房屋租赁合同

房屋出租方（甲方）：

房屋承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确双方的权利义务关系，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，签订本合同。

**第一条：租赁房屋的地址、面积、用途**

房屋坐落于： ，建筑面积： ，乙方租用该房屋专用于： 。乙方不得擅自改变该租赁用途，使用租赁房屋必须符合法律、法规和政府相关规定和要求，否则若由此造成乙方不能按预想的方案使用房屋并导致租赁合同不能履约的，责任由乙方承担。

**第二条：租赁期限**

房屋租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止，计 年整。合同期满后，若甲方继续出租，乙方在同等条件下，享有优先租赁权。

**第三条：履约保证金**

房屋履约保证金为人民币 元整（¥ 元），乙方应在签订本合同时向甲方支付履约保证金，该履约保证金是作为乙方履行本合同的保证，不得用来代替缴纳任何费用。如乙方承租期间无违约情况发生，该保证金在租赁期满乙方按照合同约定将房屋交还给甲方并通过甲方验收，履行完毕本合同约定的各项义务并付清全部应付款项后退还乙方（不计息）；如乙方发生违约行为，则违约金将直接从履约保证金中扣除。乙方应在甲方的书面抵扣通知送达后15日内向甲方补足被抵扣的租赁保证金，否则视为乙方欠缴费用按本合同的约定承担违约责任。

合同期满或合同解除后，乙方应及时结清承租期间应承担的租金及各项费用（含违约金），否则此类款项将直接从履约保证金中扣除。

**第四条：房屋租金、交纳方式、交纳时间**

（一）出租房屋每月租金为人民币 元整（¥ 元），每年租金递增 ％，租期内总租金为 元整（¥ 元）。

（二）乙方将租金缴至甲方指定的账号，或按双方书面商定的方式进行支付。合同期内如甲方需要变更租金结算账户，应及时将变更后的账户书面通知乙方。

单位：

开户行：

账号：

1. 乙方须在合同签订之日起5个工作日内向甲方缴纳首期租金，计：人民币 元整（¥ 元），租金每 1个月支付一次，先支付后使用，以后每期租金应在下一个使用期开始5 日前向甲方支付。

**第五条：房屋交付**

1、甲方收到乙方履约保证金及首期租金后，应于5日内将租赁房屋交付给乙方。乙方未及时付清应付款项的，甲方有权拒绝交付房屋且不承担违约责任，实际租赁期不进行顺延，由此造成的经济损失全部由乙方自行承担；

2、甲方原因推迟交房，则将租赁终止时间进行等长时段的顺延，实际租期保持不变。

3、甲方交付租赁房屋时应保证房屋本身及附属设施、设备处于正常使用状态（招租时另有约定的除外），《租赁房屋现场交接清单》经双方交验签字并移交房门钥匙后视为交付完成。

**第六条：房屋收回**

1、租赁期满乙方必须在租赁期限到期日前无条件将房屋归还甲方，租赁合同解除的，乙方必须在租赁合同解除后 10 日内无条件将房屋归还甲方。

2、如乙方未在规定期限返还房屋，甲方有权自行处置乙方遗留在租赁房屋内的物品，甲方无义务对乙方做出任何赔偿和补偿，由此造成的损失由乙方自行承担，用于处置的费用包括但不限于律师费、公证费等均由乙方承担。

3、乙方交还房屋时应保证房屋本身及附属设施、设备处于完好状态，租赁期内乙方添置的可移动的物品可自行收回，但对于装修、改造后不可移动的建筑和设施设备，如甲方不要求复原的，须按照当时的状况完好无偿地移交给甲方。如甲方要求复原的，乙方应将房屋恢复原状，乙方未在甲方规定的期间内恢复原状的，甲方有权自行恢复，由此产生的费用由乙方承担。

4、对于该房屋内乙方未经甲方同意遗留的物品，甲方有权自行处置。

5、甲乙双方现场验收交接后在《租赁房屋现场交接清单》上签字，甲方收回房屋。

**第七条：装修改造**

1、房屋租赁期间，乙方需要对租赁房屋进行装修改造的，装修所需全部费用由乙方承担。装修方案须征得甲方书面同意，并按规定经相关政府部门审批同意，依法需要报建的，由乙方自行办理规定的报建手续。乙方装修中应确保不会破坏房屋主体结构，不得损坏公共设施，否则所造成的经济损失和责任全部由乙方承担；甲方有权监督装修施工过程，并有权提出必要的整改意见。装修产生的垃圾由乙方负责清运。

2、如乙方需要对安全、消防、水、电、通讯等基础设施、设备进行改造或升级的，须事先征得甲方的同意方可进行，改造升级的施工由乙方负责，所需各项费用均由乙方承担；设施改造升级后不可移动的部分应在租赁结束后完好无偿地移交给甲方。

3、乙方装修改造时不得擅自拆除、修改公共区域装饰构件；不得封堵任何防火通道；地面不得采用地砖，宜采用强化木地板或塑胶地板、地毯等成品材料。暖通部分不得擅自增加空调机组，不得擅自移动室内机，可按需要布设室内出风管。室内若新增隔墙或重新分隔，应采用轻质隔墙，并相应修改室内喷淋系统、烟感报警系统及点位，同时必须经过当地消防部门审核验收。

4、在房屋装修及设施、设备改造过程中，乙方必须加强施工现场管理，施工过程中造成的安全事故责任及经济损失由乙方承担，甲方对乙方进行房屋装修或设施改造施工中造成的安全事故及经济损失不承担任何责任。

5、经甲乙双方协商甲方同意从 年 月 日至 年 月 日免收乙方租金费用，作为装修免租期。但期间的水、电由乙方承担，乙方直接将费用缴纳至相关账户或物业公司。

**第八条：甲方的权利义务**

1、甲方按期向乙方收取房屋租金并出具发票。

2、甲方应为乙方提供办理经营证照所需租赁证明等相关材料。

3、甲方对房屋主体结构的安全负责，并负责房屋主体结构日常的维修、维护。

4、甲方提供租赁房屋现有的附属设施、设备供乙方使用，但不承担合同期内此类设备的检测、维修、使用、监管等义务，租赁期内此类设备发生安全责任事故，甲方不承担任何法律责任。

5、在租赁期限内，甲方如以出售、赠与、互易、出资、或其他方式全部或部分变更租赁房屋的产权，应提前三十日书面通知乙方。

6、甲方应保证租赁房屋无产权纠纷，如有纠纷，由甲方负责处理并承担相关责任，如因此给乙方造成损失的，由甲方负责赔偿。

**第九条：乙方的权利义务**

1、乙方保证该房屋使用符合需遵守的国家消防、环境、卫生等各项要求。所经营项目应符合相关法律法规的要求，并根据主管部门的要求办妥相关环评、消防备案及经营证照等相关手续，乙方入驻前须按要求与甲方（或物业管理部门）签订租赁房产消防安全责任协议书。

2、乙方应按照本合同约定按时支付租金及承担各项费用（免物业管理费），租赁期间该房屋产生的（包括公共部分分摊）水费、电费、电话（网络）费、停车费等各项费用均由乙方自行承担，对于难以单独计量的水、电等能耗，乙方接受物业管理部门制定的统一分摊方案。

3、乙方负责合同履行期内房屋日常维护管理，负责自己承租范围内的消防安全、综合治理及安全保卫工作，无条件执行当地相关部门规定，并承担全部责任和服从物业管理部门的监督检查。

4、乙方负责房屋附属设施、设备使用期间的安全检测、维护保养、故障维修等事宜，所需费用由乙方自行承担。如因乙方对设施、设备使用不当或监管不当所造成的安全责任事故，其责任及损失由乙方承担。

5、对于非因甲方原因造成的事故，包括但不限于乙方失窃、火灾、爆炸或房屋内各种设施和设备漏水、漏电、潮湿和任何潜在的缺陷，甲方不承担任何责任，且本合同的约定以及乙方缴纳租金和其他各项费用的责任亦不因此受到任何影响。

6、乙方应按照消防部门要求配备齐全并及时更新消防设施设备，应保证消防通道畅通。甲方及上级部门对租赁房屋内安全消防设施进行工作检查时，乙方应予以配合，对检查中发现的安全隐患等问题应及时整改。

7、在合同有效期内，乙方在租赁房屋使用过程中应当遵守国家及地方有关法律、法规、规章及政策的规定，依法使用，不得侵害他人合法权利。否则，在使用过程中产生的一切法律责任和经济责任均由乙方自行承担。

8、乙方不得在该房屋内储存易燃、易爆、易腐蚀、易腐烂、危险和散发令人不适气味以及违反国家相关规定的物品；不得制造干扰影响甲方及其他邻居的噪音。

9、凡在该房屋内发生的或由乙方使用原因导致的乙方或第三方的人身、财产受到损害或损坏的，由乙方承担一切责任。

10、如房屋主体结构需要维修、维护的，乙方须书面告知甲方，征得甲方书面同意后方可进行维修、维护。

11、租赁期内该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间仍具有法律效力。

 12、合同到期前，乙方有意继续承租的，需参加新一轮的房屋招租竞标，在同等条件下享有优先承租的权利。

**第十条：合同的解除**

（一）甲、乙双方必须严格按照项目公告及有关承诺签订合同，不得擅自变更。甲、乙双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。对任何因双方擅自变更合同引起的问题和合同风险由双方自行承担。

（二）因乙方单方面要求而提前解除合同、以及租赁到期合同自然解除的，乙方承租期间所实施的装修改造部分，甲方不作任何形式的补偿。

（三）有下列情形之一的，本合同解除，按乙方实际承租时间结算租金及各项费用，甲乙双方互不承担违约责任，互不进行任何经济补偿，甲方对于乙方承租期间的装修部分不进行任何形式的补偿，如果政府部门、拆迁单位对于房屋的装修部分进行专项经济补偿，则乙方装修部分该项装修补偿款为乙方所得：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

2、因房屋所在地段整体性商业开发等需要拆除该房屋的。

3、因自然灾害等不可抗力因素致使房屋毁损、灭失或造成其他相关损失的。

4、其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

（四）乙方有下列行为之一的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同收回房屋，责令乙方限期清场搬离，此类情形甲方不承担违约责任，对于乙方承租期间所实施的装修改造部分不进行任何补偿：

1、擅自将该房屋转租、转让或转借给第三人，或以其他任何形式给第三方使用，与他人互换使用，与他人合作经营等。

2、应缴纳租金日期超过30日

3、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的，违背本合同第七条装修改造约定的。

4、乙方擅自改变租赁房屋用途。

5、乙方违法使用，被相关部门处罚的；

6、未能处理好邻里关系导致甲方被投诉、起诉或陷入其他争议、纠纷的，以及有其他损害甲方利益行为的。

7、乙方有其他违约行为，经甲方书面通知后仍不整改的或整改2次仍无法符合甲方要求的。

**第十一条：甲方违约责任**

1、甲方未按约定时间交付该房屋，每延迟一天应按 10元/日 的标准承担违约赔偿金(或按延迟的时间对租赁期限做相等的顺延)。

2、在乙方书面告知后，甲方未及时对房屋主体结构进行维修、维护，而给乙方造成损失的，甲方须承担责任并赔偿损失，但如果主体结构损坏是由乙方使用不当或不合理使用造成的，则甲方不承担责任，还应由乙方承担维修费用。

3、租赁期内，甲方因自身原因需提前解除合同的，应提前30日以书面形式通知乙方，甲方应对乙方装修部分在进行专项评估后进行补偿（补偿总额不超过当年度3个月房屋租金）。

4、如因该房屋的产权纠纷导致合同不能履行给乙方造成损失的，甲方应负责评估损失并予以补偿，但补偿总额最高不超过当年度2个月房屋租金。

**第十二条：乙方违约责任**

1、乙方有本合同第十条第四款所列行为之一的，应承担违约责任，并向甲方支付违约金当年度三个月房屋租金。

2、未经甲方同意，乙方擅自对该房屋进行装修或在施工中破坏房屋结构、附属设施设备、产权界限的，甲方除有权要求损失赔偿外，乙方还须对损坏部分进行维修复原。

3、租赁期内，乙方因单方面原因需提前解除合同的，应提前30日以书面形式通知甲方，并向甲方支付违约金当年度三个月房屋租金。

4、租赁期内乙方未按约定时间支付租金，除须补交租金外，每迟付一天应按 10元/日的标准承担违约金。

5、租赁到期或合同解除后，乙方未按约定时间清场并返还甲方房屋的，除须按最后一期租金标准补交延迟交房时间段内的租金外，每延迟一天还应按标准承担违约金。

6、乙方承租期内发生的违约金均直接从乙方履约保证金中扣除，不足部分由乙方另行缴纳。

**第十三条：**乙方接收房屋后，该处租赁房屋、附属设施及所存放物品的全部安全及消防责任均由乙方完全承担。租期内如果发生因乙方经营违反安全消防规定、消防器材配备不齐全、安全管理混乱且不予整改的、或对于突发安全消防事件处置操作失当而造成经济财产损失的，则视为乙方重大违约行为，乙方须承担全部赔偿责任及法律后果，同时甲方有权单方面解除本合同，对于乙方承租期间所实施的装修改造部分不进行任何补偿。

**第十四条：特别约定:无。**

**第十五条：通知条款**

1、本合同所有的通知义务应当以书面方式当面递交、传真至对方或者以信件方式按照本合同列明的甲方或乙方的地址发出。

2、如以人手交递，则在对方签收时生效。

3、若以传真方式发出，则在传件人收到文件传真完成报告时生效。

4、若以信件邮寄发出，则以邮局在信封面盖收件印之日起三天后生效。

5、甲方联系地址邮编传真电话联系人；乙方联系地址邮编传真电话联系人。各方联系地址发生变化的须及时以书面形式通知对方，否则以前述地址为准。

**第十六条：**争议的解决方式

如本合同在履行过程中发生争议，双方应协商解决；协商不成的，可采取以下方式处理：按第2条方式处理

1、向甲方所在地仲裁机构提请仲裁；

2、向甲方所在地人民法院起诉。

**第十七条：**本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字（加注合同签订日期）、盖章后生效，并报备案。合同签订地点：。

**第十八条：**本合同一式肆份，合同双方各执贰份，具有同等法律效力。

出租方（盖章）： 承租方（盖章）：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

年 月 日