

房屋土地租赁合同

合同编号:

出租方(甲方): _____

承租方(乙方): _____

根据《中华人民共和国合同法》，为保障甲、乙双方合法权益，经协商一致，双方就下列租赁事项达成一致意见，签订本合同。

第一条、租赁标的物情况

1、出租标的物地址:甲方将位于_____街道_____路_____号_____室房屋(土地)出租给乙方，出租房屋建筑面积为_____平方米；出租土地面积_____为_____平方米。

2、该房屋土地的用途为:(商铺、住宅、商务办公、仓储、工业用房)

3、现有装修设施、设备情况:

第二条、租赁期限

租赁期限:自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止;本次租赁乙方为:(延续租赁、首次租赁)。

第三条、租金及合同履行保证金

1、租金为人民币每年_____元(大写)。

2、租金支付原则为:先支付后使用,按_____ (半年度、年度、一次性)收取。本合同签订生效后7日内乙方支付首期租金,此后的每一期的租金,乙方应按照先支付后使用原则交付给甲方,不得延迟交付。甲方收到乙方租金后向乙方开具租金发票。

3、为保证合同的履约以及对承租房屋土地及其所有附属设施的合理使用,乙方必须在合同签订后7日内向甲方交付合同履行保证金人民币

元（为大写，约3个月租金，四舍五入，取整数千元）。乙方应按照本合同约定切实履行各项义务，否则，甲方可从合同履行保证金中优先扣除乙方未结清的费用和应承担的各项赔偿等。

4、合同履行保证金不计利息，待租期届满，乙方结清所有费用，且甲方对乙方交还的房屋土地验收合格后，甲方将履约保证金退还给乙方。

第四条、房屋土地的交付

甲方应在乙方交清第一期租金以及合同履行保证金后7日内将房屋土地交付给乙方（如房屋土地有相关钥匙一并交给乙方）。

第五条、双方的权利义务

1、租赁期间，乙方应及时缴纳所租物业产生的各项费用（包含水、电、气、数字电视、卫生、物业管理等费用），如因乙方未按时交纳上述费用造成停水停电等情形的，由乙方承担责任，与甲方无涉。

2、租赁期间，对于防火、防盗、“门前五包”、综合治理及安全生产等工作，乙方应执行有关职能部门的规定并承担相关责任。

3、租赁期间，乙方不得擅自将承租的房屋土地转让、转借或转租他人。租期内如乙方确因经营不善导致租金支付困难或其他重大变故等特殊原因要求转租转让的，必须书面报告甲方，在符合以下条件基础上甲方允许乙方转租转让：(1)有新的承租人接收，且新承租人愿意履行乙方剩余租期及合同约定的权利义务；(2)转租转让行为不损害甲方利益；(3)乙方租期剩余时间不低于6个月。转租转让后甲方与新的承租人签订房屋土地租赁合同。

4、租赁期间，房屋土地的管理由乙方负责，若因房屋受损、漏水等造成财物损失或致第三方损失的，责任由乙方承担。租期内对房屋结构出现的不安全因素乙方应及时向甲方报告，并对甲方正常的房屋检查和修缮给予配合协助。租赁期内，因承租房屋出现诸如墙体开裂、屋面漏水等严重影响正常使用的，由甲方负责维修并承担修缮费用，甲方在收到乙方书面通知书 30 日内对承租房屋开始进行修缮。如房屋经鉴定为危房或者短期内 (1 个月内)无法修复的，甲方书面通知乙方停止使用房屋，在乙方停止使用期间，甲方不再收取租金，但也不承担其他费用。以下情形甲方不承担房屋修缮：(1)房屋出现漏水等情形系乙方不合理使用、未及时维护保养造成的；(2)乙方在甲方通知修缮的期限内未予配合，经第二次通知后仍不配合的；(3)因门窗破旧造成小面积漏水、墙体小范围裂缝造成渗水等。

5、乙方应合理使用所承租的房屋土地及其附属设施。如因乙方使用不当等原因造成损坏灭失的，乙方应立即负责修复、恢复原状，并承担其他相应的赔偿责任。如造成第三方人身、财产损失的，由乙方承担。

6、乙方不得损坏和擅自改变房屋结构及设施，如损坏应照价赔偿。乙方如需要对房屋进行装修装饰，必须事前向甲方上报装修装饰方案并经甲方同意，装修装饰行为须符合消防、城管、房管、环保、卫生等部门规定，装修装饰的费用由乙方自理。如乙方未征得甲方书面同意，擅自装修的，甲方可要求乙方恢复原状，并赔偿损失。经甲方同意装修后的承租房屋，乙方应对其保持完好，不得毁坏相应设施，不得拆除一切附着于地面、墙壁、房顶上的固定装修装饰物。

7、租赁期内，因政府项目建设需要征拆合同所涉房屋土地的，自收到政府征收拆迁公告之日起，本合同终止，合同约定的内容不再履行，双方互不负违约责任。对于乙方在所租赁房屋土地上投入的装修部分，根据拆迁部门的评估价，按照以下约定处置：乙方租赁甲方房屋土地满6年（含第二次续租），政府拆迁时对乙方装修投入不予补偿；未满6年的，按照已履行租期与6年的差额数给予相应比例的补偿（不满1月按1月计算）。其他拆迁所涉及的停产停业损失补偿费、一次性搬迁费、临时安置费、货币补偿补助等，均归甲方所有，与乙方无涉。乙方应在收到甲方搬迁通知书15日内，无条件腾空房屋土地并交还给甲方，不得以任何理由延迟腾退期限。

第六条、合同的解除与终止

1、经双方协商一致可以终止合同。

2、房屋土地租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋土地：

(1)未经甲方书面同意，擅自转租、转让、转借他人；

(2)擅自拆除改变房屋土地结构和改变用途的；

(3)损坏承租房屋土地，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(4)利用承租房屋土地存放危险物品，或进行违法活动的，或因违法违规生产经营受到职能部门行政处罚后拒不改正的；

(5)逾期30天未交纳租金以及不缴纳应当由乙方承担的各项费用的。

3、租赁期满合同自然终止。

特别约定:租赁期限届满，合同自然终止，甲方有权收回房屋土地，乙方应如期归还。房屋土地若继续出租的，甲方按照有关规定，进行新的审批招租手续，重新确定承租人。乙方若要继续承租的，应根据相关规定重新竞拍，在同等条件下，享有优先承租权，但双方必须重新签订租赁合同。如乙方不参加竞拍造成流标的、或有违约行为的，优先承租权丧失。

第七条、房屋土地交还验收

租期届满，乙方不再续租的，应向甲方交还房屋土地，房屋土地交还时由双方共同参与进行验收。乙方将承租房屋土地及附属设施以及相关的钥匙等完好地交还甲方。甲方如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议的当场提出，如涉及设施设备损坏可要求乙方修复，如乙方不肯修复甲方有权在乙方履约保证金中按修复或重置价扣除。乙方交还房屋土地等手续必须在合同到期后7日内履行完毕。

第八条、违约责任

1、租赁期间，乙方有本合同第六条第2项行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租的房屋土地，并将乙方履约保证金作为违约金予以没收，租金按实际使用情况收取。

2、租赁期间，乙方未经甲方书面同意中途擅自退租的，按乙方违约处理，甲方有权解除合同，收回出租的房屋土地，并将乙方履约保证金作为违约金予以没收，已收取的租金不予退还。

3、在租赁期间或者租赁期满，乙方违反本合同第五条第7项规定，如乙方在收到甲方搬迁通知书后未按期腾退，甲方有权对乙方装修投入

部分不作任何补偿，不退还合同约定的履约保证金，对于延迟腾退期间的房屋土地租金按日以合同租金 3 倍价格计算。

4、租期届满，乙方逾期归还房屋土地，违反本合同第七条规定的，按照每逾期一日应向甲方支付合同租金 3 倍的价格；如乙方逾期 30 日及以上归还房屋土地的，除按照每逾期一日向甲方支付合同租金 3 倍的价格外，甲方有权按违约将乙方履约保证金予以没收；如租期届满，乙方未在甲方新一轮招租中竞得租赁权的，甲方给予乙方 30 天搬迁期，租金按原合同支付。

第九条、免责条件

1、因不可抗力原因造成的损失或致使本合同不能继续履行，甲乙双方互不承担责任。

2、因政府拆迁需要致使本合同无法履行的，甲、乙双方互不负违约责任。

3、因上述第 1、2 项原因而终止合同的，租金按照实际使用的时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

4、不可抗力系指“不能预见，不能避免、不能克服的客观情况。”

第十条、争议解决

本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，由镇海区人民法院诉讼管辖。

第十一条、其他约定事项

1、本合同未尽事项，由双方协商解决并订立补充条款，由双方签字盖章后生效。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同

等法律效力。

2、乙方的生产经营活动应符合城市管理、环境保护、市场监督、安全生产等相关部门的规定，产生的噪音、废水、废气等按规定进行妥善处理，不得影响附近居民和单位的正常工作、生活。如因乙方原因，给附近居民和单位造成不良影响，甲方有权终止合同，收回房屋土地。由此造成的一切责任和损失由乙方承担。

第十二条、本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方：

乙方：

负责人(签字)：

负责人(签字)：

联系电话：0574-86274822

联系电话：

合同订立时间： 年 月 日