房屋租赁合同

**甲方(出租方)**：成都市土产有限责任公司

**法定代表人：**朱晖 **联系电话：**028-87684902

**地 址：**成都市金牛区花牌坊北街93号

**乙方（承 租 方）：** **法定代表人或委托人： 联系方式：**

**身份证号码：** **地址或住所:**

一、乙方须知

（一）鉴于甲方是本合同约定的房屋（亦称租赁场地、租赁房屋）的所有权人；根据中华人民共和国相关法律法规规定，甲方同意将租赁场地出租给乙方作为商业经营之用，乙方同意承租该租赁场地。甲、乙双方本着平等互利的原则，经协商一致，特签订本租赁合同。

（二）甲乙双方在此不可撤销的声明；双方对租赁场地的地理位置、经营环境、权属证明及权证办理情况、租赁场地用途、经营许可及营业证照办理等方面的情况已充分了解，双方对于本合同的任一条款均己有充分的理解和认识，不存在误解和歧义。

（三）甲方原则上不将房屋租赁给自然人，乙方为自然人的，必须在本合同签订后30个工作日内，依法在本合同约定的租赁房屋住址处，注册办理营业证照，自乙方领取营业执照之日起15日内，双方签订补充合同，变更本合同乙方主体为乙方开办的企业。

二、租赁房屋位置、面积及权属证明

（一）甲方将位于成都市 的房屋，建筑面积为 平方米，出租给乙方作为 使用，其[经营范围](http://www.64365.com/baike/jyfw/%22%20%5Co%20%22%E7%BB%8F%E8%90%A5%E8%8C%83%E5%9B%B4)在租赁期内不得擅自更改，否则视为乙方违约。乙方同意承租，租赁面积最终以产权管理机关核定的面积为准，其中水电照明及消防设施完好。

（二）甲方为该房屋的所有权人

甲方拥有该房屋产权，提供相关权属证明的复印件供乙方办理相关证照使用，且不存在抵押、担保、涉及诉讼、债务纠纷，其它权利主张等情况。

三、租赁期限、保证金、租金及付款方式

（一）合同租赁期限： 年 月 日至 年 月 日止；共 年 个月。

（二）装修免租期共 个月；分别在第一年🞎、第二年🞎、第三年🞎各 个月（在对应的🞎里划“√”即可）。即为 年 月 日至 年 月 日。

（三）装修免租期，乙方无需支付租金，但需承担使用该租赁房屋产生的物业服务费、停车管理费、水、电、气等相关费用。

（四）保证金，乙方须向甲方缴纳不低于一个月房屋租金的保证金，作为履行本合同的保证金，保证金为 元（大写人民币金额： ）；合同期满，如乙方无违约行为，未拖欠物业服务费和水电费等使用本租赁场所产生的相关费用，并经甲方确认本租赁场所内相关设施（设备）无损坏且原状返还后，甲方应在确认后5个工作日内全额无息退还乙方的保证金。

（五）租金

（六）租金付款方式和租金支付期限：乙方应按照先缴纳租金后使用的原则，通过甲方指定的银行转账方式支付租金；乙方应按🞎月🞎季🞎半年🞎年度足额向甲方支付租金，租金支付期限为每🞎月🞎季🞎半年🞎年度的前15天向甲方支付下🞎月🞎季🞎半年🞎年度的租金。乙方的款项到达甲方账户之日起7个工作日内，甲方应向乙方开出收款票据（在对应的🞎里划“√”即可）。

（七）甲方账户信息如下

**开户名：** 成都市土产有限责任公司

**开户行：** 农行成都外西支行

**账 号：** 22810401040010282

**社会统一代码：** 915101006331155887

四、水电费、车位费、物业服务费及专用电梯费：

(一）水电费，由乙方自行缴纳。

（二）车位管理费🞎（在对应的🞎里划“√”即可），具体停车位由甲、乙方和物管公司共同确认。甲方

 / 由该房屋租户使用并承担车位管理费。

(三）房屋租赁期限内，乙方自行承担该房屋的物业服务费用，收费标准及服务内容以甲方与物管公司签订的协议为准，由乙方直接向物管公司缴纳（也可由乙方直接与物管公司签订租赁期内的物管协议）。

（四）该房屋配有专用电梯 / 台，由乙方自行承担使用该专用电梯产生的维保、维修等一切费用。

五、房屋交付及配套设施设备

甲方交付房屋必须满足以下条件

（一）该房屋现状为空置；

（二）甲方取得的权属证明文件合法有效；

（三）本合同约定的设施设备（消防栓🞎、喷淋🞎、水表🞎电表🞎、电梯🞎等）齐全，（在对应的🞎里划“√”即可）。

六、优先权

（一）在租赁期限内，如甲方欲出售全部或部分租赁场地的，应至少提前60天书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。甲方不得将租赁场地分割成若干独立单元的产权出售给多名受让人；

（二）租赁期限届满前，乙方如需继续租用本租赁场地，应提前6个月向甲方提出续租申请，并根据补充协议约定在同等条件下享有该租赁场地的自动优先承租权。

七、租赁场地物业维护责任

（一）乙方负责该房屋租赁场地及与设施设备相关的下列物业维护事项，并承担相关费用。

1.由乙方负责该房屋租赁场地内保安、保洁及所有设施设备的维护、维修、更换事宜，并承担相关费用。

2.乙方虽不拥有该房屋产权但独立使用的所有设施设备，如因乙方使用不当或由乙方原因而造成无法使用或故障的，均由乙方负责维修、更换且承担相关费用。

（二）关于租赁场地装修的约定

1.租赁期内，乙方根据使用的需要，需对该房屋租赁场地进行装修的，须在不破坏房屋建筑结构及影响建筑安全的前提下进行，其费用自理；房屋装修应按政府及公安、消防、安监、城管等职能部门的规定办理并取得相关的批准（备案）文书且经物管公司备案后方可进行，上述批准文书（备案）资料及装修方案须交一份复印件供甲方存档备案。

2.本合同终止后，甲方有权决定乙方是否拆除，乙方决定不拆除的，甲方不给予任何补偿；乙方决定拆除的，应自行拆除后且恢复原状交还甲方验收后办理退租。

3.关于消防系统、水电改造及维护责任的约定

①乙方在进行消防系统改造装修前，须向甲方及物管公司提供加盖有设计公司鲜章、消防审图公司专用章鲜章、消防审图公司鲜章及在属地消防部门备案的全套施工蓝图。

②乙方在进行消防系统改造装修时，须按经消防主管部门审批通过的装修方案进行实施，不得破坏甲方提供或共用的主消防系统。

③租赁期内，消防主管部门如对租赁场地内甲方提供的消防设备设施提出整改要求，甲方负责联系物业进行整改。

④乙方应对消防系统定期进行检查，保证功能正常且消防系统的维护费用由乙方承担。

⑤乙方对水电进行改造需按相关部门规定办理。

⑥本合同终止后，乙方不得拆除，甲方不予补偿。

⑦乙方自行负责租赁房屋的消防许可办理。

⑧甲方对租赁场地主体、设施设备大修、更换，按国家有关规定完成，并事先通知乙方，尽量安排在合适的时间进行。

八、甲方保证及权利义务

除本合同另有约定外，甲方的保证及权利义务为：

1.保证具有签订和履行本合同的主体资格，是该租赁场地完整的房产所有权人和相应的土地使用权人或拥有合法以出租方式处置的权利，保证该租赁场地为商业用房；保证本合同的租赁场地满足房屋出租的法定条件。

2.保证在本合同签订生效时，没有被依法采取査封、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施；如有上述事实，甲方应在本合同签订前提供相关权利人认可本《租赁合同》的文件，并保证乙方承租权不因此受到任何影响。

3.乙方所承租租赁场地的所有营业许可证照由乙方自行办理，甲方有协助办理的义务。

4.有督促乙方遵纪守法、做好消防安全，维护社会治安的义务；有向乙方按时收取租金的权利；有依法行使房屋所有权的权利。

九、乙方保证及权利义务

除本合同另有约定之外，乙方的保证及权利义务为：

1.保证具有签订和履行本合同的主体资格。

2.保证按本合同的约定及时向甲方缴纳租赁房屋费用；按时缴纳水费、电费、燃气费、垃圾清运费等使用本租赁场地应承担的各项费用。

3.保证使用规范正常、合理的使用租赁场地和设施设备，不得损坏租赁场地和附属设施设备。

4.保证对租赁场地装修及租赁期间的安全负完全责任。

5.保证按营业执照许可的经营范围，自主经营、自负盈亏，并承担租赁期内全部经济、法律责任。保证在合同履行过程中，不得以任何理由干涉甲方其他租赁场地的正常运营。

6.乙方不得将本合同甲方赋予乙方的权利转让给他人或以之作为抵押，或将租赁房屋转租给第三方，如确须转租的，须经甲方书面同意。

7.保证遵守国家相关政策、法律、法规，合法经营，依法纳税，乙方在经营过程中所产生的债权、债务关系均与甲方无关。

8.有自觉维护社会治安、消防安全的义务，如对第三方正常经营、办公、生活造成影响或产生安全隐患，甲方有权解除本合同、收回本租赁场地，乙方的保证金和已交纳的租金不予退还。

9.在租赁期内，所有权属于乙方的设备、设施、商品、财产及员工（顾客）的保险责任归乙方，如发生财产及人身伤亡、伤害事故，由乙方自行解决并承担经济及法律责任。

10.有按时足额向甲方支付租金的义务；有合同到期时，按租赁场地原状腾空退还的义务。

11.**未经甲方书面同意，乙方不得以任何方式对租赁标的的任何重要部分做拆改、移动或毁损。**

12.如租赁标的建筑物发生火灾事故或其他任何紧急情况，或租赁标的及其任何固定装置和设备发现有缺陷时，乙方应及时通知甲方。

13.乙方不得经营、销售任何假冒伪劣有害产品，否则乙方承担因此造成的全部损失和对甲方因此造成的声誉等进行赔偿。乙方经营不得干扰甲方其它租户及使用人的正常经营。

14.乙方应对其违犯法律法规的行为和事件承担完全责任。

15.乙方应严格遵守甲方为整个租赁物业制定的统一管理规定和其他任何管理制度。

十、通知送达

甲方按照合同约定送达的缴费通知书及各类告知、通知等在乙方拒绝当面签收或不能当面签收的情况下，甲方实施的下列任一行为视为已经送达：

1.甲方通过邮寄方式送达，乙方的通讯地址为乙方在本合同中明确的地址或住所： ；

2.甲方通过在本租赁房屋所在地报刊、杂志上刊登通知的方式送达；

3.甲方在本租赁房屋门上张贴通知的方式送达；

4.甲方通过联系电话、短信、微信、电子邮件等方式送达。

十一、保密条款

本合同任何一方对本合同内容及本合同谈判和履行过程中所知悉的对方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家机关授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经对方书面同意不得向任何第三方透露本合同内容和所知悉的对方的任何商业秘密。

十二、违约责任

（一）乙方违反本合同第三条之约定，未按约定时间缴纳租金（包含且不限于因乙方租赁使用房屋期间产生的其它费用），每逾期一日按月租金总额的0.1%向甲方支付违约金；拖欠房屋租金（包含且不限于因乙方租赁使用房屋期间产生的其它费用）累计30日以上，甲方有权解除本租赁合同，并由乙方支付应缴纳的租金和因乙方自身原因导致逾期未缴纳费用而产生违约金，同时，保证金不予退还。

（二）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方终止合同，收回本房屋，保证金不予退还，并保留追究违约责任的权利：

1.乙方擅自改变租赁商铺的经营范围;

2.乙方未经甲方书面同意擅自转租；

3.利用承租商铺进行非法活动，损害公共利益和甲方利益。

十三、不可抗力

（一）因政府或市政建设需要，须拆迁本租赁物，致本合同不能履行，甲方需提前3个月通知乙方解除合同，互不进行补偿和赔偿。

（二）因不可抗力（包括但不限于自然灾害等）而造成甲方或乙方损失的，双方互不进行补偿和赔偿。在不可抗力事件发生后，不能继续履行合同的一方应通知对方，由双方协商决定是否变更或解除合同。租赁场地因不可抗力而灭失的，本合同自然终止，双方互相免除责任。

十四、合同的变更、提前解除及终止

（一）经双方协商一致，可变更或解除本合同。

（二）如乙方需提前终止本合同，应提前3个月向甲方提出书面申请，经双方协商一致后可解除合同，否则属违约行为，乙方的保证金和已交纳的租金不予退还。

（三）租赁期满，本合同自动终止。

（四）本合同到期终止或甲方通知解除合同后，乙方应于15日内搬迁完毕。在该期间乙方无须支付租金给甲方。除装修、消防及水电系统外，乙方可搬走所有物品，15日满未搬走的物品，视为乙方放弃遗留物之所有权，甲方可自由进入租赁房屋内处置遗留物，乙方对甲方自由进入租赁房屋并将遗留物处置归甲方所有任其处理不持异议。

十五、争议解决方式

**本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成时，可向本房屋所在地人民法院诉讼解决。**

1. 其他

**（一）本合同各条款的标题仅为阅读方便而设，并不构成协议的组成部分，也不对条款的内容或解释构成任何限制或影响。**

（二）甲乙双方可以按照本合同规定的原则签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。补充合同之间或与本合同不一致的以后签的补充合同为准。

十七、附则

（一）本合同经双方签章签字后生效。

（二）本合同一式陆份，甲方执伍份，乙方执壹份。

**（三）本合同未尽事宜，一律按照国家现行法律法规《民法典》及有关规定经双方共同协商，做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。补充协议与本合同规定不一致的，以补充协议的规定为准。**

十八、本合同附件

本合同附件构成本合同不可分割的组成部分，与本合同正本的约定具有同等的法律效力，具体包括如下附件：《安全协议》

甲方（公章）： 乙方（公章）：

法定代表人： 法定代表人或委托人：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

**安 全 协 议**

**甲方：成都市土产有限责任公司**

**乙方：**

乙方租赁甲方位于成都市 的营业用房。

为加强安全管理，牢固树立“以人为本、坚持安全发展，安全第一，预防为主，综合治理”的方针，遵照《安全生产法》、《消防法》、等有关规定，按照“谁使用、谁负责”的原则，明确甲方为房屋(商铺)、库房（场地）出租单位，对乙方履行安全监管职责，乙方（承租方）为生产经营单位，承担安全生产主体责任，为此甲、乙双方签订本安全协议，以共同遵守。

一、乙方租赁甲方房屋(商铺)、库房（场地），为安全主体责任人，在生产经营中承担以下安全责任∶

（一）乙方必须严格遵守国家法律法规及治安、消防、维稳、防恐等安全管理规定，自觉接受、配合公安、消防、安监等部门和甲方的检查、监督，并对存在的安全隐患或问题及时整改,对拒不接受甲方及职能部门安全监督管理的、安全隐患未在限期内完成整改的，甲方有权单方面终止租赁合同, 乙方的保证金和已交纳的租金不予退还。

租赁期内，如发生火灾或其它安全事故，乙方应负完全民事、刑事责任，同时赔偿甲方及相关方的损失。

（二）乙方不得在所租赁场所内从事非法生产、加工、储存等一切违法犯罪活动，不得在承租区域内存放易燃、易爆、有毒等危险品，如甲方发现乙方存在上述情况或乙方被相关部门查处，立即无条件中止双方的租赁合同，乙方的保证金和已交纳的租金不予退还，由此而产生的一切后果由乙方承担。

（三）乙方须办理相关的食品卫生、环境、从业、消防等安全许可证照，必须依据相关法律法规制定安全制度和应急预案，并组织实施、演练；

应划分安全（防火）责任区，指定安全（防火）责任人并向甲方备案（该责任人应为常在租赁物现场工作的人员），安全（防火）责任人的主要职责是进行安全检查，落实安全制度，排查和整改安全隐患；

乙方应按照国家标准完善安全生产必备的硬件设施设备，配备消防器材，租赁场所内应配有应急照明设备，设有安全疏散的标示，租赁场所内必备应有的安全、防盗、防抢提示和警示标志。

（四）乙方应提高安全防范意识，认真做好防火、防盗、防骗等工作, 定期对员工进行安全培训教育，每位员工应掌握防火、灭火的基本知识，应掌握消防器材的使用方法，具有使用消防设施设备和扑救初级火灾的能力，熟悉119、120、110等报警电话。

加强日常安全管理并组织好安全值班、值宿工作，确保资产及货物的安全完好。

 现金及贵重物品务必保存在最安全的地方，应在下班时随身带离租赁场地，以免意外事故带来损失。

（五）乙方必须按安全规范存放商品及物品，防止有害气体和物质的泄漏，严禁将易燃易爆物品（如酒精,汽油,可燃气体、鞭炮等）带入或存放在租赁场所。

乙方负责承租区域内的日常安全管理及巡查，对承租区域内的消防、安全设施设备、电梯等定期进行检查、维护保养，对过期、失效消防器材及时进行更换，并做好相关记录。

（六）乙方用电必须符合安全规定，必须安装漏电保护装置，严禁私拉乱接电线，严禁超负荷用电，严禁使用违禁电器，严禁使用不符合标准的保险装置、材料及用具。停电后，可用电筒和停电宝，严禁使用蜡烛等明火照明。

严禁电瓶车充电及电瓶车进入商铺内停放，严禁使用及存放液化气罐等易燃易爆等危化品，严禁使用电炉等取暖设备，杜绝安全隐患。

乙方安全（防火）责任人在每天停止营业后，必须进行彻底检查，处理好易燃物，关闭火源、总电源，办妥交接班并做好相关记录，方可离场。

乙方必须严格遵守消防安全管理要求，不许占用消防通道，不许挪动消防设施。

（七）禁止在柜台内、堆货场所、库房吸烟和使用明火。

（八）需要在承租区域内安装、使用取暖设备时，必须符合安全规定，并经乙方安全负责人批准，指定专人管理。取暖设备与商品、柜台、电线、顶棚、房檐、门窗、墙壁等可燃物应保持一定的安全距离，并用耐火材料隔离。

不准使用汽油等易燃液体引火，不准在火源及取暖设备附近堆放商品和可燃物，不准利用火源及取暖设备烘烤衣物和其它物品。

（九）乙方因生产经营需要而配备的电工、焊工、锅炉工等特种作业人员，必须持有效操作证件上岗，上岗证复印件加盖乙方公章报甲方及相关部门备案。乙方须向电工、焊工、锅炉工等特种作业人员配备合格的劳动保护用具并做好安全防范措施。对应购买商业意外伤害保险的从业人员购买该保险。

电工、焊工、锅炉工等特种作业人员必须按操作规范进行作业。

乙方须制定锅炉等特种设备安全管理制度，落实安全防控措施，对危险源管控到位。应按特种设备使用规定，定期对锅炉、电梯等特种设备进行检测检修维护，保证安全使用。

二、未经甲方同意，乙方禁止拆墙、打洞，损坏原有建筑及设施设备，影响房屋的建筑结构。

（一）如确需对租赁场地进行改造装修，必须以书面形式向甲方提供施工方案及相关事项，办理相关的安全、消防许可并与施工方签订《施工安全责任书》后方可进行施工。

凡装修改造规模大于300平方米或对水，电，气，消防设施设备进行改造的，在开工前应向公安、消防、房管等职能部门申报，待批准后方可施工，必须严格执行职能部门批准的施工方案，不得擅自更改。装修完成并经上述职能部门验收合格，方可使用，所需费用由乙方自理，水、电、气、排污管道等配置图交甲方备存。如未按上述要求办理被相关职能部门追责及处罚则由乙方全部承担。

（二）乙方负责所改造装修区域内的治安、消防等安全工作，要求施工方对进场施工人员进行安全教育培训和防火安全教育，并按照有关标准制定动火、用电、高空作业等装修施工安全防范措施。

（三）严格要求施工方对应购买商业意外伤害保险的从业人员购买该保险，并将加盖乙方鲜章的保单复印件交甲方备查。

（四）乙方的施工材料不得阻挡消防设施及消防疏散通道，施工垃圾应随时进行清理。

（五）施工中，如发生事故，乙方必须承担全部法律责任并赔偿甲方及相关方的经济损失。

（六）甲方发现施工过程有违反安全规定或未按相关规定施工的，有权要求乙方进行整改，乙方拒不整改或整改不到位，甲方有权责令乙方停工。

三、甲方依据相关法律法规及本安全协议的约定对乙方进行安全监督和检查。

如发现乙方违反以上条款，或违反消防、治安及其他安全规定的，甲方有权要求乙方进行整改，乙方未按要求进行整改的，视同租赁合同乙方违约，乙方承担相应的违约责任，租赁合同立即中止，乙方的保证金和已交纳的租金不予退还。

四、此安全协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，经双方签字后生效。

甲方（公章）： 乙方（公章）：

法定代表人： 法定代表人：

 签订日期： 年 月 日