房 屋 租 赁 合 同

**房屋出租人（甲方）：**常州市武晋城市资源运营有限公司

**房屋承租人（乙方）：**

**合 同 签 订 地 点：**

**合 同 签 订 时 间：** 年 月 日

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确双方的权利义务关系，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，签订本合同。

1. **租赁房屋的地址、面积、用途**

房屋坐落于 常州市邮电路14号4层整层 ，建筑面积 2089.70 m²，

租赁用途 办公及商业经营（餐饮及危险品经营除外） 。

乙方使用租赁房屋必须符合房屋设计用途及相关法律法规的要求，若由此造成乙方不能按预想的方案使用房屋并导致租赁合同不能履约的，责任由乙方承担。

1. **租赁期限**

房屋租赁期限自 2023 年 月 日起至 2024 年 月 日止，计 壹 年整。（装修期为 ，装修期内免收租金，但水电等费用由承租人自行承担。）

**第三条 履约保证金**

房屋履约保证金为人民币 伍万元 整 （¥ 50000.00元），乙方应在接收房屋之前将履约保证金交付给甲方。如乙方承租期间无违约情况发生，该保证金在租赁期满后退还乙方（不计息）；如乙方发生违约行为，则违约金将直接从履约保证金中扣除。同时，乙方应当于违约行为结束之日起 10 个工作日内补足履约保证金。

合同期满或合同解除后，乙方应及时结清承租期间应承担的租金及各项费用（含违约金），否则此类款项将直接从履约保证金中扣除。

**第四条 房屋租金、交纳方式、交纳时间**

（一）年租金为人民币： （¥ 元）。

1. 乙方将租金缴至甲方指定的账号，或按双方书面商定的方式进行支付。合同期内如甲方需要变更租金结算账户，应及时将变更后的账户书面通知乙方。

名 称： 常州市武晋城市资源运营有限公司

地 址： 武进区湖塘镇武宜中路1号天豪大厦

账 号： 7325310182600077450

开户行： 中信武进支行

1. 乙方须在合同签订之日起 5 个工作日内向甲方缴纳首期租金，计：（¥元），租金先付后用，租金一年一付。

**第五条 房屋交付**

1、甲方收到乙方履约保证金及当期租金后，应于 5 日内将租赁房屋交付给乙方。乙方未及时付清应付款项的，甲方有权拒绝交付房屋且不承担违约责任，实际租赁期不进行顺延，由此造成的经济损失全部由乙方自行承担；

2、甲方原因推迟交房，则将租赁终止时间进行等长时段的顺延，实际租期保持不变。

3、甲方交付租赁房屋，经双方现场查验，移交房门钥匙后，视为适用房屋交付完成。

**第六条 房屋收回**

1、租赁期满或租赁合同解除后，乙方必须在租赁期满或租赁合同解除后15日内无条件将房屋归还甲方。

2、乙方交还房屋时应保证房屋本身及附属设施、设备处于完好状态，租赁期内乙方添置的可移动的物品可自行收回，形成附合的装饰装修物，可拆除的，乙方自行拆除。不可拆除的归甲方所有。甲方不作任何补偿。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。甲方需要恢复原状的而乙方拒不履行该义务的，甲方可以自行或委托第三方整修至原状，费用由乙方承担。

3、对于该房屋内乙方未经甲方同意遗留的物品，甲方有权自行处置。

4、合同到期后，乙方未招到该房屋承租权，根据合同规定期限内，甲方收回房屋。

**第七条 装修改造**

1、房屋租赁期间，乙方因经营需要对租赁房屋进行装修的，所需全部费用由乙方承担；房屋进行装修前必须以书面形式征得甲方同意，乙方装修中应确保不会破坏房屋主体结构并不得破坏或改变甲方与相邻产权人的产权界限，否则所造成的经济损失和引起的产权纠纷责任全部由乙方承担；甲方有权监督装修施工过程，并有权提出必要的整改意见。

2、如乙方因经营需要对安全、消防、水、电、通讯等基础设施、设备进行改造或升级的，须事先征得甲方的同意方可进行，改造升级的施工由乙方负责，所需各项费用均由乙方承担；设施改造升级后不可移动的部分应在租赁结束后完好无偿地移交给甲方。

3、在房屋装修及设施、设备改造过程中，乙方必须加强施工现场管理，施工过程中造成的安全事故责任及经济损失由乙方承担，甲方对此不承担任何责任。

**第八条 甲方的权利义务**

1、甲方按期向乙方收取房屋租金并出具收款票据。

2、甲方应为乙方提供办理经营证照所需租赁证明等相关材料。

3、甲方对房屋主体结构的安全负责，并负责房屋主体结构日常的维修、维护。

4、甲方按现状提供租赁房屋现有的附属设施、设备供乙方使用，但不承担合同期内此类设备的检测、维修、使用、监管等义务，租赁期内此类设备发生安全责任事故，甲方不承担任何法律责任。

5、在租赁期限内，甲方如以出售、赠与、互易、出资、或其他方式全部或部分变更租赁房屋的产权，应提前三十日书面通知乙方。

6、甲方应保证租赁房屋无产权纠纷，如有纠纷，由甲方负责处理并承担相关责任，如因此给乙方造成损失的，由甲方负责赔偿。

**第九条 乙方的权利义务**

1、乙方经营项目应符合相关法律法规的要求，并根据主管部门的要求办妥相关环评、消防备案及经营证照等相关手续。

2、乙方应按照本合同约定按时支付租金及承担各项费用，租赁期间该房屋产生的水费、电费、卫生费、电话（网络）费、物业管理费、电视收视费、供暖费等各项费用均由乙方自行承担。

3、乙方负责合同履行期内房屋日常维护管理、安全、消防、门前三包等事项并承担产生的相应费用。

4、乙方负责房屋附属设施、设备使用期间的安全检测、维护保养、故障维修等事宜，所需费用由乙方自行承担。如因乙方对设施、设备使用不当或监管不当所造成的安全责任事故，其责任及损失由乙方承担。

5、乙方应按照消防部门要求配备齐全并及时更新消防设施设备，应保证消防通道畅通。甲方及上级部门对租赁房屋内安全消防设施进行工作检查时，乙方应予以配合，对检查中发现的安全隐患等问题应及时整改。

6、如房屋主体结构需要维修、维护的，乙方须书面告之甲方。

乙方在日常经营时应协调好与其他业主以及物业公司之间的关系，同时应避免损害甲方的权益。

7、租赁期内如甲方出售房屋产权，乙方不享有优先购买权；租赁期内该房屋所有权发生变动的，乙方与新所有权人依照本合同条款另行签订相关合同。

8、合同到期前，乙方有意继续承租的，应参加新一轮的房屋招租竞标，在同等价格下享有优先承租的权利。

**第十条 合同的解除**

（一）甲、乙双方必须严格按照项目公告及有关承诺签订合同，不得擅自变更。甲、乙双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。对任何因双方擅自变更合同引起的问题和合同风险由双方自行承担。

（二）因甲方单方面要求而提前解除合同，甲方应对乙方形成附合的装修部分在进行专项评估后进行补偿。

（三）因乙方单方面要求而提前解除合同、以及租赁到期合同自然解除的，乙方承租期间因经营需要所实施的装修改造部分，甲方不作任何形式的补偿。

（四）有下列情形之一的，本合同解除，按乙方实际承租时间结算租金及各项费用，甲乙双方互不承担违约责任，互不进行任何经济补偿，甲方对于乙方承租期间的装修部分不进行任何形式的补偿，如果政府部门、拆迁单位对于房屋的乙方装修部分进行专项经济补偿，则该项装修补偿款为乙方所得：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

2、因房屋所在地段整体性商业开发等需要拆除该房屋的。

3、因自然灾害等不可抗力因素致使房屋毁损、灭失或造成其他相关损失的。

4、其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

（五）乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同收回房屋，责令乙方于解除合同通知到达之日起 15 日内清场搬离，此类情形甲方不承担违约责任，对于乙方承租期间所实施的装修改造部分不进行任何补偿：

1、擅自将该房屋转租、转让或转借给第三人的。

2、不支付或者不按照约定支付租金达 30 日的。

3、欠缴各项费用达 1000元 整的。

4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

5、未经甲方批准同意，擅自改变房屋用途或使用性质的。

6、利用该房屋从事违法活动的。

7、未能处理好邻里关系导致甲方被投诉、起诉或陷入其他争议、纠纷的，以及有其他损害甲方利益行为的。

**第十一条 甲方违约责任**

1、甲方未按约定时间交付该房屋，每延迟一天应按 / 元/天的标准承担违约赔偿金(或按延迟的时间对租赁期限做相等的顺延)。

2、甲方未及时对房屋主体结构进行维修、维护，而给乙方造成损失的，甲方须承担责任并赔偿损失。

3、租赁期内，甲方因单方面原因需提前解除合同的，应提前 30 日以书面形式通知乙方，否则须向乙方支付违约金  / 整 （¥ / 元）。

4、如因该房屋的产权纠纷给乙方造成损失的，甲方应负责评估损失并予以补偿。

**第十二条 乙方违约责任**

1、乙方有本合同第十条第五款所列行为之一的，应承担违约责任，并向甲方支付违约金 伍万元 整 （¥ 50000 元）。

2、未经甲方同意，乙方擅自对该房屋进行装修或在施工中破坏房屋结构、附属设施设备、产权界限的，甲方除有权要求损失赔偿外，乙方还须对损坏部分进行维修复原。

3、租赁期内，乙方因单方面原因需提前解除合同的，应提前 30 日以书面形式通知甲方，并向甲方支付违约金 伍万元 整 （¥ 50000 元）。

4、租赁期内乙方未按约定时间支付租金，除须补交租金外，每迟付一天应按 155元/天标准承担违约金。

5、租赁到期或合同解除后，乙方未按约定时间清场并返还甲方房屋的，除须按最后一期租金标准补交延迟交房时间段内的房屋租金外，每延迟一天还应该按照 155 元/天标准承担违约金。

6、乙方承租期内发生的违约金均直接从乙方履约保证金中扣除，不足部分由乙方另行缴纳。

**第十三条 特别告知：**

1、乙方接收房屋后，该处租赁房屋、附属设施及所存放物品的全部安全及消防责任均由乙方完全承担。租期内如果发生因乙方经营违反安全消防规定、消防器材配备不齐全、安全管理混乱且不予整改的、或对于突发安全消防事件处置操作失当而造成经济财产损失的，则视为乙方重大违约行为，乙方须承担全部赔偿责任及法律后果，同时甲方有权单方面解除本合同。

2、乙方在使用房屋过程中，应密切关注房屋的安全状况，如发现房屋结构出现安全隐患，应及时书面告知甲方，甲方在收到乙方书面通知后，按照本合同的约定，由甲方派遣维修人员进行维修，乙方需积极配合甲方做好维修工作；如经鉴定房屋为危房或甲方不能在短期内修复的，甲方应及时通知乙方停止使用上述房屋，停止其间不收取租金，甲方也不承担其他费用。如乙方不按甲方通知要求停止使用或拒绝修缮的，由此产生的一切后果由乙方自行承担。房屋修复后，双方仍按本合同履行，租赁期限顺应延长。如经鉴定为危房且不能修复的，本合同自然终止，租金据实结算。

3、乙方在租赁期内产生的一切债权债务，均与甲方无关。

4、乙方租赁甲方房屋，有物业管理的，应与物业管理公司按规定签订物业管理协议，遵守相关协议内容，承担相关费用，并向甲方提交所签物业管理协议进行备案。

**第十四条：特别约定**

1、乙方需在与甲方签订合同之日起一个月内提供该房屋经营的营业执照复印件和法人代表身份证复印件。

2、该房屋根据常州市武进区人民政府文件武政发（2015）14号文件规定需进行公开招租，则该房屋租赁到期合同自然解除。到期后按国家政策规定进行公开招租，甲方对于乙方在承租期间内，对该房屋所实施的装修部分及搬离费用甲方不做任何形式的补偿。乙方有意继续承租的，应参加房屋公开招租竞标，在同等价格下享有优先承租的权利。

**第十五条：**争议的解决方式

如本合同在履行过程中发生争议，双方应协商解决；协商不成的，可采取以下第 2 种方式处理：

1、向常州仲裁委员会提请仲裁；

2、向武进区人民法院起诉。

**第十六条：**本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字（加注合同签订日期）、盖章后生效。

本合同一式肆份，其中甲方执壹份，乙方执壹份，相关部门备案贰份。

出租人（盖章）： 承租人（盖章）：

代表签字： 代表签字：

地址： (身份证号码)：

地址：

联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月 日

**房屋（场地）租赁安全生产管理协议书**

出租方：常州市武晋城市资源运营有限公司（以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

为了贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》，明确甲方为租赁房屋（场地）出租单位，对乙方履行安全监管职责，乙方为生产经营单位，承担安全生产主体责任，甲乙双方自愿达成本协议，共同遵守执行：

一、甲方提供租赁房屋（场地）供乙方承租使用,乙方在租用期间,是该租赁房屋（场地）消防、治安第一责任人,并承担相应的消防、治安责任;自行负责租赁房屋（场地）及相关附属设施等一切消防安全工作。乙方要加强安全管理,合法经商,不得从事非法经营或其它违法活动。

二、乙方在租用期间,对所租赁房屋（场地）及附属设施负有日常维护责任及安全生产主体责任,对租赁房屋（场地）内的设备设施要定期维护,确保正常使用，符合安全生产经营的要求。乙方在使用特种设备设施如电梯等应符合相关规范，按照监管部门的规定及要求定期进行年检等，正确合理使用。

三、乙方不准私自移动、拆卸甲方原有租赁房屋（场地）内的设备设施等，如确需装修改造，应当书面告知甲方，经甲方同意后由乙方严格按照工程建设施工及装修的有关规范要求进行设计并经政府有关主管部门审批认可后再行施工，如乙方未按照规范要求执行，造成甲方财产损失及乙方人员或其他人员伤害，一切后果和经济损失由乙方全部负责。

四、乙方严禁在租赁房屋（场地）内存放易燃、易爆物品及化学危险品,禁止超负荷使用电气设备。如擅自存放和超负荷使用,造成的一切后果由乙方负全责（包括且不限于赔偿损失等）。

五、乙方对租赁房屋（场地）内固定的电源线路,严禁私自更改或违章搭接,因线路老化、用电容量调整等因素确需对原有线路进行更改的应书面告知甲方,经甲方同意后由乙方自行聘请有施工资质的单位按照电力布线的规范要求进行施工。若违章操作，私自接线,造成一切后果由乙方负责,同时甲方有权拆除,有权拉闸停止供电。

六、乙方应随时接受甲方及有关部门的安全检查,对查出的问题,乙方应按照相关规范要求进行整改,如不按期整改或整改不彻底,发生事故造成后果由乙方负全部责任。

七、本协议在双方签字盖章后，就视同乙方对租赁房屋（场地）及附属设备设施现状已检查并认可，在租赁期间发生事故由乙方全权负责并承担责任。

八、本协议书一式两份，甲、乙双方各执一份，每份协议书具有同等效力。签字盖章后生效，在租赁期限内有效。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

负责人： 负责人：

年 月 日 年 月 日

**常州市邮电路14号4层整层房屋交付单**

根据双方签订的房屋租赁合同，按照合同要求，甲乙双方进行房屋交付使用。经确认，交付的房屋符合租赁合同所约定的各项条件。

甲方：

经办人员：

乙方：

经办人员：

时间：2023年 月 日

**乙方应提交资信材料**

* 1）身份证
* 2）暂住证
* 3）营业执照副本
* 4）法定代表人身份证复印件及法定代表人授权委托书（如需）
* 5）其他甲方认为的必要材料。

说明：企业法人提交材料的，所有资料需加盖公章；如为个体户或自然人的，则需要经营者或者自然人本人或其委托代理人签字。

（在新增租户需要增加这一栏，对方资信材料的收集；以前存续的租户也要按照这个要求收集齐全。）