# 魏安路199号房屋租赁合同

 （合同编号： ）

出租方（甲方）：常州春江经济技术开发有限公司

承租方（乙方）：

 按照公平自愿、有偿使用的原则，由甲、乙双方就下列租赁事项达成一致意见，签订本合同：

**第一条** 房屋的具体情况如下

1.乙方承租甲方的房屋坐落在江苏省常州市春江镇魏安路199号 幢 号 层 （以下简称为该房屋）。室内修复及装修由乙方自行负责。该房屋室内总面积 平方米（具体面积以实际建筑面积为准）。

2.乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为 用途，并遵守本合同全部条款以及甲方制定的《出租房屋管理规定》（附件一）和物业管理方的相关规定；在租赁期内未征得甲方书面同意，乙方不得擅自改变上述约定的使用用途。

**第二条** 租赁期限、租赁费用的交纳

1.甲乙双方自实际交付使用权之日起已对该房屋的现状及设施状态进行确认。租赁期限为：自 年 月 日起至 年 月 日止，共 个月。

2.租赁期满后，甲方如继续出租的，在同等条件下乙方有优先续租权。

3.租金的支付：乙方向甲方缴纳房屋租赁费总计（含税，9%）人民币 （小写：￥ 元），不含税 元。租金一次性支付，应于本合同生效后10日内支付。甲方在收到租金后10个工作日内向乙方开具正式的增值税专用发票。租金和押金由乙方汇至甲方指定的以下账户：

甲方开户名称：常州春江经济技术开发有限公司

开户账号： 8663204111201201000057245

开户银行：江南农村商业银行股份有限公司常州春江支行

4.上述租金乙方须在使用该房屋前付清，否则甲方将有权收回房屋使用权。

5.本合同项下租金不包括水电费，水电费由乙方另行向甲方缴纳。

**第三条** 押金条款

为保证乙方合理并善意地使用该房屋及配套设施，以及租赁关系终止后及时腾退房屋，乙方在签订本合同支付租金时须另支付押金\_\_\_\_\_\_\_元给甲方，如为续签合同押金不再重复收取,甲方收取押金后向乙方开具收据，乙方务必妥善保管押金收据，一旦丢失，概不补开。

合同终止时，如乙方无违约行为并结清相关费用后（包含水、电等费用）待甲方验房，在乙方将钥匙交还甲方后凭收据无息退还乙方押金全额。若乙方退租时尚有欠缴的水、电等费用，扣除欠缴费用后剩余部分退还给乙方。如乙方在合同期内未经甲方同意私自转租给他人或有其他严重违约情况导致甲方解除本协议的或乙方提前解除本协议的，押金均不予退还。

租赁关系终止日前，乙方需积极配合甲方办理退房验收手续并交还房屋。待手续办理完毕后1个月内，乙方向甲方提交押金退还申请、退房验收单等资料办理押金退还手续。乙方资料不齐全的甲方不予办理押金退还手续。乙方未在规定时间内提供合规资料办理押金退还手续的，甲方视同乙方放弃押金退还。

第四条　水电费

1.乙方租赁房屋所产生的水、电费由乙方承担，合同签订后5日内乙方先行预缴 元水电费，甲方根据乙方付款金额开具发票给乙方。当预缴水电费不足时乙方应在5日内补足，预缴金额可按乙方实际用量作调整。

2、水费按含税单价 元/立方计算，甲方每2个月进行一次抄表；

3、电费先付后用，电费单价按供电部门相关文件规定执行，同时按照用电量的10%计收损耗费，年底多退少补。损耗分摊方式：根据所有用户用电比例进行分摊。如实际损耗超出预收的10%，超出部分根据各商户用电量计算金额后由各商户进行补缴；如年度实际损耗未达到预收的10%，甲方于次年一季度根据应退电量折算后的应退金额经双方书面确认无误后开具红字发票并将应退电费返还至乙方账户或者抵扣乙方次月电费。

**4.**收费标准按照目前相关部门执行收费标准执行，以后如有变化，另行调整。

**第五条** 房屋装修、使用要求和维修责任

1.若乙方因经营需要对房屋重新装修或改造的，应事先向甲方提交装修施工图纸及方案，经甲方书面同意批准后方可进行施工；装修费用由乙方自行承担，乙方装修时不得改变建筑原外观，不得损害该房屋建筑结构和建筑质量。

2.未经甲方书面同意，乙方不得私自安装、变动、增添电线、电力设备和其他管线，不得使用大容量、大功率电器。严禁偷水偷电行为，否则甲方有权不再提供水电服务并要求乙方整改和赔偿相应损失。

3、乙方设置户外广告及门头只限于甲方规定的区域并通过相关主管单位审批，如乙方确有需要在大楼其它位置设置广告牌等，必须报经甲方书面许可并按实际占用面积协商有偿使用费，乙方对设置的户外广告及门头负有完全的安全和维修责任。未经甲方许可而私自设立的广告牌、灯箱等，甲方有权在限定时间内要求乙方拆除或代为拆除，所造成的损失均由乙方自行负责，给大楼结构和屋顶防水层造成损坏的由乙方全额赔偿。

**第六条** 甲方义务

1.按时向乙方提供协议约定的经营场地，为乙方经营活动提供便利。

2.甲方应当按照约定将该房屋交付乙方使用，乙方应维护周边卫生、环境秩序及良好的营业环境，但无特殊情况，甲方不得干扰乙方的正常经营业务，甲方应提供乙方为办理相应工商登记、税务办证等的必要资料。

3.甲方应协调提供电话、用水、用电等公共事业服务，公共事业的初装费（若有）及使用公共事业所产生的费用均由乙方自行承担。

**4.甲方对该房屋及其内在的人身和财产安全保障不负任何责任。甲方提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（若有）等，并不构成甲方对该房屋及其内在人员负有人身和财产安保责任。乙方在承租期内的任何时间均对该房屋及其内在人员的人身和财产负有安全保障责任。**

5.由于供电供水部门原因或设施、设备、管道故障、事故及相关法律法规等非甲方主观原因等导致任何设施不能正常运行或者水、电供应中断的，甲方不承担乙方损失。

**第七条** 乙方义务

1.乙方在该房屋进行的业务和其他一切行为活动，都须遵守服从及符合中国法律、法规、规章及政府有关部门颁布的指令和要求，遵守甲方制定的市场各项管理规章制度，严禁假冒伪劣、欺诈经营等违法行为。

2.乙方确保在租赁房屋内经营依法到当地派出所或其他有关机构办理《营业执照》、税务登记等相关证件，并在签订合同时向甲方提交营业执照、法人身份证等复印件。

3.乙方不得以甲方名义对外从事活动，也不得有任何让他人误认为是甲方的行为或言行。如有任何违反或触犯，而给甲方造成任何经济或名誉损失的，乙方应承担全部民事和赔偿责任。

4.乙方应对其售出商品或提供服务的质量负全部责任。任何商品或服务的质量问题均与甲方无关，在经营活动中与任何第三方（包括其员工在内）发生的纠纷均与甲方无关，由乙方自行承担责任。

**5.乙方应严格遵守治安、卫生、消防、环保等法律法规及条例的要求，若因乙方违反相应规定的，乙方自负后果并承担因此造成的甲方损失。**

6.非经甲方书面同意，乙方不得在甲方产权所有的公共区域和租赁房屋内及周围储藏、堆放任何货物和饲养动物等。如确有需要的，必须经甲方书面同意后方可使用，并无条件服从甲方的相关制度要求。

7.乙方不得将本房屋用于本合同“第一条第2点”约定用途之外的用途，乙方在租赁过程中产生的噪声、废水、废弃物垃圾等需符合国家相关规定，若因乙方违反相应规定，对其他租户的正常生产生活或对房屋整体结构造成严重影响的，乙方需在甲方规定期限内进行有效整改，整改后仍无法达标的，甲方有权收回房屋使用权，并不返还已交纳的租金。

8.乙方应按甲方的有关规定及时交纳租金、物业费等，若逾期交纳的，乙方同意甲方因乙方欠缴租金等费用而采用停水停电等措施，直至问题解决为止。

**9.合同期内，乙方应按《消防法》、《江苏省消防条例》及相关安全管理规定要求，承担房屋消防安全管理的全部责任，确保甲方资产的安全。**

10. 乙方应对其所属的所有资产进行财产保险，因任何原因造成乙方的财产损失、灭失，由乙方向保险公司进行理赔，甲方不承担任何赔偿责任。

**第八条** 乙方不得以任何形式转租租赁房屋、或转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋。

**第九条** 甲方保证上述房屋权属清晰。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。甲方保证上述房屋用途符合公开招租的有关要求。

**第十条**　在租赁期内，双方维修责任：

1.甲方负责对上述房屋的主体结构、外墙、屋顶和公共区域进行维修。如乙方是整层承租的，公共部位设施由乙方管理，在使用过程中发生故障、损坏无论是否因人为造成的也应由乙方负责维修费用。

2.房屋自双方交接之日起房屋内外由乙方实际使用的设施、设备、物品及服务于乙方的公用配套设施、设备、物品等的维修皆由乙方自行负责并承担相关费用。

3.乙方负责房屋内部现有或自行装修部分的维修，不得以除房屋主体结构安全性问题以外的任何问题要求减免或拖延支付应付租金，否则按违约条款执行。

4.乙方履行本协议由于自身使用或管理不当造成房屋及其附着物受损的，乙方负责维修承担全部维修费用，维修施工前应当取得甲方书面同意；由此造成出租房屋及其附着物损坏的，乙方承担全部赔偿责任。

5.乙方履行本协议应加强安全管理，遵守国家安全生产相关法律法规，若发生安全事故、意外事件、人身损害、财产损失、经济赔偿的均由乙方承担全部赔偿责任。

**第十一条** 房屋返还

除甲方同意乙方续租外，乙方应在租赁期结束日或提前终止日前撤离并返还房屋，逾期未撤离的，甲方有权代为撤离，其所发生的费用或损失均由乙方承担。如合同到期或逾期交纳房租30天以上仍不予交还房屋，乙方应当按照原租金标准三倍向甲方支付占用期间的房屋使用费，直至甲方采取必要措施收回房屋为止。对于租赁房屋内外乙方自行装修的部分无论任何情况下，甲方都不予补偿任何费用。乙方不得拆除已装修房屋内的任何不可移动的硬件设施及装修装饰物件（可拆装的空调、电器等除外）。乙方必须把该房屋连同其所有附属物、装置、附加物在良好的、清洁的和正常的状态下交给甲方，必须满足包括但不限于下列全部条件：

1.由甲方确认，乙方已将房屋恢复至提供给乙方时的状况或维持乙方正常经营时的现状，并将房屋归还甲方。

2.乙方与甲方共同验收了该房屋及附属物、装置、附加物等设施，并对损坏部分（自然磨损者除外）进行必要的修缮或赔偿。

3.乙方已将该房屋的所有钥匙交还甲方。乙方已缴纳清其应支付的物业费、水电、燃气等公用事业费用以及通讯服务费等费用。

**第十二条**  合同的解除

甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，并不退还任何已收款项，乙方也不得就自行装修的部分向甲方提出任何补偿要求；若给甲方造成损失的，乙方还应赔偿因此造成甲方的损失。

1.乙方未征得甲方书面同意改变房屋的用途和房屋结构，致使房屋损坏的。

2.乙方违反中国法律、法规、规章及政府有关部门颁布的指令和要求，严重违反甲方制定的管理规章制度，或乙方具有伪劣假冒、欺诈经营等违法行为并造成较大不良影响的。

3.乙方未经甲方书面同意擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的。

4.乙方擅自以甲方名义对外从事活动，或存在任何让人误认为是甲方行为或言行的。

5.乙方未按约定时间足额向甲方交纳房屋租金或物业管理费等超过30天的。

6.乙方在生产经营过程中产生的噪声、废水、垃圾处理不符合国家环保相关要求，经整改仍无法达标或解决的。

7.乙方的生产经营行为对房屋整体结构安全和用电安全造成严重不良影响的。

8.不服从甲方管理，严重违反《出租房屋管理规定》，对甲方利益造成重大不良影响或其他严重损害甲方利益行为的。

**第十三条** 免责及不可抗力

甲乙双方同意在下列情形之一，本合同终止或解除双方承担责任：

1.房屋及设施由于不可抗力造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2.由于政策法规等原因导致合同不能全面履行的，或国家政策需要拆除、改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。在此情况下租金按实际使用时间计算，不足整月的按整月计算，多退少补。

**第十四条** 违约责任

1.乙方若逾期支付租金的，甲方有权向乙方加收滞纳金。滞纳金标准: 乙方每逾期支付租金一日，应当向甲方承担欠付租金部分 0.5‰的滞纳金。逾期交租超过30天的，乙方除了支付滞纳金外，按照本合同第十二条处理。

2.乙方违反合同，擅自将出租房屋转租第三人使用的，甲方可立即解除合同关系。同时乙方应按年租金的20%向甲方支付违约金，若甲方的实际损失超过所约定的违约金的，乙方应据实赔偿。

3．乙方原因造成出租房屋及设施、设备毁坏的，乙方承担损害赔偿责任。

4.因甲方房屋结构、不可抗力、国家政策等原因造成本合同无法继续履行的，乙方可要求等面积换房或退租。但除上述情况以外的、因乙方自身原因要求提前退租的、乙方存在严重违约行为的，退租房屋已交纳的保证金（押金）、租金和其他费用均不予退还和折抵。

5.任何一方未能履行本合同规定的条款或违反国家和地方房屋租赁的有关规定，另一方有权提前解除本合同，所造成的损失由责任一方承担。

**第十五条**　特别告知：

1.乙方向甲方交还房屋时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；对未经甲方同意留存的物品，视为乙方同意由甲方进行处置，由此导致的乙方物品损失，甲方不承担任何责任，同时甲方不会因任何留存物品支付任何补偿费用，由此造成的一切后果及损失乙方自行承担。

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，应及时书面通知甲方，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时期内修复的，甲方应及时通知乙方停止使用上述房屋，停止使用期间不再收取租金，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.乙方在签订本合同前，认可上述房屋及其周边现状，并向相关管理部门办理有关手续后方可从事经营活动。因乙方经营原因需对水、电、气等相关配套设施、设备增容扩量的，由乙方向甲方和物业管理方提出申请后经书面同意后方能实施并由乙方自行承担费用。否则，一切责任和损失赔偿均由乙方负责承担。双方签订合同后，非甲方原因造成乙方不能使用承租房屋进行经营的，不影响本合同的效力。

**4.乙方在装修、使用租赁该房屋涉及消防、安全生产、防火防盗由乙方承担完全责任，若因乙方引起的火灾、安全生产责任事故，或因乙方装修不符合消防要求或安全生产要求致使火情或安全生产责任事故扩大造成甲方或其他第三方损失的，由乙方负责赔偿。**

5.乙方在租赁期内所产生的一切债权债务，均与甲方无关。

6.乙方应与物业管理公司签订物业管理协议，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。

7.房租发票开票只能以合同上标明的单位或个人为准，签订合同前请务必确认好承租单位（个人）名称。因乙方主观原因造成发票无法使用的，请自行解决。

8.该房屋作为经营办公用途，未做任何防水处理，若乙方需要使用卫生间等设施，需做好地面防水等工作，由此造成出租房屋及其附着物损坏的，或造成第三人人身、财产损失的，均由乙方承担责任，与甲方无关；同时造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

**第十六条**　为双方便于联系工作、方便配合，乙方告知甲方的通讯地址为现承租房屋所在地，乙方若需变更，须于变更后7日内书面通知甲方，并经甲方签字确认。否则甲方仍按原地址向乙方寄送相关文件，不论是否送达或者退还均视为已经送达，由此产生的一切后果均由乙方承担。

**第十七条** 合同争议的解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可由有关部门调解；协商或调解不成的，依法向常州市新北区人民法院起诉。

**第十八条** 本合同经双方签章后生效并已对上述全部条款进行了确认并接受。

**第十九条** 本合同一式贰份，甲方壹份、乙方壹份。

附件一：《出租房屋管理规定》

 附件二：《承租户消防安全承诺书》

甲　方：（盖章）常州春江经济技术开发有限公司

账号：8663204111201201000057245

开户行：江南农村商业银行股份有限公司常州春江支行

法定代表人：

委托代理人：

乙　方：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

 本合同签定时间： 年 月 日

**附件一：**

**出租房屋管理规定**

为提高资产管理水平，保证本楼环境整洁、有序、安全及合理使用租赁房屋特制定本规定，内容如下：

1. 本幢产权归属常州春江经济技术开发有限公司。
2. 本幢房屋的出租、退租、变更、入住等事项均由产权人负责办理手续，任何单位和个人无权擅自进行处置，严禁私自转租。承租人入住前必须与我公司签订房屋租赁合同并交纳相关租金及押金，由我公司派员陪同承租人至物业管理方处办理通水通电等手续后方可入住。
3. 承租人必须严格遵守合同之约定，按时交纳房屋租金，在合同到期前一个月内办理合同续约手续。逾期交纳租金超过十五天的，我公司有权通知物业管理方立即停止水电供应并采取任何必要措施收回房屋使用权。
4. 承租人在合同期内如需提前退租或转让他人，需经我公司核准并办理手续，私下转让行为无效，押金不予退还。
5. 承租人必须遵守本市场物业管理方有关日常管理规定，按时交纳物业相关费用，保证门前三包干净整洁无乱堆放。
6. 承租人不得私自占用本楼空置房间或公共区域堆放杂物、饲养动物、故意阻塞消防通道。不得随意倾倒污水，不得影响相邻房屋的正常使用和出租。如因上述不良行为造成楼下漏水或邻里间矛盾的，由当事人双方自行协商赔偿损失；如已对本楼房屋造成重大影响或严重安全后果给房屋造成损害的，我公司有权要求当事人赔偿相应损失并可立即解除合同关系。
7. 承租人对房屋内部装修、水电等设施负有保养维修义务，公共区域及房屋主体结构修理修缮由产权人负责。如发现房屋存在主体结构性问题承租人需及时报告产权人处理。
8. 承租人制作广告或门头等仅限于其承租房屋的指定广告位置，做到整齐划一，安全美观，超出规定部分必须经产权人确认同意并有偿使用。否则，产权人有权进行拆除并从租金或押金中扣除相关费用直至解除合同。
9. 请各承租户对照本规定自觉执行，我公司具有最终解释权。

 常州春江经济技术开发有限公司

 二0二四年一月一日

附件二：

承租户消防安全承诺书

承诺单位（人）：

房屋地址：江苏省常州市春江镇魏安路199号

承诺人承租了江苏省常州市春江镇魏安路199号 （以下简称该房屋）。为预防火灾和减少火灾危害，保护居民人身、财产和公共财产的安全，特制定本消防安全承诺书，并确定承诺人为防火责任人，其承诺如下：

一、房屋承租人对该房屋消防安全全面负责,应严格履行消防安全责任,采取有效措施防止火灾发生。

二、承租人应对房屋内的人员进行消防意识的宣传教育,提高消防意识,使该房 屋使用人员都能掌握和使用所配备的消防设施和器材及火灾发生后逃生、自救的技能。

三、承租人应定期对该房屋电器、电器线路进行检查(检修),加强安全性能维护,并配合出租方对本房屋的消防安全检查、监督。

四、严格遵守电气装置安装规格和技术管理规程,禁止非电工安装、修理电气线路。

五、电气线路应穿金属管或阻燃型硬质塑料管保护,电器设备应安装在不燃材料上,灯具不得紧贴可燃物遮挡。

六、严禁私拉乱接电器线路,严禁使用明火灶具,严禁使用或存放液化石油气罐(煤气罐),严禁吸烟。 禁止使用和存放易燃易爆及其它危险品。

七、不准随意移动消防器材或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品；楼梯、通道严禁堆放杂物,安全出口严禁上锁,不得设置阻碍逃生的防盗窗。

八、掌握消防逃生技能,遇到火灾的能准确拨打119报警电话并帮助儿童、老人等特殊人群逃生。

 九、凡该房屋引起火灾或其它事故，由承诺人负全部刑事、民事责任及经济损失。

 十、本承诺书自签字之日起生效至租赁合同期满或承租人完全搬离该房屋时为止（以发生时间后到者为准）。

十一、本承诺书一式两份，承诺人执一份，房屋出租人执一份，具有同等效力。

对上述各项消防安全管理责任应认真落实执行,若违反将承担相关法律后果。

**承诺单位/人（签章）：**

**日期： 年 月 日**