**房屋租赁合同**

**出租方（以下简称甲方）：**芜湖市恒创鸠兹商业管理有限责任公司

**统一社会信用代码：**91340203MA8QH3QD88

**通讯地址：**安徽省芜湖市弋江区芜湖高新技术产业开发区科技产业园5号楼12层

**联系方式：**

**承租方（以下简称乙方）：**【 】

**统一社会信用代码：**【 】

**通讯地址：**【 】

**联系方式：**【 】

甲方为芜湖市弋江区利民路612号碰头会D馆产权人且拟对外出租该房产，乙方拟承租该房产。根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、行政法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，就芜湖市弋江区利民路612号碰头会D馆的房屋租赁相关事宜达成以下协议，以资共同遵守：

**第一条 出租标的基本情况**

1、甲方将坐落于芜湖市弋江区利民路612号碰头会D馆房屋，建筑总面积为 9559.82 ㎡（以下简称“出租标的”）出租给乙方使用。

2、合同租赁期限： 拾 年，自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，其中免租期自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，免租期仅免除租金部分，不包括物业费、水费、电费、燃气费及其他相关费用部分。

3、经营业态：本标的仅作为乙方【 】使用。

**第二条 租金标准及支付要求**

1、租金标准

（1）前三年租金标准按照最终摘牌价格确定，折合为月租金【 】元/月。

（2）自第四年起，租金标准每三年调整一次，具体由甲方根据市场行情重新评估、定价并确定合理租金。

2、租金支付要求

（1）乙方租金按 年 支付，首年租金应当于本合同签订之日起5个工作日内一次性付清，以后年度租金应于上一合同年度结束前一个月内付清，上述租金均应支付到甲方指定账户，甲方收到租金后向乙方提供相应税务发票。

（2）先付租金后使用，否则甲方可单方解除本合同。

（3）乙方应于本合同签订之日起15日内向甲方交纳保证金【 】元，作为本次租赁的履约保证金。在本合同租赁期满或提前终止后，在乙方完全正常履约并无其它欠款且承租的房屋无损坏（双方特殊约定和自然磨损除外）的情况下，经甲方验收并确认无意见后，由甲方在30个工作日内将履约保证金退还给乙方，履约保证金不计息。租赁期内，甲方单方面解除本协议或由于甲方的原因导致乙方解除合同，甲方应向乙方返还履约保证金；若因乙方违约导致合同提前解除或终止，履约保证金不予退还。

（4）甲方指定收款账户如下：

收款单位：芜湖市恒创鸠兹商业管理有限责任公司

账 号：225015897081000002

开户银行：徽商银行股份有限公司芜湖北京路支行

3、物业管理费及其他相关费用

（1）租赁期内物业管理费由乙方承担，物业管理费标准为【 】元/平方米/月。

（2）水费、电费、燃气费及其他相关费用由乙方按实际发生的费用自行承担。

**第三条 出租标的交付**

乙方在签订本合同前已现场查勘了出租标的并全面了解出租标的水、电、天然气、消防、周边环境、面积、结构、质量、外观、装修等情况，且无异议，甲乙双方一致同意按照出租标的移交日现状办理移交。

**第四条 甲方、乙方的承诺**

 1、甲方的承诺：

（1）对出租标的拥有合法、有效的处分权。

（2）为签订本合同之目的向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、有效。

（3）交付的房屋应当符合租赁合同的约定并处于正常的可使用状态。

2、乙方的承诺：

（1）已全面了解出租标的情况，已现场勘察了出租标的，均放弃对出租标的提出数量、质量等方面的异议。积极配合办理出租标的移交手续，甲方提出移交请求之日起三日内无正当理由不接受的，即视同甲方已按期完成出租标的的移交。自房屋移交之日起，因乙方未尽到妥善管理的义务导致的房屋损毁、灭失，造成第三方财产损失或人身伤害以及其他因乙方原因产生的经济、法律责任均由乙方承担，与甲方无关。

（2）未经甲方书面同意，不得改变标的租赁用途，不得对外转租。确遇特殊情况，乙方在取得甲方书面许可后，方可在本合同约定的租赁期限内转租给他人（以下简称为“续租方”）。续租方需按本合同“第四条第2款乙方的承诺”约定执行。

（3）若标的实际面积与出租面积有出入的，不调整出租标的的租金。

（4）租赁期限内，出租标的的设施设备、装饰装修的日常修缮与日常维护、房屋漏水等日常维修、水电气的增容或扩容等工作由乙方自行负责并承担相关费用。

（5）租赁期内，每月水、电、气费用由乙方自行承担。公摊的水电费用统一按租赁面积分摊到各户。

乙方物业管理费、网络费、电话费、停车费等使用该房屋中产生的相关费用由乙方自行承担。

（6）自标的移交之日起，与标的相关的消防、安全管理、资产完整一切等责任由乙方自行承担，与甲方无关。

（7）租赁期限内，不得改变房屋结构，如需安装户外广告、灯箱、招牌、遮阳雨棚等必须征得市容、规划等管理部门书面同意，按要求施工，费用自行承担。

（8）本合同租赁期满或合同提前终止的，乙方必须在10个工作日内腾空出租标的，完成出租标的的清洁卫生并将各项物品归位，结清租赁期间的水、电、气、卫生清洁等费用，并将出租标的（含装修）、甲方交付的设施、设备等移交给甲方；乙方有权处理装修时添置的可移动的设施、设备，但乙方不得处置、破坏其装修时添置的不可移动的设施、设备（包括房屋结构和墙体）；乙方对在承租期间的建设、装潢投入等费用不要求补偿。

（9）乙方为企业法人的，签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足。

（10）自行办理相关部门的经营许可手续后方可经营，因许可手续问题无法经营的，甲方概不负责。

（11）不得利用承租房屋进行违法活动。

（12）如甲方需在标的处建设信号发射塔，在相关检测报告符合条件的情况下乙方应无条件配合甲方。

（13）乙方同意无条件配合甲方完成出租标的的消防整改工作。

（14）乙方车辆停放应接受甲方管理。

**第五条 本合同各方的违约责任**

1、甲方违反本合同第四条甲方的承诺，承担与履约保证金数额相等的违约金；

2、乙方有下列情形之一，即视为违约，并承担相应的违约责任。

（1）乙方无正当理由逾期交付租金等相关费用的，甲方有权按日向乙方收取逾期应付款万分之五的滞纳金。若逾期交付租金等相关费用超过1个月的，乙方除需向甲方支付相应天数的滞纳金外，甲方有权单方面解除本合同，收回房屋。给甲方造成损失的，除滞纳金外，乙方还应向甲方赔偿全部损失，甲方有权直接从履约保证金中扣除。

（2）乙方无正当理由未按本合同第四条乙方的承诺履行的，甲方有权单方面解除本合同，并没收乙方履约保证金作为违约金，如乙方违约金不足以弥补给甲方所造成的损失，则乙方应向甲方继续赔偿全部损失。

（3）因乙方故意或者重大过失，致使租赁房屋受到重大损害，且1个月内未修复的，甲方有权单方面解除本合同，收回房屋，同时乙方应向甲方支付与履约保证金数额相等的违约金，如乙方支付违约金不足以弥补给甲方所造成的损失，则乙方应向甲方继续赔偿全部损失。

3、因乙方原因，导致本合同无法履行的，甲方有权对合同约定的出租标的进行重新公告。重新公告时，乙方不得报名参加竞租；重新交易的出租标的承租价款低于本次交易的标的承租价款（对于没有产生承租价款的，标的底价视为标的承租价款）造成的差价、费用损失、本次交易中的交易服务费及因乙方违约而重新公告导致交易的标的承租价款迟延履行期间的滞纳金（交易的标的成交价款迟延履行期间为本次公告交易付款期限届满次日起至重新公告交易付款期截止之日，滞纳金按本次公告交易付款期限届满日有效LPR利率双倍计算），均由乙方承担，由甲方追究乙方的相关经济和法律责任。

4、本合同对双方违约行为作出约定的，按其约定执行，未约定的按以下方式处理：由于一方的过失造成本合同不能履行或不能完全履行时，由有过失的一方承担违约责任；如属双方过失，根据实际情况，由双方分别承担各自应负的违约责任。

5、本合同租赁期间届满或因任何原因终止或解除的，乙方应当在本合同租金期满或终止、解除之日起10个工作日内腾空搬离房屋并移交给甲方，乙方逾期移交房屋的应自逾期之日起按本合同约定租金标准二倍向甲方支付房屋占有使用费，甲方有权直接从履约保证金中扣除。

**第六条 本合同的解除、变更、终止。**

1、本合同经甲乙双方协商一致，可以解除、变更、终止本合同，应收租金等相关费用按实际租用天数结算。合同承租主体变更需满足以下条件：

（1）承租方在承租期内确因客观因素无力继续履行合同，且剩余租赁期原则上不超过合同租赁期的三分之二，有新的承租人愿意承接原合同的。

（2）合同承租主体变更发生在控股企业之间或个体变更为企业（原承租主体设立企业法人）等情况的。

2、在租赁期间，任何一方要求提前终止合同，原则上均需提前2个月书面向对方提出，并经双方协商一致后签订资产移交清单，在资产（房屋）移交清单签订并生效前，本合同仍有效，资产（房屋）移交清单签订后，本合同自动解除。

3、因发生市政规划拆迁、征收，社会公共利益需要，政府需要、收回或拆除、改造等不可抗力情形的，由不可抗力发生之日或征收决定公告之日或通知收回之日，本合同即立即终止，双方因此遭受的损失各自承担，双方互不承担责任，应收租金按实际租用天数计算。

4、乙方应于合同到期后10个工作日内完成房屋的腾空并移交给甲方，乙方逾期未清除的仍存留在出租标的内的一切设施、设备、装潢改造、添附物品，视为乙方自愿放弃所有，合同解除后不得向甲方主张权利。甲方认为有必要恢复原状的，且乙方逾期未恢复的，甲方有权自行委托第三方进行必要的清除，其产生的一切费用由乙方承担。

5、甲方在本合同到期1个月前将出租标的重新公开招租，乙方享有同等条件下优先承租的权利。乙方需在合同期满3个月前提交行使同等条件下优先承租权的书面申请。乙方若存在拖欠租金、违约转租、用于禁止性用途等违约行为，不再享有同等条件下优先承租权。

6、以下情况视为乙方放弃同等条件下优先承租权：

（1）乙方未在合同期满3个月前提交书面申请；

（2）乙方存在违约行为等导致乙方不符合同等条件下优先承租的资格；

（3）乙方未成功竞拍得承租资格；

（4）其他乙方表示放弃同等条件下优先承租的行为；

发生以上情况，合同期满后终止，乙方应按照合同约定腾空搬离房屋并移交给甲方。

7、本合同存在的未尽事宜，以《芜湖市弋江区利民路612号碰头会D馆商业门面房出租公告》为准，双方也可另行协商并签订书面补充协议。

**第七条 争议的解决方式**

1、本合同履行中所涉及的全部争议，先由甲、乙双方协商解决；当协商不成时，双方均有权向出租标的房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、本合同履行中，违约方应承担守约方为维护合法权益所支付的差旅费、调查取证费、诉讼费、律师费、保全费、保函费等全部费用。

**第八条 附则**

1、本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。（法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的除外）

2、本合同生效后，甲乙双方对本合同的变更或补充，应采用书面形式订立，并作为本合同的附件，附件与本合同具有同等的法律效力。

3、本合同期满或提前终止后乙方需按上述第四条第2款第（8）点承诺要求按期搬离房屋并移交甲方，乙方对包括但不限于装修、改造等投入不要求任何补偿，甲方将根据相关制度另行履行房屋运营手续。

4、任何书面通知均应寄送甲乙双方在本合同首部填写的通讯地址，该地址同时也是人民法院法律文书送达的有效送达地址。该地址如有变动，相关一方应及时通知合同其他方，因收件地址变更未书面告知或收件人拒绝签收邮件的，自邮件被退回之日为送达、接收之日。

5、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方（出租方）： 乙方（承租方）：

（盖 章） （盖章）

法定代表人： 法定代表人：

授权代表人： 授权代表人:

签约时间： 年 月 日

 签约地点：安徽省芜湖市

附件1：租户消防安全责任书

**租户消防安全责任书**

承诺人：                 统一社会信用代码：

房屋地址： 芜湖市弋江区利民路612号碰头会

承诺人承租了   芜湖市弋江区利民路612号碰头会D馆    （以下简称该房屋）。为预防火灾和减少火灾危害，保护居民人身、财产和公共财产的安全，特制定本消防安全承诺书，并确定承诺人为防火责任人，其承诺如下：

一、严格履行消防安全责任，采取有效措施防火灾发生，对该房屋消防安全负全面责任。

二、教育本处人员树立防火意识，使用完电器、燃气用具后要关闭开关（阀门）。

三、对该房屋内的人员进行消防意识的宣传教育，提高消防意识，使该房屋使用人员都能掌握和使用所配备的消防设施和器材及火灾发生后逃生、自救的技能。

四、定期对该房屋电器、电器线路进行检查（检修），加强安全性能维护，并配合甲方对本房屋的消防安全检查、监督。

五、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，不准使用大功率电器，不准私拉电力线路，以防火灾。

六、禁止使用和存放易燃易爆及其它危险品。

七、根据自身实际情况配备足够的消防器材。

八、乙方自行购置的电器或其他设备应当合格且符合国家标准及安全要求，并与甲方提供的水、电等荷载相匹配，禁止乙方使用热得快、电暖气、电褥子、煤炉等高负荷、高危险性设备或物品。

九、出租房屋仅作为         使用，不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营及爆炸性、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。

十、负责承租区域内的治安防范措施的实施和管理。

十一、乙方的各种设施设备的使用不能影响甲方的房屋设施，乙方人员未经许可，严禁在承租区域外使用及堆放物品，自觉接受甲方监督和指导，对甲方检查提出的整改通知，必须及时整改；一旦发生人身伤害及房屋损坏，责任由乙方全部承担。

十二、凡违反本规定而引起火灾或其它任何事故，由承诺人负全部刑事、民事责任及赔偿甲方的所有经济损失。

十三、本承诺书自签字之日起生效至承租人完全搬离该房屋时为止。

                             承诺人（签章）：

 日期：     年     月     日