

房屋租赁合同

甲方（出租方）：成都科蓉商务服务有限公司

乙方（承租方）：

甲方同意将其拥有的商业用房及场地（以下简称“物业”）出租给乙方使用，乙方自愿承租该物业，双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，在平等、自愿的基础上经协商一致，订立本合同，以资双方共同恪守。

第一条 租赁物业地址、面积、用途

1、甲方出租的物业位于_____，具体地址为：_____；出租面积为_____平方米。

2、乙方承租该物业的约定用途仅限于经营_____。乙方改变租赁物业用途的，须取得甲方书面同意，需相关部门批准的还应取得相关部门的批准或许可。

3、物业交付条件：通水、通电、楼梯和电梯能正常使用，乙方在本合同签订前已对租赁物业进行了现场踏勘，对租赁物的现状及周边均无异议，并确定在合同签订时租赁物业已符合交付条件。

第二条 租赁期限

1、租赁期：_____个月，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

2、装修免租期：_____个月，优惠期为_____月；优惠期按照以下明细给予优惠，优惠期内，租金减半收取；优惠期间的物业、水电等费用由乙方正常支付。

租赁期间	优惠期 (月)	优惠金额
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年		
第八年		
第九年		
合计		

第三条 租金及综合管理费：

1、租金及综合管理费按半年提前支付，起始租金计取标准为____元/m²/月，起始租金为_____元/年(大写：_____)。综合管理费标准为____元/m²/月，综合管理费为_____元/年(大写：_____)。租赁期内前____年租金不递增，第____年起每____年租金按照上年租金的____%递增。综合管理费前____年租金不递增，第____年起每____年综合管理费按照上年综合管理费的____%递增。租金及管理费缴纳明细如下：

租赁期间	租金支付金额 (单位：元)	递增比例	管理费支付金额 (单位：元)
第一年			
第二年			
第三年			
第四年-			
第五年-			
第六年			

3、若乙方提前解除(或终止)合同或由于乙方原因导致合同解除,属于乙方根本违约,已缴保证金和已付租金不予退还,乙方并应退回按实际承租期限比例计算的、乙方多享受的优惠期租金差额。应退还的优惠期租金差额=已享优惠总额 - 合同总优惠期×实际承租比例×每期优惠金额。当计算的差额大于0时,乙方应予退回,小于0时、甲方不再增补。

第五条 相关费用缴费办法

1、水和天然气开户费由乙方自行承担;水、电、气费由乙方自行向供应部门或物业管理部门缴纳。

2、维修费:租赁期间,租赁物的日常维护保养由乙方自行负责,费用由乙方自行承担。因乙方使用不当导致房屋或设施损毁,维修费由乙方承担。

3、其他费用:乙方因房屋租赁及租赁期间产生的所有税费由乙方自行承担。

4、租赁期间,乙方应自行负责其经营区域内的人身、财产安全,并做好防火、防盗等安全措施。除因甲方故意或重大过失直接导致损失发生外,乙方在租赁期间发生的任何财产损失、人身伤害等,均由乙方自行承担全部责任,与甲方无关。

5.乙方必须服从甲方对市场的正常管理,如因乙方不配合管理工作等原因造成的损失,由乙方自行承担;因此给甲方带来经济损失的,乙方应全额赔偿。

第六条 出租方与承租方的变更

1、租赁期间,甲方有权将房屋所有权转移给第三方(甲方根据国资等要求划转资产的,不属于转移所有权,需提前通知乙方),但甲方应提前90日通知乙方。在不违反相关法律法规及政策的前提下,乙方享有同等条件下的优先购买权(但甲方与第三人之间的买卖不影响本租赁合同的履行,甲方有义务协调购房人按本合同约定的租赁条件就剩余租期内的权利义务履行与乙方签订租赁性质

合同), 乙方在收到通知后 30 个工作日内未予书面答复的, 视为放弃优先购买权。

2、未经甲方书面同意, 乙方不得擅自将房屋全部或部分转租, 不得以合伙、联营等任何方式提供给第三方使用。若乙方违反此项约定的, 甲方有权单方解除合同, 收回房屋, 不予退还乙方已付租金和已缴保证金并要求乙方按本合同约定承担违约责任。乙方与第三方若存在争议、纠纷, 由乙方自行解决, 与甲方无关, 若因此导致甲方承担责任的, 甲方有权向乙方追偿全部损失。

3、乙方不得损害物业内原有结构、影响物业安全, 如导致房屋原有结构改变或安全受到威胁的, 甲方有权单方面解除合同, 要求乙方将房屋恢复原状并按约承担违约责任, 且不予退还保证金。

第七条 房屋修缮与使用

1、在租赁期内, 甲方应确保出租房屋的主体结构安全, 乙方不得擅自改变房屋主体结构。

2、乙方应合理使用租赁物业及其附属设施, 并根据使用需求对租赁物进行日常维护保养。如因使用不当造成房屋及设施损坏的, 乙方应立即负责修复并承担甲方因此而产生的损失。

租赁期间, 若因乙方使用房屋不当或未妥善维护保养造成的一切关于人身、财产等的安全问题(主体除外)概与甲方无关, 乙方应按照相关规定妥善处理并承担一切赔偿责任, 包括赔偿甲方的损失。如甲方作为所有权人由此承担赔偿责任的, 有权全额向乙方追偿。

3、乙方如需改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备, 则所涉及的房屋设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工, 费用由乙方自行承担。

乙方改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备未经甲方书面同意的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方对租赁物业恢复原状、赔偿甲方损失并承担违约责任。

4、若乙方因经营需要，须对租赁物业主体结构进行改造的，须取得甲方书面同意，并报相关部门审批同意，取得相关手续后方可实施。

5、租赁期满或非因甲方原因导致本合同解除的，依附于房屋的装修无偿归甲方所有，乙方不得破坏。如甲方不同意接受乙方装修的，有权要求乙方恢复清水或原状。

第八条 双方权利和义务

1、乙方在租赁期间，必须以合理防范措施保护租赁物业及甲方设备和设施的完好无损（自然折旧除外），乙方不得擅自改变租赁物业的结构及用途，如需要变更用途的，需经甲方书面同意后方可进行。乙方造成租赁物业及其设备的毁损，应负责恢复原状。如乙方拒绝按要求恢复原状的，甲方有权自行或委托第三方恢复原状，产生的费用按双倍从乙方保证金中扣除，保证金不足的，甲方可向乙方追偿全部费用。

2、乙方如在租赁物业内安装超过电表负荷的任何设备、仪器或机械，须征得甲方书面同意及相关行政部门批准（如需），并由甲方协助乙方办理相关手续、更换电表等，费用由乙方自行承担。未经甲方同意和因未办理相关手续而产生的事故或罚款，由乙方承担，给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方全部损失。

3、乙方不得擅自租赁物业的外墙面附加任何物件或涂刷任何涂料或做出任何更改，如需要更改的须书面提出申请，经甲方书面同意后方可进行。

4、乙方承租物业，在租赁期内，其经营不得影响其他物业使用人正常经营或商品房住户正常生活的业态，不得违反法律法规。

5、乙方应在租赁期满当日或合同提前解除（终止）后 90 日内将房屋交还甲方，交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置。

6、乙方应按照本协议约定用途使用租赁物业开展正常、合法经营活动，不得在租赁物业内从事违法活动；不得在租赁物业内从事黄、赌、毒、私、假等违法、违纪、违规等活动；不得利用租赁物业从事非法生产、加工、储存和经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动。因乙方违法经营而给甲方造成的损失，由乙方负责赔偿。

7、乙方应严格履行消防安全责任，不得利用租赁物业存放、制作、加工易燃易爆物品，严禁在房内对电动车充电，并按规定配备消防器材，遵守消防安全有关条例，注意用电、用气、严格按安全规定进行操作，杜绝火灾隐患，确保人身与财产的安全。如因违反《中华人民共和国消防法》等法律法规而引发的一切安全事故及连带责任，均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

8、乙方确保租赁物业内各种电器设备须在安全用电的原则下使用，定期对租赁物业内电器、燃气具、电器线路等进行检查、检修，加强用电设备安全性能维护；各种用电设备必须保持正常运转，严禁设备超负荷运行及带病作业；安装和修理用电设备、仪器时，应由专业人员进行操作并认真检验。未经消防、电力部门允许，不准私拉电力线路，以防火灾。

9、乙方应负责租赁物业内的治安防范措施的实施和管理，并自觉接受管理部门以及属地公安、城管、安监、消防等有关单位的监督检查。对检查提出的整改通知，必须及时整改。同时做好租赁物业内的贵重物品或现金管理，如发生盗窃、诈骗、抢劫等事件及人身伤害及房屋损坏，一切后果和经济损失均由乙方负

责。

10、乙方应负责承租房屋内二次装饰、装修安全。确保安装电线规范，符合消防规定，并按照消防技术标准的要求，使用不燃、难燃材料。

11、在租赁期间，乙方是该房屋的实际管理人，该房屋内发生的安全事故均应由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电气使用不当、在房屋内摔倒等给乙方或其他人造成的人身伤害。如造成人员伤亡、财物损害等事故，由乙方依法自行处理和解决，其一切后果和经济损失由乙方负责，甲方概不负责。

12、乙方负责落实安全防范措施，做好租赁物业内的贵重物品或现金管理，如发生盗窃、诈骗、抢劫等事件，其一切后果和经济损失由乙方负责。

13、若乙方将房屋交由第三人使用的，第三人亦应按照上述约定履行义务。

14、若乙方逾期支付租金、综合管理费或其他任何费用超过 30 日，经甲方书面催告后仍未支付的，甲方有权采取暂停提供水、电等服务等措施（但应提前通知乙方），直至乙方付清全部欠款及违约金，由此产生的一切后果由乙方自行承担。

15、租赁期满或合同解除后，乙方逾期未腾退并交还房屋的，甲方有权自行或委托第三方进入租赁物业，清理、处置乙方遗留的任何物品，相关费用由乙方承担，且甲方不承担任何保管或赔偿责任。乙方承诺放弃向甲方提出任何索赔。

第九条 违约责任

1、如乙方擅自提前终止、解除合同，则乙方已交租金和保证金不予退还，还应退还实际承租期限比例计算的、乙方多享受的优惠期租金差额，同时应按本条第 3 款约定承担违约责任。

2、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同，要求乙方按第 3 款约定承担违约责任：

（1）未经甲方书面同意，将房屋全部或部分转租、转借或以合作、联营等

任何方式给第三方使用的;

- (2) 未经甲方书面同意, 拆改变动房屋结构或损坏房屋;
- (3) 未经甲方书面同意, 改变本合同规定的租赁用途;
- (4) 利用承租房屋存放危险物品或利用该房屋进行违法活动的;
- (5) 未按本合同第四条的规定补足保证金, 逾期超过 15 日的;
- (6) 逾期支付租金或其他费用累计达到 30 天或累计欠付金额达 10 万元的;
- (7) 存在其他违约行为, 经甲方要求后未在规定时间内整改或整改后仍不符合合同约定的;

3、因乙方违约导致本合同解除的, 乙方应在自合同解除之日起 10 日内腾退房屋并将房屋交还甲方, 乙方已付租金及保证金不予退还, 同时乙方应补足多享受的优惠期租金差额。

4、因乙方违约造成甲方损失的, 乙方应承担因此造成的损失赔偿(包括但不限于空租期损失、租金差价, 因维权产生的律师费、诉讼费、保全费、保全保险费等)。

5、乙方如逾期支付租金、保证金、水电费等款项的, 每逾期一日, 则乙方须按照应付未付金额的万分之三向甲方支付违约金。

6、租赁期满或合同解除, 乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还, 则每逾期一日应按当期日租金 1.5 倍的标准向甲方支付使用费, 乙方还应承担因逾期归还给甲方或新进租户造成的所有损失。

第十条 不可抗力

租赁期间, 若乙方因不可抗力不能使用租赁物业的, 乙方需立即书面通知甲方, 双方互不承担违约责任。租赁物业因不可抗力导致损毁无法修复使用或因国家政策需要拆除或改造的, 本合同可自然终止, 互不承担责任。



第十一条 其他

1、本合同如有未尽事宜，须经双方协商签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、任何与本合同有关的通知、要求等商业信函、文件，以及解决争议时接收司法机关（法院仲裁、仲裁机构）诉讼、仲裁文书，均应以书面方式作出，发送至本合同列出的有关方的地址。若任何一方变更地址、联系方式等，应在变更前三日内通知另一方，在另一方依照本条的规定收到通讯地址变更的有效通知之前，其原通讯地址仍应被视为该方的有效通讯地址。按本合同列出的地址发送时，下列日期视为传达：专程送达的，为收件人签收之日；采用快递邮寄方式的，为寄件日（即使被拒收，亦视为送达）。双方承诺，上述信息如有变化应该及时书面通知对方；如未及时履行通知义务造成的损失，由违约方承担。

3、本合同执行中如发生纠纷，应通过甲乙双方协商解决，协商不成，任何一方均可向租赁物业所在地（成都市温江区）人民法院提起诉讼。

4、本合同经过甲乙双方签字并盖章后生效。本合同正本一式四份，甲、乙双方各执二份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为签署页）

出租方：成都科蓉商务服务有限公司

承租方：

法定代表人：

法定代表人：

（或）授权签字人：

（或）授权签字人：

联系电话：

联系电话：

联系地址：

联系地址：

日期：

日期：