房屋租赁合同

甲方(出租方)：

联系方式:

通讯地址：

乙方（承租方）：

联系方式：

通讯地址：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方本着诚信互利、共同发展、合作共赢的原则，经过友好协商，签定本协议。

第一条 租赁房产

1、甲方将位于 区域，租赁给乙方从事 使用，建筑面积 平方米。该租赁房屋以下简称“标的物”。

 2.甲方以标的物现状交付乙方，本合同签订前乙方已经实地踏勘并了解该标的物现状，并综合考虑了合法使用期间的营商风险，确认标的物的建筑结构情况和周边环境符合本合同约定的交付标准及使用要求。

第二条 租赁期限

1、甲乙双方约定，租赁期限为 年，自交付乙方之日起计算租赁期限。交付后甲方给予乙方6个月装修免租期，自双方交付标的物之日起计算装修免租期，待装修免租期满之日起计租。免租期内，乙方应按实际发生情况缴纳水电、物业、燃气、通讯、网络等费用；标的物有关市容环境卫生、门前三包（卫生、绿化、秩序）等费用均由乙方承担。

2、租赁到期后甲乙双方如不再续约，乙方应当立即腾房，腾房期限不应超过30日。

第三条 租金与保证金

1、甲乙双方商定，标的物租金仅为标的物租赁费用，不含水费、电费、物业、燃气费、网络服务等费用，起始年租金为 元（大写：人民币 ）。自第三个租赁年度起，租金在起始年租金标准基础上上涨6%，自第五个租赁年度起，租金在第四个租赁年度租金标准基础上上涨6%，自第七个租赁年度起，租金在第六个租赁年度租金标准基础上上涨6%。本合同租期内应收年租金具体见下表：

 **单位：元**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **租赁年度** | **第1年（免租6个月）** | **第2年** | **第3年** | **第4年** |
| **年租金** |  |  |  |  |
| **租赁年度** | **第5年** | **第6年** | **第7年** | **第8年** |
| **年租金** |  |  |  |  |

2、乙方按季度为周期交纳租金，乙方应于每个交租周期届满前15日向甲方交纳下周期租金。

3、乙方同意在本合同签订后【3】日内向甲方一次性缴纳装修保证金 元（大写：人民币 ），即起始租赁年租赁标准的四个月租金。乙方向甲方支付的装修保证金不计息，装修期满后经甲乙双方对现场共同查验现场，如无需扣除装修保证金，则上述装修保证金中的 元（大写：人民币 ）自动转为第一季度租金，其余的 元（大写：人民币 ）自动转为租赁保证金，合同届满或解除前不再退还乙方。如需扣除装修保证金，乙方应于甲方扣除后3日内补足。

租赁保证金不计息，本合同到期后或经甲乙双方协商一致解除合同的，甲方无息返还给乙方，若乙方违反本合同约定的，租赁保证金甲方不予退还。

4、乙方应以银行转账的方式支付租金与装修保证金，汇入甲方指定的以下银行账户：

户 名：

开户行：

账 号：

5、甲方足额收到乙方缴纳的租金后向乙方开具正规发票。

第四条 租赁房屋的维修及费用承担

1、承租期内，乙方应负责标的物及其范围内的设施设备的一切维护维修，并承担相应费用。

2、租赁期内，标的物相关各项费用：水费、电费、物业、燃气费、网络服务费、市容环境卫生等费用均由乙方承担。若因乙方拒不交付或逾期交付导致甲方承担责任的，则甲方有权在承担责任后向乙方追偿，甲方承担的费用及因追偿发生的费用均有权自租赁保证金中直接予以扣除，不足部分由乙方补足。

第五条 双方特别约定

1、在租赁期限内，乙方为该房产的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故都由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电、设施设备的使用不当等给乙方自身或他人带来的伤害或财产损失，均由乙方自行负责，与甲方无关，若甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿，并要求乙方承担因追偿而支付的全部费用。

2、标的物及其配套设施设备产权为甲方所有，乙方无权处置；如确需拆除处置的，须提前将处置物品清单报甲方，经甲方同意后由甲方组织实施处置工作或由乙方自行处置，未经甲方同意的，乙方不得擅自改动。乙方不得以上述资产为抵押进行融资活动，否则甲方有权终止该租赁协议，要求乙方立即撤场，届时对乙方不做任何形式的补偿，剩余租金及租赁保证金概不退还，同时乙方还应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

3、租赁期间内，乙方须做好综合治理和安全消防工作，严格遵守国家、地方消防法律、法规的规定，加强内部经营管理，确保自身的安全经营，并对租赁物内部的经营、消防及财产安全承担主体管理责任；乙方为租赁物范围内的消防责任人，应严格遵守消防制度，按照消防部门的要求，配齐消防设备、器材，乙方对租赁物消防安全负有法律责任。因乙方原因导致消防安全事故的，其责任由乙方承担；如因此导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿。

租赁期内发生火灾及其他安全责任事故的，由有管辖权的消防等主管部门进行事故认定和责任划分，相关法律责任及损失，按照事故认定书责任划分情况，由责任方分别承担。因此导致租赁物无法正常使用、合同无法继续履行时，本合同自动终止，但责任方需完成各自事故责任的赔偿。

4、租赁期间内，乙方应注意安全，应保障租赁物处于安全和适用状态，不得存放易燃、易爆、易制毒、易腐蚀等各种危险品；自行采取防火、防盗等安全措施；乙方加强用电安全，不得乱拖、乱接电线。乙方所造成的一切安全隐患（包括但不限于任何人身损害、财产损失），由乙方承担全责。甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿并要求乙方承担因追偿而支付的全部费用。

5、租赁期间内，乙方在不改变房产结构、不影响房产安全的前提下，将设计方案报甲方确认并征得甲方书面同意后，可以根据经营需要对标的物范围内进行装修和改造，或增添附属设备、设施。在装修或改造过程中造成自身和他人人身和财产损失，或经营中房产外部设置的招牌造成他人人身安全的，均由乙方自行负责，与甲方无关，若甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿，并要求乙方承担因追偿而支付的全部费用。

甲方确认乙方方案的书面同意不代表乙方行为合法或不会遭受任何处罚。乙方已知悉租赁物的用途，因乙方改造租赁物（无论是否经过甲方书面同意）导致行政处罚或原有房屋及设施损坏的，由乙方自行承担损失及赔偿责任。若因此导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿全部损失。

6、乙方的债权、债务自行承担，与甲方无关。

7、如出现公安、工商、城管、环境监察等相关职能部门督查、责令停业整顿等情况，乙方应当积极配合、独立承担整改费用，以满足运营条件；如乙方不依照政府政策配合整改，从而造成不良影响的，甲方将有权终止该租赁协议，要求乙方全面撤场，届时对乙方不做任何形式的补偿，剩余租金及租赁保证金概不退还。

8、除本合同第四条另有规定外，乙方承诺，在租赁期间内对标的物承担维修、维护及安全保障工作，若出现房屋砖墙、杂物、空调增设设施等脱落侵权赔偿责任，由乙方承担。

9、合同期满，甲乙双方不再续租或者合同约定、法律规定情形致使合同解除/终止的，乙方承诺在合同期满前3个月向甲方提出不再续租，或甲方送达《合同解除/终止通知书》或《搬离通知书》后30日内无条件撤场。

10、乙方对其所承租的房产有独立自主使用权，乙方将以自己的名义独立承担所有相应的法律责任。

11、租赁期间，甲方有权对出租房屋及附属设施状况进行监督、查看，乙方应予配合。

第六条 场地交付

1、合同签订后，甲方以标的物现状交付乙方使用，租赁物及相关设施设备的保管责任自交接之日起由乙方承担，《租赁物移交清单》经双方交验签字确认后视为交付完成，详见附件。

2、合同期满后乙方不再续租的或合同提前终止、解除的，乙方应于合同到期或终止日之后30天内，将资产安全、完好移交给甲方，并将经营在租赁房屋上的公司、企业的工商登记地址从租赁房屋上变更迁出。

3、乙方交还标的物前，甲乙双方应对标的物及设施设备等逐一核对，如存在损坏、损毁或丢失等情况的，乙方须照价赔偿，赔偿款自租赁保证金中直接扣除，不足部分乙方于场地交还之日起10日内补足。

4、乙方交还房屋及院落场地时应将所欠全部费用结清并将租赁房屋打扫干净后交还甲方，所有乙方添置的装饰物及动产由乙方自行清空，不可移动的装饰装修物归甲方所有，甲方不对乙方做任何形式的经济或物资补偿。乙方添置的可移动新物由其自行收回，房屋交还甲方后对于该房产内未经甲方同意遗留的可移动物品，甲方有权自行处置，且处置费用全部由乙方承担，以上费用甲方有权自租赁保证金中直接扣除，不足部分乙方应于10日内补足。乙方应于合同解除、终止或租赁期满后30天内按时完成搬迁工作。乙方腾空房屋后且无其他争议的，甲方30天内将租赁保证金无息退还乙方。

第七条 违约责任

1、合同期限内，乙方有下列情形之一的，甲方有权通知乙方解除合同，已收取乙方的保证金及乙方已支付的其他款项（包括但不限于租金）不予退还，甲方有权收回房屋并要求乙方按照本合同项下当年2个月租金标准（免租期期满后）向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，乙方应同时予以赔偿：

（1）乙方不按约定期限交纳租金、保证金超过15日，甲方有权单方解除合同，并要求乙方在15日内结清费用或腾出房屋；乙方逾期缴纳水费、电费等费用，逾期超过15日，甲方可采取断电、断水措施，并按供水供电逾期缴费违约责任处理；

（2）乙方违反合同约定擅自改变该房屋用途或用于从事违法违规活动的；

（3）因乙方行为致使该房屋建筑主体结构遭到破坏，经甲方通知3日内拒不整改或无整改可能的；

（4）乙方擅自开扩建的；

（5）乙方单方提前放弃或在租赁期间放弃租赁标的物的；

（6）法律、行政法规及本合同规定的因乙方责任导致可解除合同的其他情形；

因乙方原因导致甲方按照本合同约定提前终止或解除合同的，则甲方除按照本协议相应约定条款追究乙方违约责任外，本合同约定的6个月免租期不再执行，乙方应按照首年租金标准，向甲方补缴6个月房屋租金，乙方的一切损失由其自行承担。

2、如乙方未经甲方书面同意，自行实施装修改造的，除承担对甲方造成的一切损失外，乙方还应向甲方支付当年租金总额30%的违约金。如因此造成合同解除的，乙方交纳的保证金不予退还。

3、双方确认，本合同租赁期满或提前终止、解除本合同的，乙方不得向甲方主张装修补偿。

4、合同解除后，乙方应在【30】日内离场，若乙方在限定期限内不离场的，视为乙方放弃其房屋内的物品和设备，甲方可自行或委托第三方将乙方物品搬离出租赁房屋，费用由乙方承担，乙方交纳的租赁保证金不予退还，同时，甲方有权通过采取停水、停电以及强制搬离等措施强制乙方迁出，由此造成的乙方损失，乙方自行承担。乙方延期交付房屋，应当按照合同期内日租金3 倍的标准向甲方支付场地占用费，其他相关费用按本合同约定的标准根据乙方实际使用房屋的天数向甲方支付。除此之外，乙方还应承担因此给甲方造成的全部损失。

5、本合同租赁期满双方决定不续租或合同提前终止、解除的，乙方应在租赁期限届满后或合同终止、解除之日起15日内，将其经营在租赁房屋上的公司、企业的工商登记地址从租赁房屋上变更迁出，超出30日仍未办理完成变更迁出手续的，每逾期一天，按照本合同租赁房屋日租金的130%向甲方支付违约金，造成甲方损失的，乙方应另行承担赔偿责任。

6、如乙方未能在本合同约定的租金、保证金交纳时间内向甲方交纳租金或保证金的，每逾期一日，应按照应付未付金额万分之五的标准计算违约金，逾期超过15日，按照本条第1款执行。

7、本合同上述约定的违约金不足损失的，违约方还应予以补足。所谓损失包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失、寻找替代第三方的费用、对第三方的赔偿、解决争议的人工交通通讯费用、诉讼仲裁费用、保全费、保函费、律师费用等。

8、因本合同履行过程中发生的一切违约金、赔偿金、罚款、扣除等费用，甲方均有权自乙方交纳保证金中直接予以扣除，乙方无条件同意并应予以配合。

第八条 送达

本合同中约定的法定地址、电话和传真作为各方送达的通讯地址、电话和传真，即送达地址及电话和传真。如一方改变送达地址及电话和传真时，需事先书面通知另一方。未书面通知对方的，本合同约定的送达地址、电话为法定的送达地址及电话。

依据本合同要求由任何一方发出的通知或其他联系（包括司法文书）可采取如下任何一种方式送达：

1、专人递交的通知在专人递交对方之日视为有效送达；

2、以快递发送的通知应于交予公认的快递服务发送后第3日视为有效送达；

3、以图文传真发出的通知，在传送日后第一个营业日视为有效送达（需有确认对方已收到的证据）。

4、在本物业上张贴公告，从张贴之日起第3日即视为送达。

第九条 不可抗力等

如所标的物及任何部分由于水灾、火灾、恶劣天气、地震、战争、暴乱等不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力导致任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即书面通知另一方，并应在发生或终结后15日内提供不可抗力详情及本合同不能履行或部分不能履行、或需延期履行理由的证明文件。不可抗力原因导致甲乙双方损失的，双方互不承担责任。

第十条 其它

1、本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商后签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2、合同履行过程中出现的分歧、争议和纠纷双方应本着友好协商、互谅互让的原则解决，若协商不成双方同意采取向房屋所在地人民法院诉讼的方式解决。

3、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方： 乙方:

法定代表人： 法定代表人：

（或授权代表） （或授权代表）

 签订日期： 年 月 日