附件2：

房屋租赁合同

甲方（出租方）:龙岩佰盛置业有限公司

法定代表人:谢绍春

统一社会信用代码: 9135080008163950XA

住所: 福建省龙岩市新罗区龙岩大道260号商务营运中心K幢国资大厦

乙方（承租方）:

法定代表人:

统一社会信用代码/身份证号码:

住所/固定地址:

经甲、乙双方平等、自愿协商，就甲方房屋出租给乙方使用事宜，为明确双方权利义务，自觉诚实履行，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国房地产管理法》等有关法律法规之规定达成如下一致意见。

第一章 主体

**第一条** 乙方承诺：乙方事先已经获得且研究过本合同条款，并参加由中介机构以法定程序举办的公开竞价招租会,符合甲方招租条件，取得相关房屋的租赁权，不但自觉遵守并履行本合同，而且还接受管理机构的商务及物业管理。

第二章 租赁标的物

**第二条** 甲方将坐落于 龙岩市新罗区东城街道和平路71号（挺秀花园） 幢 房产出租给乙方用于商业经营使用，该房屋建筑面积 平方米。租赁期间非经甲方书面同意，乙方不得改变用途。

**第三条** **本租赁物属于现状出租**，承租方应在竞租前充分查看和了解，不得经营餐饮、有明火作业、易燃、易爆等行业以及营业性歌舞娱乐、互联网上网服务等不适宜未成年人参与的行业或有噪音、污染、活禽宰杀与买卖等影响居民或周边店铺日常生活等项目，否则甲方可在发现后随时解除合同。

**第四条** 租赁范围仅限于所租房屋内专有部分的面积及其室内配套设施。消防、外墙、楼顶、地下室、通道、停车场等不属于本合同项下的租赁范围。

**第五条** 乙方经营需使用外墙立店招或广告牌的，须向甲方提出书面申请，并征得甲方书面同意，服从甲方的位置安排，并自行办理广告发布的审批手续并承担相应的费用。

第三章 租金及期限

**第六条** 租赁期限： 三 年，即自2021年 月 日至2024年 月 日止。

**第七条** 租金标准：每月租金为人民币 （¥ 元，含税），按月缴交，自甲方移交房屋之日起开始计算。租金按日折算的，以每年360日，每月30日计算；甲方根据实际收到的租金向乙方开具增值税发票，乙方可以凭有效的书面租金交纳证明材料在正常工作日到甲方办公地换取发票。

**第八条** 装修优惠期：鉴于房屋为毛坯房或普通装修，甲方予以乙方装修优惠期，第一、二个月的租金按中标月租金减半收取，即2021年 月 日至2021年 月 日的每月租金为人民币 （¥ 元，含税)。

**第九条** 租金交付方式：乙方应于每月10日前将当月租金采用存现或转账方式支付到甲方指定账户：

户 名:龙岩佰盛置业有限公司

开户行：交通银行龙岩分行

账 号: 3580 0868 0018 0100 2340 3

甲方账户发生变动的另行通知。

**第十条** 甲方单位员工无权收取租金或变相收取，乙方亦无权委托甲方单位员工代为缴纳租金，否则该行为无效，一切法律后果均由乙方承担。

第四章 装饰装修及维护使用

**第十一条** 乙方对租赁物的装饰装修必须严格按照我国有关特种设备、安全生产、消防等相关法规及技术标准或规范要求。

**第十二条** 乙方对租赁物进行装修时，不得破坏租赁物的主体结构，不得因装修原因给租赁物的使用造成结构上的危险和其他隐患，若乙方因装修需要拆除室内墙体或改变整体布局应先取得甲方书面同意后方可施工；若乙方申请结构改造、平面布置调整、设备改型等重大设计变更，须征得挺秀花园原建筑设计方、福建省建设施工图审查中心、龙岩市城乡规划局的书面同意，所产生的费用由乙方自行承担；并且乙方的装修设计和施工应当符合国家法律、法规和相关城市管理的规定，不得影响市容市貌和对租赁物以外的其他业主构成伤害。

**第十三条** 装饰装修施工过程中产生的建筑垃圾由乙方清运。工程完毕后，乙方须报请甲方及其他职权机关（如消防、物业管理单位等）验收合格后方可投入使用。

**第十四条** 乙方负有对租赁物及其附属设施（含室内及通道部分的消防等设施）进行日常管理使用和正常修缮的义务，对租赁物在日常管理使用过程中出现损坏的（含第三人的原因导致损坏），乙方必须及时修复，并承担由此发生的维修费用，租赁物主体结构的建筑质量问题除外，但乙方原因造成的主体结构性损坏的，维修费用由乙方承担；乙方对租赁物负有发现和排除隐患的义务，乙方发现建筑物主体结构质量问题应立即书面告知甲方。

若乙方未能及时修复，并经甲方书面催告后在合理期限内仍未修复的，甲方或甲方委托的物业管理单位可自行组织力量修复，所产生的费用由乙方承担；甲方或甲方委托的物业管理单位将按实际费用的1.5倍向乙方追偿。

1. 租赁期满或因其他原因合同被终止或解除时，乙方应在终止或解除之日起七天内将其物品全部搬出，并按乙方正常使用现状，且设施、设备完好安全，且清洁干净后将租赁物及其他设施交还甲方，房屋外观及设施设备较出租时有损坏的，乙方须负责修复或赔偿损失。逾期不腾房移交的，所遗留物品（含装修装饰部分）视为乙方的遗弃物，甲方有权处置，处置费用由乙方承担。
2. 除经甲方同意的装饰装修或更改部分项目之外，乙方不得对现有设施设备进行任何安装、改装，包括但不限于随意加装、改装现有供电电路和供水、供暖、空调管线、通风管、排污管等，否则甲方有权要求乙方恢复原状，并赔偿因此给甲方带来的损失。

第五章 双方权利义务

1. 租赁期间，工商、税务、水电、消防、治安、环保、卫生等相关手续及年检手续均由乙方自行办理，费用亦由乙方承担。按照相关规定需要甲方协助出示相关材料或相关证明文件的，甲方在乙方要求下予以协助。
2. 甲方及物业管理单位有权监督乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况和守法经营情况，有权制订有关商务管理规则、物业管理条约等公共秩序、卫生管理制度，并不定期检查其执行情况。
3. 租赁期间，甲方有权将租赁物依法进行出卖或设置抵押权，但必须提前三十天书面告知乙方，同等条件下乙方有优先购买权；逾期乙方未回应或不投标竞买的视为放弃优先购买权。租赁物所有权发生变动的，不影响租赁合同的效力。

甲方行使前款权利时，应告知买受人或抵押权人标的物的租赁情况，本租赁合同对买受人有约束力。

**第二十条** 乙方接到甲方或甲方委托单位需进入乙方租赁房屋范围内进行作业或检查通知时，乙方应及时做好安排并配合完成。

**第二十一条** 合同期满前三个月内，甲方管理部门相关人员有权在不影响乙方正常经营秩序的情况下，带其他有意承租者进入该房屋考察，乙方应给予必要的配合，同时不得以任何形式对甲方或租赁房屋进行诋毁或作不实宣传。

**第二十二条** 乙方在租赁场所内依法自主经营，自负盈亏，其经营行为与甲方无任何法律关系。乙方必须依法依规诚信经营，不得违反国家计划生育政策，不得扰乱公共秩序和社会公德。乙方应自觉遵守商务管理规则、物业管理条约、消防安全等制度。

乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况负有谨慎义务，承担其因违反安全、综治等相关规定造成的一切损失责任；如因乙方原因造成甲方财物损失的，乙方应恢复原状或给予赔偿。

**第二十三条** 乙方所租房屋只用于本合同约定用途的合法经营场所，不得用于非法活动，也不得改变租赁物的用途，租赁期间未经甲方书面同意不得向他人转租、分租、转借、抵押。

乙方若确因经营所需，**拟将租赁房屋转租或分租的，必须经与甲方协商并取得甲方书面同意的方可转租或分租；同时乙方对次承租人的行为承担连带保证责任。**转租或分租合同约定的内容不得违反本合同约定（含用途等），并将转租或分租合同副本及相关证明资料自发生之日起七天内提交给甲方。

**第二十四条** 在任何情况下，乙方不得在租赁房屋内储藏、放置任何易燃易爆及有毒的物品及材料。

**第二十五条** 乙方不得在通道、楼梯等公共部位或电梯内留置任何物品或垃圾，否则作遗弃物处理，乙方因此造成的损失，甲方不负任何责任。

**第二十六条** 乙方必须连续经营**六个月**以上方可提出解除合同请求。因自身原因需要提前解除合同的，应当提前**九十天**书面书面向甲方提出申请。**乙方若提前解除合同的，其已缴交的履约保证金全部归甲方所有，**即乙方无权要求甲方退还其交付的履约保证金。同时应及时处理经营中出现的各种纠纷，维持稳定的经营秩序。

**第二十七条** 合同期内乙方无违约行为，合同期满后拟续租的，在同等条件下，乙方具有优先承租权，但乙方在履行本合同过程中曾拖欠租金、水电费、卫生费、物业费等其他费用的，不得享有优先承租权，且甲方有权视情节严重拒绝乙方进场竞租。

**第二十八条** 租赁期间，乙方必须注意防火、用电等安全，认真执行消防等法律、法规等相关规定，对安全承担全部责任，必须做好相关人员安全宣传教育、租赁场所日常安全检查、巡查和安全预防等各项工作，确保消防等安全措施到位。乙方因火灾或其他原因损害承租户的房产或相邻其他房产等财产的，甲方可以立即解除合同，并要求乙方赔偿全部损失。此外乙方还应按本合同的其他约定承担相关的责任，造成甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

第六章 担保

**第二十九条** 签订本合同前时，乙方应先向甲方支付履约保证金人民币 （¥ 元）。

**第三十条** 履约保证金用于担保：乙方完全按约定履行本合同，承租期内的装饰装修、使用不违约，不损害租赁物（包括公共区域）结构、设施、设备；不拖欠甲方租金及相关费用；不从事有损甲方声誉的行为；不从事违法经营行为。

若乙方有违反本合同约定时，甲方有权不予返还履约保证金，且履约保证金不冲抵违约金。在租赁期内无违约，且乙方办妥退租手续，交还租赁物并结清所有相关费用后的十个工作日内，乙方凭保证金收据到甲方住所地办理履约保证金退款手续，予以退还（不计息）。

**第三十一条** 乙方及其股东应对实际经营使用租赁物的经济实体承担本合同项下乙方义务的连带担保责任。

第七章 特别约定

**第三十二条** 乙方租赁期间所产生的物业费、水电费、通讯费、公摊费用等依法应当由乙方承担的费用，由乙方支付。如水电费标准遇政策调整，则按甲方指定的物业管理单位根据调整幅度做相应调整。

**第三十三条** 乙方承租过程中涉及到消防等特殊行业的相关费用由乙方自行承担，同时若因该出租物不符自身经营业态导致无法经营等相关责任由乙方自行承担。

**第三十四条** 乙方及乙方出资成立实际经营租赁房屋的法人实体，发生工商登记变更的情况，应在变更后的七天内，向甲方提供已登记的工商变更证明材料；但股东和实际控制人发生变化的，必须事先征得甲方的书面同意方可变更。

**第三十五条** 乙方经营过程中与他人发生纠纷，或因第三人的原因，导致他人对租赁房产和甲方其他财产损害的，乙方应承担连带赔偿责任。

**第三十六条** 出现下列情况可提前解除合同，互不追究违约责任：

1.双方协商一致，达成解除协议的；

2.出现严重自然灾害事件（如地震、洪水、台风等）导致租赁房屋主体结构损毁或无法使用，且甲方无法在六个月内将损毁恢复时，甲、乙任何一方均可向对方发出书面通知，要求解除合同；在此情况下，双方均无需向对方承担任何违约责任。

3.由于城市功能区划改变、法令、战争等政府行为致使该租赁房屋无法继续经营，双方可解除合同，结清费用后互不追究责任。

4.租赁期间，如遇政府征用、征收租赁物的，本合同应当解除，乙方不得提出异议或向有关部门申述，搬迁补偿费用归甲方所有。

5、承租期间遇甲方的主管部门要求需要统一处置或收回该房屋。

6.以上情况下的合同解除，甲方不给予乙方任何补偿，乙方应按本合同第十五条约定移交该房屋。**因此乙方在确定装修装饰方案时应考虑该约定。**

**第三十七条** 经甲方书面许可乙方转租、分租的，乙方必须如实履行许可承诺，并将转租、分租合同报经甲方审查批准同意后方为有效。

乙方应在转租或分租合同中明确约定转租人和次承租人对甲方承担连带担保责任；甲方有权选择乙方和次承租人同时或单独承担本合同项下乙方的义务。次承租人无权对租赁物进行再次转租、分租。

第八章 违约责任

**第三十八条** 违反本合同约定的，违约方都应当承担相应的违约责任；同时违反两条以上约定的，最终承担违约责任金额分别累加计算。

**第三十九条** 依照本合同约定或乙方经营过程中发生的应当缴纳的费用，逾期未缴纳的，应支付逾期付款利息，利息按逾期金额的每日万分之五计算，同时还应承担逾期金额的30%的违约金。经甲方书面催告后\_\_\_\_日内，乙方仍未交清逾期款项及逾期利息和违约金的，甲方有权立即解除本合同，乙方应在七天内腾房交还甲方，并追究乙方的违约责任和赔偿责任。

**第四十条** 乙方（含乙方投资经营使用租赁物的法人单位）有下列行为之一的，应承担当年租金30%的违约责任；同时甲方有权解除合同收回房屋，履约保证金不予返还给乙方且不冲抵违约金，因此而造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

1.擅自拆改租赁房屋结构或改变用途的；

2.将承租房屋擅自转让、转借他人或擅自调换使用的；

3.将承租的房屋擅自转租（含变相转租、分租、擅自变更股东等）给第三人的；

4.在租赁房屋进行违法活动的，被司法机关或行政机关依法查封的；

5.不合理使用租赁房屋或过失而导致租赁房屋受损的；

6.拖欠租金、物业服务费、逾期利息等费用\_\_\_\_\_\_\_日的。

7.乙方破产清算或经营期限届满终止，或被吊销营业执照，或乙方持有投资经营租赁房屋的法人单位被查封冻结，而乙方或乙方投资经营租赁房屋的法人单位又无法提供新的担保的；

8.乙方连续停业15天以上的（不含装修停业）。

**第四十一条** 乙方逾期不腾房交还给甲方的，甲方有权同时采取下列方式解决：

1.向乙方收取无权占用费，按逾期之前月租金的五倍计算每月的无权占用费，逾期天数不足一个月的按一个月计算；

2.租赁房屋内遗留物品视为乙方的遗弃物，无论价值大小，甲方均有权处置而不承担任何责任，同时向乙方收取卫生处置费。

**第四十二条** 违反本合同第十一、十二、十三、十四、十六、二十、二十一、二十二、二十三、二十八条之规定的应承担相当 于三个月租金的违约责任；同时视实际情形甲方有权解除本合同，收回租赁物。

**第四十三条** 乙方违反本合同其他条款约定的，该条款又未约定违约责任承担方式的，违约责任均以履约保证金全额冲抵违约金。乙方必须在收到甲方书面告知之日起十天内重新缴纳履约保证金人民币 （¥ 元）给甲方，否则按乙方要求解除合同处理。

**第四十四条** 本章约定的违约责任与本合同其他条文约定的违约责任有不同规定的，适用责任较重的条文约定。

第九章 争议解决

**第四十五条** 本合同项下发生的争议，甲乙双方协商或申请调解；协商或调解不成的，约定向租赁物所在地人民法院提起诉讼，因解决该合同争议产生的费用包括但不限于诉讼费、律师费、评估拍卖费、强制执行费等费用均由违约方承担。

第十章 其他约定

**第四十六条** 甲方对乙方的通知可以自行采用下面任意一种形式：1.向本合同约定的乙方地址或承租的房产地址邮寄；2.拨打电话；3.张贴于乙方承租的房产；4.闽西日报公告；5.发送电子文档；6.当面签收。

无论采用何种形式通知，与无论邮件是否被退回，均推定乙方已经收到相关通知或由乙方承担相应的法律后果。甲方应当优先采用第2种形式。

**第四十七条** 本合同未尽事宜，双方可另行协商，签订补充协议书；本合同无涂改和手写内容。

**第四十八条** 本合同自双方签字盖章后生效。

**第四十九条** 本合同一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，均具有同等效力。

**第五十条** 本合同附件有（复印件）：

1.乙方的营业执照、法人代表身份证、股东身份证等；

2.租赁房屋交接清单。

甲方（盖章）：　　　　　 乙方（盖章）：

法定代表人 （签字或盖章）： 法定代表人（签字或盖章）： 联系人： 联系人：

联系电话： 联系电话： 签约时间： 2021 年 月 日于龙岩市新罗区

附件2：

租赁房屋交接清单

一、房屋坐落： 龙岩市新罗区东城街道和平路71号（挺秀花园） 幢

二、交接情况：

**1.水电抄表情况**

（1）水表（表号： ）： 吨

（2）电表（表号： ）： 度

**2.物业缴费起始时间：**2021年 月 日

**3.房屋主体结构情况：**

**4.房屋钥匙：** 套（把）

**5.家具家电：**

**6.其它：**

出租方（签字）： 承租方（签字）：

时间：2021 年 月 日 时间：2021 年 月 日