**房屋租赁合同**

合同编号：

出租方（甲方）：惠州市惠城区惠悦土地资源开发有限公司

统一社会信用代码：914413021960294883

法定代表人：郑南飞

联系地址：惠州市惠城区新联路3号

承租方（乙方）：

联系电话：

身份证号码或统一社会信用代码：

本合同所租赁资产属于惠城区行政事业单位经营性国有资产，乙方需自觉遵循行政事业单位经营性国有资产管理的相关规定。

依据《中华人民共和国民法典》，甲、乙双方本着互惠互利的原则，经双方协商一致，就乙方向甲方承租以下房屋事宜，订立本合同。

**第一条 租赁房屋的坐落、面积、用途、房屋现状、设施情况**

1、乙方承租甲方位于惠城区马安镇永安街42号房屋的一层商铺及二层住宅【国有土地使用权证号:惠阳府国用（98）字第13211500713号】，作商住用途，房屋建筑面积约300.00平方米，用地面积：234平方米。甲方按房屋现状出租给乙方使用。

 2、房屋现状、设施情况描述：

（交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的结构、当时状况、装修程度、附属财产、水电表读数等有关情况进行确认）。乙方如需对房屋进行装修的，需经甲方书面同意。

**第二条 租赁期限、租金标准、履约保证金及支付方式**

1、租赁期限： 5 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，合同期满后，本合同自动终止。

免租装修期 一 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止， 年 月 日起正式计收租金。

租赁标的交付时间： 年 月 日。

2、该房屋月租金为人民币 元整（￥： 元）。租金按月结算，乙方应于每月10日前以银行转账方式向甲方缴交当月租金。

甲方指定收款银行账户：

户 名：

开 户 行：

银行账号：

3、租金递增

具体计算方式如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 租 期 | 月租金标准（元） |
| 1 | 自 年 月 日起至 年 月 日期间 |  |
| 2 | 自 年 月 日起至 年 月 日止 |  |

4、履约保证金

（1）履约保证金：乙方应于本合同签订当天缴交履约保证金人民币 元整（￥： 元）。如乙方未足额缴交保证金，则甲方有权不予交付租赁房屋，履约保证金不得抵扣租金。

（2）履约保证金退还：合同期满，在乙方缴清应缴的所有费用并交还经甲方验收合格的租赁房屋且没有任何违约的情况后，甲方在三日之内将履约保证金（不计息）退还给乙方。

**第三条 租赁期间相关费用承担**

1、租赁期间（含装修期内），房屋发生的水电费用由乙方承担。乙方应于本合同签订当天向甲方预缴水电费押金 元（在租赁期满时最后一期水电费用中抵扣，多除少补）。乙方应准时缴交所产生的水电费用；乙方逾期缴交租金或水电费用超过15天的，甲方有权采取停水停电措施，因此所造成的损失由乙方自行承担。

2、租赁期间，租赁房屋的物业管理费、卫生费、空调费、煤气费、电话费、有线（卫星）电视费等费用（如有）由乙方承担，乙方应及时向相关部门缴交。

3、租赁期间的土地使用税（如有）、房产税（如有）等所有因租赁产生的税费均由甲方承担。

**第四条 广告**

租赁物的广告发布权归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得以任何形式进行广告宣传，也不得租用或以任何形式给自己或他人进行广告宣传。

**第五条** **房屋装修及房屋、附属设施管理、使用与维护**

1、租赁期间，乙方经甲方书面同意，可根据其居住需要对房屋进行装修，但装修不得改变或影响房屋主体结构，乙方装修前应将装修方案报甲方审核同意，乙方装修应符合设计、消防要求，内面隔墙应全部采用轻型防火材料装修。甲方有权对乙方装修工程进行监管。如甲方发现乙方装修不符合双方确定的装修图纸、方案或发现存在安全隐患且乙方拒绝整改的，甲方有权要求乙方限期恢复原状，装修或改造所需各种费用由乙方自行承担。
 2、租赁期间，乙方应合理使用所承租的房屋及附属设备、设施，并承担房屋及附属设备、设施的维修、维护责任。如因乙方管理、使用不当造成房屋及附属设备设施损坏的，乙方应立即负责修复或作经济赔偿。若乙方拒不维修或赔偿，甲方有权代为维修，维修所需费用由乙方承担。因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿。

3、乙方不得对房屋进行改建、搭建或者加建，否则，相应的行政后果由乙方自行承担，甲方有权要求乙方拆除，乙方拒不拆除的，甲方有权另行聘请第三方进行拆除，所产生的费用由乙方承担。甲方还有权解除合同，履约保证金不予退还。

4、房屋因租赁所产生的消防报建审批义务由乙方负责。

**第六条 乙方其它义务**

1、乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并应遵守物业有关规定并不得占用公共场所及通道做任何用途；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

2、乙方不得利用租赁房屋从事违法行为；如因乙方不能按租约规定使用租赁房屋所产生的后果，及发生一切违法行为与甲方无关，产生的违法责任由乙方承担并赔偿甲方，甲方还有权解除合同，履约保证金不予退还。

3、乙方不得利用承租房屋存放危险物品。

4、未经甲方书面同意，乙方不得将房屋转租或分租给第三方，不得改变房屋用途。

5、乙方有义务接受甲方或其他相关部门定期或不定期的监督和检查，并对甲方或其他相关部门提出的意见限期作出相应整改。

6、租赁期间，由乙方担任租赁房屋安全责任人。乙方应认真履行安全管理职责，防范安全事故发生。如发生事故，由乙方自行承担相应的法律责任和经济赔偿责任。因此造成甲方或第三方经济损失的，乙方应予赔偿。

**第七条 违约责任**

1、甲方应确保租赁房屋权属清楚，没有任何权属纠纷；如存在权属纠纷由甲方负责解决，因此造成乙方无法使用房屋的，乙方有权解除合同。

2、乙方有下列行为之一的，甲方有权提前解除本租赁合同，收回租赁房屋，乙方缴交的履约保证金不予退回，乙方对房屋所作的装修及附属设施（包括但不限于室内固定装修、水电设施、空调管线、消防设施等）无偿归甲方所有：

（1）未经甲方同意，擅自转租、分租承租房屋或改变租赁用途的；

（2）乙方装修损坏房屋主体结构，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（3）损坏承租房屋及附属设备设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（4）乙方利用房屋进行违法或犯罪活动的，被政府相关职能部门查处或受到司法机关制裁的；

（5）拖欠租金或者水电费用累计超过一个月30日的。

（6）擅自对租赁房屋进行搭建、加建、改建的。

**第八条 合同的变更、解除与终止**

1、租赁期间，经双方协商一致，可以变更或终止本合同；双方未能达成一致意见前，任何一方应继续履行本合同。

2、租赁期限届满，双方未续签合同的，本合同自然终止。

3、因政府建设需要搬迁、土地被收储、征收或企业改制以及其他不可抗力影响等情形，本合同自然终止，乙方应无条件配合并应在接到甲方通知后在限定时间内搬迁，双方互不承担违约责任。租赁土地被征收的，征收的土地补偿、地上建筑物的补偿（如有）归甲方所有；由乙方投资的、经营上的损失补偿（如有）归乙方所有。

**第九条** **房屋返还**

1、租赁期满或因乙方违约导致合同提前解除的，乙方应于租赁期满当天或甲方通知乙方解除合同之日起三天内将承租房屋及附属设施设备（含水电、消防设施等）完好交还给甲方，否则，甲方有权采取停水停电等措施，乙方对房屋所作的装修及添加的附属设备设施（包括但不限于室内固定装修、水电设施、空调管线、消防设施等）无偿归甲方所有。乙方逾期交还房屋的，逾期期间乙方应按双倍租金标准向甲方支付房屋占用费。

2、乙方交还房屋时应将房屋内的物品清空（包括垃圾等）；对未经甲方同意留存的物品，视为丢弃物，甲方有权自行处置或要求乙方清理。

3、租赁期满前乙方如需续租，按国有资产出租的管理规定执行必须在租赁期满前三个月向甲方提交书面申请，经甲方同意后，双方重新协商确定租金标准并签订续租合同。同等条件下，乙方有优先承租权。

**第十条** 未尽事宜，双方可协商签订补充协议；补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十一条 争议解决方式**

因履行本合同发生争议，甲、乙双方应尽量协商解决；协商不成的，任何一方可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

**第十二条** 本合同附件为：1、租户安全责任承诺书；2、租户进场交接清单；

3、乙方身份证复印件或营业执照复印件。

上述附件与本合同同具法律效力。

**第十三条** **合同的生效**

本合同一式三份，由甲方执两份，乙方执一份，本合同自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

（以下为签署栏，无正文）

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

电话： 电话：

签订日期： 年 月 日