**房屋租赁合同**

出租方：彭州市龙兴资产管理有限公司

承租方：

**房屋租赁合同**

**出租方**（甲方）：

法定代表人：

统一社会信用代码：

联系电话：

地 址：

**承租方**（乙方）：

身份证号码/统一社会信用代码：

联系电话：

通讯地址：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他法律、法规的有关规定，在平等、自愿、公平、诚信的基础上，甲、乙双方经协商，就乙方承租甲方房屋相关事宜达成意见一致，特签订本合同。

本合同签订的前提和背景包括：

一、本合同项下标的房屋权属为 公司所有， 公司与彭州市龙兴资产管理有限公司签订《资产委托管理协议》，由彭州市龙兴资产管理有限公司负责本合同内容的执行，并负责房屋日常租赁管理事务工作。

二、乙方自愿承租本合同项下标的房屋，且乙方对租赁房屋及附属设施、设备进行了实地考察。

三、乙方对本合同项下标的房屋和附属设施、设备以及公共部分，市政、公共配套设施、设备等现状都予以充分了解和认可，对此不持任何异议。

**第一条 租赁房屋情况及用途**

1.甲方将位于 的房屋（以下简称：租赁房屋），建筑面积共为 平方米（包括乙方应分摊的附属通道、公共设施部分的面积），附带土地面积为 / 平方米，根据《彭州市行政企事业单位国有资产出租管理办法》的有关规定已对出租资产的租赁价值进行评估后，以现状出租给乙方使用。

2.乙方向甲方承诺，其承租租赁房屋作为 使用，并遵守相关法律法规和甲方有关房屋使用和管理的规定，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定获得有关部门审批前，不得擅自改变前述约定的用途，且租赁房屋的经营和使用者只限于本合同的乙方。

**第二条 租赁期限**

租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，租赁期限内产生的水、电、气、物管费、通信、网络等与租赁房屋有关的费用均由乙方自行承担。

**第三条 租金及支付方式**

1.租赁房屋每个租赁年度的租金为 元，土地每年租金为 / 元，合计每个租赁年度的租金 元（大写：人民币 整）。

2.租赁房屋租金按年度预付，租金支付时间和金额见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁年度 | 租金金额(人民币，元) | 租金支付时间（如采取银行转账方式支付，以应缴纳租金全额到达甲方账户时间为准） | 备注 |
|  年 月 日至 年 月 日 |  | 本合同签订生效后15个工作日内支付 |  |
|  年 月 日至 年 月 日 |  |  年 月 日前 |  |
|  年 月 日至 年 月 日 |  |  年 月 日前 |  |
| 合计：【】元，大写：人民币【】元整。 |

3.乙方通过银行转账的方式支付本合同款项给甲方指定收款账户，甲方指定收款账户信息如下：

开户行：

账户名：

账 号：

4.甲方在收到乙方支付的当期全部租金到账之日起5个工作日内向乙方提供有效票据。

**第四条 履约保证金**

1.乙方在本合同签订之日起 个工作日内向甲方支付履约保证金，本合同的履约保证金按不低于一个月租金收取，经甲乙双方协商一致，本合同履约保证金金额为 元（大写：人民币 整），乙方应于缴纳首期房屋租金时一并支付给甲方。

2.租赁期届满或本合同提前终止的，在乙方无违约情况并按时按约向甲方返还（恢复）租赁房屋及附属设施设备，并结清所有应付未付租金及水费、电费、气费、物业管理费等与租赁房屋有关的各项费用后3个工作日内甲方根据乙方租赁期间的履行情况，将剩余的合同履约保证金无息退还给乙方。

**第五条 房屋移交及维修事宜**

1.房屋移交

甲方应于乙方按合同约定足额缴纳首期租金及合同履约保证金全部到账之日起3个工作日内，按房屋现状向乙方交付房屋房屋及房屋附属设施、设备，并由甲乙双方（或其代表）在房屋移交单上盖章（或签字）确认（可附照片）；

2.经甲乙双方在房屋移交单上签字后即视为乙方对甲方交付的房屋及附属设施、设备状况等全面了解和认可，甲方交付的房屋完全能够满足乙方的租赁目的，乙方在后期经营使用租赁房屋过程中，不得以甲方交付的房屋不满足使用条件作为抗辩理由，因使用房屋的过程中发生的费用由乙方自行承担。

3.合同履行期间，租赁房屋的房屋结构的维修由甲方负责（除因乙方或第三方行为造成的房屋结构破坏、屋面漏水、地下管道损坏等）；除此之外租赁房屋的其余维修责任由乙方承担。

**第六条 其它相关费用**

1.自本合同签订之日起至本合同终止之日止，因该租赁房屋发生的所有费用（包括但不限于水、电、气，卫生、治安、消防、安全、门前三包、物管及税费等，但应由甲方承担的房产税及城镇土地使用税除外）均由乙方自行承担。合同履行期间，如乙方未按照相关规定支付上述相关费用而给甲方造成损失的，由甲方按照本合同第十一条款关于逾期付款的约定追究乙方的违约责任。

2.乙方因装修（包括但不限于临时用电、用水、用气）及使用租赁房屋过程中产生的建渣和生活垃圾由乙方自行清运至指定场所，清运费等相关费用由乙方自行承担。

3.政府及相关主管行业部门按相关规定对该出租房屋提出整改要求的，乙方应当无条件按照要求执行及完成整改，所产生的费用及须缴纳的费用由乙方自行负责。

**第七条 甲方的权利义务**

1.有权对乙方使用租赁房屋的不当行为提出意见，乙方应当按照甲方要求进行整改。有权按照本合同约定的时间和金额向乙方收取租金和合同履约保证金。

2.甲方享有租赁房屋的所有权及处置权。

3.乙方因违约产生的违约金、损害赔偿等应向乙方支付的全部费用，甲方有权从乙方缴纳的合同履约保证金中直接扣除。乙方须在接到甲方扣除履约保证金的书面通知之日起10个工作日内按照本合同约定的履约保证金金额补足履约保证金。

4.甲方配合乙方办理使用租赁房屋所需的用水、用电、用气设施设备的相关手续，由此所产生的费用由乙方承担并支付。

5.在租赁期限内，若遇政府决策或指令、法律法规政策调整、城市建设、规划调整、征地拆迁等情形，甲方需要收回租赁房屋的，甲方有权单方解除本合同，且不承担任何赔偿或补偿责任。乙方应无条件将租赁房屋、附属设施设备等返还甲方，租金由甲乙双方据实结算。

**第八条 乙方的权利义务**

1.乙方按照合同约定的经营范围自行办理各种证件（包括但不限于营业执照、消防合格证、卫生许可证等），并积极配合相关部门查验。

2.乙方应当严格按照本合同约定期限按时足额向甲方支付房屋租金及各类费用。向有关主体权利缴纳其他费用。

3.租赁期间，负责租赁范围内的水、电、气、消防等设施、设备的管理和维护并承担相关费用及责任。

4.在租赁期限内，乙方不得将租赁房屋进行转租、转借、转让或与他人调换使用。如乙方发生擅自转租、转借、转让或与他人调换使用的行为，甲方有权要求乙方按本合同第十一条第2项之约定向甲方承担违约责任。

5.租赁期间，乙方应严格按照当地有关部门规定，负责租赁范围内的防火安全、门前三包（包卫生、包绿化、包秩序）、综合治理及安全、保卫等工作，并自行承担相应费用和相应责任。

6.爱护并正确使用租赁房屋及各种设施，不得破坏租赁房屋的主体结构，非因甲方或不可抗力原因造成租赁房屋及其他相关设备损坏、灭失的，由乙方负责修复并承担相关费用及责任，如因此造成甲方及第三方损失的，由乙方承担全部法律责任及赔偿责任，且乙方与第三方的纠纷由乙方自行解决，与甲方无关。因此导致甲方先行或者连带承担的，甲方有权向乙方进行追偿。同时，甲方有权单方解除本合同，且乙方已交付的尚未发生的房屋租金及合同履行保证金等其他费用不予退还，由此仍不足以弥补甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。

7.不得在租赁房屋范围内及周围进行任何违章搭建、改建、扩建、开口、接口或拆除，不得占用规划红线范围内的绿地、平台、露台、通道及设施设备等，否则一切法律及经济责任均由乙方自行承担。针对本项约定的情形，甲方一旦发现乙方有违反前述约定的情形发生，甲方有权制止并要求乙方立即整改，乙方拒不整改或迟延整改的，甲方有权单方面以书面通知乙方的方式解除本合同，且乙方已交付的尚未发生的房屋租金及合同履约保证金等其他费用不予退还，由此不足以弥补甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。

8.乙方对租赁房屋进行装修的，装修前须将装修方案报甲方和物管公司书面初审同意，并报相关主管部门备案批准后方可实施装修（甲方不因对乙方装修方案的审核而对乙方的装修承担任何责任）；乙方装修不得改变租赁房屋的外观、建筑结构（包括建筑物基础、承重结构等基本结构部分）外墙、屋顶、屋面、重要设施设备等。

除本合同另有约定外，租赁期限届满或本合同解除或发生其他甲方收回租赁房屋及附属设施设备的情况时，可拆除的装饰装修由乙方自行拆除，不可拆除的无偿归甲方所有。若乙方在甲方限期内未对可拆除部分进行拆除的，则视为乙方放弃所有权，甲方在收回房屋后有权自行处置。

9.租赁期满或本合同提前终止的，乙方应保证甲方收回的租赁房屋及附属设施设备完好，如出现损坏情况，乙方应按市场价据实赔付。

10.乙方租赁期间所产生的一切债权、债务及劳务纠纷或其他纠纷、争议等均与甲方无关，由乙方自行负责处置并承担相应责任，如因此给甲方造成损失的，乙方应无条件予以全额赔偿。

11.若乙方需增加用电负荷、用水容量和用气申请，须取得甲方的书面同意后，并自行向供电、供水和供气部门申请批准后，由乙方负责按批准后的方案进行安装、改造并承担全部费用，合同期满终止或者提前终止的，乙方均不得拆除。

**第九条 安全约定**

1.乙方必须严格遵守执行相关部门对房屋安全管理的规定，建立健全相关制度，避免发生任何人身、财产安全纠纷、争议或事故。合同履行期间（含房屋装修期）发生的任何人身、财产安全纠纷、争议或事故均与甲方无关，由乙方自行承担法律和经济责任，并赔偿相关损失。甲方对此不承担任何责任，由此导致甲方先行赔偿或者承担连带责任的，甲方还有权向乙方进行追偿。同时，甲方有权单方解除本合同，且乙方已交付的尚未发生的房屋租金及合同履行保证金等其他费用不予退还，由此不足以弥补甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。

2.乙方不得擅自占用公共场所及消防通道，自觉做好用水、用电、用气等方面的安全管理，严禁私搭乱接电线、装修，合同履行期间在租赁范围发生的一切用水、用电、用气、交通、公共场所管理等方面的安全纠纷、争议或事故由乙方自行负责并处理好善后事宜，并赔偿给甲方及相关第三方造成的经济损失。同时，甲方有权单方解除本合同，且乙方已交付的尚未发生的房屋租金及合同履行保证金等其他费用不予退还，由此不足以弥补甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。

3.合同履行期间，乙方须严格遵守《中华人民共和国消防法》等相关规定，履行防火职责，自行配备和完善必要的消防设施设备并妥善保管，禁止圈占埋压消防设施，自行做到对消防设施不定期检查和维护（每月不少于1次）并做好书面记录，保持消防通道畅通，完善安全管理体制。合同履行期间，租赁房屋范围内发生的一切消防安全纠纷、争议或事故均与甲方无关，由乙方全权负责并处理好善后事宜，如造成甲方或第三方损失的，由乙方赔偿一切损失。同时，甲方有权单方解除本合同，且乙方已交付的尚未发生的房屋租金及合同履行保证金等其他费用不予退还，由此不足以弥补甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。

4.乙方经营活动所产生的噪音、油烟、排污、排水等不得影响租赁房屋周边群众、单位的正常生活或违反国家相关管理要求，如因此而产生的纠纷，乙方须承担由此产生的一切不利后果，与甲方无关，因此导致甲方先行赔偿或者承担连带责任的，甲方有权向乙方进行追偿，同时，甲方有权单方解除本合同，且乙方已交付的尚未发生的房屋租金及合同履行保证金等其他费用不予退还，由此不足以弥补甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。

5.乙方不得在租赁房屋范围内及周边存放国家禁止的违禁品、易燃品、爆炸品等其它危险物品，如有发现私自存放的危险物品，造成的一切后果由乙方自行承担，因此导致甲方先行赔偿或者承担连带责任的，甲方有权向乙方进行追偿，且甲方有权单方面以书面通知乙方的方式解除本合同，交付的尚未发生的房屋租金及合同履行保证金等其他费用不予退还，由此不足以弥补甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。

6.开展经营活动所需办理的经营手续由乙方自行负责办理，并承担由此产生的费用。

**第十条 户外广告及招牌设置约定**

1.未经甲方书面许可，乙方不得擅自占用租赁房屋的外墙、表面、外部空间及设施设备，设置任何形式的户外广告或招牌。否则，甲方有权向乙方要求支付【】元违约金，并按照甲方及主管部门要求完成整改，并由乙方承担由此造成的一切费用及不利后果。如乙方未能按照甲方及主管部门的要求完成整改的，甲方有权单方面解除本合同，乙方已交付的尚未发生的房屋租金及合同履行保证金等其他费用不予退还，由此不足以弥补甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。

2.如确因经营需要，经甲方及租赁房屋的物管公司书面同意并报相关部门批准后，可统一增设店招、广告、霓虹灯等广告或招牌设施，费用由乙方承担。

**第十一条 违约责任**

1.在合同履约期间，乙方无违约行为，甲方无故单方面解除本合同的，甲方应无息退还乙方所缴纳的履约保证金、乙方已付的尚未发生的房屋租金，并由甲方承担单个租赁年度房屋租金总额5%的违约金，该违约金包含补偿或赔偿乙方形成附和的装饰装修残值。因不可抗力原因导致合同解除以及甲方按照法律法规规定或约定单方解除合同的除外。

2.在合同履行期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权不经催告直接单方解除本合同并收回租赁房屋，乙方应自接到甲方解除通知之日起10日（含）内按照本合同的相关约定履行腾退义务。且甲方不退还乙方所交的合同履约保证金、已支付但尚未发生的房屋租金及其它相关费用，并由乙方承担单个租赁年度房屋租金总额5%的违约金，如给甲方及其他相关第三方造成损失的，由乙方承担相关法律责任和经济责任，并赔偿全部损失：

（1）将租赁房屋转租、转借、转让或与他人调换使用的；

（2）擅自改变房屋使用目的、用途的；

（3）未按照本合同约定，按期足额缴纳水电气费及其他相关费用的；

（4）单次拖欠本合同约定的租金达15日（含本数）的；

（5）擅自拆改租赁房屋建（构）筑物结构等，或改变租赁房屋用途、性质的；

（6）违反相关法律法规及消防、卫生、安全管理等规定，经整改仍不达标或拒绝整改、迟延整改的；

（7）利用租赁房屋进行违反国家政策、法律和法规规定的相关的；

（8）乙方无法定或约定事由单方面提前终止本合同，提前退租租赁房屋的。

（9）因故意、过失或者其他原因损害租赁房屋建（构）筑物结构、设施设备等，且拒不修复、赔偿甲方损失的；

（10）租赁房屋内发生重大人员伤亡、财产损失及危害公共安全等事件且造成负面社会影响的；

（11）违章搭建、改建、扩建或拆除，擅自增加使用面积，经政府相关部门和甲方要求拒不整改、拆除的或整改、拆除不符合政府相关部门或甲方要求的；

（12）违反本合同约定的其他情形。

3.有下列情形之一的，甲乙双方均可单方解除合同且互不承担违约责任：

不可抗力事件：包括但不限于自然灾害、社会突发事件（如地震、水灾、台风、战争、暴乱等）、政府行为（政府决定征用、收回、拆除、改扩建、改造、城市建设、规划调整、市容整治及其他政策性因素等。）

4.租赁期内，乙方未按合同约定及时足额向甲方缴纳房屋租金的，每逾期一日，应当按照应付未付房屋租金总额的0.3%向甲方支付违约金，该违约金应与应缴租金一起缴纳至甲方收取租金的账户，逾期达15日（含本数）的，按照本合同第十一条第2款的约定执行。

5.如乙方违反本合同相关约定，甲方有权拒绝退还合同履约保证金或从合同履约保证金中扣除相关费用，合同履约保证金不足以弥补甲方损失的部分，甲方有权要求乙方赔偿。

6.如乙方未按约腾退房屋，则每延期一日，应按房屋日租金的双倍的标准向甲方支付房屋占用费，且占用期间产生的其他费用均仍由乙方承担。乙方缴纳房屋占用费的行为并不免除乙方腾退房屋的义务。

7.任何一方违反本合同项下约定的其他义务，均视为违约，违约方应当向守约方支付违约金，违约金的数额为守约方相应的经济损失。

8.对于本合同约定的违约方应当赔偿守约方的损失范围包括但不限于守约方因此造成的损失、守约方对第三方的赔偿或补偿、行政处罚罚金、甲方主张权利发生的诉讼费、律师费等全部费用。

**第十二条 房屋所有权转移**

1.合同履行期内，如因国有资产管理部门的划拨、甲方出卖租赁房屋等将租赁房屋的所有权转移给第三人，无需征得乙方的同意，但应提前通知乙方，乙方在同等条件下享有租赁房屋的优先购买权。乙方应在接到通知后的【】个工作日内答复甲方其是否行使优先购买权，如超过上述期限视为乙方放弃优先购买权。若非乙方的第三方取得该房屋所有权，甲方应保证本合同继续履行房屋所有权转移给第三方后，该第三方即成为本合同的当然甲方，享有本合同约定的甲方权利，承担本合同约定的甲方义务。

2.本合同租赁期间，如甲方按照政府或其他有权主体的相关要求向相关部门移交租赁房屋的，无需征得乙方的同意，但应提前【】日通知乙方，乙方应积极配合移交工作，若租赁房屋因给乙方使用移交后甲方按照政府相关要求需改变用房屋途或收回租赁房屋导致本合同终止的，双方互不承担违约责任，但应根据乙方实际占用租赁房屋的时间按照本合同约定的房屋租赁费用标准据实结算租金等费用。

**第十三条 合同终止与续期**

1.租赁期满或者本合同因其他原因终止，甲、乙双方对租赁房屋状况进行核实后，乙方应在合同终止后10日（含）内按照本合同约定将租赁房屋退还给甲方。

如乙方未在10日（含）内将自有家具、杂物、办公设备及其他归乙方所有的物品搬离租赁房屋，则视为乙方放弃其所有权，并同意由甲方处置，所产生处置费用、损失由乙方承担，甲方有权直接从乙方缴纳的合同履约保证金中扣除，如合同履约保证金不足以支付处置费用和弥补损失的，甲方有权要求乙方补足。

乙方腾退房屋时，若房屋设施、设备有毁损、灭失的，乙方应当承担赔偿责任，甲方有权在合同履约保证金中直接扣除赔偿金，不足部分由乙方承担赔偿责任。

2.合同履行满一年后，如无法定或本合同约定的合同解除事由，任何一方如需要提前终止（解除）合同，应提前一个月书面通知对方，并取得对方书面同意后签订书面解除协议，在此情形下解除协议的，双方互不承担违约责任，但在解除协议生效前本合同继续有效。

3.本合同约定的租赁期限届满，乙方需要续租租赁房屋的，除该房屋所有权转移给第三方，由乙方与第三方自行协商外，应于本合同约定的租赁期限届满前三个月向甲方提出书面申请。

乙方愿意续租的，在本合同履行期间无违约行为且在符合国有资产监督管理相关法律、法规、规范性文件要求的同等条件下，乙方享有优先租赁权，乙方同意续租期限不超过本合同约定的租赁期限，续租价格不低于重新评估价和原出租价格，甲乙双方另行签署订续租协议。

如乙方无需续租或甲方不同意续租的，乙方应于租赁期限届满后10日（含）内将房屋腾空，并结清所有租金及水费、电费、气费、物业管理费等应由乙方承担的各项费用，完好无损地将租赁房屋退还给甲方。

**第十四条 物业管理**

租赁房屋物管公司为 ，乙方承诺接受该公司的物业服务和管理，并在本合同签订之日起七个工作日（含）内与物业服务公司签订《物业服务协议》，并按期足额缴纳物业费、水电费及相关费用。

**第十五条 争议解决方式**

甲、乙双方在履行本合同过程中发生的一切纠纷，应通过友好协商方式解决，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提起诉讼。

**第十六条 送达**

1.甲方的送达地址为 ，联系电话为 ；乙方的送达地址为 ，联系电话为 。甲乙双方均应保证其送达地址、联系电话的真实、准确，如有变动应于变动之日起3日内书面告知对方，否则由变动方承担不利后果。

2.本条约定的送达地址作为双方接收履行本合同过程中的通知、收据等往来文件以及与本合同有关的行政、司法机关发送的相关文书的地址。送达方按照上述地址向收件方直接送达或邮寄送达相关文书并经收件方签收后即视为送达，因收件方拒收、地址或电话变更后未及时书面告知对方等原因导致送达文件被退回的，退回日为送达日，未被退回的，相关文件发出后2个工作日后视为送达。

3.同时采取本合同约定的两种方式进行送达的，以其中最早送达的日期为送达日。

4.一方行使法定或约定的单方解除权的，自解除合同的通知送达之日起，本合同即行解除。

**第十七条 附件**

本合同附件的具体内容如下：

1.乙方的身份证明文件：乙方为自然人的，需提供身份证复印件并在复印件上签名按印确认确认复印件内容与原件一致；乙方为法人或其他组织的，需提供法定代表人（负责人）身份证复印件、营业执照（或统一社会信用代码证）复印件，复印件需注明与原件内容一致并加盖单位公章。

2.租赁房屋相关文件：房屋权属证书复印件、 / 。

3.房屋移交清单，房屋移交时由甲乙双方指定代表在房屋移交单签字确认（可附照片）。

**第十八条 未尽事宜及其他**

1.本合同如有未尽事宜，依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规以及国家、四川省、成都市、彭州市等相关规定，经甲乙双方协商一致，签订书面补充协议，双方签订的书面补充协议及合同相关附件均为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2.本合同书面文本一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，各份具有同等法律效力。

3.本合同自甲乙双方法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖单位公章（承租人为自然人的须签字捺印）之日起生效。

（以下为彭州市龙兴资产管理有限公司与 之《房屋租赁合同》之签字盖章（捺印）页，无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人

或授权代理人：

乙方（盖章或捺印）：

法定代表人（负责人）

或授权代理人：

签约日期： 年 月 日