**房屋租赁合同**

甲方(出租方):

乙方(承租方):

根据《民法典》等国家有关法律、法规，甲乙双方本着诚实、信用、平等、自愿的原则，经协商一致，就房屋租赁事宜达成如下约定：

**一、房屋基本情况**

该房屋坐落于 开封市劳动路北段9号市政管理处办公楼1层 。

该房屋建筑面积 198.52 平方米，装修状况已装修，该房屋未设定抵押。

**二、房屋权属状况**

（一）甲方承诺

1.该房屋及其占用范围内的土地使用权无任何产权争议及涉案纠纷，无任何被查封、冻结等禁止或限制转让、出租情形。

2.该房屋已取得建设工程规划许可证并按照建设工程规划许可证的规定或经主管部门批准建设。

3.该房屋符合安全、防灾、消防等工程建设强制性标准。

4.该房屋使用性质符合租赁用途要求，不存在违反法律、法规关于房屋使用条件强制性规定的情况。

**三、房屋用途**

承租房屋用途为：**办公、饭店餐饮、零售 ，**不能经营其他项目。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意不擅自改变该房屋的用途；甲方承诺，在协议约定的租赁期限内，出租房屋在安全、消防、水电以及制冷、供暖、物业管理等一切方面均适租。

**四、租赁期**

（一）房屋租赁期限为 年 月 日至 年 月 日，共计三年 / 个月，房屋交付按照第六条规定进行。**租赁期内，除本合同第十三条第（一）、（二）、（四）款约定情形外，甲方不得提前收回该房屋。**

（二）合同到期前，甲方依据《开封市市级行政事业单位国有资产对外有偿使用管理暂行管理办法》第十条规定，若继续出租，应重新办理报批手续，公开确定承租方。乙方若需继续承租，需参加公开竞价，同等条件下,原租赁人有优先租赁权。

**五、装修**

甲方允许乙方在保证安全、不改变房屋主体结构的前提下对该房屋进行装修、装饰或添置新物，装修装饰费用由乙方承担。

若需要改变房屋结构，经甲方书面同意后，乙方应当委托具有结构设计资质的设计单位出具结构改动方案。

 因甲方违反法律法规规定或违反本合同约定，导致本合同无效、解除、提前终止的，甲方应赔偿剩余租赁期内乙方装饰装修残值损失。

**六、房屋的交付及返还**

 （一）交付：甲方应于本合同签订后三日内将房屋按约定条件交付给乙方，结清房屋交付前已经发生的水费、电费、燃气费、电话费等与房屋使用有关的费用，双方根据租赁期间费用承担情况对房屋水表、电表、燃气表底书面确认。甲方向乙方交验房屋、附属设施、设备并移交房门钥匙，双方经办人员签字后，视为交付完成。

 （二）返还：租赁期满或合同解除后，乙方应返还该房屋、附属设施、设备。乙方正常使用附属设施、设备的，对附属设施、设备不承担任何责任，租赁期满由甲方自行收回。

乙方添置的新物（包括但不限于安全保卫设施、制冷设备）归乙方所有，乙方自行收回。

乙方装饰装修物，可以移动的，乙方可自行收回；乙方在合理时间内未收回的或不可移动拆除破坏房屋面貌，由甲方处置。

**七、租金**

 (一)依拍卖确认房屋年租金为人民币 元，租赁期限为三年，从 年 月 日至 年 月 日止。支付方式为先交费后用房的原则，本合同生效后，15日内乙方向甲方缴付第一年房租 元，以后每年年末交付第二年租金。

（二）租金支付方式：支付甲方指定账户。

（三）甲方交付该房时，乙方向甲方支付房屋保证金元（保证金为两个月租金金额），租赁期满或合同解除后房屋租赁保证金除抵扣应由乙方承担的费用、租金以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分甲方应如数返还乙方，如不足赔偿甲方损失，乙方应补足甲方损失金额。

 （四）双方约定的其他事项：甲方应向乙方开具由国家税务机关提供的正规增值税发票。

**八、其他费用**

租赁期内，与该房屋有关各项费用的承担方式为：

（一）乙方承担水费、电费、电话费（水费 / 电费 / 电话费 / 电视收视费 / 供暖费 / 燃气费 / 物业管理费 / / ）等费用。

（二）房屋租赁税费以及本合同中未列明的其他费用均由甲方承担。

由甲方支付费用的事项，甲方应及时支付，并向乙方提供合法凭证，以免影响乙方的正常经营。由乙方支付的费用，实际支付时间按照交易惯例处理。

供暖、制冷时间、温度应当能够保证乙方正常营业需要，乙方有特殊需求书面通知甲方的，甲方应当协助满足。

**九、房屋及附属设施的维护**

（一）租赁期内，甲方应保障该房屋及其附属设施处于适用和安全的状态。乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复。

甲方应在接到乙方通知后的5日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

（二）对于乙方的装修、改善和增设的他物甲方不承担维修的义务。

（三）对于该房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

（四）甲方应保证租赁房屋的水、电、暖、通讯等设施的正常使用，甲方擅自停止上述设施使用，影响乙方经营的，由甲方承担一切责任，并赔偿乙方的全部损失。

**十、标识与广告**

乙方因营业需要，有权利在租赁房屋外墙、外围排他性地张贴、悬挂、设置公司标识及广告，甲方应给予必要协助。第三方进行前述行为影响到乙方利益的，甲方应当协助乙方解决。

**十一、转租**

 甲方同意，在不影响甲方本合同项下权利的前提下，乙方可在租赁期内将房屋部分或全部转租给他人。

**十二、所有权变动**

（一）租赁期内甲方转让该房屋的，甲方应当提前一个月与乙方接洽房屋买卖事宜，乙方在同等条件下享有优先于购买的权利。乙方放弃优先购买权的，租赁期间房屋所有权发生变动，本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力，甲方有义务及时将租赁情况通知新所有权人。

（二）租赁期内甲方在房屋上设立抵押的，应当提前一个月书面通知乙方，并告知抵押权人存在租赁事宜，抵押权人行使抵押权不得影响乙方在本合同项下的权利。

**十三、合同的解除与终止**

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任，但因房屋及其附属设施设备质量不合格、违规建设等原因导致的，甲方应承担违约及赔偿责任：

1.该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

2.因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他严重损失的。

（三）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

1.未按约定时间交付该房屋达60日的。

2.交付的房屋不符合合同约定影响乙方使用的。

3.该房屋权属有争议的。

4.交付的房屋危及乙方及其员工安全或者健康的。

5.签订本合同前，未如实告知乙方该房屋及占用范围内土地使用权已设定抵押，可能影响乙方正常使用的。

6.房屋及其附属设施设备破损，致使乙方无法正常使用的。

7.该房屋被司法机关或者行政机关依法查封的。

8.违反有关承诺及本合同约定应由甲方承担的义务的。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：

1.无故不支付或者不按照约定支付租金达60日的。

2.利用该房屋从事违法犯罪活动的。

3.其他： / 。

（五）乙方因网点、机构撤销、合并、迁建等原因而不再租赁房屋的，则乙方有权单方解除或者提前终止合同，但应当提前 60 日通知甲方。

（六）因甲方违反本合同约定，导致合同解除或提前终止的，租金按照乙方实际承租天数计算，乙方预交的租金扣除实际租金后由甲方返还乙方。

**十四、违约责任**

（一）因甲方原因导致本合同提前终止的，甲方应承担违约责任，按年租金 %向乙方支付违约金。

（二）甲方有本合同第十三条第（三）约定的情形之一的，应承担违约责任，按年租金 %向乙方支付违约金。

（三）乙方有本合同第十三条第（四）约定的情形之一的，应承担违约责任，按年租金的 %向甲方支付违约金。但乙方依约交付租金而甲方无正当理由拒收的，乙方不负迟延交租的责任。

（四）甲方未按约定时间交付该房屋或乙方不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及乙方未按约定时间返还房屋的，按年租金的10%支付违约金。

（五）因甲方未按约定履行维修义务造成乙方及其员工、客户人身、财产损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

（六）本合同任一方的违约行为给对方造成损失的，应承担损失赔偿责任，本合同另有约定的除外。

（七）其他： / 。

**十五、双方的其他义务**

（一）本协议签订后，乙方装修、装饰、使用房屋需要房屋所有权人办理相关手续或协调相关关系时，甲方应当积极予以办理。

（二）乙方应当合理、适当使用房屋及附属设施、设备。

**十六、合同争议的解决办法**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，则按下列第 二 项方式解决：

（一）由 / 进行仲裁。

（二）在乙方所在地法院通过诉讼方式解决。

**十七、合同生效及签约授权**

本合同由甲乙双方盖章签字后生效，相关授权书作为本合同的附件。本合同及附件一式 6 份，其中甲方执 3 份，乙方执 3 份，甲方负责租赁合同的登记备案工作。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

出租方（甲方）签章： 承租方（乙方）签章

法定代表人（或代理人）： 法定代表人（或代理人）：

电话： 电话：

签约时间： 年 月 日 签约时间： 年 月 日

地址： 地址：