**房屋租赁合同**

**出 租 方：宣城市大唐万安置业有限公司**

**承 租 方：**

**出租方（甲方）：宣城市大唐万安置业有限公司**

**承租方（乙方）：**

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

 **第一条 租赁位置**

甲方将位于 拱极路以东、双塔路以北的大唐御苑57#-59#楼1层面积约为 ㎡，出租给乙方使用。

现状交付，乙方对该租赁房屋的现状已充分了解，并自愿按现状租赁。

**第二条 租赁期限**

房屋租赁期自年月日起至年月日止，共计 年，其中年月日起至年月日为 年免租期（免租期内仅免除房屋租金）

1. **附赠产品**

（一）合同期间赠送 个地面停车位使用权限，但需要按照物业标准收取相应的物业管理费用。

（二）合同期间赠送大唐御苑57-59#楼幕墙 个广告位使用

权限。

（三）甲方在租赁期满或合同解除后收回附赠产品。

**第四条 租金及履约保证金约定**

（一）本合同币种全部采用为人民币

（二）租金：本房屋初始租金为人民币 元/年，（租金明细见下表）其中年月日起至年月日为期3年（包含 年 月 日到 年 月 日的 免租期）租金为初始租金，年月日起，每年房租费用同比上年增加 %。

（三）支付时间：按年度支付，合同签订当日，乙方须支付第一年度（即 年 月 日至 年 月 日）租金给甲方，后续租金在上一年度结束前一月内，乙方向甲方支付下一年度租金。逾期未支付租金，甲方按照全年租金的日千分之五收取乙方违约金；逾期超过15天，则甲方有权单方面解除合同，收回房屋，并没收履约保证金。

（四）履约保证金

1、 甲、乙双方商定本房屋履约保证金为 100 万元（大写： 贰佰 万元整），乙方在签订《成交确认书》当日（合同签订前）将保证金汇入甲方账户，可采用银行保函（无条件保函）或者电汇方式。

2、乙方按照合同约定将房屋年租金全部交齐后，甲方无息退还履约保证金的80%；乙方按照合同约定的标准要求正式运营至合同期满后，甲方在扣除欠费、违约金等相关费用后将剩余履约保证金不计利息退还给乙方。

（五）甲方收取乙方租金的银行账户信息如下：

 名称：宣城市大唐万安置业有限公司

 开户行：建行宣城状元路支行

 账户：3400 1758 6080 5301 5517

**第五条 房屋用途**

该房屋租赁用途为： **。**乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不擅自改变该房屋用途。如需增减或变更经营种类，需提前30天书面通知甲方，经甲方同意并出具确认书后，作为本合同附件，乙方方可进行经营，否则视为违约，甲方有权单方解除合同，乙方按本合同承担违约责任（违约方应按履约保证金全额支付违约金）。

**第六条 房屋改善**

租赁期内，乙方对该房屋及附属设施进行装修、装饰或添置新物需提前 15 日向甲方提交装修方案，经过甲方书面同意后，方可进行实施，甲方的同意不免除乙方承担由此造成的责任。乙方不得擅自拆改房屋主体结构和房屋外观，不得擅自在承租范围内建设其他建筑物。

**第七条 其他费用**

房屋交付后，与该房屋有关各项费用的承担方式为：

（一）乙方承担其自身消耗的包括但不限于水、电、气、热、空调、通信、电视等各项费用。

（**二**）经甲乙双方友好商定，乙方支付室外卫生保洁费。

（三）乙方根据该房屋面积及实际使用电梯及公共设施设备情况承担相应的公共能耗费。

（四）乙方应保存并按甲方要求出示相关缴费凭据。

**第八条 房屋的交付及返还**

（一）甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

（二）验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应当书面向对方主张并经双方确认。

（三）租赁期满或合同解除后，乙方须立即交还甲方房屋，应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对乙方添置的新物，在保证不损伤甲方原有设施基础上，乙方可拆除搬迁属于乙方的财产、设备等物件，而对于乙方装饰、装修的与建筑不可分离的部分，具体处理方法为乙方放弃收回，无偿归甲方所有。

（四）返还后对于该房屋内乙方未经甲方同意遗留的物品，甲方有权自行处置并从保证金中扣除发生的处置费。

**第九条 房屋及附属设施的维护**

（一）乙方承担所承租范围内全部房屋附属设施的维护、维修责任和费用（包括给排水、热力、电力、空调、消防、弱电、电信、电视等管线及设施设备）。

（二）对于乙方的装修、改善和增设的他物甲方不承担维修的义务。

（三）乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

（四）对于该房屋结构因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

**第十条 转租**

 乙方未征得甲方书面同意，不得将该房屋转租、转借他人 ，否则甲方有权收回房屋，并没收房屋履约保证金。

**第十一条 水电气**

（一）乙方自行或委托甲方安装单独计量租赁房屋的水、电、气表，安装费用由乙方承担。

（二）租赁房屋的水、电、气使用费用由乙方自行承担，并按期自行缴纳使用费用。收费标准根据国家水、电、气供应部门制定的价格执行。

（三）根据水、电、气供应部门规定，在使用前需办理申请或开户手续等的，由乙方自行办理，甲方协助。

（四）如乙方未按时缴纳水、电、气费，导致停水、停电、停气给自身造成损失的，由乙方自行承担责任。

**第十二条 物业管理**

（一）乙方应认同该房屋所在的物业管理，自觉遵守物业管理的各项规章制度，并遵守物业所在社区居委会或管委会的各项要求。

（二）乙方经营项目须符合国家相关要求， 污水排放等应符合国家标准。

（三）乙方自行负责其经营场地内的物业管理，以及场地内的供电线路、消防设施、通讯线路、宽带网络、自用空调系统等的维修与更换。

（四）乙方空调外机的安装应统一有序，不能破坏和妨碍建筑立面的整体观瞻。

**第十三条 双方的权利和义务**

（一）甲方的权利和义务：

1、甲方应尽可能向乙方提供便利，以配合乙方的营业。配合乙方在办理营业执照及消防、环保、用电等方面的许可，费用由乙方自理。

2、甲方按合同约定对电费、水费等其他应付费用的交纳以及租赁场所的环境卫生、安全等影响到甲方的各类情况有权进行监督。

3、甲方不得擅自干涉乙方在自己承租的房屋内进行合法的正常经营活动。若乙方有违法经营行为并损坏甲方名誉，甲方有权追究其赔偿责任；若乙方发生重大安全责任事故，责任由乙方自负，且不得影响甲方商业信誉，否则，甲方有权要求乙方赔偿。

4、甲方有权对乙方的经营活动是否合法、是否遵守双方协议进行监督。

（二）乙方的权利和义务：

1、乙方在租赁期内应按照其营业执照所规定的经营范围内从事经营活动。在经营过程中，乙方应严格遵守国家各项法律法规，否则乙方须承担由此引起的一切法律责任。

2、乙方应按时交纳电费、水费、物业费。所涉及到的卫生、排污、垃圾清运及物业管理等各类规费由乙方负责交纳。

3、乙方自行负责租赁范围内的物业管理工作，包括保安、保洁、设备设施的维修维护及日常管理，由此产生的相关费用由乙方承担。

4、乙方承担该房屋的消防风险责任。乙方应购买火灾保险及租赁房屋内所有的有关设施设备财产险、公众责任险及其他必要的保险，并承担费用。由于乙方未购买火灾保险或保险赔偿不足而导致甲方损失的由乙方承担全部赔偿责任。

5、乙方应爱护所使用的租赁房屋，在租赁期间，因乙方原因造成的房屋损害应由乙方负责赔偿或修缮。

6、乙方在租赁期间，应对该房屋区域内的治安、消防、卫生、环保负责，并制定、落实各项安全制度和措施，确保租赁场所的安全。对在租赁场所内或因租赁场所及承租人引起的事故承担责任。

7、乙方使用所租赁房屋或在经营过程中不得影响居民生活。因乙方原因影响居民生活的，由乙方负责解决并消除影响，并承担相应的责任。

8、乙方同意甲方因房屋保养、水电维修以及防盗、防火检查等情况而进入乙方场所。

9、乙方对房屋进行必要的装修，但不得破坏房屋结构，装修方案需事先取得甲方书面认可，装修期间与附近居民造成矛盾由乙方自行解决。乙方在装修或设施改造时，应根据规定取得政府有关部门批准手续并符合安全要求。擅自装修、改造所造成的后果及损失由乙方自行承担。

10、乙方在约定的使用范围内开展活动，不得占用未经甲方认可的任何场所。

11、租赁期满，乙方应立即清理该房屋现场，所移交的房屋、场所以及水电等设施应保证处于良好使用状态。各类广告、宣传、标识、标牌及临时搭建物自动拆除，并保证场所的清洁卫生。

**第十四条 合同的解除**

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

2、因地震、火灾（非乙方或第三方责任）以及其他自然灾害、突发公共事件等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

3、因不可抗力因素或政府行为（如拆迁）导致本合同不能履行时，本合同自行终止，拆迁赔偿中涉及乙方自行装修的赔偿部分归乙方所有，其余赔偿归甲方所有。

（三）甲方交付的房屋经有关部门鉴定为危及乙方安全而致使乙方无法使用的，乙方有权单方解除合同。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋，乙方须支付免租期间的租金并承担由此给甲方带来的损失。

1、擅自改变该房屋用途的。

2、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构及附属设施或未经甲方书面同意擅自装修改造的。

3、利用该房屋从事违法活动的。

4、本合同规定的其他情形。

**第十五条 违约责任**

在租赁期内，如果甲、乙双方任何一方擅自终止履行合同，视为违约，违约方应按履约保证金金额双倍支付违约金。

**第十六条**  **合同争议的解决办法**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

**第十七条** **其他约定事项**

（一）本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（二）本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同一式 **肆** 份，甲乙双方各执 **贰** 份。

**出租方（甲方）**： **承租方（乙方）**：

联系电话： 联系电话：

**签约时间：** 年 月 日