**房屋租赁合同**

合同编号：

产权方（甲方1）：惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司

管理方（甲方2）：惠州市惠城区德正投资有限公司

（甲方1和甲方2统称为甲方）
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，甲方1属于租赁资产的管理权人，甲方2经惠城区国有资产监督管理局授权，属于租赁资产的日常事务管理人，负责与乙方对接具体租赁事宜，执行本租赁合同的具体事务，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、维修责任**

1、乙方承租甲方位于惠城区 的房屋作 用途，房屋建筑面积约 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： 房屋建于1988 年，现状较为破损陈旧，乙方在竞标时已清楚了解房屋现状及维修责任。

3、房屋维修责任：乙方负责房屋的维修并承担维修费用，维修后需向甲方提供第三方安全鉴定合格报告，如未维修或未达到合格标准的，视为违约，甲方可单方终止合同或此合同自行解除，履约保证金不予退还。

4、房屋交付：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。

**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： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，免租装修期60天，合同期满后，本合同自动终止。

租赁标的交付时间： 年 月 日

2、该房屋月租金为含税价人民币 元整（￥： 元）。租金按月结算，乙方应于每月5日前以银行转账方式向甲方1缴交当月租金。乙方如逾期缴交租金的，每逾期一天，每天应加收万分之五滞纳金，直至乙方付清租金之日止。

3、租金递增

租金每三年递增 10 %，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 |  |
| 3 | 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1有权不予交付租赁房屋，如乙方在合同订立后超过十日仍未足额缴交保证金的，甲方1有权单方解除合同。履约保证金不得抵扣租金。

（2）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1在三日之内将履约保证金（不计息）退还给乙方。

租金、履约保证金的收款银行账户如下：

户 名：惠州市惠城区国有资本投资运营有限公司

开 户 行：惠州农村商业银行股份有限公司惠城支行营业部

银行账号：80020000015776476

**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2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）。乙方应于每月5号前将上月发生的水电费用（包括公共水电分摊费用）及时向甲方2缴交；乙方逾期缴交租金或水电费用超过15天的，经甲方书面催告后仍不缴纳的，甲方可以对商铺暂停部分水、电或相关设施服务，直至乙方履行相关付款义务为止，因此所造成的损失由乙方自行承担。

水电费等费用的收款银行账户如下：

户 名：惠州市惠城区德正投资有限公司

开 户 行：惠州农村商业银行股份有限公司惠城支行营业部

银行账号：80020000016057756

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。

**第四条 广告**

1、若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，须经甲方2同意并按政府的有关规定完成相关的报批手续。
 2、若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，须经甲方2书面同意并按政府有关规定执行。

3、乙方广告牌、灯箱的制作、安装、必须报甲方2审核，同意后定尺寸、定功率、定安装位置，灯箱必须使用防火阻燃材料。租赁物的广告发布权归甲方2所有，未经甲方2同意，乙方不得以任何形式进行广告宣传。

**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，乙方可根据其经营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督。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，由乙方负责赔偿。

**第六条 乙方其它义务：**

1、乙方经营所需的一切证照由乙方自行办理。

2、乙方应依法经营，经营所发生的一切税费、债权债务、劳资纠纷等由乙方承担，与甲方无关。

3、乙方必须根据经营需要安装内部消防设施，并承担其费用。消防工程必须达到国家规定标准，并经有关政府职能部门验收合格后方能营业。

4、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。

5、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。

 6、乙方不得利用承租房屋存放危险物品。

7、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。

8、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。

9、租赁期间，由乙方担任租赁土地安全责任人。乙方应认真履行安全管理职责，依法采取安全生产工作等各项措施，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1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1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1所有；乙方拖欠租金、水电费用的，甲方有权追究乙方拖欠租金、水电费用、滞纳金等违约责任：

（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）拖欠租金或水电费用超过一个月的。

**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。

**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，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、鉴于乙方所租赁资产属于惠城区行政事业单位经营性国有资产，租赁期满甲方如需通过招标确定承租人的，乙方可参与投标，最终承租人以中标结果为准。

**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、乙双方因尽量协商解决；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、商户安全责任承诺书；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**

本合同一式四份，由甲方执二份，乙方执一份，交易中心执一份，本合同自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

（以下无正文）

附件一 《商户安全责任承诺书》

附件二 《国有经营性资产租户进场交接清单》

甲方1（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

电话： 电话：

甲方2：

法定代表人或授权代表：

电话：

签订日期： 年 月 日