房屋租赁合同

 鸿租：

甲方（出租方）：惠州大亚湾鸿鑫商贸有限公司

统一社会信用代码：91441300MA55KGNJ5F，

办公地址：大亚湾澳头新澳大道一街1号，

联系人：罗整明，电话：13760202949，

乙方（承租方）：

身份证/统一信用证号码：

联系地址：

联系人： 电话：

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，甲、乙双方经平等、公平、充分协商一致，自愿就乙方承租甲方商铺租赁事宜订立本合同，以供双方共同遵守。

第一条 租赁房屋概况

1.1租赁房屋位于大亚湾霞涌镇新区东兴路2号内巷，房屋性质:砖混结构，规划用途为工业厂房，区域规划为商住综合。（以下简称为“租赁房屋”）。双方确认租赁物业为 （乙方可租赁下列物业全部或任意一处）

1.1.1 厂房一楼建筑面积933.04㎡；

1.1.2 厂房二楼建筑面积961㎡；

1.1.3 厂房后面临建铁皮棚536㎡；

1.1.4 厂房后面空地面积913㎡。

1.2 甲方保证租赁房屋为合法建筑，且已合法取得租赁房屋出租经营权及有权签署本合同。

1.3 甲方已告知乙方，且乙方清楚知道租赁房屋暂未办理不动产权登记。在此基础上，双方自愿订立本合同，并保证不得以此作为主张解除本合同，或减免本合同约定义务及责任的事由。

第二条 租赁房屋用途

2.1 乙方承租租赁房屋应当且仅能用于符合法律法规的合法用途。

2.2 乙方如需改变租赁用途的，应经甲方书面同意且变更用途应符合租赁房屋规划用途。未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁房屋用途。

2.3 乙方不得将租赁房屋用作违法、非法用途，或经营高噪音、高污染、高危险行业。

第三条 租赁期限

3.1租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日。

3.2租赁期满如未订立续租协议的，本合同自租赁期满之日终止,乙方应于租期期满之日起15日内返还租赁房屋给甲方。若租赁期满后乙方继续使用租赁房屋并依本合同约定标准支付租金和相关费用，且甲方未提出异议的，本合同继续有效，但租赁期限为不定期，甲方有权随时终止租赁收回租赁房屋而无需给予乙方任何补偿或赔偿。

3.3租赁期满后乙方如需续租，应在租期最后2个月前向甲方书面提出，并经甲方同意后重新签订租赁合同，租金及相关费用按甲方委托的评估价确定。如乙方未按期申请续租或甲方不同意续租的，甲方可自行在租期最后2个月对外招租、出租。

3.4租赁期满后如甲方继续出租或出售租赁房屋，且乙方无违约情形的，则乙方享有同等条件下优先承租权，但应在甲方招租期间且未与第三方订立租赁或买卖合同前向甲方书面提出，若甲方以招标方式招租的，乙方还应在招标文件规定期限内向组织招标方申报优先承租，否则视为乙方放弃该相关权利。

第四条 租金及费用

4.1 租赁物业自 年 月 日（起租月）计租，以1.1确认的租赁物业计算租金即每月租金 元，具体计算方式为：

4.1.1 一楼厂房933.04㎡×33.3元/㎡自起租月起每月租金为人民币叁万壹仟零柒拾圆整（￥31070元）；

4.1.2 二楼厂房961㎡×10.7元/㎡自起租月起每月租金为人民币壹万零贰佰捌拾叁圆整（￥10283元）；

4.1.3 厂房后面临建铁皮棚536㎡×6.1元/㎡自起租月起每月租金为人民币叁仟贰佰柒拾圆整（￥3270元）；

4.1.4 厂房后面空地913㎡×6.1元/㎡自起租月起每月租金为人民币伍仟伍佰陆拾玖圆整（￥5569元）。

乙方应自起租月起于每月15日前将当月租金付清给甲方。租金第二年起每年上浮5% 。

 4.2 乙方应自接收租赁房屋或本合同约定交付期到期之日（以先到期日为准）的次月起，乙方负责办理水电报装手续等，水电费用由乙方承担，甲方有义务协助提供相关材料。

4.3 甲方指定下列账户为租金收款账户；甲方收到乙方的租金后，应在一周内开具相应足额发票给乙方。

账户名：惠州大亚湾鸿鑫商贸有限公司；

账号：640574098487；

开户行：中国银行惠州大亚湾支行营业部

4.4 乙方生产经营所产生的通讯、网络、税、费、经营开支、债权债务等，均由乙方据实自行处理和负担，与甲方无关。

第五条 租赁押金

5.1 乙方应于本合同签订之日缴纳押金人民币 （ 元）（不少于两个月租金）给甲方，作为乙方履行本合同的保证金。

5.2 乙方足额缴纳押金前，甲方可不交付租赁房屋给乙方；若乙方逾期超过**30**日仍未缴清押金的，本合同终止不再履行，甲方无需另行通知乙方而将租赁房屋出租给第三方使用，且乙方应支付约定押金金额的违约金给甲方，但双方另有约定的除外。

5.3 租赁期满后，在乙方不存拖欠租金、应付费用及其它扣罚押金违约行为的前提下，甲方应在乙方合格返还租赁房屋并办理交接手续之日起**15**个工作日内，将押金不计利息全额返还给乙方。若乙方违约的，甲方有权没收押金。

第六条 租赁房屋交付使用

6.1乙方确认在本合同签订前已现场查看租赁房屋，且清楚知道租赁房屋的位置朝向、户型结构、附属设备设施、相邻关系、验收备案及权属登记等情况，同意租赁房屋符合本合同约定条件和满足乙方要求；乙方在本合同上签字盖章，即视为对承租租赁房屋无任何异议。

6.2交付使用期：甲方应在本合同生效之日起将租赁房屋按现状交付乙方使用，乙方应在前述期限内接收租赁房屋。

第七条 租赁房屋装修

7.1乙方如需装修、改造租赁房屋的，应提前将装修、改造方案提交给甲方审批，并按甲方规定缴纳装修保证金，经甲方书面同意后才可组织施工。乙方完成装修、改造并经报请甲方验收合格后方可将租赁房屋用于经营。甲方应在验收合格之日起**15**个工作日内将装修保证金无息返还给乙方。

7.2乙方装修、改造租赁房屋须遵守下列约定和自行承担相关全部费用及后果：

7.2.1按装修管理法规政策规定向政府职能部门申报并取得许可；

7.2.2不得擅自更改或损害租赁房屋的地基、承重墙梁柱、主体结构等；

7.2.3不得加装超过租赁房屋规划设计标准的设施设备；

7.2.4不得搭建违反租赁房屋规划设计规定建筑物或构筑物；

7.2.5施工单位必须具备相应的资质条件；

7.2.6施工必须严格执行安全生产操作规定，严格落实安全防护措施，杜绝安全责任事故；

7.2.7施工必须严格遵守甲方的装修管理制度，不得损坏他人合法权益。

7.3 乙方违反上述约定装修、改造的租赁房屋的，甲方有权采取劝阻、制止和要求整改、拆除、修复等措施，并扣罚乙方装修保证金；乙方经甲方催告仍不停止违规装修或拒绝整改、拆除、修复的，甲方有权没收乙方押金，以及报请政府职能部门查处；因此造成甲方或第三方损失的，乙方仍应依法赔偿。

第八条 租赁房屋养护维修

8.1 双方租赁合同关系存续期间，租赁房屋的地基、主体结构、承重墙梁柱、外墙、防水防漏工程的养护、维修由甲方负责和承担相关费用；但乙方加装或改造过的部分由乙方按第8.2条约定执行。

8.2 双方租赁合同关系存续期间，租赁房屋范围内除8.1条约定之外的建筑及配套设施设备部分，和乙方加建/装修/改造过的建筑/构筑物及配套设施设备部分，由乙方负责养护、维修和承担相关费用。

8.3 因甲、乙任何一方原因造成的租赁房屋及配套设施设备损坏、损毁的，相应的维修、赔偿责任由该方依法承担。

8.4 因台风、地震等自然灾害和社会暴乱等不可预见、不可克服的不可抗力原因造成租赁房屋及配套设施设备损坏、损毁的，相关维修责任由被损坏、损毁的租赁房屋及配套设施设备的建设/加建/装修/改造方自行承担，双方互不承担违约责任。

8.5 甲方需对租赁房屋及配套设施设备进行检查、养护、维修的，应至少提前2日通知乙方，并应尽可能减少对乙方使用租赁房屋及配套设施设备的影响；需要乙方协助配合的，乙方应予无偿协助配合。

8.6 双方租赁合同关系存续期间，任何一方发现租赁房屋及配套设施设备存在须维修的缺陷的，属于己方养护维修义务的应立即在合理期限内进行维修，属于对方养护维修义务的，应立即通知对方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；对方应在接到通知后的合理时限内进行维修。

8.7 任何一方未按本合同履行租赁房屋养护维修义务且经对方催告仍不履行的，对方有权聘请第三方代为履行，因此产生的费用由该责任方承担；若因此造成租赁房屋损坏及对方损失的，该责任方应依法赔偿相关全部损失。

第九条 租赁房屋的返还

9.1 本合同不论因何原因终止，乙方应于合同终止之日起**5**日内无条件离场返还租赁房屋给甲方，并于合同终止之日起**15**个工作日内办妥乙方公司住所地迁出租赁房屋地址的工商变更登记手续（若有）。

9.2 乙方搬离租赁房屋时，对租赁房屋内存放的乙方财物和加装的装修和设施设备，其中未与租赁房屋形成附合添附关系的应自行搬离；已与租赁房屋形成附合关系的应予拆除恢复原状（以甲方交付使用时拍摄的现场照片为准），但甲方同意保留的除外，且保留部分无偿归甲方所有，乙方不得损毁、拆除；若乙方人为损毁、拆除甲方财物（含依前述约定应归甲方所有的财物）的，乙方应当负责修复正常。若乙方逾期履行前述拆除、修复等义务的，甲方有权聘请第三方代为履行，因此产生的费用由乙方承担，且乙方应当赔偿甲方全部损失。

9.3乙方合格返还租赁房屋给甲方后，双方应签署租赁房屋返还确认文件，作为租赁房屋已合格返还给甲方的依据。

9.4若乙方逾期返还租赁房屋的，甲方有权停水、停电和停止物业管理服务，且乙方应按本合同相关约定承担逾期返还租赁房屋的违约责任。

9.5**特别约定：经甲方书面催告乙方仍未返还租赁房屋的，甲方有权在惠州市辖区范围内选聘依法成立的公证机关，并在聘用公证机关见证或证据保全措施下，采取自行撬锁开门等措施强制清场收回租赁房屋；该情形下，乙方滞留于房屋内的财物（若有）均视为乙方放弃权益，甲方有权自行处置，处置方式包括但不限于选定地点集中存放、拆除、销毁、抛弃、变卖、继续使用等，因此产生的费用和造成的损失及其它不利后果均由乙方负担；且双方同意：**

9.5.1甲方上述强制清场和自行处置乙方滞留财物行为，系为减少双方损失的合法行为，而非成违约、侵权行为，无需承担违约、侵权等任何责任，无需给予乙方任何补偿或赔偿；

9.5.2甲方是否强制清场收回租赁房屋是甲方权利而非义务，租赁房屋返还日期以甲方采取强制清场措施实际收回租赁房屋之日为准；乙方无权以甲方有权强制清场收回租赁房屋作为主张减免乙方逾期返还租赁房屋违约责任的事由；

9.5.3 乙方确认：本协议签署时甲方已就本条特别约定向乙方作了明确的提示和解释，乙方清晰无任何疑义地了解本条约定的内容和法律后果，并同意接受本条约定及因此可能产生的一切法律后果。

第十条 物业管理服务【☑不提供物业管理服务，本条不适用】

10.1 乙方在本合同上盖章/签字，即视为乙方同意甲方为租赁房

屋提供有偿物业管理服务，和承诺严格遵守甲方依法制定的物业管理规约（据实），及自愿协助配合甲方物业管理工作。

10.2 对乙方违反物业管理规约的行为，甲方有权教育、劝阻、制止或要求整改等，并可根据实际情况报请政府职能部门查处，和配合协助政府职能部门查处。

10.3乙方因其他租户或第三方实施的侵权、违法、犯罪等行为，或其它安全责任事故（事件）所产生的损失，仅在未合格履行约定或法定义务且存在过错的情况下依法承担相应责任，否则甲方无需承担责任。

第十一条甲方其他权利或义务

11.1 除有法定或约定依据外，不得无故干涉乙方正常生产经营。

11.2 按约定提供租赁房屋给乙方使用，保证租赁房屋符合本合同约定条件。

11.3 对乙方使用租赁房屋过程中违约、侵权、违法、犯罪行为，有权合理采取劝阻、制止、要求整改和报请政府职能部门查处等措施，并配合协助政府职能部门查处。

11.4 协助乙方调解处理因租赁房屋使用而与第三方（包括其他租户）发生的争议。

11.5 有权根据实际需要自主对租赁房屋整体或部分进行修缮、改造升级等，为修缮、改造升级租赁房屋，有权进入租赁房屋进行排查、施工等。

11.6 有权依法经营租赁房屋公共部分、公共设备设施，并独立享有相关收益。

11.7 有权以转让、抵押等合法方式处置租赁房屋，有权将本合同权利义务整体或部分转让给第三方。

第十二条 乙方其他权利和义务

12.1 依据本合同约定及相关法律法规享有租赁房屋承租权，对甲方违约行为有权要求改正和追究违约责任。

12.2 应当按期、足额支付本合同约定租金及各项费用给甲方。

12.3 遵守甲方依法制定的各项规约，合理使用且不得损毁租赁房屋和公共物业及配套设施设备，无条件配合协助甲方物业管理工作，自觉维护、提升租赁房屋的整体形象。

12.4 合理妥善依法处理租赁房屋所涉相邻关系，不得影响他人正常使用租赁房屋。

12.5 严格落实安全生产经营责任，严格遵守安保、环保、消防相关规定，采取合理措施防患安保、环保、消防等安全责任事故，禁止在租赁房屋内实施违规排污、乱堆乱放、堵塞消防通道、损毁消防设施设备、高空抛物等危及公共卫生、公共安全的行为。

12.6 禁止在租赁房屋范围内存储有毒、有害、易燃、易爆物品，禁止利用租赁房屋从事侵权、违法、犯罪行为。

12.7 自行办理生产经营所需的工商登记、财产保险、消防、环保、治安、卫生、能源、市政、水、电、通讯等有关手续，相关费用由乙方自负。

12.8严格遵守国家有关法律、法规进行生产经营，自行承担生产经营债务及风险，不得拖欠员工工资福利待遇，不得因乙方生产经营债务、责任及风险影响租赁房屋及租赁房屋的正常使用。

12.9未经甲方书面同意，不得将租赁房屋转租、分租、出借或以其他方式给第三方使用；经甲方同意的，必须要求第三方与甲方签订相关协议办理相关手续，否则按未经甲方同意处理。

第十三条 合同的变更、解除和终止

13.1 本合同生效后，未经双方协商一致并签订补充协议确认，任何一方不得单方变更或提前终止本合同。任何一方要求变更或提前终止本合同的，应提前至少**1**个月通知对方，经双方协商一致后方可变更或提前终止本合同。

13.2 乙方单方提出提前终止本合同的，即便双方经协商同意解除，也视为乙方违约，甲方无需返还押金给乙方，且乙应赔偿因此造成甲方的全部损失，但双方另有不同书面约定的除外。

第十四条 违约责任

14.1甲方若逾期交付租赁房屋给乙方的，租赁期限顺延，逾期交付超过30日的，乙方有权解除本合同，乙方解除本合同的，甲方应双倍返还乙方已付押金。

14.2 甲方违约提前终止本合同的，应双倍返还乙方押金，并按乙方装饰装修物评估残值（若有）赔偿乙方损失。

14.3 乙方原因导致租赁房屋、设施设备或甲方其他财物被损毁且未按本合同约定修复正常的，乙方应当赔偿被损毁财物的同期市场价格和甲方其他全部损失。

14.4 乙方若逾期支付租金或其它费用的，每逾期一天应支付逾期金额**1‰**的违约金给甲方。

14.5 乙方若存在以下任一或多项违约情形的，甲方可解除本合同，甲方解除本合同的，乙方除应清偿拖欠租金、费用和支付逾期金额每日**1‰**的违约金，及已付押金归甲方所有之外，另应赔偿甲方的其他全部损失：

14.5.1逾期支付租金或其它费用超过**60**日的，或逾期金额累计超过两个月租金的；

14.5.2未经甲方同意改变租赁房屋用途的；

14.5.3违约提前终止本合同的；

14.5.4未经甲方审批同意擅自装修改造租赁房屋的，或损害租赁房屋地基、承重墙梁柱、主体结构，或擅自加装超过规划设计标准的设施设备，或擅自搭建违反规划设计规定建筑物或构筑物的，或人为损毁租赁房屋、设施设备或甲方其他财物未依约修复且未赔偿相关损失的；

14.5.5在租赁房屋内存储有毒、有害、易燃、易爆物品的，或利用租赁房屋从事违法犯罪活动的；

14.5.6 在租赁房屋内实施危及公共卫生、公共安全的行为，经甲方劝阻仍不改正的；

14.5.7 未经甲方同意将租赁房屋转租、分租、出借或以其他方式给第三方使用的；

14.5.8 拒绝履行本合同其他约定义务，经甲方催告后仍拒绝履行的。

14.6 双方租赁合同关系无论因何原因终止后，若乙方逾期返还租赁房屋给甲方的，或逾期办理乙方公司住所地迁出租赁房屋地址的工商变更登记手续，并导致甲方或甲方允许的租赁房屋使用方不能将该地址登记为住所地的（若有），乙方已付押金归甲方所有，且乙方应按双方租赁合同关系终止当月租金的**1.5**倍，支付自乙方逾期返还租赁物或逾期办理住所地变更之日起，至甲方实际收回租赁物或乙方住所地迁出该地址之日止的逾期返还租赁物违约金给甲方，另应赔偿甲方的其他全部损失。

14.7任何一方违约导致对方通过诉讼等法律途径索赔的，应当赔偿对方因此产生的诉讼费、鉴定费、评估费、律师费及其它相关费用。

14.8 乙方在拖欠租金或其他费用情况下企图搬迁逃避债务或失去联系的，甲方有权扣留并依法处置乙方在租赁房屋内的任何财物，并以所得价款优先清偿乙方拖欠租金或其他费用。

第十五条 免责条款

15.1 因法规政策变更、政府行政行为、城市建设、社会公共利益、火灾、社会突发重大公共卫生或安全事件等原因，导致租赁房屋无法使用及本合同无法继续履行的，本合同终止履行，双方互不承担违约责任；但如乙方拒绝迁离的，甲方有权要求乙方赔偿因此产生的一切经济损失。

15.2 因地震、台风、特大暴雨、雷击、其他重大自然灾害等不可预见、不能避免并不能克服的不可抗力原因，导致本不能履行合同的，双方互不承担违约责任。但任何一方在得知前述原因后，应立即通知对方并采取合理措施预防损失扩大，否则应对因此扩大的损失承担赔偿责任。

第十六条 通知及送达

16.1双方保证在本合同中记载的地址、电话均真实有效，并确认该地址、电话是与合同有关的通知、催告等文件、物品，和政府部门、人民法院或仲裁机构有关的法律文书的合法送达地址和联系电话，相关通知、催告、法律文书、文件物品等以快递方式邮寄至该通讯地址、联系电话的，即为合法有效送达。任何一方若变更地址、电话的，应在变更之日起3日内书面通知对方，若未及时通知导致对方仍按原地址、电话送达的，视为合法送达，变更一方应自行承担送达不能的全部法律责任。

16.2乙方在拖欠甲方租金或其他费用，又占据租赁房屋不与甲方办理返还租赁房屋手续，且失去联系（不接电话、不回信息、不回复快递送达文件即视为失去联系）的情况下，甲方可通过在租赁房屋大门张贴有关的通知、催告文件的方式送达，且相关通知、催告文件张贴**5**天后即视为已合法有效送达。甲方相关通知、催告合法有效送达（或视为送达）后，若乙方未在规定时限内（未规定的则为5日内）提出异议的，视作无条件同意通知、催告内容，甲方可按照通知、催告内容执行。

第十七条 争议管辖

17.1 因本合同所发生的争议，甲乙双方应及时协商解决。协商不成的，由租赁房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼管辖。

第十八条 其它约定

18.1 本合同未尽事宜，双方另行协商并签订补充协议确定，补充协议是本合同的有效组成部分。

18.2 双方签署确认的《租赁房屋及设施设备交接清单》（含现场照片或视频）为本合同附件一，该附件系乙方租返还赁房屋及设施设备的交接依据。

18.3 乙方应于本合同签订前提供下列证件作为本合同附件二：**（1）**乙方营业执照复印件；**（2）**乙方法定代表人身份证明书及身份证复印件；**（3）**乙方授权签约代表（若有）的授权委托书及身份证复印件。

18.4 **乙方特别确认：本合同签订前，甲方已经对本合同条款进行合理提示和说明，本合同条款系经双方协商、修改后一致同意的条款，乙方已充分理解合同条款，特别是合同中免责或限制责任的条款，乙方自愿完全按照本合同的约定履行。**

18.5 本合同一式贰份，自甲乙双方盖章及法定代表人或授权代表签名之日起生效，甲、乙双方各执壹份，具同等法律效力。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人 法定代表人

/授权代表（签名）： /授权代表（签名）：

签约日期： 年 月 日