房 屋 租 赁 合 同

**房屋出租方（甲方）：**

**房屋承租方（乙方）：**

**合 同 签 订 地 点：**

**合 同 签 订 时 间：**

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为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：租赁房屋的地址、面积、用途**

房屋座落于 ，建筑面积 ，租赁用途： 。

乙方使用租赁房屋必须符合房屋设计用途及相关法律法规的相关要求，若由此造成乙方不能按预想的方案使用房屋并导致租赁合同不能履约的，责任由乙方承担。

**第二条：租赁期限**

房屋租赁期限自 ，计 年整。

**第三条：履约保证金**

房屋履约保证金为为房屋年租金的25%，乙方应在接收房屋之前将履约保证金交付给甲方。如乙方承租期间无违约情况发生，该保证金在租赁期满后一个月内退还乙方（不计息）；如乙方发生违约行为，则违约金将直接从履约保证金中扣除。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），若经甲方书面通知后仍未结清的，此类款项将直接从履约保证金中扣除。

**第四条：房屋租金、交纳方式、交纳时间**

（一）年租金为人民币 元，（大写： 元整）。

（二）乙方将租金缴至甲方指定的账户: ，账号: ，开户号: 。或按双方书面商定的方式进行支付。合同期内如甲方需要变更租金结算账户，应及时将变更后的账户书面通知乙方。

（三）乙方须在合同签订之日起 3 个工作日内向甲方缴纳首期租金，计：大写： （¥ 元），租金每 季度 支付一次，先支付后使用，以后每期租金应在下一个使用期开始  15  日前向甲方支付。

**第五条：房屋交付**

1、甲方收到乙方履约保证金及首期租金后，应于5日内将租赁房屋交付给乙方。乙方未及时付清应付款项的，甲方有权拒绝交付房屋且不承担违约责任，实际租赁期不进行顺延，由此造成的经济损失全部由乙方自行承担；

2、甲方原因推迟交房，则将租赁终止时间进行等长时段的顺延，实际租期保持不变，乙方有权要求甲方每延迟一天应按日租金1‰的标准承担违约赔偿金。

3、甲方交付租赁房屋时应保证房屋本身及附属设施、设备处于正常使用状态（招租时另有约定的除外），《租赁房屋现场交接清单》经双方交验签字并移交房门钥匙后视为交付完成。

**第六条：房屋收回**

1、租赁期满或租赁合同解除后，乙方必须在租赁期满或租赁合同解除后15日内无条件将房屋归还甲方。

2、乙方交还房屋时应保证房屋本身及附属设施、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，须按照当时的状况完好无偿地移交给甲方。

3、租赁期满或合同终止后，乙方应于交还房屋前将归属于乙方的所有物品清理完毕，房屋交还后，乙方不得以物品遗失为由，要求甲方赔偿。

4、甲乙双方现场验收交接后在《租赁房屋现场交接清单》上签字，甲方收回房屋。

5、乙方在租赁期满或租赁合同终止后15日内无正当理由拒不配合办理房屋现场移交手续的，甲方有权直接收回房屋，乙方留置在房屋内的相关设施、物品等视为自动放弃所有权，甲方有权自行处置。

6、租赁期间，甲方因政策等不可协调的原因，需收回房屋时，乙方需无条件搬出房屋内所有可以移动的设施和物品，并将房屋完好无损移交给甲方，甲方对乙方在租赁期内的投入不作任何补偿。同时，甲方给予乙方一个月的搬离时间，期间免租金，到期收回房屋。

**第七条：装修改造**

1、房屋租赁期间，乙方因经营需要对租赁房屋进行装修的，所需全部费用由乙方承担；房屋进行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房屋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；甲方有权监督装修施工过程，并有权提出必要的整改意见。

2、如乙方因经营需要对安全、消防、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（设备正常使用损耗除外）。

3、在房屋装修及设施、设备改造过程中，乙方必须加强施工现场管理，施工过程中造成的安全事故责任及经济损失由乙方承担，甲方对乙方进行房屋装修或设施改造施工中造成的安全事故及经济损失不承担任何责任。

**第八条：甲方的权利义务**

1、甲方按期向乙方收取房屋租金并出具合法真实的等额发票收款票据。

2、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。

3、甲方对房屋主体结构的安全负责，并负责房屋主体结构日常的维修、维护。

4、甲方按现状提供租赁房屋现有的附属设施、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。

5、甲方应保证租赁房屋无产权纠纷，如有纠纷，由甲方负责处理并承担相关责任，如因此给乙方造成损失的，由甲方承担全部赔偿责任。

**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。

2、乙方应按照本合同约定按时支付租金及承担各项费用，租赁期间该房屋产生的水费、电费、卫生费、电话（网络）费、物业管理费、电视收视费、供暖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房屋日常维护管理、安全、消防、门前三包等事项并承担产生的相应费用。

4、乙方负责房屋附属设施、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、乙方应按照消防部门要求配备齐全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房屋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。

6、如房屋主体结构需要维修、维护的，乙方须书面告之甲方。

7、租赁期内如甲方出售房屋产权，则同等条件下乙方有优先购买权；租赁期内该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间仍具有法律效力。

 8、合同到期前，乙方有意继续承租的，应参加新一轮的房屋招租竞标，在同等条件下享有优先承租的权利。

 9、租赁期满或租赁合同终止后一个月内，乙方应将注册在标的房屋上的营业执照地址迁出。

**第十条：合同的解除**

（一）甲、乙双方必须严格按照项目公告及有关承诺签订合同，不得擅自变更。甲、乙双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。对任何因双方擅自变更合同引起的问题和合同风险由双方自行承担。

（二）租赁期内，因乙方违约甲方行使合同解除权，在甲方通知乙方解除合同后15日内，乙方无条件搬出房屋内所有可以移动的设施和物品，并将房屋完好无损移交给甲方，否则甲方有权对房屋内的物品自行处置。甲方对乙方在租赁期内的投入不作任何补偿。

（三）有下列情形之一的，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、拆迁单位对于房屋的装修部分进行专项经济补偿，则该项装修补偿款为乙方所得：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

2、因房屋所在地段整体性商业开发等需要拆除该房屋的。

3、因自然灾害等不可抗力因素致使房屋毁损、灭失或造成其他相关损失的。

4、其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

（五）乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同收回房屋，责令乙方限期清场搬离，此类情形甲方不承担违约责任，对于乙方承租期间所实施的装修改造部分不进行任何补偿：

1、擅自将该房屋转租、转让或转借给第三人的。

2、经甲方书面催告后且不支付或者不按照约定支付租金达15日的。

3、欠缴各项费用达叁仟元整（¥3000元）的。

4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

5、利用该房屋从事违法活动的。

6、擅自将房屋进行抵押、抵债等的。

**第十一条：甲方违约责任**

1、甲方未按约定时间交付该房屋，每延迟一天应按 日租金1‰ 的标准承担违约金，并按延迟的时间对租赁期限做相等的顺延。

2、乙方投入的不可移动装修部分的损失，由甲方按照剩余租赁期内的装修残值进行补偿，计算残值的方法是按照租赁期限，将装修费用平均分摊，从而得出合同解除时剩余租赁期内附合的装修费用价值。若双方对装修投资数额无法达成一致，可委托专门的鉴定机构进行鉴定。

**第十二条：乙方违约责任**

1、乙方有本合同第十条第五款所列行为之一的，应承担违约责任，并向甲方支付违约金为合同租金总额10%。

2、未经甲方同意，乙方擅自对该房屋进行装修或在施工中破坏房屋结构、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。

3、租赁期内，乙方因单方面原因需提前解除合同的，应提前30日以书面形式通知甲方，并向甲方支付违约金，违约金为合同租金总额的 10%**。**房屋和设施移交按本合同第6条规定办理。

4、租赁期内乙方未按约定时间支付租金，除须补交租金外，每迟付一天应按应付租金的1**‰**标准向甲方支付违约金。

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房屋的，除须按最后一期租金标准补交延迟交房时间段内的租金外，每延迟一天还应按 200元/天标准承担违约金。但因甲方未及时安排工作人员上门原因导致未及时交接房屋的除外。

6、乙方承租期内发生的违约金均直接从乙方履约保证金中扣除，不足部分由乙方另行支付。

7、租赁期满或合同终止后，乙方未按照本合同约定将工商注册登记地址迁出，每逾期一日，向甲方支付违约金300元。

**第十三条：**乙方接收房屋后，该处租赁房屋、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。租期内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，并向甲方支付合同租金总额的30%作为违约金，同时甲方有权单方面解除本合同。

**第十四条：特别约定**

**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，可采取以下方式处理：选择第2种方式处理争议

1、向甲方所在地仲裁机构提请仲裁；

2、向房屋所在地人民法院起诉。

本合同一式肆份，其中甲方执叁份，乙方执壹份。

出租方（盖章）： 承租方（盖章）：

代理人： 代理人：

地址： (身份证号码)：

联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月 日