**江头公园停车楼底层商铺**

**房屋租赁合同**

合同编号:

**出租方（甲方）：厦门福斯特停车管理有限公司**

**统一社会信用代码：91350200426605365P**

**承租方（乙方）：**

**统一社会信用代码：**

甲、乙双方在平等协商的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，就乙方向甲方租赁房屋有关事宜达成一致，签订本合同：

**第一条 租赁物**

1.甲方同意将坐落地址 面积为 的房产出租给乙方。甲、乙双方同意按现状移交租赁标的物，移交后乙方自行进行二次装修。

2.乙方充分了解、清楚知道租赁物的现状和法律现状，接受并同意按现状租赁。

3.房屋用途为：汽修美容。租赁期内，未事先征得甲方的书面同意并按规定报经有关部门核准，乙方不得擅自改变房屋用途。若因乙方私自改变用途，造成不良影响，乙方应负全部责任。

**第二条 租赁期限**

1.甲方从 年 月 日起计算租赁期，租赁期限至 年 月 日止，共 5 年，甲方应当在收到房屋押金后10个工作日内与乙方办理相关交房手续。乙方如需要提前退租，应提前3个月向甲方提出书面申请，并取得甲方同意。

2.租赁期满本合同自然终止，乙方应提前办理注册地址变更并如期交还承租房屋。甲方采用公开招租方式重新确定承租人时，乙方在同等条件下享有优先权。

3.租赁期限届满前3个月，乙方需续租且同时满足一下条件的，甲乙双方可协商续签租赁合同：

（1）本合同期限内乙方经营业绩、履约记录良好，续租经营业态、整体承租方案经甲方书面认可；

（2）续签期限不得超过4年，且只能续租一次

**第三条 租金、房屋押金及其他费用**

1.租金从 年 月 日起计。

2.甲、乙双方议定，建筑（面积 ㎡）租金按 （ ） **元/㎡/月**计，房屋每月租金金额为人民币(此处填大写金额）（￥： ），自第3年起租金单价逐年递增3％。

3.考虑到乙方首年装修需要，给予租赁标的物1个月的租金优惠，即首年实际缴交的月租金按“首年月租金标准\*(11个月/12个月)\*100%”收取

合同首年期限内因乙方违约导致合同解除的，乙方应在收到甲方通知日起按中标月租金单价向甲方缴纳租金，并补缴自合同签订生效至甲方通知之日期间的装修优惠金额。

**4.支付期**

（1）租金按季度付款，每季度租金在上季度结束前7个工作日内交清，如遇法定节假日顺延，甲方在收到租金7个工作日内向乙方提供等额合法发票。

（2）首期租金人民币(此处填大写金额）（￥： ）。

**5.租金递增方式**

 第3年起，月租金按 元/㎡计，房屋每月租金为人民币 (此处填大写金额）（￥： ）；第4年起，月租金按 元/㎡计，房屋每月租金金额为人民币(此处填大写金额）（￥： ）；第5年起，月租金按 元/㎡计，房屋每月租金金额为人民币(此处填大写金额 ）（￥： ）。

**6.房屋押金**

(1)房屋押金为人民币(此处填大写金额）（￥： ）。

(2)租赁期间乙方不得将房屋押金抵偿租金及其他应付款项。

**(3)租赁期满后，双方共同查验楼宇设施，若无缺损，且乙方无其他违约情形（退租后未办理注册地址变更或注销视为违约）,甲方应在查验结束后10日内无息将房屋押金如数退还乙方；若有缺损，所产生的维修费用将从房屋押金中抵扣,若房屋押金不足抵扣，由乙方另行支付。**

(4)若履行合同过程中，乙方出现违约情形，给甲方造成损失的，按第九条违约责任的相关条款执行。甲方可从房屋押金中抵扣，且不需要经过乙方同意。但抵扣时，甲方应书面通知乙方。接到通知后，乙方应在三日内补足房屋押金，保证房屋押金余额符合本款第1条约定。

(5)如乙方对抵扣有异议，可依法提起诉讼。在管辖法院做出生效法律文书前，乙方仍应按照本款第1条补足房屋押金；待法律文书生效后，双方按生效法律文书确定的义务履行。

7.租金、房屋押金支付方式:

乙方应转账至下列账户：

**厦门福斯特停车管理有限公司**

**开户银行：交通银行厦门分行营业部**

**账户：3520 0066 1013 0012 69149**

8.以上账户如有变更，甲方应书面通知乙方。

9.税费：乙方必须严格按政府规定自行缴纳其应缴交的税收与行政收费。

10.租赁期间，乙方自行办理独立经营所需的有关手续，使用出租房屋所发生的除电费以外（水、煤气、通讯、设备、物业管理费、维修费、相关税费及与乙方经营有关的其他费用概由乙方承担）。

11.用电的计量及电费结算

(1)乙方所用的电源在接入用电设备前应安装智能电表(可记录峰谷平电量)及在接入用电设备前应安装独立计量表，智能电表所有权归乙方所有，该表仅限

记录乙方实际用电且独立于甲方用电，以智能电表记录的电度数加上电度数的10%(用电损耗)记录的读数作为乙方结算的电度数。

(2)依据乙方总电度数，按峰时段、谷时段、平时段、尖峰时段进行结算(因

国网每月调整电费单价，以最新电价为准)，以转账方式于每月结束后的15个

工作日内向甲方缴交电费，如乙方未安装智能电表的，所有电度数(含10%用电

损耗)按照峰时段费用进行结算。乙方应主动通知甲方一起到站点抄表并确认用

电量，甲方开具电费结算单后通知乙方及时交费，甲方向乙方提供增值税发票，

乙方实际收到甲方提供的发票后的10个工作日内将电费转入甲方账户。本协议

终止时乙方应在设备拆除前向甲方结清尚未结算的电费。

**第四条 租赁期间修缮、装饰**

1.甲方对出租物业及其设备检查维修完好交付乙方，乙方应按合同约定的用途对该物业及其附属设施进行安全、正常使用。乙方对该物业的摆设及装修不得影响本大楼的整体外观、内部结构和外部整洁。装修途中不得改变外墙及大楼外围景观，承租房屋内不得做夹层，不得损坏房屋主体结构。

2.若乙方因使用需要，装修或增扩设备方案须经甲方书面同意及政府相关部门审查批准后，方可装修改造，装修改造费用由乙方承担。

3.租赁期满或其他合同终止情形发生时，乙方装修、装饰的固定部分无偿归甲方所有，不得拆除，同时保持楼宇设施原状。

4.乙方应按有关规定自行办理该物业经营及二次装修需要的有关审批手续，由有装修资质的公司负责装修、装修方案图纸和消防审核意见书，甲方配合完成相关手续。

5.乙方若进行二次装修，需向甲方支付装修押金，以建筑面积计算，计算标准为15元/平方米。

6.乙方支付装修押金后，甲方配合提供规定的相关文件；装修完成后，凭消甲乙双方共同认可的书面意见书10日内无息退还装修押金。

7.如需改变内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须书面征得甲方同意后，方可施工。

8.如果乙方需要增大电容电量，其办理手续及费用由乙方自行负责，但须书面征得甲方同意，甲方负责提供租赁场所内合理的自来水、供电的接口。

9.甲乙双方同意按现状进行移交，移交后乙方不能以任何理由不履行协议，拒付或少付租金。

**第五条 房屋的修缮与使用**

1.甲方负责房屋的结构及外部设施的定期检查，乙方对甲方正常的房屋检查和维修应给予积极协助配合。房屋的自然损坏由甲方负责修复，但对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的责任和义务。

2.乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋或设施损坏的应立即负责修复和经济赔偿。租赁期间如因乙方原因导致退租的，除双方另有约定外，依附于房屋的装修无偿归甲方所有。

3.因修缮责任人不及时修复造成房屋发生破坏性事故、财产损失或者人身伤害的，修缮责任人应当承担相应的法律及赔偿责任。

4.乙方使用建筑物表面外公共空间时需事先书面向甲方申请，获得甲方书面同意后方可使用。

5.乙方不能利用租赁物进行危害甲方利益或损坏公共利益的违法活动。

6.消防

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

(2)甲方有权对乙方消防设施进行随时检查和监督。

(3)租赁期间，乙方负责所租赁物业的门前三包工作，综合治理即安全、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。

7.乙方爱护和合理使用所承租的房屋及附属设施，在装修及日常使用过程中均应遵守相关法律法规及相关物业管理规定和公约。

8.在乙方承租范围内发生的安全生产事故，由乙方自行负责。

**第六条 房屋的转让与转租**

租赁期间，乙方不得以转租、借用、转让、赠与、承包或其他方式，将上述租赁房屋的使用权整体或部分转让给其他第三方。否则，甲方有权终止本合同，并收回上述租赁房屋。同时，甲方有权向乙方追讨由此而造成的一切损失，乙方需承担因此所造成的一切安全、经济及法律责任。

**第七条 房屋交付及收回的验收**

1.乙方在接到甲方交房通知后应在规定的时间内前来办理相关交房手续，无正当理由不得拒绝或推迟。房屋交付时甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2.验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于3个工作日内向对方提出书面申请。

　　3.乙方应于房屋租赁期满当日内将承租房屋及附属设施、设备交还甲方，乙方投入的附合于房屋的装修无偿归甲方所有（包括地砖、吊顶等），乙方不得破坏。乙方自行安装的重大设备如空调等应优先协商折价给下一任承租人，若协商不成的，相关的拆除工作应在甲方人员的陪同下完成，以保证原有的吊顶装修完好, 不得破坏房屋吊顶装修。租赁期满或终止合同时乙方须结清各项应缴费用并经甲方验收后，凭甲方书面许可方可搬迁。

4.乙方交还房屋时应当保持房屋及设施、设备的完好状态，且保持干净整洁，不得留存物品或影响房屋的正常使用。

**第八条 合同的变更和解除**

1.乙方有下列情况之一的，甲方有权下发整改通知书要求乙方立即更正违约行为。如在甲方要求整改期限内仍未整改完成的，甲方也有权选择解除合同，没收房屋押金，乙方在甲方规定期限内无条件退场；因合同解除造成甲方损失的，乙方除应支付相关违约金或滞纳金外，还应负责赔偿甲方实际损失。

(1)未按约定期限交付租金，以及其他按约定应由乙方缴交的各项费用，超过30天以上的。

(2)在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自改变租赁房屋的结构或租赁用途，经甲方书面通知，在限定的时间内仍未修复或停止用于非约定用途的。

(3)在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自对该物业进行销售、转让、抵押或者对该物业采取其他任何侵犯其所有权的行为的。

(4)擅自改变本合同约定的房屋租赁用途。乙方经营内容应符合甲方功能规划要求，不得随意变更。若因变更导致的一切责任，由乙方自行承担。

(5)乙方在租赁期内利用承租房屋存放危险物品或从事非法经营及违法犯罪活动的。

(6)乙方在租赁场所进行经营活动违反中华人民共和国的法律、法规，损坏社会公共利益的。

(7)因乙方原因，使整体租赁场所闲置半个月以上无法经营或因乙方原因使其他租户的经营活动遭受损害或中断。

(8)乙方转租、出借承租房屋或以房屋使用权与他人联营、合作的。

(9)乙方因歇业或破产，或处于歇业或破产过程或宣布歇业或破产等行为。

(10)未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构，私自占用承租范围外区域。

(11)损坏承租房屋，在甲方提出的10天期限内仍未修复的。

(12)因相关部门检查处罚一年达到5次以上的（仅指针对乙方的经营行为而进行的检查）。

(13)擅自安排员工在承租房屋住宿的（值班人员除外）。

2.甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同：

(1)甲方不交付或者迟延交付租赁物品30个日历日以上的，且乙方未实际接收租赁物。

(2)租赁房屋主体结构存在缺陷，危及安全的。

3.在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同，甲乙双方互相不负违约责任：

(1)甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同。

(2)因不可抗力因素致使房屋及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行的。

(3)在租赁期间，因国家政策需要征收、征用或拆迁乙方承租的房屋的，甲、乙双方互不承担赔偿责任。相关损失补偿事宜根据届时政府的相关政策办理。

(4)因地震、台风、洪水、战争等不可抗力的因素导致该房屋及其附属设施损坏，造成本合同在客观上不能继续履行的。

4.如因政策原因，政府行为（包括但不限于因市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制、公益事项、房屋出让、房屋转让、政府相关部门收购以及其他政府方面的要求）、甲方或其关联企业自用、资产所有权人出售所出租的资产、资产所有权单位股东出售资产所有权单位股权或其他不可抗力，甲方应赔偿乙方损失，包括装修费用（含空调设备费用）、搬迁费用及其他合理费用，装修费用（含空调设备费用）按以下方式计算，装修费用=乙方实际发生的装修费用（含空调设备费用，以发票金额为准）\*尚未履行的租赁期间（按月计算）/60个月。

**第九条 违约责任**

1.在租赁期内，如乙方违反本合同约定提前退租或以转租、借用、转让、赠与、承包或其他方式，将上述租赁房屋的使用权整体或部分转让给其他第三方，所缴交的房屋押金不予返还。

2.租赁期满后15个工作日内，乙方未办理注册地址变更或注销的，所缴交的房屋押金不予返还。

3.租赁期满，乙方已投入的形成附合房屋的装修无偿归甲方所有（包括地砖、吊顶等）。若已形成附合房屋的装修遭破坏的，乙方应承担赔偿责任，甲方有权依法向乙方追讨且乙方所缴交的房屋押金将不予退还。

4.乙方应如期交付房屋押金、租金等费用，如乙方逾期交付的，除应补交所欠费用外，每逾期一日，乙方应按其逾期总金额的 向甲方交付违约金。违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿经济损失。

5.租赁期满，乙方应如期交还房屋。如乙方未经甲方同意逾期交还的，每逾期一日，乙方应按 元/㎡/月向甲方支付房屋使用费，不足以弥补经济损失的，乙方还应赔偿经济损失，甲方有权依法追讨。

6.未经甲方书面同意及政府相关部门审批擅自装修改造，产生的一切费用、损失由乙方自行承担。同时乙方应恢复原状或向甲方交纳恢复工程所需的费用。

7.乙方不及时修复造成物业发生破坏性事故、财产损失或者人身伤害的，乙方应当承担赔偿责任。

8.乙方利用租赁物进行违法活动，危害甲方利益或损坏公共利益的，除应承担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。

9.乙方如延期付款超过7天，甲方应书面通知乙方及时缴纳，超过30天，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿由此所造成的损失。

10.因违约造成对方损失、第三人追究、行政处罚的，违约方除依据本条各款赔偿外，还应赔偿守约方为此支付的合理费用，包括但不限于：

(1)诉讼费、保全费、执行费、仲裁费用、向政府有关部门缴纳的其他税、费

(2)律师费、公证费、评估费、差旅费、出差津贴

(3)证据保全费及其他调查取证过程中发生的合理费用

11.乙方因为自主经营不善导致需要退出，甲方不承担任何赔偿责任。

12.未发生本合同约定的解除合同的情形，甲方单方解除合同或收回租赁物导致乙方无法实现合同目的的，甲方应赔偿乙方的损失，包括乙方的装修费用、搬迁费用及其他合理费用支出。

13.免责条款

(1)不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲方有权提前终止合同，甲、乙双方互不承担责任。不可抗力系指不能预见、不能避免、不能克服并且导致本合同无法继续履行的客观情况，包括但不限于地震、战争。

(2)在乙方承租期间，因甲方正常的检修或其它不可归责于甲方的原因导致水、电、公共设施等暂时性的中断，甲方不负责损失的赔偿。甲方进行正常检修之前应预先通知乙方。

(3)乙方同意，若乙方有违约，甲方可暂扣其放置在租赁物内的任何装修、设备或者其他物品，直至乙方赔偿其给甲方造成的损失。

**第十条 附则**

甲方保证对租赁物拥有产权，租赁期内因产权纠纷导致乙方无法继续承租时，甲方应当双倍返还房屋押金。

**第十一条 争议解决办法**

1.对本合同及其附件的解释或履行时发生争议时，双方应通过友好协商的方式解决；任何一方可书面通知其它方，双方就应尽力在这类通知发出的叁天内妥善解决争议。协商不成，则任何一方可以向租赁物所在地的有管辖权的人民法院起诉。

(1)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。

(2)双方放弃基于管辖地不便利的任何抗辩。

2.如实际交付期限变更，则本合同中以此为依据计算的各项时间皆应相应变更。

3.双方对本合同内容承担保密义务，禁止泄露给第三人。

4.送达

(1)本合同项下由一方向其它方发出的所有通知应以中文书写。

(2)送达方式为：快递发往或寄往本协议罗列地址，快递寄出本同项下的通知或通讯，在寄出邮戳日期后的叁天视为收讫。双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

(3)当面送达，且取得送达回证；如接受送达方或其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，如公证送达或媒体送达，增加的费用由接受送达一方承担。

(4)变更地址应书面通知，并以前款罗列方式送达。

5.法律适用

(1)本协议的效力、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)如上述规范没有管辖本合同有关的某一特定事项，则应参照一般商业惯例。

(3)如果本协议任何条款之任何方面变为或者被宣告为无效、非法、不可强制执行或者违反已颁布的法律，则在适用法律允许的最大范围内。

①所有其他条款继续有效。

②双方同意尽最大努力重新协商制订符合适用法律的相关条款，以替代无效、非法、不可强制执行或者违反已颁布法律的条款。

(4)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。

**第十二条 其他**

1.本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。

2.本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

3.本合约签订时乙方应向甲方送交营业执照有效复印件及法人代表身份证复印件。

4.本合同正本壹式肆份，甲、乙双方各执贰份；本合同经双方签字、加盖公章后生效。

(以下无正文)

甲方：厦门福斯特管理有限公司 乙方：

法定代表人或授权代表人： 法定代表人或授权代表人：

经办人： 经办人：

联系电话：0592-5223342 联系电话：

开户行：厦门市建行营业部 开户行：

账号：3520 0066 1013 0012 69149 账号：

地址：厦门市湖里区江头西路69号 地址：

签订日期： 2023 年 月 日 签订日期： 2023 年 月 日