房产租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）： 连云港市工投集团金桥供销有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实、守信原则的基础上，经双方协商一致，就甲方向乙方出租房产事宜，签订本《房产租赁合同》：

**第一条租赁标的物座落、面积**

甲方将拥有的位于连云港市解放东路158号1楼东侧两间门面及配房，建筑面积共120㎡房屋出租给乙方使用。水电齐全，乙方已经充分了解标的物的情况。附房屋平面图（或产权证书复印件）

**第二条租赁用途**

1、乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为 使用；未事前征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变该房屋使用用途。否则，所产生的一切后果由乙方自行承担。

2、乙方租赁该房屋承诺用途必须是在签署租赁协议时其营业执照所规定的经营范围内，且不得用于违法经营。

3、本租赁物采取包租的方式，消防、生产、设施、设备、安全、环保等由乙方按相关法律规定自行解决、自行管理并自行承担因此发生的一切费用和责任。

**第三条租赁期限和续租**

1. 租赁期一年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

2、乙方有意在租赁期满后续租的，应提前30日书面通知甲方，甲方应在租赁期满前对是否同意续租进行书面答复。甲方同意续租的，双方商谈后重新签订租赁合同。乙方不再续租的，应提前30日书面通知甲方，以便甲方提前做好公开招租的准备工作，租赁期满，乙方应如期交房。

**第四条租金、履约保证金标准及其支付方式**

1、约定年租金（人民币）为∶ 元（大写： ），租金在合同签订之日一次性支付。

2、履约保证金∶ 元（大写： ）。本合同到期后如果乙方无违约，甲方无息返还其保证金，若乙方对甲方资产造成损失或有其他违约情形的，甲方有权从保证金中直接扣除。

3、本合同自签订之日，乙方应将其租金和保证金同时交付给甲方。否则甲方有权单方面解除合同。

**第五条其他费用**

1、承租期内，乙方的水电费用按甲方对外租赁水电费收取标准支付给甲方，若遇供水供电部门价格调整，按同等比例调整。

2、乙方在租赁期限内产生的其他费用包括但不限于煤气费、电话费、网络使用费、物业管理费、装修押金等由乙方自行承担并依照规定按时足额缴纳，拖欠该费用所产生的一切责任和后果由乙方承担。

3、在租赁期间内，如果发生政府有关部门收取本合同未列出但与使用该房屋有关的费用，均由乙方承担。

**第六条租赁标的物使用要求和维修责任**

1、乙方承租该房屋后只能按照本合同约定的用途使用，不得另作他用；在使用过程中应爱惜房屋及各种设施，因乙方原因造成房屋或设施损坏的由乙方承担全部责任，乙方应立即修复并赔偿由此给甲方造成的各种损失。

2、承租期内乙方需要对租赁标的物进行装修的，须征得甲方书面同意，且装修不得造成房屋主体架构的破坏。由于乙方装修造成房屋结构及其附属设备、设施损坏的，由乙方承担责任并赔偿全部损失。如果由于乙方装修造成房屋结构及其附属设备、设施损坏，以及因装修所产生的各种处罚、引起的纠纷、索赔或法律诉讼等后果均由乙方承担。

3、**乙方对承租房屋进行装修时所产生的一切费用由乙方自行承担，在合同终止(中止)或解除租赁关系时，甲方不作任何补偿，也不得要求其他第三方进行补偿。**

4、承租期内标的物及其各种设施的维护、维修由乙方负责并承担相关费用。

5、承租期内因乙方使用燃气而产生的一切风险，均由乙方自行承担，由此给甲方和任何第三方造成的损失，均由乙方负全责。

**第七条甲方的权利和义务**

1、甲方应保证所出租的房产为其所有，并无产权及使用权的纠纷，如发生产权及使用权的纠纷，如果给乙方造成损失的，由甲方承担。

2、甲方应保证所出租的房屋水电正常使用（在供电、供水部门正常提供时）。乙方次月5日前上缴本月水、电费(交甲方财务部)。逾期不缴的，从所缴保证金中支取。所充保证金不足部分由乙方5个工作日内补缴，逾期按20％收取滞纳金。

3、甲方按约定向乙方收取租金、履约保证金及水电费。

4、甲方有权在合同履行期间对乙方的安全管理进行监督检查并提出书面整改意见，乙方拒不整改的，甲方有权单方面解除合同。

**第八条乙方的权利和义务**

1、根据甲方认可的营业执照载明的营业范围进行合法经营活动。承租期内，擅自撤出租赁房屋，其已缴纳的租金和保证金，甲方不予退还。擅自撤出逾期三十日的，甲方有权终止合同。

2、乙方按约定向甲方缴纳租金、履约保证金及水电费。

3、承担使用该房屋有关的其他费用。

4、若遇政府征地、环境污染治理和连云港市工业投资集团规划用地等土地所有权变更，标的物不再具备租赁条件，甲方提前30日书面通知乙方，并退还乙方剩余部分的租金和保证金，乙方接通知60日内无条件搬出场地，甲方不承担任何费用。**逾期不搬，甲方有权处置其资产，并不作任何经济补偿。**

5、乙方对所租赁房屋无权转租，否则甲方有权单方面终止合同。

6、乙方不得擅自改变或改良房屋的水电路线及房屋结构，若需改变或改良需经甲方书面同意，否则乙方不得施工。

**第九条合同的变更**

对本合同内容做出的任何修改和补充应为书面形式 ,由双方签字后成为本合同不可分割的组成部分。

**第十条合同的解除**

1、经甲乙双方协商一致 ,可以解除本合同。

2、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，**乙方应按本合同约定的租金总额的20%向甲方支付违约金：**

2.1不具有合法经营资格的，包括因违法经营被行政管理部门吊销、收回营业执照的。

2.2未按本合同约定的用途使用租赁房屋的。

2.3逾期支付，在甲方给予宽限的期限内仍不支付租金的。

2.4违反甲方依法制定的规章制度情节严重且拒不接受甲方监督的。

2.5向甲方提供虚假营业执照等证照，并经查实的。

2.6拒不接受甲方安全生产管理及整改要求。

3、租赁期满，本合同自然终止。

**第十一条免责条款**

1、因战争、自然灾害等不可抗力的原因，致使租赁标的物不适于使用或租用，使本合同不能履行时，本合同自行解除，双方互不承担违约责任。

2、因政府规划、环境污染治理等社会公共利益的需要、市工业投资集团公司规划用地等致使本合同无法履行时，双方互不承担违约责任。

3、因上述原因而解除合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按月计算，多退少补。

**第十二条 房屋的交还**

1、租赁期届满或提前解除租赁协议的情况下，租赁房屋的交还按以下约定执行：

1.1甲乙双方共同认定乙方所交还房屋及各种设施是完好无损且乙方已结清租赁期间的各类费用，甲方将乙方缴纳的保证金无息退还乙方，如提前解除租赁协议且属双方免责的情况，甲方将剩余租赁期的租金部分无息退还乙方。

1.2乙方交还的房屋及设施发生了损毁需要赔偿或乙方没有结清租赁期间的各类费用，所需费用从租赁保证金中扣除，如租赁保证金不足，不足部分也由乙方承担，在收到甲方通知后的五个工作日内补交差额；如乙方缴纳的租赁保证金在扣除各种所需费用后仍有剩余，甲方将剩余的租赁保证金无息退还乙方。

2、无论租赁期满还是提前解除租赁协议，在交还房屋时，乙方购置的固定在房屋墙面、地面、顶棚上的各种设备、设施及装修不得拆除，其产权无偿划转给甲方。乙方应搬走属于自己的可移动物品，完成房屋的保洁。否则，甲方有权自行处理承租房屋内的留置物品，并由乙方承担由此产生的费用。

3、租赁期满且甲乙双方没有续签租赁合同或因乙方违反本合同有关约定而解除合同的，乙方须在甲方书面通知30个自然日内及时搬离并交还房产；若乙方不搬离造成拖延交房的，乙方除缴纳约定的违约金外，还须缴纳拖延期的房产占用费，拖延期的房产占用费按原租赁协议约定正常租金标准的三倍收取，即拖延期的房产占用费=（租房协议期满年份租金总额÷365×拖延期包含的天数）×3。拖延期从租赁期满之日或乙方违约之日起计算。

**第十三条违约责任**

1、租赁期内,甲方如因主观原因需提前收回该房屋的,应提前30日书面通知乙方 ,将已收取的租金余额退还乙方，并按租金的20%支付违约金。

2、乙方擅自对该房屋进行装修、装饰或添置新物的,甲方可以要求乙方恢复原状或者赔偿损失。

3、租赁期内,乙方需提前退租的 ,应提前 30日书面通知甲方,甲方无需退还剩余租金并由乙方按租金的20%支付违约金。

4、合同期满,乙方应如期退还房屋。如果乙方未按期腾空并返还房屋的,视为乙方放弃留置于房屋中的物品所有权,甲方有权进入并腾空、收回房屋。

**第十四条其他约定条款**

1、甲方将租赁的房屋交付给乙方使用，乙方不得在该房屋上或房屋附近进行违章加盖其他建筑，否则产生的不良后果由乙方承担，由此所产生的收益则全部归甲方所有。

2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可补充说明或另行订立补充协议。补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

**第十五条争议的解决**

双方因履行本合同而发生的争议 ,应友好协商解决，协商不成，双方均可向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉，涉诉费用包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、差旅费，由败诉方承担。

**第十六条 生效及其他**

本合同自双方法定代表或授权代表人（须有法人授权委托书）签字并加盖公章或合同专用章且收到乙方全额租金及保证金之日起生效（乙方为自然人的，需本人签字按手印并附身份证复印件）。本合同一式肆份，由甲乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

甲方签章： 乙方签章：

法人或授权代表签字： 法人或授权代表签字：

年 月 日 年 月 日