**房屋租赁合同**

甲方（出租方）：南宁市金谷隆粮油购销有限责任公司

乙方（承租方）：

甲、乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则，经友好协商一致，现就房屋租赁事宜签订本合同，以资双方共同遵守。

第一条 租赁标的物的座落、面积及租赁用途

1.1甲方出租给乙方的租赁房屋（以下称“标的物”）位于 ,房子面积 平方米、 面积 平方米、（含公摊）。乙方交纳租金、物业费等费用均以该面积为标准计算。

1.2乙方已对租赁标的物的状况进行了充分详尽的了解，自愿按本合同的约定进行整体承租。

1.3乙方按租赁标的物性质使用该标的物，乙方在租赁期间未经甲方同意不得擅自改变租赁标的物的用途。

第二条 租赁期限

2.1租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 日。

2.2乙方应按甲方的通知按时接收租赁标的物，并由甲、乙双方办理交接手续，确认租赁标的物的状况及水、电表底数，并签订租赁标的物交接单。

2.3乙方在租赁期限届满后对租赁标的物不享有优先承租权。

第三条 租赁保证金、租金及支付

3.1 本合同租赁保证金为人民币 整（￥：），乙方应在本合同签订之日起3日内将租赁保证金支付给甲方，如逾期2日不交纳的，甲方有权解除本合同。

甲方有权从租赁保证金中扣除乙方应承担的租金、违约金、赔偿金、水电费等本合同所涉及到的所有费用，因扣除上述费用导致租赁保证金减少的，乙方应当自甲方催告后3 日内补足，乙方逾期未补足的，甲方有权解除本合同。

3.2在下列条件全部成就后十五个工作日内，甲方将租赁保证金、水电押金的余额（不含按本合同约定被扣除的金额）无息退回给乙方：

3.2.1租赁终止（含租赁期限届满的终止、合同解除的终止及其他原因导致的租赁终止，下同）；

3.2.2 乙方已付清租金及与租赁标的物有关的各项费用；

3.2.3 乙方已将租赁标的物完好整洁地退回给甲方；

3.2.4 乙方向甲方书面提出退回申请（应说明乙方收款账户）。

3.3本合同实行先交租金后使用租赁标的物的原则。本合同租金按季度收取，每两年在上一年度月租金标准基础上增加3%／月。

乙方应在本合同签订之日起3日内将第一个季度的租金支付给甲方，如逾期2日不交纳的，甲方有权解除本合同；此后，乙方应在每季度开始前10天交清该季度租金。甲方在收到乙方租金后向乙方开具合法票据。

第四条 租赁期间水电费及使用物业涉及的有关费用

4.1 租赁期间的水费、电费、服务费由乙方承担，水、电费为甲方代收代缴，其中：①水费 **/** 元/M3（特种行业用水除外）；②电费  **/** 元/度。

4.1.1服务费交纳方式与水电费交纳方式一致。

4.1.2水、电价格按照供水供电单位最新定价或遇相关政策调整时进行调整。

4.2乙方应在本合同签订之日起2日内，通过转帐或现金方式向甲方交纳 **/** 元的水电押金，乙方逾期5日未交的，甲方有权解除本合同。

4.3 租赁期间，由乙方承担租赁标的物水电设施设备的维修工作及承担相应的费用。

4.4乙方无论什么原因均不得表前用水、用电和私自安装水电管线，若发现有偷水、偷电行为，甲方有权解除本合同，且乙方应补缴由此产生的水、电费用，并向甲方支付违约金10000元。

4.5 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限期进行整改，否则，甲方有权停水、停电，由此产生的损失和责任由乙方自行承担。

4.6 乙方必须搞好安全生产，严格遵守水电操作规程，租赁标的物产生的一切安全事故由乙方自行负责，与甲方无关，且乙方应承担因安全事故给甲方造成的所有经济损失。

4.7 如供水、供电线路发生故障，属计量表前的故障由甲方出资维修，属计量表后的故障由乙方出资维修。

4.8物业管理费、垃圾清运费由乙方按租赁标的物所在小区的物业管理公司制定的相关收费标准交纳，建议增加约定如乙方不按时足额交纳物业管理费、垃圾清运费造成甲方损失的，乙方应承担的损失赔偿责任，及甲方有权解除本合同等条款。

4.9 乙方在租赁期间作为经营者应缴纳的其他费用由乙方自行向甲方交纳。

**第五条 甲方的权利和义务**

5.1在租赁期内，甲方有权将租赁标的物全部或部分出售、赠与、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标的物的租赁使用权，租赁标的物所有权转移时，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当租赁标的物所有权发生转移时，乙方承诺放弃优先购买权。

5.3甲方有权对乙方使用租赁标的物的情况进行检查监督，责令乙方及时整改违反本合同的租赁行为。

5.4甲方因维修养护与租赁标的物相关的共用部位、共用设施设备而需要停水、停电、停止共用设施设备使用的，甲方应提前告知乙方或乙方工作人员，甲方无须承担任何责任。

5.5甲方有权调配该租赁标的物。

第六条 乙方的权利义务

6.1乙方有权在租赁期间合法使用租赁标的物，且合法经营行为不受甲方的干预。但是，非经甲方书面同意，乙方不得擅自将租赁标的物进行转租、入股设立公司、抵押、抵债、或以其他方式将租赁标的物提供给第三方使用。

6.2在不影响标的物建筑承重结构及使用安全的前提下，可对租赁标的物进行内部装修，但装修不得改变租赁标的物的外观，装修方案须经甲方批准后方可实施，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，不得擅自拆改标的物结构及房内设施，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一个月内向甲方提供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，以便甲方在租赁终止后接管租赁标的物。

6.3如需在租赁标的物内外设置店名牌匾、广告招牌、空调，应由乙方自行办理报批手续及承担安装费用，安装方案须经甲方审核同意后方能施工，否则甲方有权责令乙方停工整改；乙方应对其设置的店名牌匾、广告招牌、空调承担安全管理的责任，如因此而引起的纠纷由乙方自行解决及承担后果，且乙方应赔偿甲方由此遭受的所有损失。

6.4乙方须认真做好租赁标的物的消防安全、治安防范等安全生产（经营）工作，遵守消防安全管理规定，自行配备灭火器等消防器械设施等。妥善保管在租赁标的物内存放的财物，如发生火灾或有财物被盗的，甲方不承担任何责任，乙方还须赔偿甲方因此而遭受的损失。

6.5乙方不得在租赁标的物内及公共走廊、楼梯、通道存放易燃、易爆、有害的物品，不得超出租赁标的物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，不得使用电炉、电热棒等，否则因此而产生的责任与后果由乙方承担。

6.6乙方应爱护租赁标的物，由乙方负责租赁标的物及其设施设备（含水电管线、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；如是由于乙方或第三人的原因导致租赁标的物出现结构安全问题而需要大修时，由乙方自行承担大修的责任及费用。

6.7如因现有的用水用电负荷不能满足乙方需要而须增容的，则由乙方自行申请办理增容手续及承担增容费用。

6.8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，负责租赁标的物“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。

6.9乙方在使用租赁标的物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。

6.10 乙方自行承担使用租赁标的物及自身经营行为所产生的责任与后果，如乙方的行为导致甲方损失的，乙方须予以赔偿。

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期间应交纳租金后的余额）退回给乙方，并按租赁年度期间 6 个月的租金额向乙方支付违约金，如乙方有装修损失（含乙方在租赁标的物新增不可移动的设施，下同）的，则按本合同第8.1条的约定处理，除此之外，甲方无须再向乙方作任何的赔偿、补偿。

7.2 乙方未能按时交纳租金、水电费及其他费用的，每逾期一天按应付而欠付金额的千分之一（1‰/天）向甲方支付违约金,乙方逾期10天未交清的，甲方有权对租赁标的物停水停电，由此而造成的后果由乙方自行承担。

7.3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及终止乙方的承租：

7.3.1擅自拆改租赁标的物的结构、改变租赁标的物用途的。

7.3.2在一个租赁年度内拖欠租金、水电费及其他费用累计超过30天或累计有3次拖欠行为的。

7.3.3利用租赁标的物进行违法活动的。

7.3.4对损坏的标的物设施未及时修复或赔偿的。

7.3.5未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁标的物进行转租、入股设立公司、抵押、抵债、以其他方式将租赁标的物提供给第三方使用的。

7.3.6在一个租赁年度内出现其他违反合同的行为而整改不到位或拒绝整改的。

7.4乙方无故解除合同或乙方因其违约而被甲方解除合同的，乙方已交纳的租赁保证金、水电押金、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，此外，乙方还应赔偿甲方的其他损失。

7.5如乙方书面请求提前终止本合同并经甲方同意的，则乙方须向甲方支付违约金，违约金以租赁年度期间一个月的租金为标准。

7.6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，甲方有权暂停向乙方供水供电，直至整改完成为止。

7.7本合同约定的违约金额是甲、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 租赁终止

8.1如甲方无故解除合同而导致租赁终止的，对于乙方在租赁标的物的装修损失，由甲、乙双方共同选定一家在南宁市国资委评估机构名单中的评估机构进行当期现值评估（折旧期与本合同约定的租赁期限相同），甲方按评估的当期现值赔偿乙方的损失，在甲方向乙方支付赔偿款后，该装修归甲方所有。

8.2除甲方无故解除合同而导致租赁终止外，因其他情形所导致的租赁终止的，乙方对租赁标的物的装修无条件归甲方所有，甲方无须对乙方进行补偿或赔偿。

8.3租赁终止时，乙方对租赁标的物的装修应当保持原样，不得故意、随意损坏，否则须予以修复或赔偿。

8.4租赁终止时，乙方必须在五个工作日内向甲方结清各种欠款，并将租赁标的物及装修完好、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及自行增添可移动的设施，乙方自行拆除其安装的户外招牌（不得破坏外墙），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、设施，则视为乙方主动放弃该遗留物品、设施的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，甲方有权对租赁标的物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、设施来清偿乙方的欠款，因此而造成的损失由乙方自行承担。

8.5 乙方在租赁终止后3天内未将租赁标的物及装修完好、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标的物，甲方可在下列三种租金中选择任意一种标准向乙方收取标的物占用费：

8.5.1租赁终止时当期租金的双倍；

8.5.2 租赁终止时与租赁标的物同一地段或近似地段 的租金；

8.5.3 甲方在对租赁标的物进行竞租时中标之租金。

8.6在乙方租赁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租赁标的物因不可抗力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租赁标的物被征用、拆迁的；

第九条 其他

9.1租赁期内，租赁标的物因被征用、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，诉讼由租赁标的物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、诉讼财产保全责任保险费、保全费由败诉方承担。

9.4甲、乙双方在本合同所留通信地址为各方的收件及送达地址，如有变更，变更方应在3个工作日内书面通知对方，否则变更方应承担通知无法送达的责任。一方向对方送达的通知，受送达方应即时签收，如由于受送达方的原因不能送达或拒绝签收的，送达方可以特快专递或在《南国早报》上刊登通知的方式送达，邮寄凭证或刊登通知的《南国早报》作为受送达方收悉的证据，该通知自寄出或在报纸上刊登之日后第三天视为送达；

 9.5本合同未尽事项，由双方协商解决，并签订补充协议进一步明确各方的权利义务，补充协议与本合同具有同等法律效力。

9.6本合同一式肆份，甲方执三份，乙方执一份，甲方盖章并经签约代表签章、乙方签章之日起生效。

甲 方：南宁市金谷隆粮油购销有限责任公司

签约代表：

通信地址：南宁市青秀区长虹路88号

联系电话：

开 户 行：交通银行南宁青秀山支行

账 号：4510 6050 5013 0004 4249 2

乙 方：

通信地址：

联系电话：

开 户 行：

账 号：

本合同 年 月 日签于广西南宁市青秀区