**房 产 出 租 合 同**

甲方（出租方）：

法定代表人：

住所：

乙方（承租方）：

法定代表人/负责人： 住所 ：

鉴于：

1、甲方合法享有出租本合同租赁标的的权利。

2、乙方为具有完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织，拟租用本合同的租赁标的，并已充分了解租赁标的的现有状况。

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲乙双方经平等、友好协商达成如下协议，以兹信守。

第一条 租赁标的的基本概况

1、租赁标的：

2、租赁标的的基本情况（如面积等情况）：

3、租赁标的的其他情况：

第二条 租赁标的的使用、整改及维修

1、本合同项下租赁标的仅作 商业 用途，未经甲方同意不得随意更改。

2、如租赁标的为房地产的:

1. 乙方应按工商管理部门核发的营业执照登记的经营范围使用租赁标的，不得改作它用。所产生的振动、噪音、气味、烟雾或者其他污染，须符合我国及本地相关法律、法规。
2. 租赁标的交付后，经甲方同意乙方可以按实际情况要求对租赁标的进行整改及装修。无装修免租期，整改装修费用由乙方承担。
3. 乙方在装修前，应向甲方提交规范的装修施工图，经甲方书面同意后，乙方方可施工。甲方应于收到装修施工图后的 5 个工作日内予以答复。乙方在装修完成后的 20 个工作日内，向甲方提交装修的竣工图作为备案。
4. 乙方在装修过程中不得破坏租赁标的的主体结构。乙方在装修时如需拆除原始的内墙或增加内墙，须符合有关建筑法规的规定和要求，并承担由此造成的一切责任。合同终止时，乙方必须将租赁标的保持退租时现状，不得擅自拆除。
5. 乙方装修前须为乙方聘请的装修人员自行购买人身意外伤害保险，并对乙方装修人员的人身、财产安全承担一切责任。
6. 乙方提出进行维修须提前 5 日书面通知甲方，甲方应积极协助配合。乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务， 对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。
7. 本合同终止时，租赁标的内的可移动物品（指办公用品、桌椅）归乙方所有，乙方可以自行取走。乙方装修的租赁标的内不可移动的附着物（包括但不限于天花板、门窗、地板、上下水管、卫生设施、消防设施、照明系统的电线及桥架）不得拆除，无偿归甲方所有。
8. 甲方对乙方提交的装修施工图表示同意的，乙方仍需履行因改建、内部装修、用途变更引致的相关连带事项（如消防、环保、卫生等）应及时向有关机构申报审核的义务，审核及验收结果须报甲方备案。

 (9)乙方不得擅自转租，确因特殊情况需要转租的，乙方需提出书面申请，由甲方按决策程序审议决定并出具书面意见后方可转租， 且转租合同内容须事先征得甲方同意。

 (10)租赁标的室内配套设施（如屋顶、墙壁、楼梯、入口等）的安全检查、日常维护与修缮由乙方自费负责。

 (11)乙方承租后，需做好消防设施，方可进行经营。

第三条 租赁期限

租赁期共 年 月，甲方从 年 月 日起将租赁标的交付乙方使用，至 年 月 日收回。

第四条 租赁标的的租金、履约保证金、其他费用的计算及支付办法

1、租金：

1. 将物业整体出租，月租金为人民币 元。
2. 月租金每 年递增 %，即

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 租赁年份 | 月租金额 |
| 1 | 第 年 | 公开竞价成交月租金额 |
| 2 | 第 年 | 第年月租金额×（1+%） |
| 3 | 第 年 | 第年月租金额×（1+%） |
| … | …… | …… |

2、租金交纳的起始时间：租金从 年 月 日开始计收。

3、租金的支付办法：租金按月支付，甲方应在每个结算周期第10个工作日前开具的增值税专用发票给乙方，乙方在收到发票后15个工作日内以银行转账或存款的方式一次性把当月租金付入甲方指定的如下银行账户。

户 名 :

开户行名称：

 开户行账号：

乙方开票资料如下：

单位名称：

统一社会信用代码：

开户行名称：

开户行账号：

发票的备注栏需填写乙方全称和统一社会信用代码。

若甲方迟延出具租金发票则乙方有权相应顺延支付租金并不视作乙方违约。如租赁关系提前解除的，甲方须向乙方返还已支付未履行期间的相应租金。

乙方需向甲方支付的款项中已经包含增值税税款。甲方因本协议项下服务/货物而须支付的其他各项税费（包括但不限于增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、印花税、及企业所得税等其他各项税费）应由甲方自行承担，不再向乙方收取。甲方保证协议各项标的对应的税率符合国家规定，且与最终付款时提供的发票税率一致。乙方如需履行代扣代缴义务，乙方将依据国家税收相关法律法规的规定履行代扣代缴义务，最终实际向甲方支付的款项为扣除增值税税款及附加税费后的数额。

乙方必须按照约定向甲方交纳租金。如无故拖欠租金，应按日向甲方支付逾期金额的千分之 的违约金。

乙方支付的租金中，其中 %作为甲方的物业管理费， %作为甲方的租金收益。

4、履约保证金的支付办法：本合同签订之日起 15个工作日内，乙方应当缴纳2个月租赁期首月租金人民币 元整（¥ ）作为租赁合同履行的履约保证金；待合同期满乙方无任何违约的情况下，甲方应在乙方返还租赁标的并结清所有费用之日起 10 个工作日内将履约保证金无息的退还给乙方。

5、其他费用的交纳：

(1)物业管理费：物业管理应收的相关管理费用由乙方承担， 由乙方自行向相关管理单位交纳。

1. 水电费：由乙方承担，由乙方自行交纳。

 (3)维修费：租赁期间，房产室内由乙方承担维修费用并负责施工。

(4)租赁期间，乙方使用租赁标的进行商业活动产生的其他各项费用（乙方自己申请安装电话、宽带、有线电视或其他设备的费用等）均由乙方交纳。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方的权利

1. 按本合同约定收取租金和履约保证金等。
2. 乙方不按本合同约定交付租金，甲方有权收取违约金。
3. 检查租赁标的及配套设施的各项安全。
4. 租赁期满无条件收回该租赁标的的使用权。
5. 监督乙方按本合同约定用途使用租赁标的。
6. 本合同约定的其他权利。

2、甲方的义务

1. 对乙方所租赁的房屋装修或改造时的方案进行监督和审查并及时提出意见。
2. 租赁期内，甲方如需将租赁标的抵押或转让给第三人，应保证不因该抵押而影响到乙方对租赁标的的使用。
3. 甲方保证租赁房屋主体结构符合国家安全规定，且不存在质量问题，能够为乙方依约正常、安全地使用。若发生非乙方原因导致的重大房屋质量、房屋安全及相关问题，致使不能实现合同目的的，概由甲方负责清理和解决，并承担民事责任，因此给乙方造成的任何损失，甲方负责赔偿，同时，乙方有权提前解除本合同，且无需承担违约责任，但因不可抗力导致或非因甲方自身过错导致的除外。

（4）本合同约定的其他义务。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方的权利

1. 按合同约定用途使用租赁标的。
2. 经甲方同意，在不影响租赁标的结构安全与美观的情况下，对租赁标的进行改善或增设他物。如乙方擅自变动，甲方可以要求恢复原状或者赔偿损失。
3. 在合同有效期内未经乙方同意，甲方单方面提高租金，乙方有权拒绝支付超额租金。
4. 合同中约定的其他权利。

2、乙方的义务

1. 不得从事违法的经营活动。
2. 及时足额支付租金。
3. 按合同约定用途及租赁标的的性质合理使用租赁标的。如

因乙方使用不当造成租赁标的毁损、灭失的，乙方应当承担损害赔偿责任。

1. 第三方向乙方就租赁标的主张权利的，应及时通知甲方。
2. 不得在租赁房屋内生产、堆放、转运、销售国家与法律规定的易燃、易爆、剧毒等物品。
3. 严格遵守政府与法律所有规定及条例。备好、做好防火、防盗、防毒、环境等设施及设备的正常安全工作，并承担因乙方过失所造成事故的法律后果。
4. 按时缴纳水、电、卫生、治安、消防、绿化、环保、配套设施的管理和维护费等费用。
5. 承担租期内租赁标的室内的维修、维护的义务。
6. 租赁合同终止时，必须对租赁标的保持现状移交给甲方， 不得擅自拆除租赁标的的任何配套设施及装修。

 （10）乙方在租赁期间是承租房屋的实际管理人，需确保有日常巡查并做好相应的安全防范措施，及时整改发现的安全隐患，因乙方未履行上述义务在本房屋内发生的安全事故，包括但不限于高空抛物、水电、燃气等使用不当，乙方及室内所有人摔倒的人身伤害或给第三人造成的人身及财产损害，均由乙方承担，与甲方无关。

（11）本合同约定的其他义务

第七条合同的变更、解除和终止

 1、协商变更：甲乙双方可以以补充合同的形式对本合同所约定的事项进行变更或对未尽事宜重新约定，补充合同不得违反标的招租公告和本租赁合同的实质性内容。补充合同为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

 2、租赁期间，甲方因客观原因需提前解除本合同，应提前6个月书面向乙方申请，经乙方同意后方可解除本合同，乙方需交清所有费用后，甲方向乙方退还履约保证金。若未能得到乙方同意，甲方不得单方面解除本合同，本合同继续有效。否则，视为违约，按违约条款处理。

 3、租赁期间，乙方因客观原因需提前解除本合同，应提前6个月书面向甲方申请，经甲方同意后方可解除合同，乙方需交清所有费用后，甲方才向乙方退还履约保证金。若未能得到甲方同意，乙方不得单方面解除本合同，本合同继续有效。否则，视为违约，按违约条款处理。

 4、乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁标的：

 （1）擅自将租赁标的转租、转借、调换使用或对外担保抵押的；

 （2）利用租赁标的进行违法活动；

 （3）对租赁标的的实际使用功能与甲方在招租公告中明确的使用功能不一致的；

 （4）将租赁标的擅自搭建、拆改结构或改变承租用途的；

 （5）乙方故意损坏租赁标的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

 （6）因乙方责任发生安全、环保事故的；

 （7）不按时交纳租金或者确实无力履行合同的；

 （8）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的；

 （9）法律、法规规定的其他情形。

 在上述九种情形下，解除合同的书面通知送达乙方时，本合同得以解除。

5、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

 （1）因不可归责于乙方的事由致使租赁标的部分或者全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的，乙方可以解除合同。

 （2）租赁标的危及乙方人员的人身安全或健康的(由具有鉴定资格的第三方鉴定)，乙方可以随时解除合同。

在上述两种情形下，解除合同的书面通知送达甲方时，本合同得以解除。

6、合同的终止

1. 本合同出现下列情形之一时即时终止：

①本合同履行期限届满；

②因不可抗力致使不能实现合同目的，合同任一方可提出解除本合同，但须提供有关不可抗力的证明，双方互不承担违约责任；

③甲、乙双方经协商一致解除本合同；

④甲、乙一方依法行使单方解除权解除本合同;

⑤因城市建设规划或者城市更新改造需要拆迁或者政府征用的， 双方互不承担违约责任；

⑥因甲方企业改制、重组、清算或者注销的，双方互不承担违约责任。

1. 本合同的终止不影响甲、乙双方按本合同约定进行结算和请求赔偿的权利。
2. 本合同终止时，乙方应于终止之日起 20 个工作日内将其所有的可移动物品搬离并交还租赁标的给甲方，同时结清应由乙方承担的各项费用。交还的租赁标的应符合本合同约定的状态。

如乙方逾期未搬走，甲方将不退还乙方的租赁履约保证金，并有权自行或委托第三方封存租赁标的及租赁标的内所留物品，由此有可能造成的损失均由乙方自行承担，乙方也不得以任何理由通过任何途径就此项约定向甲方提出任何要求。如乙方交还的租赁标的不符合本合同约定的状态，甲方有权从履约保证金中扣除相应的金额以弥补损失。

1. 乙方拒绝交还和腾退租赁标的给甲方时，甲方经送达限期腾退的通知后可限水、限电，直至接管租赁标的，由此造成的一切后果由乙方自行承担。

第八条 违约责任

1、任何一方未能履行本合同项下的义务均视为违约，应承担相应的违约责任。如出现重大违约给对方造成严重损失时，违约方应对受损害方给予相应赔偿。

2、因甲方违约致使本合同于期满前解除的，甲方须对乙方做出如下赔偿：

1. 甲方须退还已收的尚未履行期间的租金。

（2）甲方须退还乙方所交履约保证金，并按2个月租赁期首月租金金额支付乙方违约金。

3、因乙方的违约致使本合同于期满前解除的，乙方应在20 个工作日内结算应付租金及相关费用，搬离并交还租赁标的，并须对甲方做出如下赔偿：乙方所交履约保证金不予退回。

4、乙方有下列行为的，所造成的一切后果由乙方自行承担，并赔偿因此给甲方造成的损失：

1. 乙方擅自搭建、拆改结构或者改变承租用途的。
2. 乙方擅自转租、转借、调换使用或者将出租标的物对外担保抵押的。
3. 乙方利用出租标的物进行违法活动的。
4. 发生安全、环保事故的。

第九条 免责条件

1、在租赁期间因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。但因不可抗力导致不能使用租赁标的时，乙方应立即书面通知甲方。

2、在租赁期间，如因执行公、检、法机关的有效法律文书或上级行政指令、政府行为，包括但不限于因城市建设的需要被拆迁、改造、征地等非甲方自身原因，导致本合同不能得到全部、部分履行或提前终止的，甲方对乙方不承担违约责任，但必须提前通知乙方，由甲方与造成本合同不能履行的单位协商赔偿金额。对乙方出资建设的构建物或者投入的设备、装修改造的赔偿，原则上根据乙方投入时的价值，以直线折旧法按照合同总租期进行折旧；合同总租期大于税法规定的最低折旧年限的，按税法规定的最低折旧年限计算；未折旧年限的剩余价值额作为赔偿参考，赔偿额不得高于合同中约定的剩余租期内租金；如有关单位对甲方就合同有专项补偿（且不限于停产停业损失、搬迁补助、限时搬迁奖励等）的，甲方赔偿给乙方的总额不高于有关单位就该专项补偿给甲方的总额。如有其它包括土地或者房屋等补偿的，补偿归甲方。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十条 争议的解决方式

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，按下列第 1 种方式解决（以下两种方式只能选择一种）：

1. 提请惠州仲裁委员会仲裁。

2、依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条其他

1、租赁合同终止时,甲方有权收回租赁标的或重新制定出租方案。在租赁期满前，甲方有权对外发布招租信息，并带领意向承租方实地查看租赁标的，乙方要求续租的，应当在租期届满前 1 个月提出书面申请，在公开招租时可享同等条件下的优先承租权。

2、甲方建立不诚信记录档案，如乙方违反本合同约定的，甲方可将乙方纳入不诚信记录名单并书面通知乙方。

如乙方被纳入甲方不诚信记录名单的，乙方将不享受政策性减免优惠和其他优惠，租赁期满亦不享有同等条件下的优先承租权。

1. 甲方自本合同签订并收到乙方交纳的履约保证金之日起 5 天内将租赁标的交付给乙方。
2. 本合同约定的通知通过微信或张贴于租赁标的显眼位置即视为送达。

5、本合同一式 四 份，由甲、乙双方法定代表人/负责人（或授权代表）签字并加盖公章后生效，合同签署后甲方执 两 份，乙方执 1 份，惠州市公共资源交易中心备案留存 1份。

(以下无正文)

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人/负责人或授权代表（签字）：

年 月 日