合同编号：

房屋租赁合同

**甲方（出租方）：**

**乙方（承租方）：**

依据《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》《商品房屋租赁管理办法》及其他有关法律法规的规定，出租人和承租人本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就房屋租赁有关事宜达成如下协议：

**第一章 房屋基本情况**

一、房屋坐落于河南省开封市七大街以西、八大街以东，安顺路以南的多元交通商务中心办公楼一层部分及第四层、第五层、第六层全部（其中一层约740平方米，四层2348.99平方米，五层2389.66平方米，六层2389.66平方米），租赁面积约7868.31平方米（以最终核定为准）。该房屋平面图见附件1。

二、房屋权属证明或合法来源证明需提供房屋产权证照及相关合法手续资料（复印件见出租方提供附件1）；房屋所有权人名称：开封市多元交通发展有限公司；房屋未设定抵押。

**第二章 房屋租赁范围及成交方式**

1、本合同房屋租赁范围为地上一层部分面积和4、5、6层整层。

2、该房屋租赁通过公开拍卖成交。

**第三章 租赁期限及交付**

一、实际租赁期八年，自 年 月  日至   年  月  日止（其中    年  月  日至   年 月   日三个月为免租金装修期），实际交纳租金租期为捌年整。出租人应在本合同签订及承租人支付本合同约定的保证金后将房屋及其附属设施设备等按约定条件交付承租人，同时双方当事人签订《房屋交接验收确认单》（见附件2）。自房屋交付完成时起，房屋的使用管理责任及发生的各种（全部)费用除另有约定的外均由承租人承担。

承租人未足额支付首期租金及保证金的，出租人有权拒绝交付房屋。

二、本合同约定在该租赁合同到期前1年内，在不低于出租方和承租方共同委托第三方评估价格基础上，并按出租方公司相关规定要求，可提前协商并签署续租合同。如果在本合同到期后因出租方原因未完成续租，需按出租方和承租方共同委托的第三方评估价格对承租方给予清退补偿，补偿资金由新的租赁方承担。

**第四章 租金和租赁保证金**

一、租金为　元/㎡/月并按年计价，初始年租金为人民币（大写）　；以后每满3年租金在上年度的基础上上涨3%。

二、租金按每3个月支付一次，租金支付日期为：第一期为免租期到期前一个月前，从第二期开始支付时间为上期租金到期日前一个月。

出租方确认收取租金的账户如下：

开户名称：

开户银行：

账 号：

1、双方当事人选择银行转账支付。

2、未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。

3、出租人收到承租人租金、保证金后，向承租人出具发票或收据。本合同履行过程中产生的相关税费按照法定义务各自缴纳。承租人未及时提供开票信息的，租金支付期限不予顺延。

4、承租人首笔租金、保证金迟延支付或未足额支付，出租人有权相应延后交付租赁房屋。

三、租赁保证金数额为人民币贰拾万元整。承租人应当于本合同签订后十五日内通过银行转账向出租人支付，在租赁期间，租赁保证金不计利息。租赁保证金可用于抵扣承租人应当承担的违约金、赔偿金、租金等。如果租赁保证金不足以弥补出租人的损失，出租人仍有权就不足部分向承租人追偿。

**第五章 其他相关费用标准及承担方式**

租赁期内物业费由承租方承担，物业费计费方式另行签订物业服务协议约定。本房屋除另有约定的费用外，经营过程中发生的各种因经营产生费用均由承租人承担。

**第六章 市场主体登记**

承租人出于经营需要，有住所/地址登记需求的，出租人应配合承租人办理登记手续，提供登记所需的应由出租人出具的材料。承租人使用租赁房屋作为市场主体或非法人组织住所/地址的，应在退租签订《房屋交接验收确认单》前办理登记迁出手续。

**第七章 免租期及装修**

一、双方约定免租期的期内，承租人不需支付租金。

免租期仅限于承租人进行房屋装修、设备安装及相关准备工作，不得用于正式经营或对外营业。

二、承租人对房屋进行装修时，应符合国家和本市的相关规定要求。

承租人的装修方案、施工图纸及相关材料应当经过出租方同意。装修期间因施工造成的安全事故、第三方损害等责任均由承租方承担，出租方不承担任何责任。

三、出租人应配合提供承租人办理装修许可所需要的材料。

1. 出租人仅需提供与房屋权属、用途及法定审批相关的必要材料，其他材料由承租人自行负责。

2. 装修方案须经出租人同意，装修押金为 万元。

3. 装修期间产生的建筑垃圾清运费由承租方全额承担。

4. 免租期仅限于承租人进行房屋装修及相关准备工作，承租人不得在免租期内开展正式经营活动或对外营业。若承租人在免租期内正式经营或对外营业的，视为提前租赁，须自正式经营之日起补缴相应期间的租金。

**第八章 房屋使用及维护**

一、租赁房屋用途仅限于酒店或办公及其配套业务使用，承租方不得擅自变更用途或从事高风险、违法经营活动。

二、承租人保证遵守国家和本市的相关法律法规以及房屋所在楼宇的物业管理规约，装修符合国家标准和消防要求，合理使用房屋，不擅自变动房屋建筑主体及承重结构。

三、出租人同意承租人装饰装修、增设附属设施、增设设备的，在租赁期满或合同终止后，可移动设备归承租方所有，但出租方对设备处置方式有最终确认权。承租方处置或拆除可移动设备时，不得破坏房屋结构及固定设施，拆除后应恢复原状。

四、租赁期内，承租方应保障房屋及其附属物品、附属设施设备处于正常使用和安全的状态：

承租方应每年向出租方提交房屋及设施设备的维护、维修报告，出租方有权定期检查房屋使用及维护情况。

五、在租赁期间，承租方自行添置的设施设备及其附属物品、附属设施设备因自然属性或使用等原因损毁的，均由承租方自行维修并承担相应费用。除上述情形外，房屋主体结构、屋顶、外墙及主要承重结构等基础设施因自然损坏由出租方负责维修或承担相应费用。因承租方经营行为或特殊用途造成的损坏，由承租方负责维修及承担费用。若法律对修缮责任另有强制性规定，双方应遵守。

六、承租人不得擅自改变房屋用途，不得利用该房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

承租方须按要求配合政府部门的检查、政策调整等工作，不得以此为由要求减免租金或解除合同。

承租人违反第八章第二、六条擅自改变房屋结构或用途的，应立即恢复原状并支付相当于三个月租金的违约金。

七、承租人在主楼入口处，根据承租方和品牌方的要求重新装修雨棚和店招，并在楼体东西两侧楼体立面做侧招展示，但具体设计方案需经出租方同意后方可实施，出租方应予以配合。

**第九章 安全责任**

1、租赁期间承租方对租赁房屋自行添置经营相关的各种配套设施负有全面的安全管理和维修保养责任。

承租方如为其经营活动、房屋及设施购买第三者责任险、财产险等相关保险，应将出租方列为受益人之一。

2、出租方保证出租的房屋符合经营的安全需要。因房屋建造原因导致的安全事故，若经有权部门认定为出租方存在过错，由出租方承担相应责任；如无出租方过错，承租方应独立追究建设方责任且不得向出租方主张权利。

3、租赁期间租赁范围内的消防设施及消防安全由承租方负责承担。

承租方应确保租赁范围内的消防设施符合相关规范并定期维护，因未履行维护义务导致的后果由其自行承担。承租人违反安全责任条款导致事故的，应承担全部法律责任并赔偿出租方名誉损失。

**第十章 转租**

承租人转租房屋，需提前90天通知出租方并经出租方书面同意。出租方有权无条件拒绝承租人转租申请，且转租需满足出租方全部条件并签署补充协议方可生效。转租期限不得超过主合同剩余期限，转租后，承租方仍对出租方承担全部合同责任。

**第十一章 其他情况**

一、租赁期内出租人出卖房屋的，应当至少在出卖前30天通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利，且仅在承租人无拖欠租金及其他费用、无违约行为时适用，且不得影响承租人正常使用该房屋。承租人应当在收到出租人书面通知后5日内书面回复是否行使优先购买权，逾期未回复或未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

二、租赁期内该房屋出现被征收、拆迁等情形的，双方当事人互不承担违约责任，房屋本身的赔偿归出租方，装修及添置设施的赔偿归承租方。

三、该项目整栋楼除乙方经营业态，甲方不得把该栋楼其他面积范围再租给其他经营方经营相同业态和KTV的经营业态用途，否则视作甲方违约，乙方有权要求赔偿。

**第十二章 合同解除**

一、经双方当事人协商一致，可以解除本合同。未协商一致承租人单方解除合同或者自行搬离不支付租金的，承租人的租赁保证金不予退还。

二、因不可抗力致使合同无法继续履行的，应当通知对方当事人，本合同自通知到达对方当事人时解除。

如因政策调整、政府征收、重大不可抗力等原因导致合同无法继续履行，出租方可提前30日书面通知承租方解除合同，且不承担违约责任。因上述原因导致合同无法履行的，出租方免责。

三、因一方当事人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的，另一方当事人有权解除合同。

四、出租人有下列情形之一的，非因承租人原因致使承租人无法使用房屋的，承租人有权单方解除合同：

1、迟延交付房屋达90日的。

2、无权出租房屋的。

3、租赁房屋违反国家和本市相关法律法规规章等强制性规定的。

4、不承担约定的义务或不缴纳应当由出租人承担的费用，致使承租人无法正常使用房屋的，承租人有权单方解除合同。

五、承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除本合同，收回房屋：

1、逾期支付任何一期租金超过30日的。

2、擅自改变房屋用途的。

3、损坏房屋建筑主体、承重结构。

承租人如损坏房屋建筑主体或承重结构，除承担修复费用外，还应向出租方支付相当于三个月租金的违约金。

4、利用房屋从事违法、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的。

5、其他法定的合同解除情形。

六、合同依法解除的，出租人应在合同解除后30日内退还已收但尚未发生的租金及费用。承租人应当在合同解除后30日内搬离。

合同解除后，承租人应结清所有应付租金、物业费及其他相关费用，未结清部分由出租方有权从保证金中优先扣除。

承租人应在合同解除或到期后30日内将房屋恢复原状、清理完毕并交还出租方，双方签署交接验收确认单。

承租人未按规定期限搬离的，按届时租金标准的300%支付房屋占用费。 合同解除不影响出租方向承租人主张违约金及损害赔偿的权利。

**第十三章 违约责任**

一、出租人未按约定时间交付房屋或返还承租人的租金、押金的，或者承租人不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及承租人未按约定时间交还房屋的，应按逾期时间和逾期金额每日万分之五的标准向守约方支付违约金。

二、、甲乙双方均应遵守本合同约定，尽到自身责任。如果出现一般合同违约行为，应承担违约责任，赔偿守约方因此造成的经济损失，包括但不限于律师费、鉴定费、为实现债权产生的合理费用。如承租人恶意拖延或严重违约，出租方有权要求承租人支付相当于六个月租金的违约金。

**第十四章 送达**

双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起15日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

**第十五章 争议解决方式**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可以通过有关行业组织、社会组织调解；协商或调解不成的，依法向房屋所在地人民法院提起诉讼。

**第十六章 合同生效及特别约定**

一、本合同经双方法定代表人签字并加盖公章后生效。

二、本合同一式六份，其中出租人执三份，承租人执三份，具有同等法律效力。合同附件是合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

合同附件（如房屋平面图、权属证明、交接清单、物业协议等）为合同不可分割部分，与本合同具有同等法律效力。

三、本合同生效后，甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除，应当采用书面形式。

**出租人（签字或盖章）：**

委托代理人（签字或盖章）：

通讯地址及联系电话：

签订时间：   年   月   日

**承租人（签字或盖章）：**

委托代理人（签字或盖章）：

通讯地址及联系电话：

签订时间：   年  月  日