**注：该合同为样本合同，做为拍卖参考，拍卖成交后，按拍卖结果填写相关内容。**

**房屋租赁合同（样本）**

合同编号：

**出租方（甲方）：**

**住所地 ：**

**电 话： 传 真：**

**联系人：**

**承租方（乙方）：**

**住所地 ：**

**电 话：**

**联系人：**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利与义务，经协商一致，签订本合同。

**第一条 房屋的坐落、面积、装修、设施情况**

1、甲方出租给乙方的房屋位于 雨花区中意一路160号湖南女子学院青年教师周转房架空层 。甲方拥有该房屋的所有权，经甲乙双方现场确认该处房产建筑面积共 2297.82 ㎡。

2、该房屋现有消防设施、水表 、电表、配电间设备随同房屋一起出租，租金计入房租，到期完整退回。

**第二条 租赁期限、用途**

1、本合同有效期限自 2021 年 月 日起至 202 年 月 日止 ， 年 月 日至 年 月 日属于乙方装修期（装修期为3个月不计入租期内），装修期免租金，租金从 年 月 日起计算)，共 年。

2、乙方向甲方承诺：租赁该房屋仅作 用途，经营要严格执行国家、省、市关于高校及周边从事商业经营的有关规定，确保不影响师生的正常生活，不得经营录像、网吧、电游、歌舞厅、桑拿洗浴、洗脚按摩等项目，不得经营易燃易爆品和国家规定不允许经营的商品及行业，不得污染环境，无噪音污染，不得破坏建筑物主体结构。乙方违反经营用途的，甲方有权单方解除合同，不予退还乙方支付的租金和履约保证金（如有）。如因乙方违反经营用途的，给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方的损失，赔偿金额以甲方出具的赔偿清单为准，乙方对此无异议。

3、如租赁期限届满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期归还。乙方如要求续租，则必须在租赁期满三个月之前书面通知甲方，甲方按照湘财资[2018]22号文件的资产出租管理规定进行公开竞价招租，在同等条件下，乙方享有优先承租权，重新签订房屋租赁合同。

4、若乙方需提前解约合同，乙方须提前三个月以书面形式向甲方递交申请，经甲方书面同意后，甲方随时有收回房产出租屋的权利，乙方必须配合，同时乙方预付的年租金不予以退还且需按合同约定承担违约责任。

**第三条 租金、履约保证金及支付方式**

1.该房屋第一年的租金计算方式为：第一年房屋租金为人民币 （￥ ），每

月为人民币 整（¥ ）。房屋租金从第二年起每年在前一年的基础上递增2％，以此类推。

2、房屋租金支付方式如下：每年按年支付，乙方必须在每次租赁期间段到期十五天之前支付下一年度的租金。

3、房屋履约保证金为（第一年度2个月的租金额）人民币 万元整（¥ ），签订合同五个工作日内，乙方须一次性向甲方支付第一年的 房租和全部履约保证金，第一年租金为人民币 （¥ ），履约保证金为人民币 万元整（¥ ），合计为人民币 整（¥ ）。第二年租金总额为人民币（¥ ），每季度为：（¥ ）；第三年租金总额为人民币（¥ ），每季度为:（¥ )；第四年租金总额为人民币整，（¥ ），每季度为：（¥ ）；第五年租金总额为人民币整（¥ ），每季度为：（¥ ）。本合同履行完毕后，乙方结清应承担的相关费用后，甲方一个星期内无息退还乙方房屋履约保证金，如乙方需要承担违约责任或赔偿责任的，甲方有权在履约保证金中直接扣除违约金或赔偿金。

4、甲方账户信息：

收款户名：

收款银行：

收款账号：

**第四条 租赁期间相关费用及相关税金**

1、在租赁期间，甲方按照国家规定只开具非税收入票据，不开具租赁发票，乙方自行承担相关的经营税费。

2、乙方应按时交纳自己经营所负担的费用，包括物业费、停车管理费、门前三包费、水、电等经营过程中产生的所有费用。

3、甲方对门面的水、电各提供一块总表（预付费表）。乙方承租后的设备设施由承租方根据实际需要自行在装修中解决。甲方的水电设施（水电表等），承租方有妥善保管安全使用的义务。

4、乙方使用充值水电表，按时向甲方支付水电费，水价 元/吨，电价 元/度（如遇国家政策水电费调价再另作调整）。

5、乙方在租赁期间，在经营上产生的一切债权债务均由乙方自行负责承担，与甲方无关。

**第五条 房屋修缮与使用**

1、在租赁期间，甲方应保证出租房屋的建筑质量使用安全。如因建筑质量原因确需维修的，乙方应主动告知甲方。双方会商确定后，甲方负责维修，并支付维修费用。其他设施设备的维修，均由乙方承担维修义务和费用。

2、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施、设备。如因使用不当造成房屋及设施、设备损坏的，乙方应立即负责修复或进行赔偿。乙方如改变房屋的内部结构、或设置对房屋结构有影响的设施、设备，设计及规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方以及相关部门或其他权利人书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权按照以下方式执行：依附于房屋的装修归甲方所有，乙方由于特殊经营需求而对房屋进行的改造，乙方应在合同到期日之前自行拆除并清理干净场地。撤场时需将可带走垃圾处理干净。如未按时拆除及清理，甲方有权在履约保证金中扣除清理费用。

3、本合同签订后的三十日内，甲方应向相关管理部门协调乙方的水、电设施的正常供应和使用。如因乙方责任导致不能正常供水、供电的情况发生，由乙方自己与相关管理部门协调，并负其责。

4、本房屋的装修由乙方自行负责，必须符合消防安全规范的要求，由于乙方未按照消防安全规范进行装修，造成甲方及第三人损失的，由乙方承担全部赔偿责任，赔偿金额以甲方出具的赔偿清单为准，乙方对此无异议。如果乙方不及时承担赔偿责任，造成甲方向第三人垫付赔偿费用的，甲方有权在履约保证金中扣除赔偿费用，履约保证金少于赔偿费用的，甲方可向乙方追偿。合同到期后或乙方提前终止合同，装修采用来修去丢的原则，归甲方所有。装修过程中产生的垃圾由乙方负责处理干净。如未及时清理，甲方有权在履约保证金中扣除清理费用，履约保证金少于清理费用的，甲方可向乙方追偿。

5、甲方要求乙方不得对本承租房屋外立面进行任何改动。乙方如因经营需要变动外立面时，须报方案经甲方书面同意后方可动工，否则造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任，赔偿金额以甲方出具的赔偿清单为准，乙方对此无异议。

6、乙方在装修施工完毕后，开业前须交付完整的装修、水、电、消防竣工蓝图各一套，包括电子版，必须向甲方提供消防验收合格证的扫描件一份备案。

7、甲方不对乙方装修等项目施工承担任何法律责任，乙方自行负责办理所有经营项目的所有法律（包含但不限于工商营业执照、消防许可证等）手续。承租期间，乙方不得从事违法乱纪的活动，必须合法合规经营。如因乙方相关手续无法办理导致无法履行合同的，甲方有权单方解除合同，收取乙方实际承租期间合同约定租金，但不予乙方退还的履约保证金，

8、乙方从事食品方面的经营时，工作人员须持健康证上岗（办理健康证等费用由乙方承担），并按卫生防疫、质监、工商等部门要求，确定正规固定的进货渠道。食品、物品必须有相关合格证，并登记保管备查。

9、乙方必须无条件接受上级卫生监督、食品安全部门和学校对食品卫生、日常经营及消防安全等方面的监督管理及检查考核，乙方应当签订消防安全保卫责任书。

10、乙方在承租期间应注意消防安全，并承担门面的消防安全责任，服从消防安全检查，确保消防、安全达标，安全使用水、电、气等，因乙方原因造成甲方及第三人损失的，由乙方承担赔偿责任。如果乙方不及时承担赔偿责任，造成甲方向第三人垫付赔偿费用的，甲方有权在履约保证金中扣除赔偿费用，履约保证金少于赔偿费用的，甲方可向乙方追偿。

11、甲方不承担门面的物业管理工作，由乙方自行承担物业管理工作，必须按照学校物业管理要求和按城市管理要求，自行承担门面及周边经营区域的保洁、垃圾清运工作。

12、乙方在承租期间应处理好相邻关系，对垃圾、污水、噪音等问题妥善处理，不得影响邻居的正常工作、生活，因乙方原因产生的纠纷由乙方负责。如果乙方不及时承担责任，造成甲方向第三人垫付相关费用的，甲方有权在履约保证金中扣除相关费用，履约保证金少于相关费用的，甲方可向乙方追偿。

**第七条 合同的变更、解除、终止与续约**

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、甲方有下列行为，乙方有权解除合同：

该建筑出现严重质量问题，甲方未尽房屋修缮义务，严重影响使用的。

3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋，已支付的租金和履约保证金不予退还：

（1）未经甲方书面同意，转让、转租、分租给其他任何主体（或部分转让、转租、分租）承租房屋。

（2）未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

（3）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

（4）未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

（5）利用承租房屋存放危险易燃易爆等物品。

（6）逾期一星期未交纳按约定由乙方交纳的各项费用。

（7）非甲方原因拖欠房租一星期。

（8）在租赁房屋内实施违法违规行为的。

（9）违反本合同其他约定，经甲方书面告知，在合理期限内无正当理由拒绝整改的。

**第八条 房屋交付及收回的验收**

1、在移交乙方房屋时，甲方应保证本租赁房屋本身及附属设施、设备处于正常使用状态。乙方在确认房屋本身及附属设施、设备处于正常使用状态下以及房屋符合合同约定情况时接收房屋。

2、乙方应于房屋租赁期满后，须承租房屋及附属设施、设备在无任何纠结异议的情况下交还甲方。

3、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存垃圾、危险物品或其他影响房屋正常使用的物品。

4、在租赁期间内，甲方应保证房屋没有任何产权纠纷和其他影响乙方正常使用的情形存在。

5、租赁到期后，无续约的情况下，乙方未依约主动搬离，则甲方可以将乙方房屋内相关物品清理存储，产生的清理费用、存储费用由乙方自行承担，甲方可以在履约保证金中直接扣除，乙方对此无异议。

**第九条 甲方违约责任**

1、甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同时，支付乙方本合同当年租金一年总额的5％违约金，并对乙方的装修进行补偿。

2、甲方承诺上述租赁房屋无任何权属争议，因甲方行为导致房产被冻结、查封等，造成乙方无法正常使用租赁房产的情况，甲方须承担乙方所有损失，包括但不限于租金、装修、为维护合法权益而已实际支出的律师费、差旅费等费用。

3、乙方交还租赁房屋无纠纷或需要扣减租金的情况下，甲方须在十五个工作日内退还履约保证金，逾期未退还履约保证金按每天万分之五计算违约金。

4、甲方违反本合同任何其他条款约定，须赔偿乙方所有损失包括但不限于租金、装修、为维护合法权益而已实际支出律师费、差旅费等费用。

**第十条 乙方违约责任**

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方交纳的履约保证金作为违约金，不再退回，如果违约金不足以弥补甲方损失的，乙方须进行赔偿，赔偿金额以甲方出具的赔偿清单为准，乙方对此无异议：

（1）乙方未经甲方书面同意，转让、转租、分租、给其他任何主体（或部分转让、转租、分租、）承租房屋；

（2）乙方未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋；

（3）乙方改变合同规定的租赁用途；

（4）乙方拖欠房租满一星期；

（5）乙方以合作合伙为名义，事实转让、转租、分租、本承租房屋的行为；

（6）乙方在没有经过甲方书面同意的情形下提前单方解除合同；

（7）乙方因违反本合同其他约定或违反本合同第六条第三款的各项约定导致合同解除的。

2、在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的租金或履约保证金费用的，从逾期之日起至实际清偿之日止，应以乙方逾期交纳的费用总额为基数，按日千分之五的标准支付给甲方滞纳金。由乙方承担的物业费、停车管理费等，由乙方直接向相关收款单位进行交纳，如乙方迟延交纳上述款项，致使甲方进行垫付或者因此承担了违约责任，则甲方有权向乙方进行追偿，并从甲方承担责任之日起至乙方实际清偿之日止，以甲方已付款项总金额为基数，按照日千分之五的标准支付给甲方违约金。

3、租赁期内，乙方提前退租的，履约保证金不予退还。

4、乙方有本合同约定的任何违约行为，除上述违约责任外，应向甲方支付本合同当年租金一年总额的30％违约金。

5、乙方违反本合同任意其他条款约定，需承担甲方为维护合法权益所产生的律师费、差旅费等费用。

**第十一条 免责条款**

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成损失的，甲、乙双方不承担责任。

2、甲方因国家政策或自身及上级单位决策，需要单方解除合同，收回、拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，甲、乙双方互不承担责任。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

4、不可抗力系指“不能遇见，不能避免并不能克服的客观情况”。

**第十二条 争议解决**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解，协商或调解解决不成的，任何一方均可依法向出租房屋所在地人民法院提起诉讼。

**第十三条 合同送达、生效**

1、合同履行期间双方设定的住所地址为各方送达地址，如双方因本合同履行发生争议导致诉讼的，该送达地址亦为各方诉讼文书及双方邮寄催收函、律师函等文件的法定送达地址。

2、合同履行期间，任何一方如需要变更地址，应当书面告知对方，未书面告知对方的，视为未做变更，原约定的住所地址仍为有效送达地址。

**第十四条 其他**

本合同经双方签字盖章后生效。本合同（含附件）一式六份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。

附件：租房单位消防安全保卫责任书

**甲方（盖章）：**

**法定代表人（或授权代表）：**

**地址：**

**签订日期： 年 月 日**

**乙方（盖章）：**

**法定代表人（或授权代表）：**

**地址：**

**签订日期： 年 月 日**

**附件1：**

**租房单位消防安全保卫责任书**

根据中央、省、市关于社会治安综合治理、消防、预防各类事故工作“谁主管、谁负责”的原则，联营、租房单位法人对本单位安全保卫负全责。

在承租范围内负责防范措施的落实，负责事故的处理，承担事故的损失。

根据治安、消防、防事故属地管理的原则，出租单位对各承租单位的治安、消防、防事故工作有监管、检查、协调的义务。对存在严重安全隐患拒不整改或由于承租单位主观原因发生重大事故的，承租单位应承担全部责任。出租单位有解除租房合同与据实索赔的权利。

出租单位与承租单位共同落实安全保卫责任制以确保一方平安。

本责任书一式二份，签定双方各执一份。自签定之日起生效。

出租单位（公章） 承租单位（公章）

安全负责人： 安全负责人：

年 月 日

（以下无正文）

（本页无正文，为签署页）