方租赁押金不予退还。

5.租赁到期或合同解除后，乙方未按约定时间清场并返还甲方该厂区内所有厂房等建筑物及土地的，甲方可以对该厂区进行断水断电，并不承担任何责任，乙方应当按照合同约定的租金标准支付非法占用期间的费用。

6.如果押金不足以弥补甲方损失， 乙方应当另行支付赔偿金。

 **第十三条 升级改造**

在租期内，甲方因项目实施对老组培厂投入资金进行升级改造，乙方同意并给予支持配合。甲方不承担因装修改造而带来的不便及影响损失。升级改造后租金相应提高，提高额度由甲乙双方协商确定。

**第十四条 消防约定**

1.甲乙双方另行签订《消防安全责任书》。

2.乙方接受该厂房后，该处租赁厂房、附属设施及所存放物品的全部安全及消防责任均由乙方完全承担。如果发生因乙方经营违反安全消防规定、消防器材配备不齐全、安全管理混乱且不予整改的、或对于突发安全消防事件处置操作失当而造成经济财产损失的，则视为乙方重大违约行为，乙方须承担全部赔偿责任及法律后果，同时甲方有权单方面解除本合同。乙方应当承担甲方支付的补偿金、赔偿金、罚款等费用。

3.室内装饰必须满足消防技术标准要求，使用不燃、难燃材料，不得封堵消防通道。进行室内装饰不得擅自改动租赁房屋的原配建设消防设施设备（包括消防喷淋、防火门或防火卷帘、消火栓、消防联动装置等）。经地方消防主管部门同意改动的消防设施设备须与原配设施设备相匹配，改动完成后必须报地方消防主管部门验收通过。装饰费用由承租人承担，消防报验、验收由承租人承担。

**第十五条 争议的解决方式**

如本合同在履行过程中发生争议，双方应协商解决；协商不成的，双方同意起诉至厂房所在地有管辖权的人民法院。

乙方应当承担甲方维权支付的律师费、公证费、保函费、保全费、鉴定费、诉讼费等所有费用。

**第十六条 甲、乙双方的通讯地址和联系方式**

见本合同首部。

对于本合同的任何修改和补充，须经双方签订书面协议，才能生效。向对方发出的通知或其它信函，按本合同首部写的通讯地址和联系方式通过专人、速递向对方发出（如果事先提前3天向对方发出书面通知，可以改用该书面通知等所指示的其他地址、传真号码）。

乙方同意甲方以及司法、行政机关采用以下方式送达文书：1.送至乙方。若乙方拒收，张贴于基地大门上，视为送达乙方； 2.通过协议上的地址、电话和代表人进行邮递或快递，视为确认送达乙方。如果邮件被退回，则退回之日视为送达乙方之日。

**第十七条** 本合同经甲、乙双方签字并盖章后生效。

本合同壹式陆份，其中甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

|  |  |
| --- | --- |
|  甲方（盖章）： 法定代表人（授权代表）： 联系电话：年 月 日 | 乙方（盖章）：法定代表人（授权代表）：联系电话：年 月 日 |