**租赁合同**

甲方(出租方)：惠州市惠阳区粮食局新圩粮食管理所

乙方(承租方)： 证件号码：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方本着平等互利的原则，经协商一致，就房屋租赁事宜在惠阳淡水签订本合同。

**第一条 租赁标的：**

**1、租赁标的位置：** 惠州市惠阳区新圩镇北门街“国威大厦”二楼商铺 ；

**2、租赁标的建筑面积：** 2000.02平方米 ；

**3、租赁标的用途：** 商业  **；**

**第二条 租赁期限**

从 年 月 日起至 年 月 日止。

**第三条 租赁标的现状：**

租赁标的现状：外墙面贴墙砖、铝扣板，内墙面、天棚喷乳胶漆，楼地面贴抛光砖，水电、门窗等设施完好。

**第四条 甲方的出租权凭证：**

对甲方前列出租权凭证乙方无任何异议，并确认前列凭证足以证明甲方拥有本合同项下租赁标的的合法出租权，将来乙方绝不以甲方未取得租赁标的合法产权或没有出租权等理由主张合同无效或甲方无权签订本合同。

**第五条 装饰装修**

乙方已知悉房屋现状并同意按该现状以当月缴交当月租金的方式承租。乙方进行装饰装修时，须将装饰装修方案(包括供电、供水、排水、天花地板、隔墙、消防)、平面布置方案提供给甲方审批并经甲方书面同意方可施工，且必须无条件自费修复好租用标的有关内外墙渗水、墙面体剥落、天花地板、门窗、上下楼梯等等的质量及外观问题。乙方不得改变整体布局和主体结构或者擅自加建或者改建。

乙方装饰装修必须达到国家标准规范，如按国家规定应当经有关部门审批的，由乙方负责办理审批手续并承担费用，甲方予以协助。若有关政府部门对乙方的装修提出任何整改要求，乙方均应自费立即按照整改要求修改其装修，限期整改完毕，否则，一切后果由乙方自负。

**第六条 计租方式及标准：**

计租方式为：按月计收。租金标准为：每月租赁金为¥： 元（大写： 元整），共5年11个月，第一年至第三年的每月租金按《产权交易成交通知书》确认的价格计收，第四年、第五年、第六年（11个月）的每月租金按前三年的月租金价格×（1+10%）计收，（从 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金为： 元；从 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金为： 元；从 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金为： 元；从 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金为： 元；从 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金为： 元；从 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金为： 元。该租金不因租赁标的面积差异、乙方经营亏损或其他任何理由调整。租金的支付方式为按月支付，在特殊情况下经甲方同意可根据乙方实际租用时间调整成自然月计收租金，不足月的时间按本合同约定的租金折算成日租金后按日计收补回。租金须在当月10日前自行将租金汇入甲方指定的银行帐户上（户名：惠州市惠阳区粮食局新圩粮食管理所，账号: 44231601040000222   ，开户行： 中国农业银行股份有限公司惠州惠阳新墟支行 ，汇款后乙方凭银行收款回执到甲方办理租金缴交确认手续，款项到帐后三个工作日内甲方开具租金发票给乙方。乙方不得以任何理由抵扣应当支付的租金或费用。

**第七条 保证金：**

乙方在签订本合同时向甲方缴交相当于 3 个月的租金作为合同履约保证金，即¥： 元（大写： 元整），保证金不抵作租赁费用或水电费；租期届满，由甲方不计息退回乙方。如乙方违约，甲方有权没收。如保证金收据丢失的，需在惠州日报登报后补办。

**第八条 双方权利义务**

1、甲方应按照约定日期将租赁标的交付乙方使用。

2、乙方负责租赁标的的水、电安装等工程并自行承担其工程费用，同时负责租用期间的水、电及物业管理费用。如租赁标的现有供水、供电量满足不了乙方需求时，由乙方负责增容，所有费用及手续由乙方承担。租赁期内，因房产产生的物业租赁税费由甲方承担，乙方自身经营产生的所有税费由乙方承担。

3、乙方应按本合同约定支付租金。乙方迟延交付租金的，每迟延一天，应当按日向甲方支付违约金直至付清欠租为止，逾期30天未付清欠款的，甲方有权解除本合同，收回物业另行处理，所收乙方保证金不退。同时，在乙方欠款期间，乙方同意甲方可不经诉讼采取停水、停电、封门、强制接收或其他必要措施向乙方追收欠款，由此造成乙方所有的经济损失，由乙方自负。

4、甲方移交给乙方的物业及设施、设备是在正常使用中的，移交后的出租标的及甲方提供的设施、设备的定期维护保养由乙方负责。如因乙方违章使用造成甲方提供的设施、设备损毁的，乙方应当承担赔偿责任。

5、 乙方应根据自身经营需要或国家规定自行办理营业执照、经营所需的消防等等的手续，并承担费用。如乙方无照经营或违规经营，由乙方承担全部法律责任。

6、乙方不得在租赁标的加建、搭建构筑物，不得在租标的的空地上兴建或搭建构筑物，否则，视为违约，应承担违约责任，甲方有权单方终止合同，履约保证金予没收，造成甲方损失及因此所产生的一切追讨费用的还应赔偿。

7、乙方装修时不得改变房屋结构。装修过程中因乙方原因发生的安全和消防责任事故概由乙方承担，与甲方无关。在租期届满或者因其他原因协商一致提前终止合同时，乙方应保证租赁标的及其原有设备设施的完好（正常损耗的除外）。否则，视为违约，应承担违约责任，甲方有权单方终止合同，履约保证金予没收，造成甲方损失及因此所产生的一切追讨费用的还应赔偿。

8、 乙方自装的空调、生产机器等设施、设备，由乙方负责维修、保养，并承担费用。对于乙方装修，在合同解除或终止后，乙方不得拆除固定装修部份，门窗应完好交还；空调、设备主机可拆除，但固定管线、开关等不得拆除，同时在拆除可拆除财产时不得损坏房产，否则视为违约，应承担违约责任。

9、 乙方在租赁标的使用过程中，若发现租赁标的或附属设施损坏或出现故障而影响正常使用时，应立即采取一切合理措施防止损坏或故障扩大，同时及时通知甲方。

10、租赁期间，乙方自主合法经营，甲方不得干预。

11、租赁期间，甲方转让该出租的房屋时须在一个月前书面通知乙方；在同等条件下，乙方有优先购买权，但须遵循国有资产处置相关规定。

12、未经甲方同意，乙方不得整体或部份转租，也不得以承包合作等形式变相转租，否则，一经发现视为乙方违约，应承担违约责任。

13、 在合同期满双方不再续租的或因乙方违约导致甲方提前解除本合同将出租物业收回的，乙方应当在上述事由发生之日起15日内将自己的物品清理完毕并将房屋交还给甲方。逾期，视为乙方放弃对承租物业内各项财产的权益，乙方同意甲方有权采取停水、停电、封门、换锁或其他必要措施强制接管出租物业，由此造成乙方经济损失由乙方自负。

14、租赁期间，甲乙双方各自所发生的一切债权、债务均与对方无关，各自负责。

15、租赁期间，房产使用过程中的正常维修由乙方负责并承担费用，但属于房屋主体结构等建筑质量问题由甲方负责维修并承担费用；乙方经营期间应保持水电设施完好，租赁期间的水电设施、排污排水管道及化粪池和房屋的门窗等损坏的，由乙方负责维修并承担费用。

16、本合同租赁标的物为国有资产，在本合同履行过程中，如因政府决定改变租赁标的物用途或者进行另行处置的，双方必须服从政府或相关部门决定。因此导致本合同不能继续履行的，甲、乙双方互不承担责任。

17、在本合同履行过程中，如因城市规划调整或因工程建设需要进行拆迁的，本合同中止履行。有关拆迁补偿由工程建设单位或者政府相关部门负责，土地及建筑物的补偿款归甲方，房屋 内装修物等乙方财产以及搬迁等补偿款归乙方。

**第九条 违约责任及免责条件：**

〈一〉租赁期间，乙方如有下列情况之一的，甲方有权解除本租赁合同，收回房产，保证金不予退还；且乙方同意甲方不经诉讼采取停水、停电、封门、换锁或其他一切必要措施向乙方追讨损失和欠租，并按本合同第二十二条约定收回租赁标的，由此造成损失由乙方承担：

1．逾期一个月未清交租金或水费、电费等的；

2．擅自将房产转租以其他方式提供给他人使用的；

3．改变用途的；

4、违反本合同其他约定的，经甲方书面通知限期改正，到期仍拒不整改的。

5、合同期满，本租赁标的需重新公开招租，若乙方未中标，必须在一个月内无条件搬迁完毕，否则乙方同意甲方可不经诉讼采取停水、停电、封门、换锁或其他必要措施强制收回该出租物业，由此造成乙方一切经济损失由乙方自负。

〈二〉乙方违反本合同约定义务之一的，除本合同已对违约责任已作出明确约定外，还应严格履行合同约定的其他义务，并赔偿因此给对方造成的实际损失。该损失无法计算的以三个月租金金额为标准。此外，若因此导致甲方追索的，因此所产生的一切追索损失均由乙方承担，包括但不仅限于诉讼费、保全费、差旅费、通讯费、律师费等等其他的一切费用乙方应一并承担。

〈三〉乙方如要提前终止合同，须提前三个月通知，并经甲方书面同意、交清所有费用和租金，且乙方交纳的保证金不予退还。如甲方不同意的，本合同继续履行。未经甲方同意。乙方单方终止合同的，属于违约，按照本条<二>、<三>项承担违约责任。

〈四〉因不可抗力（如台风、地震）导致房产毁坏或乙方财物损失、人身伤亡的，损失由各方自行承担。

<五> 经甲乙双方协商一致并签署书面文件，本合同可以提前终止或解除，双方并按合同约定承担相应责任。

**第十条 协议的补充修改**

本协议签订后，任何一方不得擅自变更解除合同，甲乙双方经协议同意，可以签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

**第十一条 附则**

1、本合同之解释，效力及其它未尽事宜，皆以中华人民共和国法律或命令为据。一旦发生争议，双方同意先以友好方式协商解决，如协商不成或无法协商，甲乙双方同意依法适用惠州仲裁委员会的仲裁规则交付惠州仲裁委员会终局仲裁。由此所产生的仲裁费、律师费等全部费用、损失由败诉方承担。

**2、**本合同自双方签字、盖章并在乙方支付履约保证金后生效。本合同一式肆份，甲方、乙方、市公共资源交易中心惠阳分中心执壹份、惠阳区国有资产事务中心各执壹份，具有同等法律效力。

甲方：惠州市惠阳区粮食局新圩粮食管理所 乙方 ：

法定代表人（盖章）： 签名(盖章)：

电 话：3333351 电 话：

年 月 日