房屋租赁合同（样稿）

出租方：金华市金东城市资产经营有限公司(以下简称甲方)

承租方： (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，经甲乙双方友好协商，对甲方向乙方出租房屋事项，签订本合同。

**第一条 租赁房屋概况**

1、甲方出租的房屋位于 ，建筑面积约    平方米（具体面积以实物现状为准）, 乙方已充分知晓甲方出租房屋的现状，并愿意承租该房屋。

**第二条 租赁用途**

乙方承租该房屋仅限于作 用途。未经甲方书面同意以及按规定经有关部门审批前，乙方不得更改房屋用途，不得擅自转租、分租、转让房屋，且乙方使用该房屋不得违反国家有关法律法规的规定，否则乙方承担全部法律责任和后果。

**第三条 租赁期限**

租赁期限：五年。自  年  月 日起至  年 月  日止。

**第四条 房屋租金及支付方式**

1.房屋租金：第一年成交租金计人民币 元整（¥： 元）；第二年（含）起租金均在前一年成交租金基础上每年递增5%，第二年成交租金计人民币 元整（¥： 元）；第三年成交租金计人民币 元整（¥： 元）；第四年成交租金计人民币 元整（¥： 元）；第五年成交租金计人民币 元整（¥： 元）。

2.租金自租赁期开始时计付（如因甲方原因延迟交付房屋的，租金计付时间则从房屋实际移交乙方之日开始计算），结算按每年为一个计付周期。

3.第一次租金应于本合同签订之日起5个工作日内汇入甲方账户，以后各次租金应于每个计付周期开始前30日内汇入甲方账户；甲方账户信息如下：

单位名称：金华市金东城市资产经营有限公司

开户银行：中国工商银行金华金东支行

账 号：1208018009100197197

1. 每个租赁年度具体租金金额以下表为准：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **租赁年度** | **年租金额（元/年）** | **租金缴纳日期** | **支付方式** |
| 第一年 |  | 年 月 日前 | 首年租金应于本合同签订之日5个工作日内一次性付清，以后各年租金于每个计付周期开始前30日内按年一次性付清。 |
| 第二年 |  | 年 月 日前 |
| 第三年 |  | 年 月 日前 |
| 第四年 |  | 年 月 日前 |
| 第五年 |  | 年 月 日前 |

**第五条 履约保证金**

1.乙方在本合同签订之日起5个工作日内，按本合同第一年成交租金额的20%（取百元位整数，即十位数四舍五入）一次性向甲方交纳履约保证金共计人民币大写：  元整(小写：¥ 元)。合同期满后，乙方结清全部费用（包括但不限于租金、滞纳金、违约金、物业管理费、公司注册变更注销相关费用、各种税费及乙方应承担的违约责任、赔偿责任等）并将房屋归还给甲方，且乙方已办妥以该房屋地址注册的所有公司之工商变更或注销登记手续后，由甲方无息退还给乙方。否则，该履约保证金优先用于支付乙方所需支付的各项费用。

2.因乙方违约或欠费或赔付等，甲方可从履约保证金中扣除，扣除后的履约保证金乙方应当在7日内补足；未及时补足的，甲方有权单方解除本合同。

**第六条 水电费及其他费用**

1.租赁期间，因租赁产生的各项税收和行政收费由双方各自依法承担。

2.租赁期间，与乙方生产经营及使用房屋过程中所产生的的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、垃圾清运费等所有费用均由乙方承担，并由乙方直接向相关部门交纳，具体以相关单位收费标准为准。

**第七条 房屋的交付及验收：**

甲方应将房屋及其附属设施交付乙方使用(具体以甲方通知为准)。房屋交付以实际状况为准，甲乙双方对房屋共同进行验收，并对房屋现状及其附属设施、设备应当场作出书面记录，由双方当事人签字或盖章确认；当场难以检测判断其完好状态的，乙方应在三日内向甲方提出书面主张并经甲方确认签字，否则视其处于完好状态。租赁场地交付乙方前的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生等费用由甲方承担。

**第八条 房屋的装修、维护、修缮**

1.租赁期内，乙方不得随意损坏房屋设施，如需装修或改造，应在甲方书面同意且不影响房屋结构安全前提下实施，费用由乙方自行承担，但不得改变房屋主体结构。

2.乙方在装修过程中不得影响他人，给他人造成损失的，由乙方承担责任。

3.租赁期限届满或合同提前终止之日前，依附于房屋的装修不计残值归甲方所有，乙方不得破坏及拆除。

4.租赁期内，乙方对房屋及附属物有妥善使用及承担日常维护与修缮责任，但不得改变房屋主体结构，因该房屋及其附属设施发生损坏、损毁或造成他人人身财产损失的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担,可优先从履约保证金中支付。

**第九条 甲方的权利和义务**

1.甲方有权检查并督促乙方按照国家现行法律法规的规定和本合同的约定使用房屋；

2.甲方有权依约及时足额收取房屋租金、履约保证金。

3.甲方对乙方租赁期间所产生的法律、经济、治安、消防等全部责任，不承担任何责任。

4.租赁期满，甲方有权收回该房屋。

**第十条 乙方的权利和义务**

1.乙方应遵守法律法规以及相关政策规定、房屋所在区域的物业管理规约；租赁期间不得擅自改变租赁用途；不得利用所租房屋进行非法活动；不得开办私人会所、一桌餐、殡葬及黄、赌、毒等；不得经营有污染、违法、噪音扰民等影响周边居民生活、生产的行业；不得生产经营或存放国家明令禁止的易燃、易爆等高危产品以及不符合环境要求的、指标达不到国家、省、市规定要求的行业或物品。

2.乙方应按有关部门规定做好所承租房屋的消防安全、门前五包、卫生保洁、综合治理等工作，承担承租期间的安全生产、用电、用气、防火、防盗、防汛、防涝等一切安全责任，并承担由此给甲方及第三方等所造成的一切经济和法律责任。

3.乙方要妥善保管财物并实行财产保险，如发生失窃、遗失、损毁、灭失等意外损失，责任自行承担。

4.乙方在承租的房屋内应严格按照规范铺设水、电、气等设施的管路、管线，并规范使用水、电、气、高能耗电器等设施，按消防规定配置灭火设施，不得擅自私拉乱接水、电、气等，违规违章造成损失的责任自负，给甲方及其他人造成损失的，乙方应承担所有赔偿责任，造成严重后果应当承担行政、刑事责任，承租人及使用者为直接责任人。

5.租赁期满，乙方须向甲方出具放弃或行使优先承租权的书面材料。乙方有意向继续承租的，以价高者得为原则，按规定参加房屋使用权公开招租。

**第十一条 房屋的返还及验收**

1.租赁期限届满或合同提前终止之日前，乙方应将房屋内的经营物品、杂物等搬离并腾空，不得留存物品影响房屋的正常使用。乙方逾期未搬离的物品将视为废弃物，甲方有权进行自行处置，采取搬出、腾空措施，由此产生的搬运、保管等费用和损失均由乙方承担。

2.乙方交还房屋时应保持房屋及其附属设施设备的完好状态，满足正常的使用功能，内外部装修、装饰除可整体移动的物品外不得拆卸、破坏，否则应负责修复或赔偿经济损失。除可拆除的电器、物品以外的其他依附于建筑体的固定装饰、物品均无偿归甲方所有，乙方不得拆毁；如因乙方擅自拆除或毁损的，造成房屋损坏的，乙方承担修复和赔偿的责任；若需恢复原状的，乙方应按甲方要求恢复原状，乙方不予恢复的，甲方进行维修、更换所产生的费用有权优先从履约保证金中支付，不足部分由乙方承担。

3.对未经甲方书面同意留存的物品，视为乙方弃物，甲方有权自行处理，处置产生的费用由乙方承担，甲方可优先从履约保证金中支付，同时，对丢弃物的损失，甲方不承担责任。

**第十二条 租赁期满**

合同到期前，乙方若愿意继续承租的，应按照国有资产出租的有关规定参加新一轮房屋招租。若乙方未能竞得或未参加新一轮房屋招租的，应按约定及时清场搬离，归还甲方房屋。

**第十三条 违约责任**

1.本合同生效后，甲乙双方均不得任意解除合同,除另有约定外。

2.如甲方交付的房屋不符合约定条件严重影响乙方经营使用，合同解除后甲方应向乙方返还未履行部分的租金和履约保证金。

3.租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋，并不需承担乙方任何损失，且不退还已收的租金、履约保证金；若造成甲方损失，乙方赔偿因此给甲方造成的一切经济损失。

（1）擅自将房屋转租、转让、分租的；利用房屋进行抵押、担保或作其他保证行为。

（2）擅自改变租赁用途；利用所租房屋进行非法活动；开办私人会所、一桌餐、殡葬及黄、赌、毒等；经营有污染、违法、噪音扰民等影响周边居民生活、生产的行业；生产经营或存放国家明令禁止的易燃、易爆等高危产品以及不符合环境要求的、指标达不到国家、省、市规定要求的行业或物品；擅自拆改变动房屋结构或私搭乱建的。

（3）有三次以上受到投诉不良行为记录、并经警告仍不整改的；被媒体曝光情节严重的；损坏房屋设施没有及时修复或赔偿的；经甲方检查要求整改的事项而未整改的。

（4）不按规范用电、用水、用气、使用高能耗电器及不落实消防安全相关规定；私接乱拉水、电、气的。

（5）逾期30日内不交清房屋租金的或应当由乙方缴纳的各项费用而逾期未缴纳的。

（6）对承租的房屋使用管理不当等因素造成安全事故的。

4.乙方逾期未交付房屋租金的，除应如数及时补交外，还应支付每日房屋租金未交金额1‰的违约金，逾期超过30日未付清的，甲方有权解除合同，收回房屋，且不退还已收的租金和履约保证金。

5.乙方若要中途退租的，应提前60日书面通知甲方，经甲方同意方可退租，但乙方已缴纳的租金不予退还，并没收全部履约保证金。

6.合同租赁期满，若乙方未按约定时间返还房屋的，应每日按上一年度的日租金2倍标准向甲方支付逾期费用。

**第十四条 特别约定**

1.如因不可抗力的原因导致房屋损毁无法修复使用或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任,为此甲乙双方都有权提出解除合同，但互不承担补偿和赔偿责任，房屋租金按实际使用时间计算，不计利息，多退少补。

2.不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”；当不可抗力发生后，遭遇事故的一方应迅速通知对方并及时采取有效的措施，将损失减少到最低限度。

3.经营及办公用房等若涉及办理相关行政许可和环保、消防等特种审批由乙方自行负责。

4.乙方须按照相关法律法规自行办妥经营证照、经营许可证等相关证照及手续，并自行完善相关配套设施；标的房屋仅有土地证，标的房屋是否适合乙方所要经营的项目，是否满足乙方经营证件的办理、审批等均由乙方自行了解、咨询及确认，甲方概不负责。

5.遇政府建设、拆迁、规划、道路改造、国家政策法律等需要收回或拆除房屋的，甲方有权单方解除本合同，并收回该房屋，但应提前通知乙方，乙方必须在甲方要求的期限内无条件腾空，归还房屋，费用自理，甲方不补偿和赔偿乙方的任何损失。因终止合同，甲方退还乙方已缴纳但未到期部分的租金给乙方，但不计利息；若有政府补偿，按照相关政策执行。

6.因城市建设的需要，对房屋周边道路改造、维修等活动，影响乙方经营而造成损失的，甲方对乙方的任何损失不予补偿。

7.非甲方原因造成乙方损失的，应由乙方直接向他人或其他要求赔偿，主张权利，甲方不予负责。

**第十五条 争议的解决**

本合同在履行过程中发生争议的，由双方当事人协商解决；协商或调解不成的，依法向租赁房屋所在地管辖法院提起诉讼。

**第十六条 附则**

1.本合同未尽事宜或需修订补充事项，由双方协商修订补充，修订补充协议与本合同具有同等效力。

2.本合同自双方签字、盖章之日起生效；本合同一式 份，甲方执 份，乙方执 份。

3.签订本合同时签订消防安全责任书，作为本合同附件，附件是合同的完整有效部分，与本合同具有同等法律效力。

附件一：房屋现状及附属设施、设备情况

附件二：消防安全责任书

甲方（盖章）： 乙方（签字、盖章）：

负责人（签字）： 统一社会信用代码：

联系地址：    联系地址：

签订时间： 签订时间：

联系电话： 联系电话：

**附件一：**

**房屋现状及其附属设施、设备情况**

本《房屋现状及附属设施、设备情况》为甲方同乙方所签订的房屋租赁合同的附件。本附件一式 份。具有同等法律效力。

甲方向乙方提供以下设施、设备：

房屋现状：

水表现数：承上 电表现数：承上

家具数量及规格：无

电器及型号：无

其他设施、设备：无

**附件二：**

**消防安全责任书**

为了全面落实消防安全管理责任，坚决杜绝各种火灾事故的发生，确保人员生命和财产安全，根据《中华人民共和国消防法》、《浙江省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》及《关于进一步落实消防工作责任制的若干意见》的有关规定和精神，按照"预防为主、消防结合"的方针和"谁经营、谁负责"的原则，特签定本责任书。

一、承租人为消防安全责任人，全面负责承租房屋、场地等场所的消防安全工作，并遵守以下规定：

1.严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施;

2.严禁擅自动用消防水源;

　　3.严禁占用、遮挡、堵塞消防栓;

　　4.严禁堵塞安全出口、消防车通道、疏散通道;

　　5.严禁遮挡安全疏散指示标志;

　　6.禁止存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、变质物品。

　　7.严格用火、用电、用气、用油的安全管理。

　　8.严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的消防安全技术规定；自行做好电器产品安全性能维护，按规定定期检修。

　　9.禁止在经营场所内使用明火（餐饮除外）做饭，过夜留宿,杜绝“三合一”违规行为。

10.其他有关消防安全管理的内容。

二、承租人工作目标

1.消防投入有效保障。承租人要将消防工作纳入议事日程，消防设施应按房屋实际消防要求设置，有条件的承租人应无条件参加消防组织。

2.消防责任制全面落实。承租人当年至少开展二次以上消防自查，消除安全隐患，完善消防设施，明确责任和工作目标。

3.重要消防问题协调解决。进一步建立健全消防制度，组织开展消防安全检查，对于自身无法解决的消防问题及时向有关部门提出，协调解决。

4.确保火灾形势基本稳定。预防一般性火灾事故，杜绝群死群伤和财产损失特别巨大的火灾事故的发生。

　　三、承租户保证措施

　　1.严格服从甲方关于消防工作的组织领导和管理，确保消防安全设施的完好和安全工作的落实。对员工进行消防知识培训，使员工掌握消防安全基本常识，提高员工对初发火灾的自扑自救能力。

　　2.严格执行消防安全相关规定，不许占用公共场所，不许挪动消防设施，严禁室内烟火。

　　3.所经营的场所必须符合消防安全规定，商铺内严禁存放煤气、汽油、酒精及国家明令禁止的易燃易爆危险品。

　　4.对经营场所的电源（热水器、电脑、手机、空调等设备）要人走断电，人走关灯，不准私拉电源，超负荷使用电器，严防电器设备老化引发火灾。

5. 凡租赁用途为网吧、游戏室、大中型超市、商场、餐厅饭店、停车场等人员相对集中的承租户，要求做好相应的《消防应急预案》和落实应急救援组织和措施。

6.租赁房屋在开办、开设前应取得消防等职权部门的审批许可，在未取得之前不得营业。

　　四、承租户责任

在承租房屋或场所内造成的消防安全事故，给甲方或第三方造成损失的，承租人承担全部经济和法律责任。

五、附则

1、此责任书经双方签字盖章后生效。

2、甲乙双方租赁合同终止，且乙方搬离该房屋或场所并得到甲方确认后，此责任书自动失效。

3、签订责任书双方当事人如有变动，接任人为当然责任人。本责任书一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。

甲方公司（签字盖章）

乙方责任人或单位（签字盖章）

签订时间： 年 月 日