房屋出租合同

**甲方(出租人)：南宁市金广园房地产开发有限责任公司**

**乙方(承租人)：**

甲、乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则，经友好协商一致，现就位于南宁市鲤湾路10号柳沙大厦（邕 房权证 字第02323055号）租赁事宜签订本合同，以资双方共同遵守。

**第一条 租赁物位置、面积及租赁用途**

1.1甲方将位于南宁市鲤湾路10号柳沙大厦（邕 房权证 字第02323055号）出租给乙方，总建筑面积为 平方米(☑含公摊、□不含公摊)，乙方交纳租金、物业管理服务费等费用均以该面积为基数计算。

1.2乙方已对“租赁房屋”的状况进行了充分详尽的了解，自愿按现状和本合同的约定进行承租。

1.3乙方将“租赁房屋”仅用于 ，乙方在租赁期间未经甲方书面同意不得擅自改变“ 租赁房屋”的用途。

**第二条 租赁期限及租赁的交付**

2.1租赁期限为 ，自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.2乙方应按甲方的通知和本合同的约定按时接收“租赁房屋”，并由甲、乙双方办理交接手续，确认“租赁房屋”的状况及水、电表底数，并签订“租赁房屋”交接单。

**第三条 履约保证金、租金及支付**

3.1本合同履约保证金为人民币 元,乙方应在本合同签订当日将履约保证金支付给甲方，甲方在收到乙方履约保证金3日内将租赁房屋交付乙方；如乙方逾期 日不支付履约保证金的，甲方有权解除本合同。

3.2租赁期间，如乙方提前终止合同，需提前三个月书面通知甲方，并经双方协商后签订房屋租赁终止合同书。如合同履行不到约定合同期一半的，扣除乙方合同履约保证金一半作为违约金补偿甲方；合同履行超过合同期一半的全额无息退回合同履约保证金，在满足下列全部条件后，甲方在 个工作日内将履约保证金的剩余金额（不含按本合同约定被扣除的金额）无息退回给乙方：

3.2.1合同终止（含合同租赁期限届满终止、合同解除终止及其他原因导致合同租赁终止的，下同）；

3.2.2乙方已付清租金及与“租赁房屋”有关的各项费用；

3.2.3乙方已将“租赁房屋”完好整洁地退回给甲方；

3.2.4乙方向甲方书面提出退回履约保证金申请并获得甲方书面同意的（附收款账户）。

3.3本合同租金标准￥ 元/月/㎡，租金每 年递增 %，具体为：

 年 月 日至 　 年 月 日，租金标准为元/月，即该期间租金总额为 元/年；

 年 月 日至 　 年 月 日，租金标准为元/月，即该期间租金总额为 元/年；

-

3.4本合同实行先交租金后使用“租赁房屋”的原则。本合同的租金、物业管理服务费、卫生费等费用按（□月、□季度、□半年、□年）作为一个缴费周期进行支付，乙方应在本合同签订当日内将第一个缴费周期（ 个月）的租金、租赁保证金、物业管理服务费、卫生费等支付给甲方后方可办理交付手续；此后，乙方应在下个缴费周期开始前 天交清下个使用周期的租金、物业管理服务费、卫生费等费用。甲方在收到乙方租金后向乙方开具与租金等额的合法票据。

3.4.1费用的支付方式为银行转账，甲方的银行账号如下：

全 称：南宁市金广园房地产开发有限责任公司

开户行：广西北部湾银行南宁市园湖中支行

帐 号：2101 0120 3000 1194

纳税人识别号：9145 0100 7230 9848 6F

地址：南宁市鲤湾路10号

电话：07715859484

3.4.2乙方逾期支付某月租金，每跨一个月份，则乙方须按该月欠租金额的 %支付违约金。出现拖欠租金逾期超两个月的，甲方有权继续追缴乙方拖欠的租金及违约金，并解除本合同，收回“租赁房屋”，不予退回保证金。某月欠租违约金的计算公式为:某一个月欠租违约金=该月欠租金额× %×所跨月份数。乙方各欠租月份所产生的违约金之和即为乙方应支付的违约金。

3.5本合同装修期自 年 月 日起至 年 月 日止，装修期免收租金，装修期包括在租赁期内。本合同租金从 年 月 \_\_日起计收。

**第四条 水电费及使用物业涉及的有关费用**

4.1租赁期间的水电费用由乙方自行承担，水电费由甲方按供水、供电部门相关政策浮动收取，现执行的水电价格暂定为：电费标准￥ 元/度，公摊系数折算电费￥ 元/度，合计￥ 元/度。水费为￥ 元/m³（特种行业用水除外）,后期根据广西南方电网核算的水电价格进行调整，具体金额以甲方交费通知确认的金额为准，乙方每月应在接到甲方的交费通知后 个工作日内向甲方交清交费通知确认的水电费，否则甲方有权对租赁 进行停水、停电，直至乙方交清全部应支付款项后再恢复供水供电，停水停电造成的损失由乙方自行承担。根据租赁 实际情况，电费实行预付费管理，即先预存再使用。

4.2乙方应在本合同签订当日，通过转账向甲方交纳￥ 元的水电押金，乙方逾期 日未交水电押金的，甲方有权解除本合同，并没收乙方已交纳的所有款项。在租赁终止、乙方交清所有款项，并书面提出退回水电押金申请后 内，甲方将扣除乙方应付水电费后的水电押金无息退回给乙方，如乙方欠缴水电费的，甲方有权从水电押金中扣除乙方欠缴的水电费，不足部分，甲方有权要求乙方缴足未缴纳的水电费。当水电押金一旦被扣除时，乙方应按甲方要求予以补足，逾期补足的，应按应补足金额的 向甲方支付逾期补足水电押金违约金。

4.3租赁期间，由乙方承担“租赁房屋”水电设施设备的维修工作及相应的费用。

4.4在本合同履行期间，乙方要接受甲方的用水、用电安全检查，并严格按甲方的整改意见进行整改，否则，甲方有权停水、停电，责任由乙方承担；乙方接到甲方的整改通知 日内，乙方不予整改的，甲方有权解除本合同。

4.5乙方必须安全用水用电用气，严格遵守水电气操作规程，否则，由此产生的一切安全事故由乙方负责，与甲方无关，由此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的所有损失。

**第五条 甲方的权利和义务**

5.1在租赁期内，甲方有权将“租赁房屋”全部或部分出售、赠予、抵押等，但不影响本合同的继续履行，乙方在租赁期内仍拥有“租赁房屋”的租赁使用权，“租赁房屋”所有权转移时，本合同项下属于甲方的权利义务也同时转移至新的产权人。

5.2甲方有权对乙方使用“租赁房屋”的情况进行检查监督，责令乙方及时整改违反本合同的承租行为。

5.3乙方在本合同终止后未恢复“租赁房屋”原状的，就此恢复原状产生的费用、欠缴租金、物业管理服务费、卫生费及水电费，甲方有权利从乙方支付的履约保证金中扣除。

5.4乙方单方解除合同，甲方不退还乙方已交纳的租赁保证金、水电押金、租金、卫生费、物业管理服务费等费用。

**第六条 乙方的权利和义务**

6.1.乙方在经营期间，自主经营，自负盈亏，依法经营，依法纳税。

6.2乙方有权在租赁期间合法使用“租赁房屋”。但是，非经甲方书面同意，乙方不得擅自将“租赁房屋”进行转租、分租、合营、联营、入股设立公司、抵押、抵债或者以其他方式将租赁场地提供给第三方使用。

6.3在不影响“租赁房屋”建筑结构及使用安全的前提下，乙方可对“租赁房屋”进行内部装修，但装修不得改变“租赁房屋”的外观，不得擅自拆改“租赁房屋”结构及房内设施，装修方案须经甲方书面批准后方可实施，装修的报建、竣工验收手续由乙方自行办理，装修费用由乙方自行承担，乙方的装修施工须按甲方批准的装修方案进行，并确保装修施工的安全及符合环保要求，不得影响周边租（住）户正常的经营、工作、生活秩序等，不得擅自拆改场地结构及房内设施，否则甲方有权制止或责令停工；乙方装修完成后需经甲方检查并在 工作日内向甲方提供1套完整的装修资料及乙方新增的设备、设施的使用说明书、安装线路图，以便甲方在本合同终止后接管“租赁房屋”。

6.4乙方须认真做好“租赁房屋”的消防安全、治安防范等安全生产（经营）工作，遵守消防安全管理规定，妥善保管在“租赁房屋”内存放的财物，不得在“租赁房屋”内使用明火，不得高空抛物。如发生火灾或有财物被盗的，乙方自行承担所有法律责任及赔偿责任，甲方不承担任何责任，乙方还须赔偿甲方因此而遭受的所有损失。

6.5乙方不得在“租赁房屋”内及公共走廊、楼梯、通道存放易燃、易爆、有害的物品，不得超出“租赁房屋”的范围堆放物品或摆卖、设置广告，不得私接电源或擅自改动电源线路，不得使用煤气罐、电炉、电热棒等，否则因此而产生的责任与后果由乙方承担，由此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的所有损害。

6.6乙方应爱护“租赁房屋”，承租期间，由乙方负责“租赁房屋”及其设施设备（包括但不限于水电管线、水电、消防等设施）的所有维修维护工作及承担相应的费用，自行承担乙方新增设施的养护、维修责任及费用；如由于非甲方原因导致“租赁房屋”出现问题需要维修时，由乙方自行承担维修的责任及费用，乙方应自收到甲方的维修通知之日起 天内，无条件完成维修工作，如维修工作时间需延长的，乙方应向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后，乙方维修工作的时间可延长。如乙方未履行上述维修义务或逾期完成维修工作的，甲方因自行维修产生的所有费用由乙方承担，乙方还应赔偿甲方由此遭受的所有损失，同时，甲方有权解除本合同，解除通知自到达乙方时，本合同即解除，甲方已收取的所有款项不予退还。

6.7严格遵守南宁市人民政府及相关部门关于开展“城乡清洁工程”全面治理“五乱”等城市卫生方面的管理规定，负责“租赁房屋”及“门前三包”范围内的卫生、秩序、广告、占道、路树、绿化带（池）等的治理工作并承担相关费用，并按政府及有关部门的规定交纳卫生费、垃圾清运费等费用。

6.8乙方在使用“租赁房屋”的过程中不得违反噪音、油烟排放的规定，不得影响周边租（住）户正常的经营、工作、生活秩序，如因此而被投诉、发生纠纷的，由乙方负责解决及承担一切责任及后果。

6.9乙方需严格遵守甲方颁布的各项管理规定，并服从市场管理方的管理。

6.10本着先缴费后使用的原则，乙方须提前缴纳足额的“租赁房屋”租金、租赁保证金、卫生费、物业管理服务费、水电押金等费用之后才享有使用仅，否则使用权仍归甲方所有，乙方不得向甲方提出任何权利主张。

6.11乙方需无条件配合甲方对“租赁房屋”的使用情况进行检查监督，允许甲方工作人员进屋检查并做相关记录。

6.12乙方不得将自行车、电动车、酸腐、易燃、易爆等有可能造成电梯设备损坏的物品推进电梯，不得在“租赁房屋”内、走廊、过道等非甲方指定的充电区域给电动车充电，否则，由此产生的责任与后果由乙方自行承担，并赔偿由此给甲方造成的所有损失。

**第七条 违约责任**

7.1甲方无故解除合同的，甲方应将乙方多付的租金（即扣除乙方实际租赁时间应交纳租金后的余额）、履约保证金和水电押金无息退回给乙方，并按租赁当期 个月的租金总额向乙方支付解约违约金，除此之外，甲方无须再向乙方作任何的赔偿、补偿。

7.2乙方有下列情形之一的视为其严重违约，甲方有权解除本合同，合同解除的通知到达乙方时本合同即解除：

7.2.1擅自拆改“租赁房屋”的结构、改变“租赁房屋”用途的。

7.2.2在一个租赁年度内拖欠租金、物业管理服务费、水电费、卫生费及其他费用累计超过 天或累计有 次拖欠行为的。

7.2.3利用“租赁房屋”进行违法违规活动的。

7.2.4对损坏“租赁房屋”设施未及时修复或赔偿的。

7.2.5乙方不遵守甲方向乙方发送/公布或在租赁区域及市场内公示的相关管理制度/规定，不服从甲方工作人员管理的，被责令整改仍拒不执行的，或不服从管理达 次的。

7.3乙方在经营期间，不能改变土地的使用性质，不得将“租赁房屋”进行转租、分租、合营、联营、入股设立公司、抵押、抵债、以其他方式将“租赁房屋”提供给第三方使用。

7.4乙方无故解除协议或乙方因其违约而被甲方解除协议的，乙方已交纳的履约保证金、水电保证金、未使用期间的租金等费用作为违约金由甲方收取，不予退还。甲方收取乙方的违约金，甲方有权用于抵缴乙方拖欠的租金、水电费、物业管理服务费等，此外，乙方还应赔偿甲方的其他相应损失。

7.5乙方须配合甲方开展安全生产检查工作，对出现安全生产隐患的，须按照甲方要求进行整改，对拒不整改的，甲方有权对停止乙方的水电，直至整改完成为止。

7.6本合同约定的违约金数额是甲、乙双方真实意思的表示，任何一方不得主张违约金过高或过低而要求调整。

**第八条 合同解除或终止**

8.1乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回“租赁房屋”，不退还乙方保证金，乙方给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿：

8.1.1乙方擅自转让、转租、转借、互换或与第三方合租其承租的 ；

8.1.2未经甲方书面同意，乙方擅自改变“ 租赁房屋”用途的；

8.1.3拖欠租金或水电费累计达 个月以上的(含 个月)；

8.1.4未经甲方同意，闲置“租赁房屋”累计 个月以上的(含 个月)；

8.1.5乙方拖欠物业服务费用累计达 个月以上的（含 个月）；

8.1.6利用“租赁房屋”进行违法活动或损害公共利益或破坏社会秩序的；

8.1.7损害第三方利益或影响第三方并引起争议的其它事项；

8.1.8不按约定安全使用“租赁房屋”而发生倒塌、火灾等安全事故的；

8.1.9损坏“租赁房屋”，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

8.1.10法律法规规定其他可以收回的。

8.2合同终止时，甲方要求乙方恢复“租赁房屋”原经营场地状态时，乙方应及时将“租赁房屋”恢复原经营场地状态交还甲方，在恢复过程中产生的租金、卫生费、人工费、材料费、运输费等一切费用均由乙方自行承担，乙方未按要求恢复的，乙方已交纳的租赁保证金、水电押金、未使用期间的租金、卫生费、物业管理服务费等费用作为违约金由甲方收取，不予退还；且乙方装修不可移动部分，归甲方所有，乙方不得向甲方主张任何权利，甲方无需向乙方支付任何补偿、赔偿或费用。

8.3合同终止时，乙方必须在 个工作日内向甲方结清各种欠款，并将“租赁房屋”及装修完好、整洁地交还给甲方（如有损坏则由乙方负责修复或赔偿），同时搬出属于其自有的可移动的物品与甲方办理交接手续；乙方逾期不搬致使租赁标的物内仍有乙方遗留的物品，则视为乙方主动放弃该遗留物品所有权而任由甲方自行处理，乙方不得向甲方主张任何权利；如乙方逾期不搬，甲方有权对“租赁房屋”停水停电及强制其搬出,强制搬出的费用及所造成的后果由乙方承担；如乙方在租赁终止时未能按时向甲方结清其欠款，甲方有权留置或拍卖乙方的物品来清偿乙方的欠款，因此而造成的损失由乙方自行承担。

8.4乙方在合同终止 日内未将“租赁房屋”及装修完好、整洁地退还给甲方或未与甲方办理交房手续则视为乙方违约继续使用“租赁房屋”，自本合同终止后第 天起，甲方每日可按租金的 倍向乙方收取 占用费。

8.5合同期内如遇国家征用或甲方开发使用时，甲方提前 日通知（日期以甲方下发的搬迁通知日期为准）乙方搬迁，乙方应无条件退出该场地，乙方自行安置，双方并无条件终止合同，甲方不赔偿乙方任何经济损失。逾期不撤离该地场地的，甲方可作无主处理，回收租用场地。

8.6在乙方合同期间如有下列情形之一的，本合同即行解除，乙方不得拒绝，双方均不构成违约及无须向对方作出任何的补偿、赔偿，各自承担各方的损失，但甲方应将乙方多付的租金（即扣除乙方实际租赁时间应交纳租金后的余额）无息退回乙方。

8.6.1“租赁房屋”损坏严重而不能安全使用的（因乙方或第三人原因引起的除外）。

8.6.2因不可抗力而导致本合同无法履行的。

8.6.3因国家、广西壮族自治区及南宁市法律、法规、政策、决定及其他规范性文件、城市规划等的调整致使本合同无法履行的。

8.6.4“租赁房屋”被征用、拆迁的；

8.6.5甲方的上级主管部门决定对“租赁房屋”进行拆除重建、开发或收回的。

**第九条 其他**

9.1合同期内，“租赁房屋”因被征用、征收、拆迁等所获得的搬迁及停业损失的补偿费归乙方所有，其他安置费、补偿费等费用全部归甲方所有。

9.2本合同以人民币计价。

9.3凡因本合同引起或与本合同有关的争议，首先由甲、乙双方友好协商解决，如协商不成则通过诉讼解决，诉讼由“租赁房屋”所在地的人民法院管辖，诉讼中所产生的诉讼费、评估费、拍卖费、律师费、保全费、诉讼财产保全责任保险费由违约方承担。

9.4通知送达条款

9.4.1根据本合同需要，一方向另一方发出的全部通知、要求以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，可采用当面送交、邮寄、传真等书面方式发出。前述方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

9.4.2甲方可以将通知、文件送至出租物业处，乙方应立即签收并给予书面回执，如乙方拒绝签收，则甲方可采取留置的方式送达并制作相应的留置照片或录像作为送达证据。

9.4.3一方变更通知或通讯地址的，应自变更之日起 日内，以书面形式通知对方，否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

9.4.4因一方提供的送达地址不准确、送达地址变更后未依据上述程序及时告知对方、被送达方拒绝签收等原因导致通知、文书等无法实际接收的；邮寄送达的，以文书被退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日为送达之日；电子邮件或传真方式送达的，以邮件、传真发出之日作为送达之日。

9.4.5甲方的任何通知以书面形式粘贴在本出租物门口侧外墙则视为已送达。

9.5本合同未尽事项，由双方协商解决。

9.6本合同一式 份，甲方执 份，乙方执 份，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

附件：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **甲方（签章）：** | **南宁市金广园房地产开发有限责任公司** | **乙方（签章）：** |  |
| **签约代表：** |  | **签约代表：** |  |
| **身份证/统一社会信用代码：** |  | **身份证/统一社会信用代码：** |  |
| **地址：** |  | **地址：** |  |
| **电话：** | **5882776** | **电话：** |  |
| **电子邮箱:** |  | **电子邮箱:** |  |
| **开户行：** | **广西北部湾银行南宁市园湖中支行** | **开户行：** |  |
| **账号：** | 2101012030001194 | **账号：** |  |
| **签订日期：** |  **年 月 日** | **签订日期：** |  **年 月 日** |

**签订地点：广西南宁市**