合同编号： **xxxx -2023-xx**

 **公司**

**房屋租赁合同**

甲方（出租方）：

地址：

乙方（承租方）：

住址：

签约时间：

**房屋租赁合同**

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

电话号码： 身份证号：

住所地：

负责人或法定代表人（如有）：

统一社会信用代码（如有）：

鉴于：乙方需要租赁房屋（以下统称为“房屋”）；乙方已实际察看租赁房屋实物情况以及周边情况；甲方通过在中介机构以法定程序举办的公开竞价，确认乙方为承租方，现为明确双方具体的权利义务，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规规定，经双方友好协商一致，特订立本合同。

**一、租赁标的**

1.房屋坐落： 。

2.房屋面积：面积 ㎡，公摊 ㎡，合计 ㎡。

3.房屋现状：水、电附属设施齐备。

**二、租赁期限**

1.合同租赁期限按照以下第（ ）种方式起算：

（1）租赁期为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止（无免租期）。如房屋迟延交付，自房屋实际交付之次日起算。

（2）租赁期为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止（其中免租期为 个月 ）。如房屋迟延交付，自房屋实际交付之次日起算。

2.租赁期满，乙方有意续租的，同等条件下乙方有优先承租权，需提前 [ ]天书面通知甲方。

**三、租赁用途**

乙方租赁该房屋用于 居住 ，乙方不得利用房屋进行违法行为或擅自变更租赁用途。

1. **房屋交付**

 1.交付条件：甲方以现状向乙方进行交付。乙方已实地做了充分查看和了解，接受租赁房屋以现状交付使用。向政府相关部门办理审批手续和房屋装修费用由乙方承担，需要甲方配合的，甲方予以配合。

2.交付时间：本合同签订后 日之内，具体交付时间以实际为准。

**五、租金及相关费用**

1.租金标准按照以下第（ ）种方式计算：

（1）每月租金为人民币 元（大写： ） （约 元/㎡**·**月，租金含税，含公摊价），租赁费用按月度☑或季度□结算（结合实际打“√”），第一个月租金从甲方实际移交租赁房产之日起开始计算。

（2）每月租金为人民币 元（大写： 整） （约 元/㎡**·**月，租金含税，含公摊价），租赁费用按月度☑或季度□结算（结合实际打“√”），第一个月 租金从甲方实际移交租赁房产之日起开始计算。经双方同意，自第 年起，租金每月比上一年度每月递增百分之 。

2.租金支付

（1）乙方原则上每月 的 号前向甲方交清 当月 租金，提前交纳的不受限制，但乙方提前交纳租金的不得被认为或推定为甲方认可或同意其继续租赁，也不得要求计息或减免租金；乙方在缴纳租金时采用存现或转账至甲方或甲方指定账户。

（2）甲方收款账户信息如下：

账户名称：

开户行：

账 号：

甲方账户发生变动的另行通知。

3.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住所地换取发票，乙方未提前通知需开具增值税发票的，甲方将默认开具租金或其他应收费用的收据给乙方。

4.签订本合同时（当日），乙方应向甲方支付履约保证金（租赁押金） 元，保证金为3个月的中标租金，水电押金 元（退租结清水电费后提交收据不计利息退还）。

5.在乙方无任何违约的情形下，由乙方凭收据到甲方住所地办理退款手续，予以退还（不计利息）。

6.甲方有权在乙方违反本合同约定时，以该租赁保证金抵偿应向甲方支付的违约金或甲方所遭受的损失，但乙方不得单方要求用上述租赁保证金冲抵租赁费用等费用。

7.乙方在租赁期内，使用的供暖、冷气、水、电、物业、停车费及其他费用由乙方按照约定向甲方或相关部门支付，及时交清。乙方偷水、偷电或逾期交纳各项应交费用的，甲方有权解除本合同、没收保证金且并收回房屋。甲方垫付代缴乙方所欠各项费用的，甲方有权向乙方负责追偿并要求乙方向甲方支付相应损失、逾期利息等。

**六、**乙方在租赁期间必须严格执行国家有关法律、法规，必须接受甲方所在地区安全、环保、消防、卫生、治安等指导和监督。特别是消防安全与环保应符合国家有关部门规定，否则引起的一切责任由乙方承担。

**七、房屋使用及维修**

1.乙方应合理使用房屋，对房屋内的设施设备应充分履行维护、维修义务，维护、维修费用由乙方自行承担。房屋内的设施设备经甲方多次催告仍不维护、维修的，甲方有权自行组织维护、维修，由此所产生的所有费用由乙方支付。

2.乙方应遵守国家法律、政策，做到合理居住、合法经营，搞好邻里关系和门前“三包”，自觉履行精神文明、社会治安综合治理的有关规定等。

3.乙方应时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身人身安全活动，包括但不限于高空抛物、水电煤气使用不当、在房屋内摔倒等造成的人身伤亡，房屋内发生一切安全事故都由乙方来承担，与甲方无关。乙方因火灾或其他原因损害承租房屋或相邻其他房屋等财产的，甲方有权立即解除合同，乙方应赔偿人工费、差旅费、财产损失费等所有损失。造成甲方对第三人承担责任的，甲方有权向乙方追偿。本款内所述乙方的责任也适用于乙方的工作人员、顾客、访客或其他与乙方相关的人员，并由乙方承担连带赔偿责任。

4.乙方对甲方正常的检查和维修应给予协助。甲方对建筑物及其附属设备设施进行定期的检查、保养和维修时，甲方可在向乙方发出通知后进入该房屋进行维护保养工作。甲方或其授权代表有权在紧急情况下（例如火灾、水管爆裂等）无须事先通知乙方即可进入该房屋进行抢救工作，自行决定中断对该房屋的水、电等能源供应，乙方应无条件予以协助和配合。甲方无需赔偿因进入该房屋给乙方造成的任何损失。

5.租赁期内，乙方如遇有关部门（消防、行业主管部门等）检查应第一时间主动告知甲方，并积极配合检查、主动整改。乙方应与甲方签订安全协议，配合甲方做好安全管理工作，对存在或可能存在的安全隐患，及时整改，费用由乙方承担。乙方必须对房屋安装配备符合消防主管部门要求的消防器材。

6.乙方未经甲方同意不得在房屋或土地上搭建建筑物，也不得擅自改变用途，乙方搭建建筑物(无论甲方是否同意)，该建筑物的产权均归甲方所有，乙方不得向甲方提出任何补偿要求。对于因搭建的建筑物产生的维修费用及改变用途而给甲方造成的损失(如:恢复原状的施工费、违规搭建所产生的费用等)均由乙方承担。

**八、房屋装修改造**

1.乙方在租赁期内装修改造必须符合消防部门、自然资源局、城市管理局等相关部门要求，按相关规定完善设备设施并自行办理合法手续。

2.未经甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行改造或扩建；甲方书面同意的，乙方应当自行向相关部门办理审批手续，乙方未取得审批手续而擅自改造或扩建的，应当承担恢复原状、赔偿损失等责任。改造扩建造价费由乙方自行承担，合同到期或解除后改造或扩建部分均归甲方所有，乙方不得要求补偿或赔偿。

3.乙方对该房屋进行装修改造时，不得改变房屋的主体结构，不得对房屋的柱、梁、承重墙等处实施钻孔、挖洞等损害或可能损害房屋主体的行为。不得实施损害或可能损害相邻房屋或其他财产的行为。如乙方擅自改变房屋、场地主体结构、实施损害或可能损害房屋主体行为的，乙方应赔偿经济损失（乙方同意具体损失以甲方聘请的具有相应资质第三方评审机构评审结果为准）。

4.装修改造方案必须报甲方备案，取得甲方书面同意后方可施工，装修改造费用及施工安全责任均由乙方承担。如达不到要求，应按要求限时整改。如拒不整改，视为根本性违约，甲方有权解除合同，造成的所有经济损失（包括但不限于租金损失，房屋恢复原状所产生的费用）均由乙方承担。

5.乙方对房屋进行如下装修装饰视为不可移动的装修装饰：门、地板、墙体、隔段、吊顶、各类管线、水电照明、消防设施、改造后的墙体及形成附合的装修装饰等。若出现租赁期满、依法依约解除合同，乙方擅自终止合同等情形，该房屋不可移动的装修装饰（包括经过甲方同意和未经过甲方同意的不可移动的装修装饰，下同）无偿归甲方所有，除甲方要求乙方拆除并恢复原状外，乙方不得擅自拆除或毁坏，否则应向甲方赔偿损坏的财产价值或修复的费用。

6.合同期满终止或因其他原因解除、终止合同的，乙方交回房屋、场地时应按照甲方的要求保持房屋、场地完好，不得拆除装修改装、设施设备，不得要求抵租金，也不得要求折现返还或提出其他补偿、赔偿要求。甲方不承担房屋、场地的任何装修折旧费用。如甲方要求对装修部分恢复原状的，乙方应在合同期限届满终止或解除之日起十日内恢复，否则，甲方有权自行恢复，因此产生的费用由乙方承担。

**九、禁止擅自转租、分租、转借或转让**

**1.鉴于甲方的房屋为国有资产，为杜绝利用国有资产牟取私利的行为，乙方不得擅自将房屋转租、分租、转借或转让等任何方式处置或将租赁权益质押给未经甲方书面同意的第三方。否则甲方有权解除本合同并收回房屋，履约保证金不予返还。如造成该房屋损坏的，乙方还应承担赔偿责任。**

2.乙方因特殊情况需转租、分租、转借等，须提前向甲方书面申请，并将相应合同及最终承租人或出借人身份信息等材料报甲方审查。经甲方及上级主管部门书面同意后，方可转租、分租、转借。乙方擅自转租、分租、转借等任何形式处置获得或约定获得的全部利益应主动悉数返还给甲方，并从获得或约定获得利益之日起至返还之日止，按未返还部分每日千分之三的标准向甲方支付利息或违约金，造成甲方其他损失或费用包括（但不限于）重新招租的费用及差价以及调查转租的费用另行赔偿。因收回房屋引起其他纠纷的，乙方自行承担后果。

**十、合同解除和终止**

1.经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。但除本合同其它条款规定的甲方解约权外，乙方有下列情形之一的，甲方有权立即单方解除合同并收回该房屋，且履约保证金不予退还。给甲方造成损失的，乙方应赔偿相关经济损失。

（1）在租赁房屋内从事违法、犯罪活动或乙方利用房屋进行不正当的经营或者违法活动；

（2）在租赁房屋内存放易燃、易爆物品（石油、柴油、酒精等）或者其他化学危险品、违禁品；

（3）故意损坏房屋，包括在房屋的柱、梁、承重墙钻孔、挖洞等有损房屋承重性能的行为；

（4）未经甲方书面同意，擅自搭盖、拆改结构或改变租赁房屋的用途;

（5）租用房屋期间，如存在安全隐患或者环境污染问题，乙方应及时整改到位。乙方拒不整改或未达到甲方整改要求的；

（6）乙方根据本合同约定延迟支付租金、水、电、物业费达30日或累计延迟支付次数达到三次的;

（7）乙方有其他违约行为，造成合同无法继续履行的或者经甲方要求乙方限期改正，乙方未能在十日内改正的；

（8）本合同约定的其他情形或法律规定的情形。

2.合同租赁期限届满，本合同终止。但有下列情形的，合同终止且甲乙双方互不承担违约责任：**因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁或土地收储；甲方破产、清算、改制、重组或因法律、法规、政策调整等原因致使租赁合同不能继续履行，资产需提前收回的。乙方同意并充分理解，且不得以任何理由对甲方表示异议或提出权利诉求。**

**十一、违约责任**

1.乙方逾期支付租金或本合同项下的其他应付款项（包括但不限于卫生费、水电费、物业服务费等）达20日的，甲方有权要求乙方支付逾期付款的违约金（按应付未付金额为本金，逾期金额按日千分之三计算）。

2.乙方存在违约情形，乙方无权要求甲方退还履约保证金（该保证金归甲方所有），且还应同时按其他各违约条款承担责任。

3.乙方合同期内解除合同的，其已缴交的履约保证金全部归甲方所有，乙方无权要求甲方退还其交付的履约保证金。

4.乙方逾期交还房屋、场地及设施，乙方应每日按解除合同或合同期满或合同终止时前一个月租金的10%向甲方支付房屋、场地占用费，直至乙方腾出财产之日止。本条款的约定不影响乙方根据合同其他条款应承担的责任。

5.因乙方违约及乙方原因导致的纠纷，乙方除应根据合同约定承担相关的违约及赔偿责任外，还应承担甲方因此造成的一切损失（包括但不限于直接损失、期待利益损失、房屋空置损失、实现债权的费用、处理纠纷发生的诉讼费、律师费、鉴定费、保全费、诉讼财产保全责任保险费、评估费、公告费、拍卖费、执行费、差旅费、通讯费等）。

**十二、不可抗力和免责条款**

1.“不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、水灾或其他天灾、战争、政府或公共机构的禁令或法令、暴动、战争、敌对行动或恐怖行动、公共骚乱、罢工或其他劳资纠纷而引起的运输工具停运、其它公用设施的停止或中断或任何其他类似事件。

（1）任何一方因不可抗力原因且自身无过错造成不能履行或部分不能履行本合同的义务将不视为违约。

（2）遇有不可抗力的一方，应尽快将事件的情况以书面形式通知对方，并在事件发生后15日内，向对方提交不能履行本合同义务或需要延期履行理由的报告。如该不可抗力自另一方收到通知后持续超过30日，则任何一方可解除本合同而无须向另一方承担任何责任。

（3）不可抗力持续期间，受不可抗力事件影响的一方可暂时不履行其义务，也无须对另一方由此引起的损失、不便、麻烦或不适进行赔偿。任何相关的期限应根据事件所影响的期限相应顺延。当不可抗力事件消失时，受不可抗力事件影响的一方应继续履行其义务。

3.甲乙双方因不可抗力导致本合同无法继续履行的，合同终止，双方互不承担责任。乙方将房屋退还给甲方，甲方应退还乙方履约保证金及多预交的租金。

4.本合同有效期内，由于甲方过错原因等导致乙方不能履行本合同约定之义务或造成乙方之损失不应予以免责，但有下列情形之一的，甲方在本合同项下及法律规定的责任应予以豁免，甲方无需为此承担赔偿责任或减免乙方任何租赁费用、物业服务费、公摊电费、公摊水费及其他款项：

（1）甲方不可控制原因（包括但不限于由于燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断使用等）致使诸如电梯、消防保安设施等设备、设施、系统发生故障、破损、中断或水、电等能源停止供应或供应不足，而使乙方及其雇员、访客造成损失或损害的；

（2）为进行必要的建筑物维护保养或非甲方的原因（含突发性设施故障，包括但不限于电力、水务等）致使公用设施停止使用时；

（3）因乙方或其它租户或第三方的原因导致供电的电流变化、火灾、漏水、漏电造成的人身伤害或财产损失的，或因乙方或其它租户的原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需要中断使用进行维修的；

（4）属于乙方改建、加固及装修部分造成乙方损失的；

（5）因政府及其他市政施工造成的影响；

（6）租赁区域内发生的盗窃、抢劫等刑事案件、违法行为或虫害造成乙方损失的**；**

（7）法律、行政法规规定的或本合同约定的其它免责情形。

**十三、合同终止的处理**

1.本合同租赁期满或解除后，乙方应于期限届满之日或者自合同解除之日起五日内将该房屋移交给甲方。移交时甲、乙双方现场验收，乙方应保证房屋内垃圾清理干净和设备设施完好，甲方书面确认后乙方交付钥匙结清租金、水电费、卫生费、物业费等费用后完成移交义务。

2.乙方应于前述移交之日前将属于乙方所有的可移动物品或资产搬离，移交之日仍未搬离的物品或资产，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置且不予补偿和不予赔偿。

3.乙方移交时不得损坏房屋内外的固定设施设备，保证水、电正常使用。乙方所做的装修装饰应当恢复至承租时的原状，甲方同意除外。

4.乙方以租赁物作为公司等经营实体工商注册地址的，本合同解除或终止之日起7日内，乙方须自行办理工商、税务及其它注册地址迁出手续，并在办理搬迁退房手续时提交相关地址变更手续证明材料，否则甲方有权没收履约保证金，由此产生的一切后果由乙方自行承担。甲方有权于合同解除或终止7日后至工商、税务等行政管理部门提交注册地址租赁合同已终止的声明，无须乙方同意亦无须通知乙方。工商行政管理部门依此申明做出的行政行为所产生的一切后果由乙方自行承担。

**十四、通知和送达**

1.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房屋地址邮寄，（2）拨打电话或短信或微信通知，（3）张贴于乙方承租的房屋，（4）闽西日报公告，（5）乙方换取发票时在发票备注栏予以记载，（6）发送电子文档（邮箱），（7）传真，（8）派员送达，（9）当面签收。无论采用何种形式通知或是否退件或回复，乙方均同意确认相关通知已送达并承担相应法律后果。乙方同意认可甲方优先采用第（2）种形式。

2.本条款是独立存在的有关通知送达条款，不因合同无效而无效。

**十五、特别约定**

1.乙方租用房屋期间，不得占用公共区域及消防通道（公共区域指乙方租用房屋以外的区域），如乙方占用公共区域及消防通道且被消防等行政部门经济处罚或造成第三人经济损失的，由乙方自行承担。如造成甲方经济损失或受到相关部门行政处罚的，甲方有权向乙方追偿。

2.本合同到期后，甲方如不改变房屋用途继续出租的，且乙方在合同租赁期内无任何违约行为，乙方在同等条件下享有优先承租权（如必须经过产权交易中心公开招租的，乙方应按照招租通知参与投标，依据招租通知行使优先承租权），但乙方在履行本合同过程中如有拖欠费用情况的（包括但不限于租金、水电费、卫生费、物业费等），或是与甲方产生过诉讼、被甲方列入黑名单的租户，将无法参加该房屋的竞租活动。未按期参加甲方对该房屋的竞租活动的，不得享有优先承租权。

3.因履行本合同代表乙方与甲方接洽、商谈、处理事务的人的行为，视同乙方行为。（注：承租人为公司，若非法人则应当提供公司书面授权相关材料）

4.其他约定：

**十六、争议解决**

本合同产生争议、由双方先行协商，协商不成向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

**十七、其他**

1.本合同未尽事宜，经双方共同协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2.甲方、乙方双方均已充分了解并知悉本合同附件的内容，合同附件与本合同具有同等的法律效力。

3.本合同自双方签字并加盖公章之日起生效，一式叁份，甲方持贰份、乙方执一份，具有同等法律效力。

（以下签署页，无正文）

（本页为签署页，无正文）

甲方（签章）：＿＿＿＿＿ 乙方（签章）：＿＿＿＿＿

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

联系人： 联系人：

联系人电话： 联系人电话：

 年 月 日 年 月 日

 紧急联系人：