## 房屋租赁合同

**甲方（出租方）：**

法定代表人：

**乙方（承租方）：**

法定代表人：

甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定，在“平等、自愿、公平、诚实信用”的基础上，经双方充分协商达成一致，签订以下合同条款，以共同遵守。

**第一条**  租赁房屋情况

1、租赁房屋位于：         路         幢         层         号，产权证号/商品房购销合同编号：                     ，产权证记载的建筑面积为         平方米，使用面积以实际情况为准。

2、房屋设施状况：

3、水电气表底数：

**第二条**  租赁用途

1、乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅用于自住。

2、乙方改变承租房屋用途用于经营的，需取得相邻业主的书面同意并自行办理营业、税务、消防等与合法经营相关的证照、许可，并在开业经营前将营业执照等相关证照复印件（加盖乙方公章或签字）交甲方备案。

**第三条**  租赁期限及交付

1、租赁期限为         年。租赁期限自         年        月        日起至         年        月        日止。

2、本合同期满后如甲方继续出租该房屋的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。乙方如需续租房屋，应在本合同期限届满前60日向甲方提出书面申请，逾期不提出申请的，或在租赁期限届满前30日内未能与甲方签订新的租赁合同的，视为乙方自动放弃优先承租权。

3、房屋交付时间为：本合同生效当日。乙方未在约定的期限内接房的，到期视为甲方已经按期交房且所交房屋符合本合同约定。

4、交付标准：交房时水电气畅通，门窗锁具完好，房屋内家具能够保证正常使用。

**第四条**房屋租金及相关费用

1、本合同计租方式为第         种，每年租金共计人民币        元。本合同租金为不含税价。

（1）按建筑面积计租：每平方米租金为人民币        元/每月；

（2）按套计租：每套租金为人民币        元/每月，按此种方式计租租金标准不因建筑面积的误差而发生变化。

2、支付方式：一年一付，即每年一次性支付完毕当年租金，共人民币        元。

3、支付时间：本着“先交租，后使用”的原则，支付第一年租金的时间为本合同签订之日；以后每年租金在上一年租期届满前30日内向甲方付清。

4、甲方提供以下银行账户供乙方支付租金，应付租金全额到达甲方指定账户的时间为乙方实际交付款项的时间，款项分期支付的，以最后一次付清款项的时间为支付时间。

指定收款账号：

开户行：

户名：

5、因本次合同交易过程中产生的应由甲方缴纳的税费由甲方承担；应由乙方缴纳的税费由乙方承担。乙方在经营过程中产生的税费应当由乙方缴纳的须按时自行缴纳。

6、履约保证金：乙方在本合同签订同时向甲方交付履约保证金人民币（大写）                    （￥        元），作为乙方履行本合同的担保。若乙方无故终止履行本合同或因乙方违约导致甲方解除本合同的，履约保证金归甲方所有；除此之外，本合同在终止或提前解除时，扣除乙方应承担的租金、物业服务费和水电费用以及乙方应承担的违约赔偿责任并且双方签署租赁房屋返还移交确认证明文件后，甲方向乙方返还履约保证金余额（无息）。租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，甲方根据合同约定有权直接抵扣乙方向其缴纳的履约保证金，以补偿甲方因乙方该等行为给甲方或第三人造成的损失或损害，但甲方应在抵扣行为发生后3个工作日内书面通知乙方。乙方应在书面抵扣通知送达的5个工作日内把被甲方扣除部分的履约保证金重新补足，甲方损失超过剩余履约保证金的，仍有权追索。期满乙方未补足的，甲方有权选择单方解除本合同。

7、其他费用：乙方使用租赁房屋产生的所有费用，自本合同约定的交付之日起由乙方承担，包括但不限于物业费、水电费、煤气费、电话费、网络使用费、有线电视收视费、治安管理费、卫生或垃圾清运费、税金、罚款等费用，乙方应按时按实际发生额向相关部门或代收代缴单位缴纳。因乙方不按规定缴纳而产生的一切后果均由乙方自行承担，给甲方造成损失的，乙方应当赔偿。

**第五条**  对租赁房屋的使用要求

1、消防系统：乙方不得改变、减少、损坏房屋内的消防系统和设备。自甲方交付租赁房屋至乙方将租赁房屋交还甲方期间，若因乙方原因造成租赁房屋消防系统、设施毁损灭失或不能正常工作的，乙方应按照甲方规定的时限整改完毕，并承担因此产生的损失和执法部门的处罚。若乙方未在规定时限整改完毕，甲方可以自行委托第三方经行维修，产生的费用或损失由乙方承担。

2、装修：

（1）乙方如需对租赁房屋进行装修，费用全部由乙方承担，同时须提前向甲方提出书面申请取得甲方书面同意，在与甲方或物业公司签订《装修管理协议》并支付装修保证金等费用后方可进场装修，否则甲方有权责令乙方停工、恢复原状、赔偿损失。

（2）在装修过程中，乙方须遵守国家有关建设、装修、消防、保险等方面的法律法规、政府规范性文件等规定，遵守甲方以及物业公司的有关要求，不能拆改、变动租赁房屋主体、承重结构（包括但不限于现有厨卫位置、水电线路等）、占用消防通道、私自搭接水电线路、危害相邻租户的安全，否则甲方有权书面要求乙方整改，逾期未按甲方要求整改的，甲方有权单方解除本合同，并由乙方自行承担相应责任及损失。

（3）乙方必须按照甲方及政府有关部门的要求，在场地使用期内的任何时间移除该租赁房屋内任何乙方建造的不合规格的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物，乙方自行承担由此产生的所有费用。如果因乙方建造的不合规格的结构物、建筑物、分隔物及其它改建物或由此产生的移除行为造成甲方或第三人损失的，乙方还应承担全部的赔偿责任。

3、甲方提供给乙方使用及租赁房屋内部的设备、设施（包括但不仅限于水电气管线、管道、门窗、锁具、墙地面、灯具等）由乙方负责保养、维修或更新,并承担相应费用；如乙方不履行该维护、维修义务致使租赁房屋或设备、设施损毁或有损毁风险的，甲方有权自行或委托第三人进行修理，由此产生的费用由乙方承担，甲方可以从乙方缴纳的履约保证金中扣除。

4、乙方应当妥善使用、爱护公共区域的设备、设施，并配合甲方对公共区域的设施、设备进行维护保养；如发现有损毁、灭失、不能正常使用等情况应当及时向甲方报告，因乙方原因造成公共区域的设施、设备的任何损坏和由此导致的损失，乙方应当承担赔偿责任。

5、乙方在使用租赁房屋过程中，应做好扰民防范工作，不能影响周边居民及其他业主的正常生活经营，出现投诉应立即整改。

6、乙方应当负责租赁房屋卫生、防火防盗安全工作，因乙方原因对自己或第三人造成的损害，乙方应承担相应责任并按相关规定进行赔偿。

7、未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁房屋的用途，不得将租赁房屋转租、分租、转让、转借、与他人交换使用、允许他人以乙方名义使用本合同租赁房屋或者将租赁房屋及基于该租赁房屋的经营项目向第三人承包、分包、联营、入股、抵押、或以其他任何方式让与第三人经营等。

8、如遇国家需要征用征收、拆迁本合同房屋时，本合同自动终止，双方互不承担违约责任。针对乙方装修及添加物的补偿由乙方所有，其余的拆迁补偿费用由甲方所有；甲方应于乙方返还房屋后，将合同履约保证金和剩余房租在扣除乙方应交但未交费用后无息退还乙方。

**第六条**租赁房屋的返还

1、本合同终止或本合同解除通知送达15日内，为租赁房屋返还日期，乙方应当按期向甲方返还租赁房屋。乙方在返还租赁房屋时保证租赁房屋内的设施、设备、装置等保持良好、清洁和能正常使用，经甲方验收合格后，甲乙双方签署租赁房屋返还移交确认证明文件；验收不合格的，乙方应当整改，或者甲方可指定专业人员进行清洁、修理，由此产生的费用由乙方承担。

2、依据“来装去留”的原则，乙方在返还租赁房屋时，应当一并无偿返还租赁房屋内所有形成附合的装修装饰物，并归甲方所有，甲方无需对乙方装修进行任何补偿；同时乙方因拆除未形成附合的装饰装修物造成房屋毁损的，乙方必须恢复原状或照价赔偿，或者根据甲方通知将装修拆除，恢复租赁房屋原状；若甲方通知后乙方拒绝进行拆卸的，甲方有权自行或委托第三人进行拆卸，由此产生的相关费用将从履约保证金中直接扣除，履约保证金不足以支付的，甲方有权向乙方继续追索。

3、租赁房屋返还期限届满，乙方拒不返还的，返还期限届满即视为乙方同意甲方或物业公司可以直接换锁进入，租赁房屋内遗留的所有物品视为乙方自动放弃所有权，甲方有权自行处理，因此产生的费用及损毁、灭失的风险由乙方承担，履约保证金不再返还。

**第七条**  违约责任

1、乙方未按时足额缴纳租金的，每天应按逾期未交金额的万分之五支付给甲方违约金。

2、乙方逾期返还租赁房屋的，应按月租金的2倍标准向甲方支付逾期返还期间的房屋占有使用费，并承担此期间物业服务费、水电费及其他费用等。

3、甲方有以下行为之一的，视为甲方严重违约，乙方有权选择单方解除本合同，要求甲方退还已收履约保证金和剩余租金：

（1）超过90日仍不能按期提供租赁房屋；

（2）所提供租赁房屋存在严重质量问题，达不到本合同约定使用目的。

4、乙方有下列情形之一的，视为乙方严重违约，乙方应向甲方支付本合同租金总额百分之二十的违约金，同时甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋，且不退还已收履约保证金和剩余租金：

（1）逾期接房超过7天的；

（2）未按期足额支付租金等费用，逾期超过15天的；

（3）乙方未经甲方书面同意并按规定报经有关部门核准擅自改变本合同所约定的租赁用途的；

（4）乙方利用租赁房屋进行违法、违规经营的，储存违禁物品或易燃易爆物品。

（5）租赁房屋交付后，因乙方怠于维护、维修、消防、安全或因乙方违反约定装修造成租赁房屋出现质量问题或违反甲方或物业公司其他管理规则，而乙方未按甲方书面通知进行整改的。

（6）租赁房屋因乙方原因被政府部门查封、整顿、关停的；

（7）未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁房屋转租、分租、转让、转借、与他人交换使用、允许他人以乙方名义使用本合同租赁房屋或者将租赁房屋及基于该租赁房屋的经营项目向第三人承包、分包、联营、入股、抵押、或以其他任何方式让与第三人经营的；

（8）乙方是法人时，出现营业执照、相关许可证被吊销、注销、到期未年检或乙方发生破产、清算的；

（9）乙方严重或多次侵害相邻关系的又整改不力，造成周围业主多次投诉的；

（10）本合同约定的其他可以解除的情形。

甲方根据本合同约定或法律规定选择解除本合同的，自甲方解除合同的书面通知到达乙方时合同解除，乙方如有异议应在通知送达7日内书面提出。

5、除本合同另有约定或法律有规定外，甲方无正当理由单方面提前解除合同，应退还乙方已交的履约保证金和剩余租期的租金，并承担当年已付本合同租金总额百分之二十的违约金。

6、乙方单方提前解除本合同，其所付租金、履约保证金等归甲方所有。同时，乙方还应向甲方承担本合同租金总额百分之二十的违约金。

7、当违约方向守约方支付的违约金不足以弥补守约方的损失时，违约方还应当赔偿守约方超过违约金部分的损失。守约方的损失包括但不限于：守约方因此遭受的实际损失、可得利益损失、起诉产生的诉讼费、保全费、担保费、律师费、差旅费等费用。

**第八条**其他

1、本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章时生效。

2、合同一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。

3、本合同签订后，如有未尽事宜，经合同双方协商一致后，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

4、甲、乙双方在履行合同中如发生纠纷，由双方协商处理，协商不成，任何一方可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

5、如发生不可抗力事件（仅限于严重自然灾害、战争、国家政策）导致不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，采取措施防止损失扩大，在不可抗力事件发生之日起15日内取得有关主管机关的书面证明以后，对于延期履行、部分履行或者不履行合同部分方可援引不可抗力条款免予承担违约责任。不可抗力事由消除后，双方应及时恢复合同的履行。不可抗力事件持续时间超过30日的，甲乙双方可通知对方解除本合同，双方按照乙方实际租赁期限结算租金。

6、本合同履行过程中，甲乙双方按照下列通讯地址向对方发出的书面文件，以快递形式寄出的，寄出5日后视为对方收到；以邮件、电话、传真、短信、QQ形式发出的，发出当天视为对方收到；以其他方式送达的，本合同约定的联系人收到时即视为送达。如双方变更下列地址的，应当在变更当日以书面形式通知对方，否则对方按本合同地址发出的文件，一经发出并达到上述约定条件即视为送达。如果甲乙双方发生诉讼的，本合同地址可同时作为法院送达司法文书的送达地址。

甲方

邮寄地址：

联系人：

联系电话：

传真：

邮箱：

乙方

邮寄地址：

联系人：

联系电话：

传真：

邮箱：

**第九条**  特别约定

（以下无正文）

**甲方 (签章)                           乙方 (签章)**

法定代表人：                        法定代表人：

委托代理人：                        委托代理人：

电话：                                  电话：

签订日期：         年        月        日

签订地点：

;?