

龙岩烟草工业有限责任公司

房屋租赁合同

合同编号: \${vcontractcode}

签订地点: 龙岩市新罗区

出租方 (以下简称甲方): 龙岩烟草工业有限责任公司

法定代表人: 姜志强

地址: 龙岩市新罗区乘风路1299号

统一社会信用代码: 913508001578214058

承租方 (以下简称乙方):

法定代表人:

地址:

统一社会信用代码: **【若为个人则填写联系电话】**

## 合同文件

本协议所附的下列文件是合同不可分割的组成部分:

1. 合同附件;
2. 采购文件 (如: 招标文件、投标文件; 谈判文件、谈判响应文件 **【根据磋商文件填写, 若无则填写/D】**);
3. 双方约定的其他文件。

合同正文及以上合同文件相互之间对同一事项约定不一致的, 原则上以合同正文约定为准; 但若其他合同文件中乙方义务、标准高于合同正文约定的, 以乙方义务、标准高者为准。

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定, 甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就下列房屋的租赁达成如下协议:

## 第一条 房屋基本情况

1. 房屋坐落地址 (以下简称该房屋): 坐落于\_\_\_\_\_。

2. 房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方米（其中实际建筑面积\_\_\_\_\_平方米）。

3. 房屋装修状况： 高档装修/ 中高档装修/ 中档装修/ 低档装修/ 毛坯房。

4. 不动产权： 已办理产权/ 产权已抵押/ 未办理产权。

5. 该房屋的土地使用权以 出让/ 划拨方式取得；该不动产权证复印件见本合同附件\_\_\_\_\_，该房屋附着设施见附件\_\_\_\_\_。

不动产权证号为：\_\_\_\_\_。

6. 租赁房屋以现状出租，乙方对租赁房屋质量与现状以及存在或可能存在的瑕疵完全认可且无异议。乙方自行查勘现场，并自行承担查勘过程的一切费用，承担查勘中任何因未全面了解或误解现场实际状况而导致的一切后果。

## 第二条 房屋用途

该房屋用途为：\_\_\_\_\_。除双方另有约定外，乙方不得改变房屋用途。

## 第三条 租赁期限

租赁期限自房屋交付之日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

## 第四条 履约保证金和租金

1. 乙方于本合同生效之日起\_\_\_\_日内，向甲方缴纳合同履约保证金人民币\_\_\_\_（小写：¥\_\_\_\_\_），甲方应当于合同租赁期满或者合同提前终止、解除后30个工作日内退还该履约保证金（不计息），但乙方发生违约行为的除外，甲方有权将履约保证金冲抵乙方应承担的违约金、损害赔偿金，或者根据合同约定不予退还履约保证金。

2. 租金（含税）标准：每月人民币\_\_\_\_\_（小写：¥\_\_\_\_\_）。

## 第五条 关于房屋租赁期间的有关费用

在房屋租赁期间

1. 甲方承担（ 水费/ 电费/ 煤气费/ 取暖费/ 电话费/ 有线电视费/ 宽带费/ 物业管理费/ 停车费/ 房屋租赁税费/ \_\_\_\_\_费）等费用。

2. 乙方承担（ 水费/ 电费/ 煤气费/ 取暖费/ 电话费/ 有线电视费/ \_\_\_\_\_费）等费用。

宽带费/物业管理费/停车费/房屋租赁税费/\_\_\_费)等费用。

3. 若乙方承担的相关费用由甲方代为缴纳的,甲方应出示相关缴费发票/收据,乙方确认无误后,由乙方支付给甲方。

4. 涉及到该房屋租赁所产生的中介费用,由甲方/乙方/按照中介合同约定支付。合同租赁期满发生续租时乙方不再承担中介费用。

5. 在租赁期,如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用,均由甲方/乙方支付。

6. 自房屋交付之日起2个月为甲方给予乙方的装修期,装修期内乙方免予支付租金,但乙方仍应承担本条第2款的费用。

## 第六条 付款方式

1. 双方约定:本合同付款周期为三个月六个月十二个月,即按照租金(含税)标准每三个月六个月十二个月支付一次。

2. 甲方在单次付款周期截止前/到期后30个自然日内开具等额增值税专用发票/增值税普通发票(增值税发票票面税率为\_\_\_)并提交给乙方,乙方收到增值税专用发票/增值税普通发票后30个自然日内将相应金额的房屋租金以银行转账方式付款到甲方指定的账号。

3. 甲方指定收款银行账户为:

开户行: \_\_\_\_\_;

账号: \_\_\_\_\_;

户名: \_\_\_\_\_。

4. 约定由甲方负责开具的发票,甲方应自行到相关机构开具发票,并由甲方承担相关费用。若合同开票方因自身原因无法开具合同约定税率的发票,如约定的发票税率高于实际的发票税率,则以本合同不含税价为基准按实际的发票税率计算新的含税总价作为成交价;如约定的发票税率低于实际的发票税率,则以本合同约定的含税总价作为成交价。

5. 甲方银行账户变更的,须提前10个工作日书面告知乙方。若甲方未及时通知,造成乙方向原账号付款,视为乙方已付款,所造成损失由甲方自行承担。

6. 税率变更:若国家政策变化导致税率发生调整,双方同意自国家正式实行新税率之日后的合同付款行为,按照合同约定的不含税价乘以(1+新税率)来计

算合同含税价款，双方基于调整后的合同含税价款来进行结算。

### 第七条 交付房屋期限

以下列第 种方式作为交付房屋期限：

①房屋应在同时满足以下条件后交付：/。房屋交付之日以双方签字确认的房屋交接文件载明的日期为准。

②甲方应不晚于本合同租赁期限开始之日将该房屋交付给乙方。

### 第八条 甲方对产权的承诺

1. 甲方保证在出租该房屋没有产权纠纷；除补充协议另有约定外，有关按揭、抵押债务、税项等，甲方均在出租该房屋前办妥。出租后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

2. 房屋属于共有产权的，甲方应提供共有产权人同意租赁的书面证明（如有，见附件\_\_\_\_\_）。

### 第九条 维修养护责任

1. 房屋内设施设备清单见附件\_\_\_\_\_。

2. 租赁期间，甲方对房屋及其附着设施检查、修缮时，乙方应予积极协助，不得阻挠施工。

3. 非乙方因素导致的正常的房屋大修由甲方承担。房屋内设施设备在正常使用情况下发生损坏或故障由乙方负责维修和承担费用。若乙方管理使用不善或者人为因素造成房屋及其相连设备的损失和维修，由乙方承担责任并赔偿损失。

4. 租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。乙方不得超负荷使用电器、私拉电线或违规使用明火，不得在房屋内储存易燃易爆、有毒有害等危险品，不得在房屋内从事违法犯罪活动或危害公共安全的行为，否则乙方须承担相应责任。

5. 其他：\_\_\_\_\_

### 第十条 关于装修和改变房屋结构的约定

1. 经甲方书面同意并取得合法手续（有关手续由乙方负责向审批部门办理）后，乙方在不改变原建筑主体结构和承重结构的前提下有权对房屋进行装修装饰，并承担装修装饰以及垃圾搬运清洁等费用。装修装饰过程中以及使用过程中发生质量安全责任，由乙方自行承担。

2. 合同期满或者提前终止、解除的，装修装饰、改造改建形成的资产均无偿归甲方所有（可移动资产除外），乙方不得擅自拆除、搬离。

3. 乙方未经甲方书面同意进行房屋装修装饰或者改变房屋建筑主体结构和承重结构的情形，甲方有权解除合同并不予退还乙方交纳的履约保证金，同时乙方应当恢复房屋原状并承担相关费用。

4. 乙方应当合理使用房屋，因乙方使用不当造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状；因乙方使用不当危及房屋安全的，甲方有权解除合同，不予退还乙方交纳的履约保证金。

#### **第十一条 关于转租的约定**

乙方将该房屋部分或全部转租给第三方的，须经甲方书面同意，但转租期限不得超过本合同剩余租赁期限。

#### **第十二条 租赁期满**

1. 本次租赁若为协议租赁的，租赁期届满前，双方可协商是否继续租赁。

2. 本次租赁为公开招租的，租赁期届满后甲方欲将房屋继续公开招租，且乙方在租赁期届满前已书面提出续租的，甲方可根据乙方对租赁期内履行合同情况，对无拖欠租金或其他违约行为且乙方同意按房屋重新评估结果为续租期租金的，可直接续签租赁合同，续签次数不得超过1次，续签期限不得超过3年。

合同期满后，如双方未签订新合同的，即使甲方继续收取乙方支付的占有使用费，亦不能视为原租赁合同继续有效。

3. 租赁期届满前，乙方明确提出不继续租赁需求或者在租赁期限届满前一个月未明确表示继续租赁的，视为乙方不再续租，不再享有同等条件下的优先承租权。租赁期届满后，乙方须将房屋退还甲方。

4. 乙方履行本合同存在违约行为的，不得享有同等条件下的优先承租权。

5. 因租赁期满或其他原因导致合同提前终止、解除，乙方应当在五日内将承

租房屋退还甲方。当乙方将房屋退还甲方后，甲方应在退租之日起三十日内书面提出合同相关未了事宜，否则，即视为本合同相关未了事宜已解决，甲方不得以任何理由拒绝退还履约保证金或以其他任何形式损害乙方利益。

### **第十三条 提前终止、解除合同**

1. 本次租赁若为协议租赁的，租赁期间，双方均可通过协商解除租赁合同，在解除合同书签订前，本合同仍有效。非经双方协商一致，合同任一方均不得提前终止、解除本合同，否则提出解除的一方应向另一方支付违约金\_\_\_\_\_，但本合同另有约定的除外。合同解除或终止前，甲方应返还乙方已支付但剩余未承租期间的租赁费及履约保证金等相关费用。

2. 如因甲方行业政策变化、上级部门要求或者不可抗力原因，甲方必须提前终止、解除本合同的时，甲方应提前1个月书面通知乙方，甲方不承担任何违约责任，但甲方应返还乙方已支付剩余未承租期间的租赁费及履约保证金等相关费用。

3. 租赁期间，乙方提出提前终止、解除本合同，且实际租赁期≤合同租赁期限一半的，乙方应向甲方支付2个月的租金为违约金，实际租赁期>合同租赁期限一半的，乙方应向甲方支付1个月的租金为违约金。

### **第十四条 因乙方责任终止合同的约定**

乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同并收回房屋，不予退还履约保证金，造成甲方损失，乙方还应负责赔偿：

1. 擅自将承租的房屋转租的；
2. 擅自将承租的房屋转让、转借他人或擅自调换使用的；
3. 擅自装修、改造、拆改承租房屋主体结构或改变承租房屋用途的；
4. 拖欠租金累计达 3 个月或逾期付款违约金达逾期付款金额的10%；
5. 利用承租房屋进行违法活动的；
6. 违反治安、消防、环卫等强制性规定的；
7. 损坏承租房屋的。

### **第十五条 因甲方责任终止、解除合同的约定**

甲方由下列情形之一的，乙方可终止、解除本合同，并要求甲方支付违约金\_\_\_\_\_：

1. 房屋结构出现安全问题的或不符合合同约定的；
2. 房屋供电、供水、电梯、周边交通等出现较重大问题长时间无法解决，无法满足使用需求的；
3. 甲方无权出租房屋的；
4. 其他：\_\_\_\_\_。

### 第十六条 其它违约责任

1. 除本合同另有约定外，乙方无正当理由未按照本合同约定付款的，逾期付款期间应按下述第 种方式向甲方支付违约金：

- ①每逾期一日，应按逾期付款金额的 0.5%向甲方支付违约金。
- ②逾期付款金额应按合同订立时的一年期贷款市场报价利率向甲方支付违约金。

违约金最高限额为逾期付款金额的10%。

2. 甲方未能依照本合同第九条第3点履行义务的，经乙方催告2次后仍未及时维修的，乙方有权自行委托第三方进行维修，因此产生的费用由甲方承担。乙方有权从未付租金中直接抵扣上述费用、款项。

3. 本合同约定的租金数额为正常租赁时乙方应支付的租金，本合同到期或提前终止、解除的，乙方未能在五日内腾退交还承租房屋的，应当按每日租金的双倍向甲方支付占有使用费，直至完成承租房屋交还验收为止。本约定不影响乙方应承担的其他违约责任。

### 第十七条 通知与送达

1. 本合同项下有关通知、文件、所涉诉讼或仲裁及执行阶段的法律文书（包括争议解决或执行阶段的任何法律文书在内）或其他通信，以交付或发送至本合同所载地址即视为有效送达，如有退件，则快递机构或电子数据传输系统记载的退件之日即视为送达之日。

(1) 甲方指定联系人：\_\_\_\_\_，电话：\_\_\_\_\_；邮箱：\_\_\_\_\_；通讯地址：\_\_\_\_\_。

(2) 乙方指定联系人：\_\_\_\_\_，电话：\_\_\_\_\_；邮箱：\_\_\_\_\_；通讯地址：\_\_\_\_\_。

2. 任何一方变更其联系人及其联系方式均应提前 7 天告知对方，否则送达至原联系人及联系方式即为有效送达。

3. 除确需双方法定代表人的签署外，其它任何需要双方签字确认的书面材料，均以本合同项目双方指定的联系人的签字确认为准。

### **第十八条 不可抗力**

1. 不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于下列事件：战争、政变、罢工、群体示威抗议、重大疫情、政府宣布进入紧急状态、政府发布特别命令或临时限制、地震、台风、水灾、火灾等等。**遇有上述不可抗力的一方可以免除相关合同责任,但保险责任除外。**

2. 遇有不可抗力事件的一方，应在具备通信条件后立即通知另一方，并应在发出通知后 7 日内，提供不可抗力事件详情的书面说明及合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的后续处理方案；逾期未通知或未提供书面说明及方案的，应承担逾期期间对方为继续履行合同所付出的成本。

3. 收到通知及说明的一方，应当立即采取措施以防止损失扩大，否则应对扩大部分的损失负责。同时，被通知方有权要求通知方在合理期限内提供有效证明文件作为依据，并在收到通知后 7 日内回复是否同意通知方的处理方案；逾期未回复的，视为同意。

### **第十九条 特别约定**

1. 若本合同特别约定与本合同其他条款的规定存有矛盾的，以本合同特别约定为准。

2. 本合同房屋及车位租赁不产生中介费。

3. 如有

### **第二十条 其它**

本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

### **第二十一条 合同效力**

本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。本合同及其附件内空格部分填

写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

## 第二十二條 争议的解决

1. 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方有权向房屋所在地人民法院提起诉讼，守约方为主张权利而支出的诉讼费、律师费、差旅费、保全费、保全保险费、公证费、鉴定费等一切费用，均由违约方承担。除非另有协议，诉诸法院裁判不影响合同双方继续履行合同项下争议以外部分各自的义务。

2. 若甲方属于中小企业，因乙方迟延支付合同款项而造成中小企业款项拖欠的，甲方有权以纸质书面形式向乙方相关监督部门投诉，乙方相关监督部门应及时受理。

## 第二十三條 合同份数

本合同一式\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_份，均具有同等效力。自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

## 第二十四條 保密条款

1. 保密信息是指乙方在签订及履行本协议过程中所获悉的属于甲方的且无法自公开渠道获得的文件资料与信息（包括但不限于技术信息、经营信息、财务信息等），对该等资料或信息的任何泄露、扩散或不当利用，将会损害甲方的利益，而不管甲方透露时是否事先表明该等信息或资料是否应该保密或是否属机密资料。未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方披露、泄漏或擅自利用该等保密信息。乙方违反本保密条款的，甲方除有权要求乙方赔偿其所遭受的所有直接及间接损失外，还有权要求乙方按本合同总金额的【30%】支付违约金。

2. 保密期限自乙方接触甲方的保密信息时起至甲方宣布解密或者保密信息合法进入公有领域之日止；若保密信息经由非正常的渠道被甲方以外的人公开的，乙方也应继续依本协议的约定承担保密义务。在保密信息的个别部分或个别要素已被公知，但尚未使保密信息的其他部分或整体成为公知知识时，乙方应按本协

议的约定承担仍属秘密部分的保密信息的保密义务。

3. 无论本合同是否有效、终止或解除，本保密条款效力独立有效，不受本合同整体或其他条款效力的影响。

4. 若双方就保密事宜另行签订保密协议的，保密协议作为本合同的附件。

#### **第二十五条 附件清单**

附件1：不动产权证明复印件

(以下为签署页，无正文)

(本页无正文, 系合同编号\${vcontractcode}《龙岩烟草工业有限责任公司房屋租赁合同》之签署页)

甲方(盖章): 龙岩烟草工业有限责任公司 单位地址: 龙岩市新罗区乘风路 1299 号 法定代表人: 姜志强 代表(签字): 开户银行: 兴业银行龙岩分行 账号: 171100101100003565 统一社会信用代码: 913508001578214058 联系人: 林玥 电话: 0597-2776980 传真: / 邮编: 364000	乙方(盖章): 单位地址: 法定代表人: 代表(签字): 开户银行: 账号: 统一社会信用代码: 联系人: 电话: 传真: / 邮编:
签订时间: \${dactivedate}	

(以下无正文)

目錄

目錄