

龙岩市工会大厦 6 层租赁合同

(送审稿)

出租方 (以下简称甲方): 龙岩市总工会

承租方 (以下简称乙方): _____

代表: _____ 公民身份号码: _____

固定住所地址: _____ 电话: _____

乙方需要租赁甲方的房产, 事先已经获得且研究过本合同条款, 并参加由中介机构以合法程序举办的公开竞价拍卖会, 取得相关房屋的《成交通知书》, 为明确双方的权利义务, 本着自愿、公平、合理、平等原则, 经双方充分协商后, 达成如下一致协议:

一、租赁房屋的地点、面积及用途和移交

租赁房屋 (下称该房屋) 坐落于 龙岩市新罗区中城街道九一北路 112 号工会大厦 6 层, 建筑面积约 568.52 m²。乙方对租赁房屋及周边状况已实地做了充分查看和了解。

乙方租赁上述房屋不得经营餐饮, 不得经营有明火作业、易燃、易爆等行业。未经甲方书面同意, 乙方在租赁期间不得用于上述用途, 否则甲方可在发现后随时解除合同。

甲方应于 2026 年 月 日前将租赁房屋转交给乙方。

二、租赁期限: 该房屋租赁期限为 5 年, 即自 2026 年 月 日至 2029

年__月__日止。

三、租金及支付时间、方式

1. 每月租金为_____元。设1个月免租装修期，租金从甲方移交房屋之日起满1个月开始计算，即2026年 月 日为租金起算日。

2. 乙方应在**租金起算日**缴交2026年 月至2026年 月的租金，以后每季度第三个月10日前向甲方缴交下季度的租金。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；乙方在缴纳租金时应转账至甲方指定账户。甲方账户：

开户行：中国工商银行龙岩新罗支行

名称：龙岩市总工会

账号：1410010109022070310

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办公地换取**正式税务发票**。

四、履约保证金

本合同履约保证金为一个季度的租金，为便于计数，双方约定履约保证金为人民币 整（¥ ），可以用支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交。

五、装修、改建及维修养护责任

1. 乙方在租赁期内对该房屋进行的改造或装修，必须符合符合建设、消防等要求并事先征得甲方同意或取得相关有权部门批准。

2.未经甲方同意，乙方不得对该房屋进行改造或扩建。甲方同意的，**合同到期或解除时，改造或扩建部分（含装修）归甲方所有，乙方不得以此要求补偿或赔偿。**

3.乙方对该房屋进行改造或装修时，不得改变房屋的主体结构，即不得有在房屋的柱子、梁、承重墙上钻孔、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。

4.因乙方管理或使用不善造成房屋及其配套设施的损失和维修费用，由乙方承担并负责赔偿损失。

5.甲方负责对该房屋的结构性损坏和隐蔽工程损坏给予维修，其余使用性损坏由乙方自行维修并承担费用。本款结构性损坏和隐蔽工程的损坏是指自然损坏，因乙方原因造成该损坏的，维修费用仍由乙方承担。

6.租赁期间，乙方必须注意防火、用电安全，认真执行消防法规，确保消防措施到位。乙方因火灾或其他原因损害承租的房产或相邻的其他房产等财产的，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责任。造成甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

六、关于房屋租赁期间的有关费用

在乙方使用房屋期间，水费、电费、卫生费、物业管理费及公摊部分电梯、水电等其他费用均由乙方向相关部门或人员支付，并按规定及时交清。其中，公共部分的水费、电费、电梯维保费用等，乙方按实际产生费用的 10%承担。由甲方依据相关正式发票金额作相应分割后，乙方按比例缴纳。乙方逾期未交纳或拖欠各项应交费用，经甲方书面通知之日起满 30

日仍不缴纳的，甲方有权解除本合同。

七、禁止转租、转借或转让（合称为转租）

鉴于甲方的房产为工会资产，为杜绝利用公有资产牟取私利的行为，未经甲方书面同意，乙方不得将房屋转租、转借，否则甲方有权解除本合同，收回房屋，本合同项下的履约保证金（若有）全部归甲方所有，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。

乙方应在本合同签订时将营业执照、税务登记证、组织机构代码证等有效证照的正本复印件作为合同要件交甲方留存。

八、双方的其他权利义务

1. 租赁期内，甲方有义务确保乙方享有对租赁房屋的完全使用权，甲方不得向第三方出租、转借、抵押、托管租赁房屋，确保乙方的正常生产经营活动不受影响。除本合同另有规定外，甲方不得以任何理由和任何方式影响乙方对租赁房屋的正常使用。

2. 甲方应配合乙方办理装修开工、竣工验收等手续。在政策法规允许框架内，积极配合乙方的有关装修行为。

3. 乙方应切实爱护该房屋及其配套设施、设备，妥善、合理使用该房屋及其配套设施、设备；不得擅自外接水、电线路。

4. 乙方应遵守国家法律、政策，自觉履行精神文明、社会治安综合治理、防毒反诈等有关规定，做到合法、文明经营。

5. 乙方应遵守甲方的相应安全管理规定，负责所属人员的安全教育，加强对装修施工人员、生产经营活动中的从业人员和服务对象的管理，因

乙方原因造成的人身伤害或财产损失由乙方承担责任。造成甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

九、乙方有以下任何一种行为的，甲方即有权解除本合同，收回该房屋，并有权采取停水停电或停用其它设施等措施，乙方自行承担其后果。造成甲方损失的，乙方应全额赔偿。

1.在租赁房屋内从事违法、犯罪活动；

2.在租赁房屋内存放易燃、易爆物品或者其他危险品、违禁品；

3.未经甲方书面同意，在房屋的柱子、梁、承重墙钻孔、挖洞或改变房屋结构等有损房屋承重性能的行为；

4.未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋的用途或将租赁房屋转租给第三人；

5.无正当理由拖欠甲方的租金达 30 日以上的；

6.违反相关法律、法规的；

7.本合同约定的其他情形或法律规定的情形。

十、违约责任

1.乙方逾期支付租金或本合同项下的其他费用的，应向甲方支付逾期付款的违约金（按应付未付金额为本金，逾期期间按日万分之六计算）。

2.只要乙方存在违约的事实，乙方即无权要求甲方退还履约保证金（该保证金归甲方所有）。

3.甲方提供的房产对乙方人身存在危险的，乙方可以解除合同。因乙方的原因造成该危险的，解除合同不能免除乙方的修复及赔偿责任。

4.乙方必须在免租装修期满后经营六个月以上才可解除合同，乙方因

自身原因需要提前解除合同的，应当提前 30 日书面通知甲方，若无其他违约行为的，甲方免除其违约责任，并退还履约保证金。因乙方原因提前解除租赁合同，甲方对其装修部分不给予任何补偿、赔偿。

十一、因不可抗力导致本合同无法继续履行的，双方应终止合同的履行，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（若有）及多预交的租金。

十二、合同终止的处理

1. 本合同租赁期满或解除后，乙方务必在期限届满之日或者自本合同解除之日起五日内将该房屋移交给甲方。乙方移交时不得损坏房屋内外的固定设施、设备，保证水、电系统和计量设备的正常使用。该房屋内不可移动部份（主要指门、窗及附属玻璃、地板装修、墙面及吊顶装修、水电照明、消防设施、改造后的墙体、其他固定装修装饰等）自动转作甲方资产。移交时甲、乙双方现场验收，**经甲方书面确认后乙方交付钥匙结清水电费、卫生费、物业费等费用后始完成移交义务。**

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均视为乙方抛弃的物品，甲方有权自行处置。**

3. 乙方未按时将租用房屋移交给甲方的或未按约定结清水电费、卫生费、物业费等费用的，除按其他约定处理外，**履约保证金（若有）不予退还且归甲方所有，履约保证金不足以覆盖甲方损失的，乙方还应当承担甲方不足部分的损失。**

十三、特别约定

1.承租期间，经甲方书面确认：确实因完全属甲方的原因导致乙方不能经营的，甲方应按实际停业天数减免乙方的租金。

2.承租期间，因乙方业务主管部门、监管机关政策调整等原因，使得乙方无法继续正常经营，造成本合同无法继续履行的，合同自行终止，双方互不承担责任，但乙方须提前书面通知甲方，且甲方应退回乙方已交付的剩余租期的租金。

3.承租期间，若遇甲方上级主管部门要求需要统一处置或收回该房屋时，则本合同自乙方收到甲方的书面通知之日起满 60 日解除。此种情况下的解除，甲方应给予相应补偿，补偿数额以具有相应资质的第三方评估为准。乙方对前述情况予以充分理解和确认，并承诺在确定房屋用途及装修、装饰方案时予以充分考虑，且不得以任何理由对此表示异议或提出权利诉求。

4.本合同约定的租金数额为正常租赁时乙方应支付的租金，因本合同到期、解除等原因终止后，乙方未能履行本合同第十二条第 1、2 款的，应当按每日 500 元向甲方支付房屋侵权占用费，直至乙方履行了上述条款后或者乙方能够确凿证明甲方实际能够不受干扰地处置、占有相关房产时为止。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.本合同到期后或因前述相关原因终止（解除）后，乙方不得向甲方提出装修装饰或其他补偿要求，合同条款中另有约定的除外。

6.甲方根据本合同的约定，有权解除本合同的，乙方自收到或视为收到甲方的通知时本合同即自动解除，乙方不同意解除的可以在 10 日内向本合同约定的人民法院提起诉讼。

7.本合同到期后，甲方如不改变房产用途继续出租的，乙方在同等条件下享有优先承租权。但乙方在履行本合同过程中曾出现拖欠费用情况的（包括但不限于租金、水电费、卫生费、物业费等费用）或出现过其他违约行为的，不享有优先承租权。

8.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。

9.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乙方换取发票时在发票备注栏予以记载，⑥发送电子文档，⑦传真，⑧派员送达，⑨当面签收。

无论采用何种形式通知，也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。乙方提供数据电文地址的，甲方应当优先采用第②种形式。

10.甲方可以根据乙方履约的诚信程度，将来向有关诚信采集机构提供乙方的诚信资料或评价而不得视为对乙方的任何侵权。

11.若乙方未履行本合同所约定的义务造成甲方损失的，乙方公司的法定代表人自愿同意就乙方应承担的债务承担连带责任。

12.因本合同引起的一切纠纷，违约方除应当根据合同约定承担相关的补偿、赔偿责任外，还应当承担守约方因此造成的全部损失（包括但不限于处理纠纷发生的诉讼费、鉴定费、保全费、评估费、律师费等）。

13.合同履行期间双方有争议的，应先协商解决，协商不成的，可向新罗区人民法院提起诉讼。

十四、本合同自双方签名或盖章后生效，一式肆份，甲、乙双方各持贰份，均具有同等效力。

十五、本合同未尽事宜，双方另行协商解决并签订书面补充协议。

(下无合同正文)

甲方(公章):

乙方(签章):

法定代表人

法定代表人

(代理人):

(代理人):

联系电话:

联系电话:

签订日期: 年 月 日

