**租 赁 合 同**

**出租人（甲方）： （盖章）**

**承租人（乙方）：** **（盖章）**

合同各方经平等友好协商，现就乙方承租甲方物业事宜达成一致意见，为明确各自的权利及义务，各方特订立本合同，以资共同遵守。

**一、租赁房屋的概况**

1.1、租赁房屋位于 。

1.2、租赁房屋的性质为： ，甲方拥有该房屋产权：

1.3、租赁房屋的建筑面积为： 平方米，本合同约定的建筑面积为本合同项下甲方及物业公司计收物业费、及其他相关费用的面积依据；

1.4、乙方的经营经营范围为： ，租赁上述房屋用于 。未经甲方书面同意以及有关部门的批准，乙方不得擅自改变经营范围及租赁房屋的用途；

1.5、本合同签署时，乙方已详细考察过租赁房屋的现状，了解租赁房屋的实际情况、产权状况及周边情况。乙方确认租赁房屋完全满足乙方的要求。乙方在办理相关证照时如因不符合相关部门要求而无法办理相关证照的，合同终止，双方互不承担违约责任，房租费用按实际日期结算，乙方已产生的费用均由乙方自行承担，所有损失与甲方无涉。

**二、主要租赁条件**

**2.1、期限及交付时间、开业时间：**本合同租赁期限为 年，自 年 月 日至 年 月 日。甲乙双方应于租期起始日交接租赁房屋。

**2.2、租金收取标准**：年租金为 元，以后每年递增 %。房屋先付款后使用，房租每六个月支付一次，乙方须在本合同签订后3日内向甲方付清第一笔租金，之后乙方应提前一个月预付下一期租金，逐期类推。

**2.3、履约保证金： （1）**本合同约定的履约保证金包括租赁保证金和水电周转金。本合同签署后3天内，乙方需向甲方交付租赁保证金及水电周转金人民币(大写) 整（￥ 元）；（2）合同期满或双方协议解除后，在乙方按本合同约定交还租赁房屋并缴清所有费用及完全履行本合同其他义务后三个月内，甲方将履约保证金余额无息退还乙方，乙方存在违约行为的，甲方有权没收履约保证金；（3）在承租期内如乙方欠缴水电费、造成甲方财产遭受损失或乙方存在违约情形的，则甲方有权以履约保证金抵偿水电费、甲方财产损失或乙方应支付的违约金。乙方应当在收到甲方通知后3日内补足履约保证金，否则甲方有权解除合同，收回租赁物，因此发生的损失由乙方承担。

2.**4、水电费用：**乙方使用租赁房屋过程中发生的水费、电费等费用自租赁房屋交付之日起计收至乙方交还租赁房屋之日。乙方应付电费根据租赁房屋内独立安装的计量表的实际使用数据按国家电网规定的电费单价标准另加每度能耗费0.1元；乙方应付的水费按水厂收费（含损耗）标准计算。如遇政府有关部门上调水电费等相关费用，甲方有权根据上调比例相应调整水电费收费标准。

**三、装修管理**

3.1、乙方不得擅自改变本合同约定的房屋用途、结构和内部设施，若经营所需在不损害房屋结构的前提下进行装修，乙方应向甲方提交书面装修申请以及装修方案和相关图纸、装修工期计划表，装修方案应征得住建、规划、消防等相关部门审批批准以及甲方确认同意后方可执行。

3.2、乙方保证其委托装修单位具有相应资质等级证书，并应承担装修管理、安全施工责任，确保装修施工安全、有序。若装修需取得政府部门的批准或备案，乙方应当获得相应的批准或备案并承担由此产生的一切费用和责任。

3.3、乙方应严格按照政府有关部门的装修要求及装修图纸审批意见施工，确保装修质量。防水工程应经试水验收。需要报消防部门审批、验收的，应依法报批报验。未经消防部门验收合格，租赁房屋不得投入使用。

3.4、乙方装修的租赁房屋不得妨碍消防设备的使用；乙方不得擅自加大租赁房屋的供电容量，并应维护及保证租赁房屋内的电气装置使用安全；未经甲方书面同意，不得随意改动室内公用设备（包括租赁房屋内的给排水管、风机盘管及风槽、任何延伸至租赁房屋内的冷水管及冷凝水管、消防喷淋系统等）。

**四、甲方权利义务**

4.1、有权按照本合同约定向乙方收取租金及水电费等所有相关费用。

4.2、在通知乙方的情况下，甲方有权指派工作人员进入乙方店面进行检查、维修工作，乙方应积极配合。

**五、乙方权利义务**

5.1、乙方负责办理租赁房屋经营所须的相关执照、许可等报批手续，因报批而发生的费用由乙方承担。合同期满，乙方在同等条件下享有优先租赁权。

5.2、乙方应采取严格的安全防范以及符合环保规定的措施，对因乙方原因引致的包括但不限于水、烟、燃气或其他物体外泄以及任何导致甲方或第三方人身、财产的损害承担相应赔偿责任。第三方给乙方经营造成损失的，由第三方直接承担赔偿责任。

5.3、凡乙方的经营项目涉及油污或其他污染物排放的，必须按照环保部门制订的标准安装排污设备，如隔油池、排烟管道等，并在噪音控制、消防保障等各项技术指标方面完全满足国家有关规定，并不得对甲方房屋或任何其他第三方造成任何不利影响。

**六、房屋返还时的状态**

6.1、本合同租赁期满或提前终止、解除本合同时，乙方应于7日内办理如下事项：

（1）结清应当由乙方承担的水电费、等各项费用；

（2）注销以租赁房屋为营业地址或经营场所的工商登记；

（3）钥匙交还，迁离及交回租赁房屋，并保证租赁房屋及附属设施的完好；

（4）向甲方办理其他有关移交手续。

乙方返还该房屋应当符合正常使用状态。乙方返还租赁房屋时未经甲方书面同意存放于该租赁房屋内的物品，及乙方未按时清场、迁离超过七日仍存于该租赁房屋内的物品，均视为乙方放弃物品的所有权，甲方有权自行处置，且无需支付任何补偿。

6.2本合同期满、提前终止或甲方根据本合同约定提前解除后，乙方装饰、装修以及增设的附属设施无条件归甲方所有；

6.3、如乙方未按本合同的约定，按时将租赁房屋返还予甲方，则乙方应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该房屋而需承担的违约金等。

6.4、如乙方未经甲方书面同意逾期返还房屋的，每逾期1日，甲方除有权要求乙方应按届时该房屋日租金的贰倍向甲方支付该房屋每日占用使用费，还有权按本合同的约定收取乙方占用期间因使用该房屋所发生的一切其他费用。

**七、合同终止及解除**

7.1、合同期内，甲方或乙方拟提前解除本合同的，应提前二个月向对方发出解约通知函，并提前二个月向对方支付三个月的租金作为违约金。

7.2、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方无条件解除本合同，收回租赁房屋，乙方需向甲方支付三个月的房租作为违约金。

（1）乙方拖欠租金或欠缴水电费用达七日的；

（2）乙方未按约定支付或者补缴足额的履约保证金达七日的；

（3）乙方擅自将租赁房屋的全部或部分转让、转租、转借予他人的；

（4）乙方擅自改变租赁房屋用途的；

（5）乙方经营区域存在重大安全隐患或擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的；

（6）乙方利用租赁房屋从事违法活动或乙方经营过程中发生重大安全事故的；

7.3、有下列情形之一的，本合同提前终止，各方互不承担违约责任，同时甲方应将租赁保证金（扣除应由乙方承担的租金、费用等）及未履约租金退还乙方：

（1）租赁房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围；

（2）因不可抗力导致本合同无法履行的；

**八、争议的解决**

本合同发生的纠纷，应首先通过协商解决；协商解决不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

**九、其它条款**

9.1、本合同履行期间如遇国家现行法律法规调整或变更，各方应依调整或变更后的国家法律、法规修改有关条款，但该等修改不影响其它条款的有效性。

9.2 店铺后面通道为临时搭建使用，如遇政府拆违整改，乙方无条件拆除，甲方不承担任何责任。

9.3 本店铺部分为原消防通道改建，如按消防需求需要恢复原状，乙方无条件恢复原状，甲方不承担任何责任。

9.4、本合同正本一式 份，甲乙各方各执 份，各份均具有同等法律效力。

9.5、本合同未尽事宜或任何修改、变更须由各方另行签订补充协议，补充协议和本合同的一切附件均为本合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力。本合同包括但不限于如下附件：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 附件一：租赁房屋平面图 |  | 附件二：租金详表 |
|  |  |  |
|  |  |  |

以下无正文。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **甲方：** |  | **乙方：** |
| **法定代表人或授权代表签名：** |  | **法定代表人或授权代表签名：** |
|  |  |  |
| 日期：【2023年 月 日】 |  | 日期：【2023年 月 日】 |