**房屋租赁合同**

出租方（以下简称“甲方”）：山东滨达实业集团有限公司

承租方（以下简称“乙方”）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，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协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋及其附件的名称、数量、质量、用途及现状

1.租赁房屋坐落于 滨州市黄河六路以南、渤海六路以东 ，建筑面积约10086.94平方米，该租赁房屋用途为商用 ，乙方必须按照房屋设计及约定用途使用租赁房屋，否则甲方有权单方解除合同，追究乙方相关责任。

2.甲方所出租房屋现暂无产权证，乙方已知悉出租房屋权属情况。因产权瑕疵给承租方带来的影响乙方已经熟悉，乙方自愿承担该影响。

3.甲方所出租房屋无相关消防配套设施，消防设施由乙方自行办理，若在租赁期内不能办理消防证，乙方承诺所产生的责任及损失由乙方承担。

4.甲方按房屋现状交付乙方，乙方确认已在签署本合同之前对租赁房屋进行了实地踏勘，同意按现状接收房屋。

第二条 租赁期限

租赁期限共年，甲方自年月日起将出租房屋交付乙方使用，至年月日收回。

第三条 租金和租金的支付

1.租金

1.1免租金装修期：2021年 月 日至2021年 月 日。

1.2 自 年 月 日至 年 月 日，出租房屋年租金（含税金额）人民币大写：）。

1.3 自 年 月 日至 年 月 日，出租房屋年租金（含税金额）暂定人民币大写：）。

1.4 自 年 月 日至 年 月 日，出租房屋年租金（含税金额）暂定人民币大写：）。

备注：租赁期内前 五 年租金保持不变，后续租赁期经双方协商根据实际市场价格进行调整。若乙方不同意双方根据市场调整的价格，甲方有权单方解除合同。

2.租金每1年支付一次，先付租金后使用。乙方应在接收房屋之前付清第一租赁年度租金，并在每年租期结束前15个工作日前付清下一租赁年度租金。逾期缴纳租金的,按照应付租金的日万分之五支付违约金。

租金全部转入甲方指定账户（单位：山东滨达实业集团有限公司，开户行：工行滨州渤海支行，账号：1613003509200116750）。款到甲方账户后，甲方应向乙方提供有效收款凭证。

第四条 履约保证金

乙方首次租赁时，应在支付首期租金的同时向甲方一次性交纳履约保证金人民币元（大写：）。本合同终止且乙方无违约责任后，该履约保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息退还乙方。

第五条 租赁房屋交付和收回

1.甲方于合同签订后将房屋按现状交付给乙方，经双方交验签字或盖章后视为交付完成。甲方租赁场地交付乙方之前的水、电等费用由甲方承担。

2.租赁期满或合同解除后，乙方应于租赁期满或合同解除之日起 30 日内返还该房屋及附属设施、设备，搬离属于乙方的有关设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，乙方承诺不向甲方提出任何补偿要求，乙方拆除及搬离行为不得对房屋造成损坏，否则乙方承担恢复原状的责任。逾期未搬离的，视为乙方放弃房屋内的物品，甲方有权自行处理。租赁期满或合同解除后乙方对房屋的装修装饰和设施改造无偿归甲方所有。

3.乙方交还甲方房屋应当保持房屋及装潢的最终使用状态，不得故意破坏，不得留存物品或影响房屋的正常使用。

第六条 租赁期间费用承担

租赁期间，租赁房屋发生的水费、电费、供暖费、电话费、燃气费、电视收视费、物业管理费、门前三包费、卫生、垃圾清运等使用费用以及房屋、附属物、相关设施设备的改造及日常维修费等费用，由乙方承担，并直接向有关单位交付。如因乙方逾期缴纳导致甲方承担责任的甲方有权直接从履约保证金中扣除并要求乙方在甲方扣除保证金之日起 15 日内将保证金补足至合同约定数额。

第七条房屋及附属设施的维护

1.甲方应保障该房屋及附属设施主体结构交付时处于安全适用状态，房屋主体结构部分维修及水暖等设施楼外主管道的维护由甲方负责协调有关部门解决。水、电、暖等开口费用由乙方支付。房屋内部所有水电暖、消防配套设施等附属设施设备使用过程中的改造及日常维护、安全管理由乙方负责，分层水电暖等设施改造由乙方负责，因之产生的费用由乙方承担。

2.乙方如对房屋进行室内外装修，须事先征得甲方的书面同意后，方可施工。此施工如需向政府相关部门报批，可以以甲方的名义申报，但报批、验收工作及费用由乙方承担，甲方应积极予以协助。对于乙方装修、装饰、改善和增设的他物，甲方不承担维修义务。

3.乙方应合理使用并爱护房屋及附属设备，因乙方原因造成毁损灭失或发生故障的，由乙方负责修理、更换；乙方拒绝或未在甲方要求的时间内修理更换的，甲方有权自行维修或购置新物，费用自履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担，且乙方应在甲方扣除保证金之日起 15 日内将保证金补足至合同约定数额。

第八条 房屋的转租

未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租、出借所承租房屋。

第九条 合同解除

（一）有下列情形之一的，本合同自动解除，双方互不承担责任：

1.该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

2.该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

3.市政府基于公共利益要求使用的：

4.因自然原因导致房屋毁损、灭失，或者被鉴定为危险房屋的。

因上述原因而解除合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的，按天计算。房屋及室内外相关装饰和附属物拆除所得的补偿归甲方所有。

（二）甲方有下列情形的，乙方有权单方面解除合同：

未按约定时间交付房屋，经乙方书面催告后15日内仍未交付的。

（三）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，收回房屋：

1.未按约定期限支付租金累计达15日的：

2.未经甲方书面同意擅自改变该房屋用途的；

3.擅自装修、装饰、拆改变动房屋或改变其主体结构的；

4.未经甲方同意擅自转租、分租、出借、转让该房屋或以其他方式将该房屋让与他人使用的;

5.利用该房屋存放危险物品或有违法、违规行为的；

6.逾期15日未支付按本合同约定应当由其承担的费用的。

7.因房屋使用与邻近物业使用人造成相邻权及其他纠纷不能自行解决，甲方认为应当解除合同的。

8.乙方不同意双方根据市场调整的房屋租赁价格的。

乙方有上述情形之一的，自甲方解除合同的通知到达乙方时，本合同立即终止。

第十条 合同期满

合同到期前，乙方若愿意继续承租的，在同等条件下乙方享有优先续租权。

第十一条 违约责任

1.乙方有本合同第九条第三款第 2、3、4、5项约定情形之一的，除甲方有权解除合同外，乙方还应承担给甲方及第三方造成的全部损失。

2.乙方有本合同第九条第三款第6项约定情形的，除甲方有权解除合同外，乙方还应补交齐所有的费用、滞纳金、罚款等款项，否则，甲方有权从履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担；给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

3.租赁期内，甲方需提前收回出租房屋的，应提前 30 日通知乙方退还乙方已缴纳但未到期的相应租金；租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 30 日通知甲方，甲方同意后，经双方协商可退还部分乙方已缴纳但未到期的相应租金。

4. 本条约定不影响违约方按照本合同其他条款应履行的义务与应承担的责任。

5.一方违约应承担给对方造成的所有直接及间接损失（包括实现债权的诉讼费、公证费、鉴定费、律师费、评估费等）。

第十二条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方当事人协商解决；协商或调解不能解决的，按下列第1 种方式解决：

1.提交滨州仲裁委员会仲裁;

2.依法向有管辖权的人民法院起诉。

第十三条 其他约定事项

1.租赁期内，乙方对承租房屋进行装修、改造，应以不改变房屋主体结构，不影响房屋主体结构及附属设施安全为准，装修施工前，乙方必须向甲方提交详细的设计方案及图纸，并须经甲方书面同意后方可施工。

2.乙方在房屋维修、装饰、改造施工和经营过程中应注意安全，施工和经营过程中造成人员伤亡的，由乙方自行处理，与甲方无关。

3.租赁期内及乙方逾期返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的防火、防盗、用电、用气等安全工作由乙方负责，若发生消防事故、失窃、触电及其他所有安全事故致甲方或任何第三方人身、财产损害的，一切责任由乙方承担。

4.双方的通知等可通过书面文本、邮件等形式通过本合同载明的邮寄地址、邮箱进行传递，一方如改变地址等联系方式应书面告知对方，否则，一方的通知等按照合同地址寄出（电子邮件发预留邮箱）无论本人、第三人签收或退件均视为已经送达。

5.本合同未尽事宜，经双方共同协商签订补充条款，本合同的附件和补充条款均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。本合同和补充条款中未规定的事项，遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6.本合同经双方负责人或授权代表签字盖章后生效。本合同（及附件）一式份，其中甲方执份，乙方执份。

附件：

1.补充条款

2.附属设施设备清单

甲方（盖章）：山东滨达实业有限公司 乙方（盖章）：

法定代表人（签字/盖章）： 法定代表人（签字/盖章）：

联系电话：0543-8108119 联系电话：

 年 月 日

附件 1:

**补充条款**

1.乙方承租的房屋经营的业务不得从事违法经营及具有污染性及扰民的行业，不得用于等经营活动，不得影响社区居住环境，乙方应定时自费对排放口进行保洁清理，以保障房屋整体环境的清洁。否则甲方有权解除合同。

2.为保障承租人的正常使用，甲方有权在乙方正常工作时间内与乙方有关人员一起进入房屋内对房屋及相关设施进行安全检查，乙方应积极协助。

3. 乙方在装修期间保证不得破坏房屋主体结构或载重结构，不得损坏外墙，如有损坏，乙方应自付费用按原材质、颜色及工程质量要求进行修复。乙方在装修前应充分与甲方沟通，并向甲方提交相关装修图纸，经甲方同意后方可实施，乙方装修期间，甲方有巡查权。乙方装修时不得损坏或擅自更换甲方已施工完毕的各种设施，不得影响公共设施的正常使用、维护和维修。若乙方对设施进行改造，须征得甲方同意。

4.乙方负责承租房屋及房屋内甲方移交给乙方使用的设备、设施的日常维护与保洁工作，由此产生的费用由乙方承担。

5.乙方负责承租房屋的门前“三包”工作，做好环境卫生、绿化保护、社会秩序的维护。如因门前“三包”问题造成经济损失的，相关损失由乙方承担，同时甲方有权解除合同。

6. 乙方所承租房屋的户外广告、标识牌由乙方自行申办，由广告、标识牌引起的一切安全责任及经济损失，由乙方负责。

7.合同终止或解除时，甲方发现房屋等租赁物有人为损坏的，乙方应自付费用在限期内（不超过15日）予以修复；乙方撤除添附物后，乙方必须按质按量恢复添附物撤除后房屋内外墙等原状。