注释：

本格式条款仅作为双方签订合同的参考。租赁用途、租赁年限及免租金装修期以招租公告具体信息为准。为阐明各方的权利和义务，经协商可增加新的条款、修改相关条款，但不得与招标文件、投标文件的实质性内容相背离。

**房 屋 租 赁 合 同 （ 范 本 ）**

**房屋租赁合同（范本）**

 **合同编号：**

**出租方：厦门市政燃气投资发展有限公司 （以下简称：“甲方”）**

**代理方：厦门市政金鹭环物业有限公司**

**承租方： （以下简称：“乙方”）**

**（统一社会信用代码或身份证号码）：**

甲方为本合同租赁物的所有权人，现委托代理方对租赁物进行招标选定中标人及负责后续租赁管理。乙方对租赁物状况有充分的了解，并愿意承租租赁物。甲、乙双方在平等、自愿、公平、诚信的基础上，经协商一致，根据中华人民共和国现行法律、法规，就双方房屋租赁事宜，达成如下协议：

**第一条：租赁物情况**

甲方同意将址于厦门市思明区莲花南路28-101号店面出租给乙方使用，建筑面积27m2；类型：房屋，结构等级：良好，完损等级：完好。

乙方确认在签署本合同之前已认真察看并检查了该租赁物，充分了解了该租赁物及其配套设施情况，自愿按照该租赁物现状进行承租及接收。

**第二条：租赁用途**

乙方租赁用途作为商业经营（含商品零售或餐饮等商业行为，餐饮仅限轻油烟简餐及轻食类），不得作为噪音扰民、污染周边环境及违法项目使用。

乙方自行办理经营所需要的消防、卫生、环保、特行（特种行业许可证）等证照（如有），涉及需要甲方配合的，甲方将尽力协助乙方解决。

**第三条：租赁期限及免租金装修期**

租赁期3年，甲方从 年 月 日起将租赁物交付乙方使用，至 年 月 日收回。如甲方在上述日期未将租赁物交付乙方的，乙方同意展期，但最晚不超过 年 月 日，租赁期从实际交付之日起开始计算。免租金装修期1个月，自 年 月 日至 年 月 日。

**第四条：租金及支付方式**

1.租金为 元/m2/月，即月租金为人民币 元整（￥ ）。

2.租金按比例递增。递增方式为第一年至第二年不递增，第三年起每年以前一年为基础递增5%，即第一年至第二年月租金为 元，第三年月租金为 元。

3.租金按季度支付一次，第一年至第二年每季度租金为人民币 元整（￥ ），乙方应于本合同签订之日起三日内付清第一季度租金，以后每季度租金应于本季度内前30日付清。

4.凡拖欠租金及相关费用，每逾期一日，甲方按每季度租金总额0.1%加收违约金；如逾期七日以上（含七日）仍未交清，甲方不仅有权停止乙方水电供应、解除合同，并追究乙方违约责任。同时，因此造成的一切损失均由乙方自行承担。

5.乙方应按时通过银行转账方式将应付租金支付至甲方如下指定银行账户，如有变更，以书面通知为准：

户名：厦门市政燃气投资发展有限公司；

账户：13553000000160719；

开户行：华夏银行松柏支行；

**第五条：履约保证金**

1.租赁履约保证金为三个月租金（含水电押金），即人民币 元整（￥ ），乙方应于本合同签订之日起三天内向甲方付清。合同履行期满，甲方待乙方将租用期间应承担的各种费用结清后并无任何违约的情况下十日内无息退还乙方。

乙方应通过银行转账方式将应付履约保证金支付至如下指定银行账户：

户名：厦门市政燃气投资发展有限公司；

账户：13553000000160719；

开户行：华夏银行松柏支行；

2.如乙方拖欠甲方款项或因拖欠与租赁物有关之费用而可能导致甲方承担，甲方有权直接用履约保证金抵付而不必通知乙方同意，不足部分仍由乙方承担。如发生履约保证金抵付情况，甲方抵付后通知乙方，乙方接到通知后7日内应将履约保证金补足至约定金额。

**第六条：租赁物的交付**

1.乙方在向甲方付清上述合同规定租金及相关费用后可承租租赁物。

2.甲方按现状向乙方移交租赁物，并负责提供租赁物范围内的水电供应。租赁物范围内配套使用的配电房、水表及电表的最终管理权归甲方及代理方所有，乙方享有其日常使用权。如乙方因经营需要增容水电，乙方应当自行办理并承担由此产生的费用。

3.甲乙双方交付租赁物时水电表读数：电表表号（用户号） ，读数： 度；水表表号（用户号） ，读数： 吨；具体内容以移交手续为准。

4.乙方充分了解租赁物的现状及产权情况，愿意按现状租赁，并自行办理相关经营合法手续。

5.甲方将通知乙方接收租赁物的具体日期，无论乙方是否于该日办理接收租赁物的手续，甲方通知乙方接收租赁物的日期即开始计算租赁期。

**第七条：租赁期其他费用及支付方式**

1.自承租之日起至乙方将租赁物交还甲方之日止，租赁物有关的物业管理费、公共维修金、水、电、煤气、通讯、有线电视、卫生、日常维护修缮等费用及与乙方使用租赁物产生的其他费用概由乙方承担，乙方应及时支付，否则视为延付租金并应承担本合同第四条的违约责任。

2.租赁物租赁之税费由甲方承担。

**第八条：租赁物的装修及修缮**

1.乙方因使用需要，可以对租赁物进行装修改造，但其装修方案应书面征得甲方书面确认，并通过消防部门及相关部门审核批准后方可施工，装修不能破坏房屋外墙及主体结构，否则甲方有权没收租赁物履约保证金并单方解除合同，其装修改造费用及由此产生的任何纠纷由乙方自行负责，甲方为恢复原状所支出的费用乙方应予赔偿。

2.合同到期或退租提前终止时，租赁物装修不能移动部分无偿为甲方所有（包括外墙门窗、装修等），乙方不得要求任何补偿。如因装修或改造破坏租赁物部分甲方有权要求乙方恢复原状。乙方拒不恢复原状，甲方有权由租赁物履约保证金中扣除其恢复费用，不足部分乙方需继续缴纳金额至交足为止。

3.租赁物所属设施的维修责任均由乙方负责。乙方拒不或拖延维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。乙方检查、养护时需要甲方配合的，甲方应予配合。

**第九条：消防预防**

1.乙方应遵守《中华人民共和国消防条例》，保护消防设施，做好消防工作预防火灾，发现火情要及时报告火警，并做好租赁范围的安全保卫工作。

2.乙方应与甲方签订《房屋租赁安全协议》，并严格遵照《房屋租赁安全协议》履行应尽责任。

3.租赁期间，甲方及代理方有权随时对租赁物进行安全检查，乙方应无条件予以配合。

4.租赁期间，租赁物的门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方及代理方监督检查。

**第十条：租赁物退还及续租事项**

1.租赁期满（或合同提前终止），乙方应在期满之日（或合同解除之日）起柒日内将租赁物恢复至租赁时原状归还甲方。逾期不交还的，乙方占用期间，应向甲方支付相当于租金金额150%的租赁物占用费（即租赁物占用费的收取标准=逾期占用时间×合同约定的租金金额×150%）。乙方搬出时，若有家具杂物留置租赁物内，则甲方有权处理，乙方不得异议。

2.租赁期满，如甲方拟继续出租租赁物，乙方可根据甲方招租方式报名承租，在同等条件下，乙方有优先承租权。

3.租赁期满（或合同提前终止），乙方应在期满之日（或合同解除之日）起15日内将租赁物地址范围内办理的相关证照迁出租赁物，包括但不限于营业执照、特种行业许可证、卫生许可证及消防类证件等。逾期不迁出的，甲方有权向乙方要求支付占用费，占用费的收取标准=逾期占用时间×合同约定的租金金额×150%。

**第十一条：出租方与承租方的变更**

1.租赁期间，甲方如将租赁物所有权转移给第三方，不必征得乙方同意，但应通知乙方。租赁物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，享有原甲方的权利，承担原甲方的义务。

2.租赁期间，乙方未经甲方同意不得擅自将所承租的租赁物转租。

**第十二条：合同的变更、解除**

1.租赁期间，双方均不得擅自变更或解除合同，否则应承担三个月租金的违约金。

2.在租赁期间，有下列情况之一的，双方均可变更或者解除合同：

（1）因不可抗力因素使租赁物及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行。

（2）因国家政策需要征收、征用或拆迁乙方承租的租赁物，甲乙双方互不承担赔偿责任。相关损失补偿事宜根据届时的相关政策办理。

（3）因地震、台风、洪水、战争等不可抗力因素导致租赁物及其附属设施损坏，造成本合同在客观上不能继续履行的。

3.在租赁期间，双方签订《租赁负面清单》，乙方有清单内行为或下列情形之一的，甲方有权解除合同，并没收乙方履约保证金作为乙方违约赔偿金，如没收的履约保证金不足补偿损失，甲方还有权要求乙方赔偿超过部分之损失。

（1）擅自将租赁物转租于他人使用。

（2）擅自损坏租赁物结构、改变租赁物的内部结构或破坏外墙。

（3）未经甲方书面同意擅自对租赁物内外部进行装修和搭盖。

（4）拖欠租金及相关费用累计达7天。

（5）无正当理由闲置达1个月。

（6）故意损坏租赁物。

（7）擅自改变租赁物用途，或进行违法活动。

（8）违反消防相关规定，不听从甲方及代理方纠正。

（9）未取得合法经营手续。

（10）乙方在本租赁物的招投标阶段存在串通等情形的。

4.合同到期或乙方违反本条第3款规定提前解除合同，乙方应在接到甲方通知后7日内将租赁物腾空交付甲方营业，逾期不搬视为乙方放弃租赁物内所有物品处置权，交由甲方以无主弃物处置。

**第十三条：争议解决办法**

1.争议的解决

本合同适用中华人民共和国法律法规。若本合同执行期间发生争议，双方应通过友好协商方式解决；协商不成，任何一方均可提交房屋所在地人民法院裁决。

2.权利和义务继续存在

当发生争议并且通过以上方式解决时，除争议的事项外，双方将继续行使其在本协议项下的其余权利，并应履行其在本协议项下的其余义务。

**第十四条：违约责任**

1.如乙方违反租赁用途，甲方不仅有权要求乙方立即纠正、解除合同并追究乙方违约责任。

2.乙方应按期交付租金及相关费用，每逾期一日，按每季度租金总额的0.1%向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方经济损失的，乙方还应当赔偿经济损失。

3.乙方利用租赁物进行违法活动，危害甲方利益或者损害公共利益的，除应当赔偿因此给甲方造成的实际损失和为处理纠纷、事故而支付的费用，同时应自行承担相应的法律责任。

4.租赁期满（或合同提前终止），乙方应在期满之日（或合同解除之日）起七日内将租赁物恢复至租赁时原状归还甲方。逾期不交还的，乙方占用期间，应向甲方支付相当于租金金额150%的租赁物占用费（即租赁物占用费的收取标准=逾期占用时间×合同约定的租金金额×150%），并且甲方有权停止乙方的水电供应。

5.除本合同另有约定外，乙方有违反本合同约定行为的，应赔偿甲方因此受到的一切损失，包括但不限于差旅费用、评估费用、鉴定费用、证据保全费用、财产保全费用、保全保险费用、诉讼费用、执行费用、公证费、律师费和其他合理费用。

**第十五条：免责条件**

1.租赁物如因不可抗拒原因导致损毁或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任。

2.因政府行为、市政建设需要、甲方生产建设或规划改造需要收回租赁物，乙方必须于收到甲方书面通知后60日内无条件腾出租赁物，双方合同关系终止，乙方不得向甲方要求任何赔偿，承租期间费用按实结算。

3.因政府建设需要拆迁，租赁物产权赔偿归属甲方所有，乙方自行装修投资部分归乙方所有。

4.因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

**第十六条：其它约定**

1.乙方应自行协调与周边居民、单位的关系，不得对周边住户及单位产生噪音扰民、环境卫生污染或影响周边住户及单位的居住安全，因失责造成所有损失由乙方负责。

2.乙方应在租赁期终止前一天将租赁物完好交还给甲方，内部乙方自行添置可移动的设备由乙方拆走，未经甲方同意不得留下作为抵押乙方所欠的租金及水电费。

3.乙方如需设置商号标志和广告设施，应置于租赁物范围内。

4.双方对本合同内容承担保密义务，禁止泄露给第三方。

5．本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商，签订补充协议。

  **第十七条：送达**

1.任何与本合同有关的通知（含任何催告）应以中文书面作出。送达方式：快递发往或寄往本合同下列地址，快递寄出本合同项下的通知或通讯，在寄出邮戳日期后的叁天视为收讫。

甲方确认通信地址：湖里区吕岭路468号华润大厦10楼

乙方确认通信地址：

2.当面送达，且取得送达回证；如接受送达方或其他工作人员拒绝当面送达，送达一方可采取本条项下其他送达方式，如公正送达或媒体送达，增加费用由接受送达一方承担。

3.双方地址如有变更应在三日内书面通知对方。

 **第十八条： 法律适用**

 1.本合同的效力、解释和履行按颁布生效的中华人民共和国法律、法规、规章，福建省、厦门市有关法规、规章和政策执行。

 2. 本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定执行。

**第十九条：合同生效**

1.本合同自甲乙双方委托代理人签字或盖章并加盖双方公章之日起生效。

2.本合同一式伍份，甲、乙双方各执贰份，代理方执壹份，具有同等法律效力。

附件1：房屋产权证及平面图（如有）

**出租方（盖章）：厦门市政燃气投资发展有限公司 承租方（盖章）：**

**法人或经办人（签字）： 　　　　　　　法人或经办人（签字）：**

**电　　话：　　　　　　　　　　　　 电　　话：**

**代理方（盖章）：厦门市政金鹭环物业有限公司**

**法人或经办人（签字）：**

**经办人：**

**电话：**

**签署日期： 年 月 日**