附件4

房屋租赁合同

（参考模板）

房屋出租方（甲方）：

房屋承租方（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。

**第一条 租赁房屋的地址、面积、用途**

房屋坐落于

间数

建筑面积

租赁用途

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。

**第二条 租赁期限**

房屋租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止，计 年整。

**第三条 履约保证金**

房屋履约保证金为人民币 （￥ 元），乙方应在接收房屋之前将履约保证金支付给甲方。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。

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、支付方式、交纳时间**

（一）首年租金为人民币 （￥ 元）， 递增情况 。

（二）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。

**第五条 房屋交付**

1.甲方收到乙方履约保证金及首期租金后，应于 日内将租赁房屋交付给乙方。乙方未及时付清应付款的，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.甲方交付租赁房屋时应保证房屋本身及附属设施、设备处于正常使用状态（招租时另有约定的除外），《租赁房屋现场交接清单》经双方交验签字并移交房门钥匙后视为交付完成。

**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 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，但对于装修、改造后不可移动的建筑和设施设备，须按照当时的状态完好无偿地移交给甲方。

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.甲乙双方现场验收交接后在《租赁房屋现场交接清单》上签字，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临产权人的产权界限，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，甲方对乙方进行房屋装修或设施改造施工造成的安全事故及经济损失不承担任何责任。

**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责任事故，甲方不承担任何法律责任。

5.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.乙方应按照本合同的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关费用。

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。

7.合同到期后，乙方有意继续承租的，应参加新一轮的房屋招租竞标。

**第十条 合同的解除**

1.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。

2.因甲方单方面要求而提前解除合同，甲方应对乙方装修部分在进行专项评估后进行补偿。

3.因乙方单方面要求提前解除合同，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，甲方不做任何形式的补偿。

4.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，如果政府部门对于房屋的装修部分进行专项经济补偿，则该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）其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

5.乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同收回房屋，责令乙方限期清场搬离，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）擅自将房屋转租、转借给第三人的，包括以与他人合作为理由、但合作内容与单位科研工作无关联的合作行为的。

（2）不支付或者不按照约定支付租金达 日的。

（3）欠缴各项费用达 （￥ 元）的。

（4）擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

（5）利用该房屋从事违法活动的。

（6）因乙方自身原因，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 日以书面形式通知乙方，否则须向乙方支付违约金 （￥ 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赔偿。

**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 （￥ 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，乙方因单方面原因提前解除合同的，应提前 日以书面形式通知甲方，并向甲方支付违约金，违约金为剩余租期总租金的 %。

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 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时交房时间段内的租金外，每延迟一天还应按 元/天标准承担违约金。

**第十三条**

乙方接受房屋后，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。短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。

**第十四条 特别约定**

进行室内装饰必须满足消防验收要求（包括消防喷淋、防火门或防火卷帘、消防箱、消防联动装置等），不得封堵消防通道。装饰费用由承租人承担，消防报验、验收由承租人承担。

**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，采取一下第 1 种方式处理：

1.向甲方所在地仲裁机构提请仲裁。

2.向甲方所在地人民法院起诉。

**第十五条**

本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字（加注合同签订日起），盖章后生效，并报 备案。合同签订地点： 。

本合同一式 份，其中甲方执 份，乙方执 份，相关部门备案 份。

出租方（盖章）：

代理人：

地址：

联系电话：

年 月 日

承租方（盖章）：

代理人：

身份证号码：

联系电话：

年 月 日