**房屋租赁合同**

合同编号：

出租方（以下简称甲方）：

通讯地址：

联 系 人：

联系电话：

电子邮箱：

承租方（以下简称乙方）：

通讯地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

传真：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，甲、乙双方经友好协商一致，就甲方有权出租的房屋租赁事宜达成如下协议：

**第一条 租赁房屋基本情况**

1、甲方将坐落 的房屋（以下简称“租赁房屋”）按现状出租给乙方，乙方经实地考察自愿承租，承租房屋建筑面积 ㎡（含公摊面积），负责房屋日常管理责任区域为 ，管理责任面积 ㎡。

2、租赁房屋用途为 ；

**乙方对租赁房屋及其附属设备设施（包括但不限于供水、供电、消防、空调设备设施等，下同）等租赁物的现状、权属状况等已有充分了解，且无任何异议，同意按租赁房屋及其附属设备设施等租赁物交付时的现状承租。**

**第二条 租赁期限**

房屋租赁期 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第三条 租金和物业管理费**

1、乙方承租10号楼一层西侧期间，租金标准为 元/平方米·月，物业管理费标准为 元/平方米·月,月租金合计 元（大写人民币 ）。

2、乙方承租10号楼六层期间，租金标准为 元/平方米·月物业管理费标准为 元/平方米·月，月租金合计 元（大写人民币 ）。

3、甲方开具税率为 %的增值税发票。

**第四条 租赁期间其他相关费用**

1、租赁期间，除租金外，乙方因租赁及管理责任区域内房屋产生的一切费用，包括但不限于水费、电费、日常专项维修资金、有线电视费、通讯费用以及本合同未列明的其他费用均由乙方自行承担。

2、乙方应接受物业公司的物业管理服务并接受其约束；乙方应按时缴纳物业管理费、日常专项维修资金、水电费及公摊水电费用。上述费用的交付时间以物业管理公司的规定为准。

3、乙方应依照相关部门的规定按时缴交各项费用，若有拖欠，所造成的后果由乙方自行负责，若因此而造成甲方损失，乙方应负责赔偿。

**第五条履约保证金**

1、本合同签订时，乙方应一次性向甲方按壹个月租金金额交纳履约保证金即人民币 元（大写: ），此为本合同生效之必要条件，逾期交纳视为乙方放弃承租，甲方有权将租赁房屋出租给其他符合入驻条件的第三方。

2、若本合同因乙方原因提前解除，履约保证金不予退还；若因本合同到期终止、或者期满未续租的，乙方无违约并如期将租赁房屋完整无损交还给甲方，且乙方已向有关部门办理完毕登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续后5日内，甲方可将履约保证金余额无息退还乙方。

3、若租赁期内乙方拖欠租金、违约金、赔偿金和其他相关费用，甲方有权从乙方所缴交的履约保证金中直接抵扣，因此导致其履约保证金不足时，乙方应在收到甲方通知之日起五日内予以补足，否则，甲方有权按照保证金不足部分金额的每日 0.05 %的标准收取违约金。

**第六条付款方式**

1、租金由乙方按每三个月为一期的形式向甲方支付，首期（ 年 月 日至 年 月 日）租金 元应随本合同履约保证金一并支付，从第二期租金开始应于每期开始之日的前十日（如遇法定节假日，则相应提前至法定节假日的前一日）交清该期租金，以此类推。

2、甲方收到乙方相关款项后，提供增值税专用发票给乙方。乙方应向甲方提供增值税一般纳税人资格证明，否则，甲方有权不予开具增值税专用发票，并由乙方自行承担相应责任。

乙方开票信息如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 |  |
| 税号 | 　 |
| 地址电话 |  |
| 开户行 | 　 |
| 银行账号 |  |

**第七条 租赁房屋交付**

1、租赁交房日期为 年 月 日。若乙方逾期与甲方办理交接手续，则视为甲方已完成交房。若甲方逾期交房，逾期超过30日，则乙方有权终止本合同，乙方选择终止本合同的，甲方除全额退还乙方履约保证金（不计利息）外，还应承担一个月月租金的违约金；乙方选择继续履行本合同的，则乙方自愿视同不追究甲方逾期交房责任。

 2、交付时甲乙双方应办理交接手续，对房屋状况、配置的设备设施、水电表读数等进行确认，并附上《房屋交接单》甲乙双方签章。交接当日未提交书面异议视为全部确认。

**第八条 房屋装修与使用**

1、乙方不得擅自变动租赁及管理责任区域内房屋建筑主体和承重结构，若乙方在租赁期间进行必要的室内装修改造，须自行承担装修改造的全部费用及施工安全责任。乙方装修方案应保证租赁及管理责任区域内房屋结构安全且符合有关消防、环保、抗震等规定，并须按有关法律法规、政策规定自行办理相关审批手续，经批准后方能施工。装修改造工程竣工验收后的档案资料（含竣工图）应于装修竣工后5日内报甲方备案。

2、租赁期间，乙方对租赁及管理责任区域内房屋经乙方装修或改造的部分及因乙方使用不当对租赁及管理责任区域内房屋造成的损坏负有修缮义务，承担相应责任。由于房屋本身的质量问题引起的维护和维修由甲方负责并承担相关费用和责任。房屋老化或因天灾等不可抗力的因素产生的损坏，由甲方负责修缮。

**第九条 退房及财产处置**

1、本合同期满或提前解除、终止之日，乙方应按甲方的要求（是否以起租之日的原状、原貌还是以合同终止之日的现状返还承租房屋，由甲方自主选择确定，乙方对此表示完全认可）返还承租房屋及《房屋交接单》所列租赁物，并搬走属于乙方的物品。同时，乙方应在合同解除终止日前向有关部门办理完毕登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。

 2、乙方改造、装修租赁及管理责任区域内房屋形成的装饰装修物，以及对租赁房屋原有附属设备设施进行改造、增扩、添附等，在本合同期满或提前解除、终止后按以下情形处理：

（1）乙方对租赁及管理责任区域内房屋进行改造、装修的，属于租赁及管理责任区域内房屋附合的装饰装修物（包括但不限于重新铺设地板砖、重新吊装天花板、墙（柱）体贴瓷砖、墙面粉刷或油漆、重新安装门窗、灯具灯饰等），由甲方决定是否拆除。甲方决定不拆除的，乙方不得拆除，无偿归甲方所有，且乙方不得要求任何补偿（甲方书面同意乙方拆除或甲方违约解除合同的除外）。若甲方决定拆除的，乙方应在甲方要求的期限内自行拆除、搬走，费用由乙方自理。

(2)未形成附合的装饰装修物（如重新安装空调等）由乙方在甲方要求的期限内自行拆除、搬走，费用由乙方自理。若拆除后会影响租赁及管理责任区域内房屋结构安全的，乙方不得拆除。若乙方在拆除过程中给租赁及管理责任区域内房屋造成损坏的，乙方应负责恢复原状或赔偿损失；若乙方未在甲方要求限期内自行拆除、搬走装饰装修物，甲方有权自行清理或处置上述物品，产生的相关费用由乙方承担。

3、本合同期满或提前解除、终止后，乙方未在本合同项下约定时间内按甲方的要求返还租赁房屋及其他租赁物或仍未拆除、搬走合同约定可由乙方拆除的装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品的，视为乙方不履行合同义务并已放弃其财产所有权，甲方有权自行收回租赁房屋及其他租赁物，且乙方的装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品无偿归甲方所有，甲方有权自行处理、处置，所产生的处理、处置费用由乙方承担，乙方不得要求任何补偿或主张任何其他费用。

**第十条 合同的变更、解除与终止**

1、有下列情形之一的，甲乙双方可以变更或者终止合同：

（1）甲乙双方协商一致；

（2）本合同第十二条约定的不可抗力情形；

（3）法律规定的其他情形。

2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）甲方未尽应由甲方承担的房屋修缮义务，严重影响乙方使用的；

（2）依法律规定，其他构成根本违约情形。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，并收回租赁房屋，对乙方的装修费用不予补偿，乙方还应承担违约责任：

（1）未经甲方书面同意，将租赁及管理责任区域内房屋全部或部分转让、转租、转借、抵押或以任何变相方式由他人使用、将租赁及管理责任区域内房屋提供他人作为经营或工商、税务登记等经营许可注册地址的；

（2）甲方明确禁止的其他行为；

（3）利用租赁及管理责任区域内房屋存放危险物品或利用租赁及管理责任区域内房屋进行不合法的经营及各种违法活动的；

（4）未经甲方书面同意和有关部门批准，变动或破坏租赁及管理责任区域内房屋主体结构或擅自进行装修、改动房屋内部结构的；

（5）拖欠租金、物业管理费、日常专项维修资金、水电费或其他费用超过30日的；

（6）影响租赁场所或其他租户正常营业，侵害商户的权益，或发生其他严重违反物业管理制度行为且未在甲方或物业管理公司通知整改限期内予以纠正；

（7）在本合同规定的租赁期限内，乙方发生破产、歇业、被解散、被清算,因严重违法违纪被司法、行政机关处罚或租赁场所被司法机关查封的;

（8）依法律规定或合同约定，其他构成根本违约的情形。

4、租赁期间，如租赁及管理责任区域内房屋发生安全事故的，经有关部门鉴定确认事故发生在乙方负责维修维护、管理的部位和范围，则甲方有权解除本合同，收回房屋；同时乙方须承担相应的法律责任，并负责将房屋修复至交房时的状态或赔偿房屋修复的费用。

5、在合同有效期间，如任何一方因故（另一方违约的情况除外）不能执行本合同时，应提前两个月通知对方，并签署终止合同协议。

**第十一条 违约责任**

1、租赁期内，乙方如逾期交纳租金（如按本合同需由乙方直接向甲方交纳租金时）及各项费用，每逾期一日，须按未交纳租金及各项费用的万分之五向甲方支付违约金。

2、乙方违反本合同第十条第3款约定的，甲方有权单方面解除租赁合同。同时，乙方还应向甲方支付相当于解除合同当期一个月月租金的违约金。

3、本合同期满或提前解除、终止后，乙方应按本合同约定返还租赁房屋及办理完毕租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。乙方逾期返还房屋、完成相关手续的，逾期时间未超过 7 日的，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金双倍的房屋占用费；逾期时间超过 7 日的，从逾期搬离之日计至实际搬离之日，每逾期一日应向甲方支付相当于三倍日租金的房屋占用费。若逾期返还租赁房屋给甲方造成的损失超过房屋占用费的，乙方应按实际损失予以赔偿。

4、若乙方未按本合同约定及时付清有关款项（包括但不限于租金、赔偿金、违约金及相关费用等），乙方除按本条第1～3款承担违约责任外，并自愿接受甲方或物业公司采取包括对乙方停水、停电等一切合法有效措施催促其履行付款义务，所造成的一切损失由乙方承担。

5、本合同期满或提前解除、终止，如乙方未按本合同第九条约定办理退房及财产处置，则甲方有权在公证员或甲方指定或委托的物业公司或属地社区居委会或属地公安民警等第三方人员现场见证下，单方进入租赁及管理责任区域内房屋，屋内任何物品视为遗弃物，甲方有权以封存、变卖、丢弃等任何方式处置，处置费用由乙方承担。乙方对此不得有任何异议。

6、乙方在此同意，倘在任何时间内非因甲方的过失直接引起租赁房屋的水、电供应停止或租赁房屋任何公共设施停止运作，甲方不必对乙方或任何其它人员负责。如因不可抗力原因导致租赁及管理责任区域内房屋损坏或致使乙方遭受损失的，双方互不承担责任。

7、租赁房屋内的任何部份因通讯的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火、有害气体或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，或因其它损害，而对乙方或任何其它人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏。乙方在此声明，如上述情况非因甲方的过失直接引起，甲方无需对乙方或任何其它人士承担责任，乙方应直接与造成损害的直接责任方交涉。

8、乙方在任何时间都应自行对租赁及管理责任区域内房屋屋内财物负责保安、保管。

**第十二条 不可抗力**

1、因下列不可抗力因素导致合同无法履行的，不属于甲、乙方违约，任何一方均有权提前解除或终止合同，且互不追究违约责任：

（1）地震、台风等自然灾害；

（2）政府房屋租赁政策变化、政府规划建设需要、政府强制征用拆迁等政府行为，致使必须终止合同的。

2、本条第1款第（1）项约定的不可抗力情形发生后，提出因该情形提前解除或终止合同的一方，应于不可抗力情形结束后15日内书面告知对方，并提交发生不可抗力情形所在地有关权威部门出具的合法有效证明。不提供该合法有效证明的，不适用免责条款。

3、本条第1款第（2）项约定的不可抗力情形发生后，甲方应提前书面通知乙方，乙方应在甲方通知的期限内或政府规定的期限内将租赁房屋按本合同第九条约定移交给甲方。若政府有对装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施进行补偿，该补偿归乙方所有，由此所造成的损失由各方自行承担。若政府有对除装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施以外进行补偿，该补偿归甲方所有。

**第十三条 争议解决**

本合同当事人应诚意执行合同约定，若在履行本合同时发生争议，由甲乙双方及时协商解决，协商不成的，任何一方有权向房屋所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

**第十四条 其他约定条款**

1、本合同项下告知、通知等正式文书，除另有约定外，均须以书面方式进行。本合同首部所确认的通讯地址（在乙方正式搬入租赁房屋后该地址变更为租赁房屋）、联系方式（含电话、联系人及传真、电子邮箱）为双方确认有效的送达地址、联系方式，在履行本合同中双方有任何争议，任何一方向该地址送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。若其中一方地址或联系方式（含电话、联系人及传真）发生变化，应立即书面通知另一方，双方重新确认，否则对方向原地址送达或以原方式送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。送达时间以制作文书方按照前述约定地址寄出之日起算三个工作日即视为送达。

2、合同解除：本合同项下的合同解除日期，解除文书以邮寄送达的，邮寄之日为合同解除之日；上门送达的，对方盖公章确认之日即为合同解除之日；电子邮箱送达的，发送当日为合同解除之日。同时有多种送达方式的，以最先送达日为合同解除之日，对合同解除有异议的，应在合同解除之日起7日内以书面形式向提出解除合同的一方提出。

3、合同终止：除本条第2款外，本合同项下的合同终止日期，以双方协议文本上约定的终止具体日期为准，未载明具体日期的，签订终止协议之日即为终止日。

4、若乙方违约造成甲方损失的，乙方应全额（包括但不限于甲方追讨过程中产生的律师费、执行费、清场费等实际发生费用）赔偿，并承担违约责任。

**5、若乙方未按本合同约定按时缴纳应付款项（包括但不限于房屋租金、违约金、物业管理费、诉讼费等），乙方法定代表人 应当对上述款项向甲方承担连带责任保证。**

5、甲方及物业管理公司均有权不定期地对租赁及管理责任区域内场所进行安全检查，并有权就发现的问题要求乙方进行整改，乙方应立即按照甲方的要求整改并承担相关费用；双方同意甲方的这一权利不应解释为甲方及物业公司对已出租的场所承担检查或安全责任。

甲方已经提醒乙方必须采取一切措施密切注意并有效落实安全问题以及其他管理问题，并建议乙方对财产人身安全等事项进行投保。若乙方在使用本租赁及管理责任区域内房屋期间遭受损害或造成他人损害，应由乙方承担全部责任。

6.乙方应负担16号楼一层、二层用餐区水电费用及安全管理,并承担相应责任.

7、本合同签订时，乙方应同时签订《安全责任书》，作为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

8、本合同一式肆份，甲方持贰份、乙方持壹份，交租赁登记机关壹份，各份具有同等法律效力。

**第十五条 合同效力与附件**

1、本合同自甲乙双方签章且乙方按合同约定付清履约保证金之日生效。

2、本合同壹式肆份，甲、乙双方各执壹份，合同附件与本合同均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人：

（保证人）

授权代表： 授权代表：

签订地点：

签订日期：  年 月 日

**附件:**

 **1.房屋交接单**

 **2.乙方营业执照**

 **3.乙方法定代表人身份证复印件（签字）**

房屋交接单

出租方（甲方）:

承租方（乙方）：

甲乙双方于 日签定《房屋租赁合同》（合同编号：下称租赁合同），现就租赁合同项下的房屋办理如下交接：

1、甲方将坐落 的房屋，按现状出租给乙方，乙方经实地考察自愿承租，租赁房屋建筑面积 ㎡（含公摊面积）。

2、交房时，该房屋内的水表读数0吨、电表读数 kwh（峰 平 谷 ），上述读数以内费用由甲方承担，之后费用由乙方承担。

3、经过验收，甲、乙双方确认该房屋交房时的状态与租赁合同约定的交付条件相符，甲方已将房屋钥匙（遥控器前门2个、后门1个、防火门1串）交付乙方，乙方同意接收并对该房屋验收无任何异议。

**4、特别说明：甲方已告知乙方租赁房屋原设计的用电容量，乙方确认，前述用电容量能满足其需求，如今后需增加用电容量，由乙方自行负责改造并承担费用。**

5、本交接单一式贰份，经甲、乙双方盖章或甲、乙双方授权代表签字后生效，双方各执壹份。

出租方（甲方）： 承租方（乙方）：

或授权代表： 或授权代表：

交接日期：