合同编号:

**房屋租赁合同**

出租方：

二〇 年 月 日

文本使用提示说明：

 1、本合同的甲方为产权人或者是产权人委托的受委托人；乙方为承租人或承租人委托的受委托人。

 2、本房屋是委托出(承)租的，应将委托协议及委托函作为本合同必要的附件之一，在委托协议中约定以受委托人或委托人名义签订本租赁合同，同时须提供委托出(承)租委托函及本人签名的身份证复印件。

 3、房屋用途：住宅、非住宅；房屋结构：钢结构、钢筋混凝土结构(钢混结构)、混合结构、砖木结构、土木结构等；租赁用途：居住、办公、仓储、工业、服装、烟酒副食、超市、商业、美容美发、餐饮等；租金标准；租赁期限；履约保证金(租房押金)金额；以上几项均应按实际状况表述。

4、当出现选择项时，按实际约定选择，如：月(年)、含(不含)、已(未)、天(月)、本人自行(委托)等加粗提示选项中，可将非约定项划除。

5、关于房屋交付清单(表)，双方应详细记录室内陈设、家具及电器种类、新旧程度、品牌、数量等，并作为本合同必要附件之一。

6、合同签订过程中应注意的一些约定事项，均可在本合同第七、八、九、十条中约定：

承租后是否装修、是否约定装修期、装修期是否扣减租赁期限等；

甲方所出租房屋是否包含停车位(库)、房屋租金是否含停车位(库)租金等；

租赁期较长的，应约定租赁期租金标准是否存在变化及变化的幅度等；

租赁期间，应约定承租人是享有优先购买权；

租赁期内如遇火灾、水灾、被盗等财产损失的责任划分、承担问题；

该房屋是否投有财产保险、所投保险种类、投保费用由谁承担等。

7、本合同中加黑加粗条款乙方已仔细阅读，并充分知晓该条款含义。

(以上提示不作为合同文本必备要件)

**房屋租赁合同**

(基础商户)

出租方(以下简称甲方)：

承租方(以下简称乙方)：

 甲乙双方经充分平等协商，并根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律法规的规定，特于2019年 月 日订立本合同书(以下简称“本合同”)，双方对本合同条款已尽互相说明之义务，并对本合同之所有条款均已充分注意并详细了解。双方根据本合同享有的权利和承担的义务，特别是双方对可能违反本合同时所应承担违约责任的风险亦有清楚的了解；甲乙双方均认为本合同能反映各方真实意思。因此同意签署本合同，以资双方共同信守。本合同书内容如下：

第一条 租赁地点

1.1．甲方同意出租及乙方同意承租位于十堰市茅箭区火车站北广场商业中心 区 号的商铺。商铺总出租建筑套内面积为 ㎡，如附图所示(详见附件1)。如果实际丈量的出租面积与上述面积有±5%以上的误差，则超过±5%的误差部分按标准面积价格增加或减少租金。

第二条 租赁期限及用途

2.1.甲乙双方同意该商铺租赁期拟定从2019年12月 20日起，租赁期限为 年。(3-5年)

2.2 甲方初步拟定于2019年9月20日前交付商铺装修，如因该商铺所涉及的与政府主管部门工作衔接原因或其他原因(包括但不限于规划、城建、消防、不可抗力等)而导致商铺不能按期交付，则合同租赁期顺延。

2.3 乙方承诺严格履行该商铺作为 用途，经营品类为 。**如乙方需变更该商铺用途、商铺名称或商铺法人，须提前30天以书面形式告知甲方，经甲方书面同意并办理相关手续后方可变更。如未获甲方同意，将视同乙方违约，甲方有权要求乙方支付相当于三个月租金的违约金并承担相关违约责任。**

第三条 租金及相关收费标准

3.1 租金：乙方所承商铺的租金按照 元/月/㎡计算，月租金为 元/月(大写：人民币 )。双方约定**6**个月为一个计租期，乙方每期应向甲方支付租金共 元(大写：人民币 )。(根据竞价结果填写)

3.2 租金递增：前三年无递增，第4第5年每年递增7% 。

3.3 支付方式：乙方以转账方式向甲方支付租金，在合同签订之日，乙方需向甲方一次性预付 **6** 个月的租金，计 元(大写： )。其后，经营期内，乙方应于每一计租期(**6**个月)结束前的5日内向甲方支付下期租金及相关费用。

3.4 相关收费标准：

3.4.1 服务管理费：根据套内面积按元/月/平米收取，每一计租期共计人民币 元(大写： )。 (参考火车站北广场商业区服务管理费收费标准及标的信息填写)

3.4.2 能源费用：收费标准为水费**4**元/吨、电费**1.1**元/度、空调使用费**10**元/月/㎡。

3.4.3 装修垃圾清运费： **3**元/㎡，装修期间按套内面积一次收取。

3.4.4乙方在每个计租期开始前5日内须一次性向甲方交纳服务管理费和相关费用。

第四条 租金优惠政策

4.1 甲方同意在合同期内免除乙方 **6** 个月租金，分2期。见表如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 期数 | 免租时间 |
| 1 | 开业第7月至第9月，共3个月 |
| 2 | 开业第19月至第21月，共3个月 |

开业六个月后开始计算免租期，如开业时间顺延，免租期做相应顺延。

4.2 **在免租期内，乙方须按正常标准缴纳服务管理费和相关费用。如乙方逾期未缴服务管理费和相关费用，超过5日视同不愿享受甲方的免租政策，甲方将按3.1条款收费执行。**

4.3 该免租期是甲方对乙方优惠政策的统一时间安排，乙方对该免租期不得提出任何异议。

4.4 如因计租日期顺延则免租期相应顺延。

第五条 保证金

5.1 乙方须于本合同签订日向甲方支付 元(大写： 元)的履约保证金(两个月租金百位取整)，作为乙方忠实履行本合同书的保证，否则本合同自动解除。合同履行期间，乙方不得将履约保证金作为商铺租金及其它费用抵扣。**因合同约定事项导致履约保证金金额不足的，乙方应在接到甲方书面通知5日内补足，否则将视为乙方违约并放弃本合同。**(根据竞价结果填写)

5.2 乙方须于本合同签订之日向甲方支付**2000**元(大写：人民币**贰仟元**整)服务保证金(用于商品售后等)。**如乙方拖欠服务管理费等应付相关费用达5日，甲方有权将服务保证金作为违约金直接扣除。乙方在甲方扣除服务保证金后5日内，必须补足服务保证金、补交服务管理费等应付费用。此服务保证金不得冲抵应缴纳的服务管理费、水电费及其他费用，如乙方仍未按上述条款执行，则视为乙方违约。**

5.3 甲方根据乙方经营规模及用电量，安装充值式电表，乙方需缴纳电表押金**500**元，该押金在乙方租赁期到期后，无损坏情况下，无息退还。

5.4 双方约定本合同履约保证金及服务保证金于本合同签订当日由乙方向甲方缴纳，保证金收取后，甲方应向乙方开具收款凭证。双方免责的合同终止及正常租赁期限届满不再续约的情况下，甲方收取的该合同履约保证金和服务保证金除用以抵充合同约定应由乙方承担的费用外，甲方应于解除本合同30日内向乙方全额无息退还履约保证金和服务保证金的剩余部分。

第六条 交付标准

6.1 甲方在房屋交付使用前，负责对上述出租房屋及设施和附属物进行安全及完损检查，按照国家和行业标准配置消防设施、器材、确保消防通道畅通，并承担相应的日常维修责任，确保交付使用时上述出租房屋及设施和附属物安全、无损坏及能正常运转。甲方应定期对房屋及房屋设备、设施及附属物进行必要的检查、检修维护。

第七条 双方的权利和义务

7.1 在租赁期内，**甲方有权根据有关法律法规变更及转让本合同甲方主体，变更及转让不影响乙方本合同的权利及义务，乙方对此表示理解并同意。**

7.2 在租赁期内，**甲方有权依据实际管理需要在不违反法律法规的情况下，制定、修改、变更、废除各种规章制度和物业管理规定，并随时以书面形式向乙方公布、介绍这些规章制度。乙方应当遵守甲方的上述管理制度。**如管理制度与本合同不一致时，由甲方作出合理解释。

7.3 在租赁期内，**甲方有权使用乙方的商标、标志或乙方经营的商品或服务名称、企业名称，用于商业中心的招商、推广而无需通知或者支付费用，乙方对此表示理解并同意。**但甲方不得损害乙方的形象和商业利益。

7.4 在租赁期内，甲方应承担该商铺房屋结构、公共设施及由出租人安装或提供的设施及设备(如电梯、自动楼梯、防火和安全设施、空调设备、公共服务设施、水电供应系统)的维护、保养和修理。因非甲方原因导致的乙方承租商铺入户门以内的问题由乙方自行承担、处理。

7.5 甲方有权在预先通知乙方的情况下进入该商铺，以检查乙方有否违反租赁合同或违反管理规定，以及检查或修理该商铺的水电等设施设备以保证设备安全。乙方同意接受甲方为其进行对水电维修保养，并对可能造成的一切不便之处不予追究。

7.6 因紧急情况等需要，经事先通知乙方后(市政管网突然停水、停电除外)，甲方可暂停乙方的水、电、空调等供应，完成维修后应尽快恢复供应。

7.7 甲方应当全面负责完成各项物业管理内容，营造并保持安全、卫生、方便、舒适的商业环境，为乙方租户带来最大的效用。

7.8 甲方提供水、电入户，商铺内维保由乙方自理。**因乙方原因致使水、电等故障造成的一切后果均由乙方承担 。**

7.9 为方便乙方及乙方的顾客，甲方可提供适当的停车场所，但仅限于场地提供，而不进行车辆保管服务，故车辆停放人应当自行保管好相关财产安全并按物价部门的指导价格标准交纳停车费用。

7.10 乙方所租赁商铺如遭受损害，或该商铺的水管、电线线路或电器设施、防火装置、空调设施、窗户及该商铺内原有的其他固定装置出现故障或损坏，属乙方责任的，乙方应立即修复，属甲方或第三方责任的，乙方应立即通知甲方，甲方将根据实际情况予以处理。该商铺质保期内发生的渗漏水(内部装修因素除外)由甲方督促施工单位维修。

7.11 乙方须全面遵守甲方的管理规定，甲方有权追究乙方未履行本合同及有关物业管理规章制度的违约行为。乙方全面接受甲方的物业管理服务，对承租的商铺在遵守本合同约定和甲方管理规定前提下，享有充分的使用权。

7.12乙方在签订本合同后30天内须办理工商营业执照及行业相关证照（如卫生许可证等）并向甲方提交工商营业执照及行业相关证照的正/副本复印件及身份证复印件，如乙方未能按期履行此职责，乙方自行承担相关责任。

7.13 乙方应在本合同书和营业执照规定的经营范围内经营，非经甲方书面同意不得改变经营范围，也不得将该房屋转让、转租或与第三方合租经营，否则转让或转租的合同无效，甲方有权单方面解除合同，收回该房屋，并不退还保证金。

7.14 乙方商品或服务不得侵犯消费者权益，不得侵犯他人知识产权、服务标准、代理权。乙方不得陈列、销售政府规定之违禁品。

7.15 乙方承诺遵守政府有关法律法规及火车站北广场商业中心管理服务区域所禁止的下列行为：

(1)在该商铺内或容许他人使用该商铺从事任何违法或不道德行为；

(2)出售易燃、易爆、有毒、有害危险品及走私物品；

(3)聚众吵架、斗殴，或从事赌博、贩毒、吸毒、色情等活动；

(4)门前摆卖、占道经营或堆放物品；

(5)从事有油烟污染的行业，不安装净化池、油烟净化器。从事有噪音污染的行业，使用大功率的喇叭，制造噪音扰民；

(6)公共场所摆设神位及燃烧香烛；

(7)未经甲方同意，移动、挪用公共设施、设备从事经营活动；

(8)其他法律、法规禁止的行为。

7.16 乙方不得在火车站北广场的入口处、楼梯、平台、公共通道或电梯内留置，或促使、容许他人留置任何家具、箱柜、货物、物品、垃圾，或将上述地方阻塞。乙方只能在甲方指定的时间、在特设的通道及货运电梯内装卸运送货物。

7.17 乙方须遵守火车站北广场商业中心开业时间以及营业时间的规定，或者甲方因其他原因临时通知的时间。上述时间若有变更，甲方另行通知。乙方在营业时间内应该在铺内至少保留一人。**如乙方违反营业时间及相关规定，甲方应书面通知乙方立即改正，否则乙方每次应向甲方支付违约金50元。乙方改正后，甲方可免收本条规定的违约金；但若乙方再次违反营业时间规定时，甲方可采取加倍收取违约金，直至解除双方合同关系等违约处罚措施**。

7.18 乙方须定期做卫生清理以保持该商铺内包括窗户、地板、墙壁、天花板、空调尘网、内部装饰或固定装置及其附加设施的清洁。**如乙方店铺清洁卫生不能达到规定标准，且经甲方屡劝不改，甲方有权要求乙方雇用甲方所指定的清洁工人进行打扫，费用由乙方支付。**

7.19 乙方如从事餐饮行业，厨房排污必须经隔油池后清水排入至化粪池，否则造成排污水至户外总管堵塞由乙方负责疏通。

7.20 乙方在经营过程中如发生油烟、噪音对邻里影响造成的纠纷等问题均由乙方自行处理。**乙方不处理时，甲方有权聘请相关专业公司处理，所产生的一切费用由乙方承担或从乙方保证金中扣除抵。**

7.21 乙方应协助甲方检查房屋安全，**因拒不搬迁或妨碍施工而又延误房屋维修造成人身伤害、财产损失的，乙方应负责赔偿损失**。

7.22 乙方在承租商铺内需要安装或使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事先征得甲方书面同意，并由乙方到有关部门办理增容手续，费用由乙方承担。

7.23 甲方对本商业中心内所有户外广告有最终审批权。为保持本商业中心统一的风貌和格调，乙方于该商铺门面所立的招牌位置、大小须获得甲方的同意，乙方的户外广告设置须在甲方办理相关手续，征得甲方同意。乙方不得在商铺及甲方指定的乙方招牌位以外任何部分(包括商铺透明墙体的同内侧)安装和张贴任何街招、招牌等任何种类的广告，甲乙双方另定协议的除外。

7.24 未经甲方书面批准，乙方不得使用甲方或火车站北广场的名称或标志，或者使用火车站北广场的任何图片、标志和商标作为乙方有关的生意、经营目的之广告，但用于表明乙方的地址和经营地点的说明不在此限。

7.25 **乙方因撤场或再次装修需要，在将该商铺内的商品、家具、设备及大件物品搬离该商铺前，须事先得到甲方的书面批准**。如甲方发现乙方有异常的出货行为，有权要求乙方提供相应的担保。

7.26 乙方应当遵守《中华人民共和国安全生产法》及相关安全生产经营的法律法规规章的规定，安全经营。因乙方违反安全生产经营法规和甲方的安全管理制度造成安全事故的，由乙方承担赔偿责任。

7.27 任何一方给予对方的通知、请求、要求等，必须用书面形式并签字或加盖公章方为有效。任何一方给予对方的通知、请求、要求等，按照本合同最后部分双方的地址通过邮寄、专人递送的方式送达后生效，或以传真方式发出后生效。

7.28 甲方对乙方一次或多次违约，或不执行本合同有权采取的宽恕、原谅的态度，并不代表甲方放弃其追究责任的权利，也不代表甲方对乙方以后违反或不执行本合同放弃追究责任的权利。

7.29 甲乙双方及其授权委托人在此确认签字时，已完全知悉和了解本合同各项条款，并自愿遵守本合同中的所有约定。

第八条 违约责任

8.1 因甲方对商铺及相关设施设备维护、保养或修理不当，导致乙方承租商铺的任何部分之损坏，或因水满溢流、沟渠满溢、故障、爆炸及停止而造成乙方物品的损害、损失应由甲方承担责任。

8.2 乙方须按时向甲方缴付租金、服务管理费及相关费用，如乙方迟延缴付须向甲方支付违约金，从延迟缴付日起按日加收所欠缴金额**万分之五**的违约金，乙方如逾期5日未缴付，甲方向乙方发出书面通知，要求乙方立即缴付；如乙方逾期20日仍未缴清所欠费用，甲方有权停止向该商铺供应电、水、中央空调及火车站北广场其他设施，乙方必须及时搬离相关物品，否则造成的损失由乙方自行承担；如乙方拖欠租金、服务管理费及相关费用达30日(无论是否已获正式通知催缴)，甲方有权没收乙方的履约保证金和服务保证金，并解除本合同。

**上述第1项责任未明确或双方就赔偿数额达成一致意见之前，不影响乙方应付甲方有关费用进程，乙方不得据此延付费用。**

8.3 乙方单方要求提前解除本合同，则履约保证金不予退回，乙方还须支付合同期限内服务管理费总金额的20％作为违约金(经双方协商同意解除、终止合同除外)。

8.4 乙方存在下列违约行为时，甲方有权采取包括但不限于书面通知乙方整改、停止水电供应等服务，责令赔偿损失，责令限期支付违约金，直至解除合同、收回商铺等方式追究乙方的违约责任：

(1)乙方未按甲方管理规定的正常营业时间内，如一年内累计达到12天以上或连续3天以上未正常营业，甲方将视同乙方违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

(2)乙方或乙方人员使用或容许他人使用该商铺作私住或留宿用途，或在非餐饮用途商铺内加工食物。

(3)乙方违反价格公平原则，采取恶性压价、降价等手段进行促销。乙方未能自觉维护商业公平竞争性，不遵循平等自愿原则，强买强卖或恶意仿制、抄袭其他商家的产品。乙方在销售中存在以次充好，欺骗消费者等行为。

(4)乙方存在安全隐患拒绝整改的。

(5)乙方不遵守本合同规定的其他应尽义务所构成的违约行为。

第九条 装修要求及合同解除后的装修归属

9.1 乙方须按甲方书面审核同意的装修方案对租赁商铺进行装修，且应承担装修管理费、建筑垃圾清运费及水电费等费用。乙方装修需拆除或安装铺内主体建筑设施(如：隔墙、门窗、电线设备、给排水、门头广告等)，需经甲方书面批准后方可实施。乙方须遵守甲方或物业管理公司有关装修管理规定和要求，接受甲方的监督。

9.2 乙方对租赁商铺的改造装修须满足建筑物的安全使用要求，不得改动建筑物的承重墙、柱，并承担由此而产生的一切完全责任，甲方的规定和监督对乙方装修的安全使用不承担任何责任。

9.3 乙方在装修过程中涉及到消防、市政及物业管理等全部手续由乙方自行负责办理，费用由乙方负责。装修完毕后，应当经甲方和相关部门验收合格后方可使用，否则甲方有权停止供应水电、阻止乙方开业，期间租金及相关费用仍按本合同约定收取。

9.4 装修完毕，涉及装修内容经甲方验收确认后，双方签署《租赁物业装修验收表》作为双方装修争议处理的基本依据，未予办理的，无论何种原因解除合同，乙方全部装修归甲方，甲方均不负责承担补偿义务。

若乙方中途退租或因乙方违约以致解除合同的，或租赁期满退还商铺的，已租赁商铺上的固定装修装饰和房屋形成附合面的所有项目必须保持最近正常营运状态，无偿归甲方所有，甲方不负经营亏损或装修残值补偿责任。

第十条 特别约定

10.1如乙方出现8.2、8.3、8.4条款所述的违约责任，乙方应承担的违约金按照合同履约保证金金额的100%计算，在未造成甲方的损失情况下，甲方退还乙方未产生的租赁费用。造成损失的，由乙方全额进行赔偿，甲方可以随时解除合同。

10.2 本合同到期后或者因乙方或双方原因导致合同提前终止或解除，**乙方须无条件退出该场地并及时处理属于自己可处理的物品，超过3个工作日不办理交接手续、不处理物品的，视为授权甲方全权自行清点，乙方无条件认可。超过7个工作日不办理交接手续、不处理相关物品的视为捐赠给甲方(期满即视为捐赠物交接完成)，甲方可任意处理，为此产生的费用均由乙方承担**。

10.3 合同在执行过程中，若发生争议，双方友好协商解决，协商不成，可提请场地所在地法院解决。

双方重申：**为了减少损失，双方明确，发生纠纷必须在场地外经由法律渠道解决，不得占据场地、影响甲方对场地的正常招商、经营活动**。**因故合同到期、终止、解除或发生履约争议，乙方必须无条件撤出并交接场地，并及时处理属于自己可处理的物品。**

乙方明知：**乙方撤出后，其合同索赔权不受任何影响。借故不撤出的，乙方单独承担不撤出期间的甲方租赁损失**。

10.4 租赁期限内，被出租房屋因产权人需要而发生变更、转让、抵债、抵押给第三方等原因提前收回上述出租房屋时，甲方须提前 30 天(1个月)书面通知乙方，并与乙方协商解决。因甲方未提前通知乙方及与乙方协商不一致，给乙方造成的损失由甲方承担。

在不提前收回房屋且不影响本合同正常履行的情况下，甲方也应提前 30 天(1个月)书面通知乙方，乙方应当认可并按照甲方与第三方的要求出具继续履行本租赁合同确认函，并积极配合完善相关租赁关系变更手续。**否则甲方有权将乙方不确认的行为作为解约依据与乙方解约。**

第十一条 不可抗力因素

11.1 由于不可抗力的因素(包括但不限于政府规划、城建、地震、台风、水灾、火灾或其他突发事件)而造成乙方无法继续使用该租赁商铺，致使本合同书不能履行或暂时不能履行时，甲方须及时以书面形式通知乙方有关情况，并于事发后十五天内向乙方提供详细说明及具体证明。经双方协商同意后，可以提前终止或暂缓执行本合同。

11.2 甲乙双方同意提前终止本合同书时，甲方必须自终止之日3个月内向乙方无息发还保证金及已预付的所有款项。但乙方必须在此以前缴清截止合同书终止之日的一切租金及其他一切费用。

11.3 甲乙双方同意暂缓执行本合同书时，在暂缓执行本合同书期间，乙方可暂停缴付该段期间的租金及其他一切费用。

第十二条 适用法律及纠纷的解决方法

12.1 本合同书按中华人民共和国法律订立并受其约束。如发生纠纷，双方可以协商解决。如协商不成，任何一方可向甲方所在地人民法院提出诉讼，解决争议。

第十三条 税费问题

13.1 双方所有应缴纳的税费，由双方各自承担。

第十四条 合同生效及其他

14.1 双方同意不向传播媒介或第三方透露本合同内容。

14.2 本合同自双方法定代表人或授权代表人签字盖章后生效。

14.3 本合同未尽部分，由双方协商另行签订补充合同，补充合同与原合同有冲突条款内容时，按补充合同执行。

14.4 本合同正本一式叁份，甲方持贰份，乙方持壹份，具同等法律约束力。

附件一：房屋交付清单(图纸)

附件二：甲乙(出租人、承租人)双方身份证(本人签名)、营业执照(加盖企业公章)复印件。

附件三：土地或房屋所有权证明文件复印件。

附件四：产权人(承租人)授权委托书或委托协议及 承租人身份证(本人签名)复印件，受委托人身份证明或法人营业执照、法人登记证(加盖公章)复印件。

（以下无正文）

出租方(甲方)：

法定或授权代表人：

地址：

承租方(乙方):

法定或授权代表人:

地址：

合同签订日期：二0 年 月 日

同签订地： 中国 ·湖北· 十堰