**房屋租赁合同**

合同编号：

 签订时间： 年 月 日

签订地点：南宁市青秀区

 甲方（出租方）：广西铁投商贸集团有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方经平等、自愿协商，就乙方承租甲方租赁物等事宜达成一致意见，签订本合同。

**第一条 租赁物**

1. 1、甲方将座落在南宁市青秀区云景路68号颐源居 号商铺（下称该租赁物）出租给乙方。该租赁物建筑面积为 ㎡，租赁物类型为商业，结构为框架结构。

2、租赁物仅限于用作办公□/商铺☑用，乙方应按合同约定用途使用，若需变更用途的应当经甲方书面同意。

3、乙方声明在签订本合同前已现场查看租赁物，对租赁物及其现有装修及设施状况充分了解并予以认可，乙方同意按租赁物及设施现状承租。双方列明租赁物及其现有装修及设施状况（附件2），并作为甲方向乙方交付租赁物和乙方向甲方返还租赁物的验收依据。

**第二条 租期、租金及其他费用**

1、租赁期5年，自2022年 月 日起至2027年 月 日止。其中装修优惠期3个月，自2022年 月 日起至2022年 月 日止。

2、租金。装修优惠期租金为1元/月/㎡，装修优惠期后租金起租价为 元/月/㎡，租期第二年开始租金每年递增5%，租期内总租金为 元。乙方先付后用，每三个月向甲方支付租金。具体租金明细表详见附件3。

3、物业费、水电费及其他费用

租赁期内，物业、水电、维修基金以及煤气、天然气、通信、有线电视、网络等费用均由乙方承担。

4、乙方应在本合同签订后五日内向甲方支付装修优惠期租金、保证金，之后每期租金到期前十日将下一期已交纳租金的单据复印件递交给甲方后，甲方向乙方开具发票。

**第三条 履约保证金**

1、本项目保证金为三个月租金，由乙方在收到成交通知书5个工作日内，乙方向甲方支付保证金 元整（大写人民币 ）（详见附件1）。在本合同生效之日起，乙方的保证金自动转为本合同的履约保证金。

2、乙方逾期给甲方的任何费用（包括但不限于租金、物业费、水电费、违约金、滞纳金、赔偿金等），甲方可直接从履约保证金中予以扣除：履约保证金发生扣除费用后，乙方应当在甲方通知后5日内予以补足，否则视为乙方违反本合同第八条第一款情形处理。

3、本合同到期终止或提前终止后，在乙方按本合同约定将租赁物返还甲方且结清本合同项下的所有款项后的15日内，甲方将履约保证金无息退还乙方。乙方应当凭甲方开具的保证金收据原件申请退款。

4、乙方支付的租金、保证金等费用应汇至以下账户：

户名：广西铁投商贸集团有限公司

账号：6197 5749 8603

开户行：中国银行股份有限公司南宁五象广场支行

**第四条 租赁物的交付**

1、在本合同生效之日起5个工作日内，甲方将租赁物业按现状交付乙方使用。乙方可对租赁物业进行整体装修，装修需相关部门办理审批手续的，由乙方自行办理手续，甲方应予以协助配合。装修过程中造成租赁物业设施损坏的，乙方应及时报告甲方，由乙方进行维修，若乙方未及时维修的，甲方有权组织维修，但维修费用由乙方负责，甲方可以直接在履约保证金中予以扣除。

2、非乙方原因，租赁物业外立面或结构出现损坏，乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后的15日内进行维修,费用由甲方承担。

**第五条 租赁物使用要求和维修责任**

1、租赁期间，乙方应合法、合理使用并妥善保管该租赁物及其附属设施。乙方如需装修或者增设附属设施和设备的，其方案应事先经甲方书面同意。

2、租赁期间，因乙方使用不当或不合理使用、违法违规造成安全生产事故或其他事件的，一切损害赔偿责任均由乙方承担。其中，致使该租赁物及其附属设施毁损、损坏或发生故障的，由乙方负责维修或甲方代为维修但费用由乙方承担。

3、乙方装修完成后需经甲方检查并在一个月内向甲方提供1套完整的装修资料及乙方新增的设备、设施的使用说明书、安装线路图，以便甲方在租赁关系终止后接管租赁物，否则甲方有权按第十条第一项处理。

**第六条 双方权利和义务**

1、甲方权利和义务

（1）甲方应保证租赁物及附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对租赁物进行消防安全生产、环保检查及养护时，乙方应予以配合。对于检查不合格的情况，甲方有权下发整改通知书，乙方应在10日内无条件整改。

（2）甲方因维修养护与租赁物相关的设施设备需要停水、停电、停止使用设施设备，且事先已告知乙方或其聘用的人员的，乙方有义务配合，甲方无需承担补偿或赔偿责任。

（3）如发生紧急事故（包括但不限于火灾、爆炸、水管爆裂、电力故障、人员抢救等）或协助政府部门执行公务时，甲方可在事先无通知的情况下进出租赁物。非因甲方故意造成乙方财产损失的，甲方不予赔偿。

2、乙方权利和义务

（1）乙方使用租赁物必须遵守法律法规及物业管理相关规定，并按安全生产、消防、安监、环保、劳动等有关规定负责租赁物及附属设施的管理，承担相应的维修、维护义务。

（2）乙方违反法律法规、政策等引起的一切事故所导致的责任，均由乙方自行承担。

（3）乙方应当主动投保有关险种。

**第七条 转租、分租的限制**

租赁期间，若乙方将租赁物业转租或分租需事先书面通知甲方，乙方保证转租户或分租户充分了解、遵守本合同，承诺将租赁物用于合法经营用途，乙方在本合同项下的义务并不因转租或分租而免除。

**第八条 合同的变更、解除或终止**

1、乙方出现如下情形之一的即为违约，除非甲方书面认可继续履行合同，否则本合同自发生违约之日起自动解除且剩余租金和履约保证金不予退还，不予退还金额不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿全部损失。

（1）乙方拒绝缴纳租金、物业费及其他费用或延期支付各项应缴费用超过15日的；

（2）未经甲方同意，乙方擅自更改租赁物用途，擅自或以其他形式变相转租、分租，与他人交换租赁物的；

（3）合同期内不遵守甲方管理及物业管理有关规定，给甲方声誉和财产造成损失的；

（4）擅自利用租赁物进行非法活动、非法经营等违反国家法律法规的，擅自改动、损坏租赁物及其附属设施，不按甲方要求整改的；

（5）使用管理行为影响建筑主体安全的。

2、甲方未按约定交付租赁物，经乙方催告之日起30日内仍未交付的，乙方有权单方解除本合同。

3、在租赁期内，有下列情形之一的，导致本合同终止，双方互不承担违约责任。

（1）非出租人原因导致租赁物毁损、灭失，并影响租赁目的不能实现的。

（2）甲方已履行告知义务，明确告知乙方租赁物在出租前已设定抵押，乙方仍同意租赁，租赁期内租赁物被抵押权人依法处置或出现其他致使租赁物使用目的不能实现的情形的。

**第九条 租赁物的返还**

1、乙方应在租赁期届满或解除、终止之日起10日内返还该租赁物。逾期返还的，视为乙方于到期返还日当日已返还租赁物且视为乙方放弃本合同项下任何权利，且乙方应赔偿因此给甲方造成的损失。

2、租赁物返还时装修物、其他添附物或新增设备的处理：不可移动设施物品归属甲方，可移动设施物品由乙方自行处置。

**第十条 违约责任**

1、乙方发生违约、擅自退租及其他等违约行为，甲方不予退还已收取的租金及履约保证金。如已收取履约保证金和租金不足以补偿甲方损失的，乙方还应继续赔偿。

2、乙方逾期缴纳租金、物业费或其他费用，每逾期一日，甲方有权按未付款项 0.5 ‰的标准向乙方收取违约金，且有权采取停水、停电等限制性措施。

3、乙方欠缴费用的，甲方有权留置乙方租赁物中的物品。超过15日的，甲方有权自行处置物品以抵欠费。

4、上述违约条款，甲方可以根据具体违约情形选择单独或同时适用。

**第十一条 通知、送达**

与本合同有关的通知、回复及其它任何联系，应由专人当面送达。

**第十二条 免责条件**

因不可抗力或者情势变更需要终止合同的，双方互不承担违约责任。

**第十三条 争议解决办法**

1、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2、在本协议项下，如一方违约，除应承担违约责任外，还应承担守约方为实现债权而支付的费用包括但不限于诉讼受理费用、财产保全费、保全担保费、律师费用、差旅费、通讯费等。

**第十四条 其他约定**

1、乙方应当提供营业执照、组织机构代码证、税务登记证、收款账户、法定代表人身份证、签约代表人及联系人身份证等证照复印件，并加盖公章。

2、一方违约另一方行使合同解除权的，或双方协商解除合同且对本合同约定的违约责任未予变更或取消的，本合同中约定的违约责任条款仍然继续有效，守约方有权依据该条款追究违约方的违约责任。

**第十五条 附则**

1、本合同未尽事宜，可经双方共同协商签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

2、本合同一式 伍 份，甲方执 叁 份，乙方执 贰 份，均具有同等法律效力。本合同自双方签字并盖章且乙方支付首次租金之日起生效。

**第十六条 合同附件**

本合同的附件作为合同的一部分，包括：

附件1.保证金收据；

附件2.租赁物装修、设施状况清单；

附件3.租金明细表；

（以下无正文）

甲方：（公章） 乙方：（公章）

＿＿＿年＿＿月＿＿日 ＿＿＿年＿＿月＿＿日

附件1

保证金收据

兹收到乙方 交来的保证金 万元整（大写 ），用于乙方承租甲方位于 的物业的债权担保。双方约定在正式签订《房屋租赁合同》后，该保证金自动转为合同履约保证金，若乙方原因未与甲方签订合同，乙方无权要求返还保证金，甲方原因未与乙方签订合同的，应返还乙方保证金。

甲方：（公章） 乙方：（公章）

＿＿＿年＿＿月＿＿日 ＿＿＿年＿＿月＿＿日

附件2

租赁物装修、设施状况清单

甲乙双方对本合同（编号： ）项下租赁物装修及附属设施、设

备状况确认如下：

|  |
| --- |
| 装修描述: |
| 设施、设备 |
| 名称 | 品牌 | 规格型号 | 数量 | 价值 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 甲乙双方已对上述租赁物附属设施、设备进行清点确认，无异议，并随房屋装修现状交付。  |

甲方：（公章） 乙方：（公章）

＿＿＿年＿＿月＿＿日 ＿＿＿年＿＿月＿＿日

附件3

租金明细表

|  |  |
| --- | --- |
| 租赁物地址 | 南宁市青秀区云景路68号颐源居 |
| 合同编号 |  | 建筑面积 |  ㎡ |
| 租赁期间 | 起租价（元/月/㎡） | 月租金（元/月） | 该时间段总租金（元） | 递增幅度 | 备注 |
|  |   |   |   |  |  |
|  |   |   |   |  |  |
| 乙方支付租金后应及时截图付款凭证给甲方。 |

甲方：（公章） 乙方：（公章）

＿＿＿年＿＿月＿＿日 ＿＿＿年＿＿月＿＿日