**房屋租赁合同**

 **编号：HT 号**

**甲方：福州榕粮鉴新房屋租赁有限公司（以下简称甲方）**

**乙方： （以下简称乙方）身份证号码：**

 **甲乙双方经友好协商，同意就下列房屋租赁事项，订立本合同，以资共同遵守。**

**一、租赁房屋及用途**

**1、甲方自愿将坐落在 房屋（建筑面积 平方米）出租**

**给乙方使用，乙方已对甲方所要出租的房屋做了充分的了解，愿意承租该房屋。**

**2、乙方承租该房屋仅作为 经营性 用房使用。**

**二、租赁期限：自 年 月 日起至 年 月 日止，计 贰 年 零 个月。**

**三、租金及支付方式：**

**1、租金按月计算，每月租金为人民币 元。**

**（大写： 万 仟 佰 拾 元）**

1. **租金按月结算，乙方应于当月的第 5 日前将租金交付给甲方。**
2. **租金递增方式：第一年月租金按最终中选竞租价计收；第二年起每年月租金按上年度月租**

**金 金的3%逐年累进递增至租期结束。**

**4、付款方式： 转账**

**四、履约保证金和管理服务费及支付方式：**

**1、合同生效之日，乙方应一次性向甲方支付履约保证金人民币 元。**

**（大写： 万 仟 佰 拾 元）**

1. **甲乙双方约定除租金外按合同期租金总额的2.6%一次性收取管理服务费￥ 元**

 **（大写： （大写 ），该笔费用由乙方于本合同签订后与第一个月租金分别支付给甲**

**方，该管理费为一次性支付费用，不予退还。**

**3、合同正常履行终止，甲方应将乙方交付的履约保证金如数退还给乙方。**

**五、租赁期间，甲方保证并承担下列责任：**

**1、甲方保证上述房屋产权权属清楚，有合法的出租权。若发生与甲方有关的产权纠纷，盖由**

**甲方负责清理。因此给乙方造成经济损失，甲方负责赔偿。**

1. **租赁期间，乙方保证并承担下列责任：**
2. **乙方承租的房屋要求保持甲方交付时的原始状态。乙方确需对房屋进行装修或改造的，须**

**书面上报装修改造方案后征得甲方书面同意后方可动工，费用乙方自理。同时，乙方必须考虑**

**合同约定的使用期限，合同届满或依法解除合同的，装修部分随主体房屋归甲方所有。合同期**

**满遇到征迁的，所有补偿归甲方所有。合同期内如遇征收，按国家相关法律法规进行赔偿。**

**2、承租人必须在租赁合同生效之日起一个月内向甲方备案营业执照等证件。不得将房屋转租**

**第三人使用或与第三人互换使用（包括以合资、合作名义实施的变相转租或转借）。承租人与**

**营业执照法人代表不一致者，即为转租经营。**

**3、因使用不当或其他人为因素而使用房屋或设备损坏的，乙方负责赔偿或给予修复。**

**4、乙方应保证按照本合同的约定使用房屋，遵守国家法律、法规和政策，自觉接受当地政府和**

**有关部门的管理。**

1. **乙方应自觉遵守甲方的消防防火规定，按时整改各类安全风险隐患，严格做好安全治安防范**

**工作，严禁“三合一”、“多合一”现象，做好环境卫生。如因违反以上规定，发生各种治安、**

**消防、环保、计生事故，均由乙方自行承担责任。如给甲方造成损失，应负赔偿责任。**

1. **乙方在租赁期间应自行缴交水电费，如乙方欠交水电费，视同欠交租金，并承担欠交租金的**

**违约责任。**

**七、违约责任**

**1、任何一方未能履行本合同规定的条款，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。**

**2、乙方逾期交付房租或相关的各种费用（包括水电、卫生、环境、治安等费用），每逾期一日，由**

**甲方按迟交租金和相关费用金额的百分之一向乙方加收违约金。**

**3、乙方违反合同规定且有下列行为的，视为乙方单方违约，甲方有权单方提前终止合同，并有权无条件收回房屋并没收乙方交付的履约保证金：**

**（1）乙方若违反安全约定条款或安全责任书的要求均视为重大违约行为，乙方自愿接受甲方及相关单位的处罚，甲方可单方面终止合同，收回租赁物。**

**（2）未按时交付租金或者其他费用，超过30天。**

**（3）未经甲方同意，擅自将租赁房屋或设备转租、转包、或者变相转租的。**

**（4）店面使用及存放超过两个煤气罐的（净重超过30kg），未按要求提供相关消防验收材料的。**

**4、由于上述乙方的违约行为造成合同终止，如果乙方接到甲方通知后三日内不自动搬离，则表示已经自动放弃其在租赁房屋内的财产的权利，甲方有权单方面予以接管，并且不承担任何赔偿责任。**

**5、如因不可抗力的原因而使租赁房屋及设备损坏的，双方互不承担责任。**

**八、出现下列情况之一，本合同得以变更、终止：**

**1、经双方协商一致，并符合有关规定，可变更本合同。**

**2、遇不可抗力事故，或国家重大决策出台（如统一网点建设需要），使租赁成为不可能，合同可提前终止，各方均不承担责任。**

**3、若遇政府对租赁房屋拆迁改造，合同无条件终止。乙方必须按照甲方要求如期搬迁完毕，逾期不退还履约保证金，未搬离的财物视为乙方自愿放弃，由甲方全权处理。由此造成的损失，甲方不负任何法律责任。**

**4、上级主管部门认为本合同书有关内容与国家有关政策法规相冲突，要求双方予以调整或者进行变更的。**

**九、争议解决办法**

**本合同在履行过程中，若发生争议，双方应采取协商办法解决，协商不成时由福州仲裁委员会裁决。**

**十、双方约定的其他事项：**

**本合同签订即视为乙方接受该租赁物现状，甲方向乙方交付上述房屋即视为甲方完成合同义务，乙方承租后，租赁期内房屋若需要修缮的，费用由乙方自理，乙方不得以房屋修缮问题向甲方提出退租申请，也不得以此提出解除合同。本合同未尽事宜由双方协商签订书面补充协议。本合同所签订的各项补充协议及安全责任书等视为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。**

**十一、其他**

**1、甲方如需出卖或拆迁租赁房屋，应提前一个月通知乙方，乙方可免交当月的租金。出卖时，在同等条件下，乙方有优先购买权。**

**2、合同期满、后续租赁，按《福州市粮食局关于进一步规范资产租赁管理的通知》榕粮财[2018]287号文件规定，实行网上公开招租，原租户未中标的，按甲方要求如期搬离（含所有财物），逾期未搬离者，视为乙方自愿放弃，由甲方全权处理。由此造成的损失，甲方不负任何法律责任。**

**3合同期满，乙方应当在合同约定的期限届满之前，搬离房屋内所有财务并将房屋交还给甲方。乙方以各种借口拖延搬离的，甲方可采取强制措施（如停水停电等）。由此造成的损失，甲方不负任何法律责任。**

**4、合同期满或提前终止时，乙方未按约定搬离房屋产生占用费的，按合同约定的租金标准的两倍支付给甲方。**

**5、上述房屋在租赁期内所需交纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。**

**6、本合同一式 贰 份，由甲方执 壹 份，由乙方执 壹 份。**

**甲方： 乙方：**

**法人代表： 法人代表：**

**联系电话：0591-83942530 联系电话：**

 **年 月 日 年 月 日**