合同编号：

# **衢州市北门历史文化街区房屋租赁合同**

**年 月 日**

出租方(以下简称甲方)： 衢州市城市建设投资集团有限公司

承租方(以下简称乙方)：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

**第一条 房屋基本情况**

甲方出租给乙方的房屋位于 ，层数 ，为 结构，建筑面积 平方米。

**第二条 租赁期限、用途**

1、该房屋租赁期为 5 年，自 年 月 日至 年 月 日止（含免租期 月）。

2、乙方向甲方承诺，应按照国家法律、法规的相关规定开展业务。乙方经营范围为： 。

3、合同期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。

**第三条 租金、履约保证金、装修押金及支付方式**

1、该房屋合同期内第一年全年度租金为￥ 元(人民币大写

元整 )，第三年起在上年租金基础上递增3%。

2、房屋租金支付方式如下：半年为一期一付，第一期租金在合同签订后一周内付清，以到账为准；从第二期起每期租金提前一个月（即在上一期的最后一个月前）一次性付清。甲方在收到当期全部租金后向乙方开具相应金额的发票。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 租赁期 | 租期起始 | 租金（元） |
| 第一期（含免租期） |  |  |
| 第二期 |  |  |
| 第三期 |  |  |
| 第四期 |  |  |
| 第五期 |  |  |
| 第六期 |  |  |
| 第七期 |  |  |
| 第八期 |  |  |
| 第九期 |  |  |
| 第十期 |  |  |
| 总租金 | 总租金￥ 元，（人民币大写： 元整） | |

3、乙方在签订合同当天缴纳履约保证金￥ 元(大写 元整 )（首年租金的30%，不计利息），承租到期后，如乙方没有发生违约问题，甲方一次性退还乙方。

4、装修管理押金：甲、乙双方约定，若乙方需对房屋进行装修，须将房屋装修方案报送甲方审核通过后方可（若乙方不对房屋进行装修，需写下书承诺报送甲方，经甲方审核通过后，乙方无需报送房屋装修方案且无需交付装修管理押金）。甲方交付该房屋前，乙方应向甲方支付房屋装修管理押金￥ （人民币 元整）。房屋租赁面积在100平方米以下的按3000 元取，100平方米以上的按6000元收取。

如在乙方装修过程中未按本合同第六条关于房屋装修相关操作给甲方造成损失的，甲方有权从该装修押金中扣除，押金不足以弥补甲方损失的需由乙方予以补足。若乙方装修完毕且无违反房屋装修相关条例并经甲方验收确认后，该押金在乙方正式启用该房屋一个月内无息返还乙方。

**第四条 甲乙双方责任**

1、甲方责任

甲方保证所出租的房屋符合国家房屋出租的有关规定。

2、乙方责任

(1)乙方在合同期内，应合法经营，并独立承担对外经济、民事、刑事责任。

(2)乙方在合同期内，安全责任由乙方自行承担全部责任；给甲方造成的经济损失由乙方负责赔偿。

(3)乙方在合同期内，甲方有对乙方在遵纪守法、安全、卫生等方面进行监督、管理的权利。

（4）乙方在合同期内，不得改变竞买时承诺的实质性经营内容，如有改变，甲方可以单方解除合同，所造成的损失均由乙方承担。

**第五条 租赁期间其他费用**

合同期间乙方还需承担以下费用：

1、物业管理费：3元/平方米/月（主要用于公共区域的街区安保、保洁、绿化养护，及设施设备的综合维修、亮化维护等，该物业管理费不含装修垃圾清理内容，装修垃圾须由乙方自行负责清理），物业费（半年一交）与租金一同缴纳（免租期内物业费正常支付）。

**以免代奖政策**：乙方在规定时间内按时完成第一期房屋租金支付的，甲方给予当期物业费免除政策予以奖励；之后租赁期间，乙方按时完成当期租金支付且诚信经营的，甲方将继续给予当期物业费免除政策予以奖励。

2、乙方须自行缴纳水、电、燃气等相关费用；空调由乙方自行采购安装，安装位置须经甲方书面同意方可。

3、固定电话费、闭路电视费、宽带网络费等费用由乙方负责缴纳；因乙方自身经营所发生的税费由乙方承担。

**第六条 房屋装修、修缮与使用**

1、乙方应按报甲方审核通过的装修方案进行装修，在装修过程中如出现与原报批装修方案不符情形甲方提出要求整改，应及时整改到位。

装修期间施工时间为：

正常工作日：8：00-11：30 14：00-19：00

双休日： 8：30-11：30 14：30-19：00

法定节假日不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪音的施工。

2、乙方仅能在自身租赁的物业范围内堆放装修材料及装修垃圾，不得擅自占用街道公共场所，装修完成后须及时清理。

3、在合同期内，甲方应保证出租房屋的使用安全，该房屋的主体结构维修责任由甲方负责，其他一切维修责任均由乙方负责。

4、乙方应合理使用其所承租的房屋及其房屋内的一切设备。如因使用不当造成房屋及设备损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

5、乙方须保证装修材料的档次及品质，外立面装饰、招牌等必须符合历史街区的总体要求，以确保历史街区的整体形象。

6、乙方不得更改房屋结构，租赁期满后，依附于房屋的装修归甲方所有。

7、因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权要求乙方恢复原状或向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

8、乙方应遵守国家有关的防火、卫生等方面的要求，配备必要的设施，所需费用由乙方负担。由于该房屋为砖木结构，需自行安装消防设施（喷淋装置）。因国家相关部门检查有不合格的情况，出现任何罚款全部由乙方承担。

**第七条 房屋的转让与转租**

1、租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋。

2、未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租房屋。

**第八条 合同的变更、解除、终止与赔偿**

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方视为乙方根本性违约，甲方有权解除合同，收回出租房屋，扣除履约保证金。若支付的履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

(1)未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋。

(2)未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构的。

(3)损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

(4)未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途的。

(5)利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动的。

(6)逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的。

(7)拖欠房租累计 壹 个月以上。

(8)装修方案未经甲方书面同意，或装修风格未按照装修方案的内容，包括内部装饰风格，外部装饰风格。

(9)未经甲方书面同意，不按照竞买时承诺品牌内容经营的。

(10)经营期间不配合街区管理要求的，或关门停止营业时间连续三天以上的（如若特殊情况须经甲方书面同意）。

(11)装修时破坏原建筑；日常使用时，发生有损建筑的行为。

3、在合同期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则应按上述费用总额的0.05％支付甲方滞纳金。

4、在合同期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，已支付房屋租金不予退还乙方，并且乙方还应该按合同总租金 15％的额度向甲方支付违约金。若支付的房屋履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

5、合同期满，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还，则每逾期一天，乙方应当按原租金的两倍向甲方计付房屋占用费。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

6、合同期满合同自然终止。

7、因本合同第十条导致合同无法履行的，合同终止。

8、因乙方违约解除合同或者合同期满，乙方没有按期交回房屋，且在一个月内无法取得联系的，甲方有权自行进入出租给乙方的房屋，屋内的物品视为废弃物。

**第九条 房屋交付及收回的验收**

1、甲方在交付租赁房屋时应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2、在交付及收回验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于3日内向对方提出。

3、乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。

4、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

5、在租赁合同终止时，本合同期内乙方添置的设备或附属设施等，乙方可以自行拆走，在拆除时不能损坏租赁房屋；不能拆走的交由甲方处置（甲方无需支付折价款）。

**第十条 免责条件**

1、因不可抗力（不能预见、不能避免并不能克服的客观情况）原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，需收回出租房屋的，甲、乙双方互不承担责任。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

4、乙方在合同期内，因市场行情发生变化，乙方不能提出房屋租金增减问题。

**第十一条 其他条款**

1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，依法向甲方住所地的人民法院提起诉讼。

3、本合同自甲乙双方签(章)后生效。本合同一式肆份，甲、乙双方各执貳份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：衢州市城市建设投资集团有限公司 乙方（盖章）：

法定代表人（盖章）： 法定代表人（签字）：

（或委托代理人）（签字）： （或委托代理人）（签字）：

单位地址：衢州市新安路51号 单位地址：

邮政编码： 324000 邮政编码：

联系电话： 0570-8017776 联系电话：

传真： 传真：

开户银行：中国银行衢州市分行营业部 开户银行：

账号：358470233293 账号：

签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日

签约地点： 衢州 签约地点： 衢州

附件1：《历史街区房屋出租交接确认书》

附件2：经甲方审批通过的《乙方房屋装修方案》

附件1：

**历史街区房屋出租交接确认书**

甲方： 衢州市城市建设投资集团有限公司

乙方：

房屋位于 ，建筑面积 平方米，已通过有关部门验收合格，现已具备入户装修条件。

甲方已按房屋租赁合同交付乙方使用，现通过本物业交接书予以确认，乙方已检查了该物业的[建筑](http://www.fdcew.com/jzxt/" \t "_blank)质量和初装修情况，双方一致认为该物业可交付使用。乙方愿意接受该物业，因此双方签订本交接书，并确认下列条款：

一．乙方在此确认该物业门窗、墙体、梁柱完整，用水用电设施完整，并确已收到该物业的房门钥匙1把。

二．双方确认尽管该物业已交付给乙方，但乙方装修方案须经过甲方审查通过。

三．本交接书自双方签字之日起生效。

四．本交接书一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方代表： 乙方代表：

联系电话： 联系电话：

20 年 月 日 20 年 月 日