**房屋租赁合同（样本）**

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》等相关法律法规的规定，经浙江金诚拍卖有限公司拍卖成交后，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有关事宜，为明确各方权利义务，经协商一致，签订本合同，旨在共同信守承诺。

**第一条租赁标的基本情况**

租赁标的坐落于 ,建筑面积约 平方米（具体详见拍卖清单），建筑面积仅供参考，以现场展示为准。乙方在签约前已对甲方出租的房屋性质、权属、结构、现状，建筑面积等作了充分了解，愿意承租上述房屋，并自行处理好相邻关系。

**第二条免租期、租赁期限及用途**

1.免租期为3个月，自 年 月 日起至 年 月 日止。

2、租赁期共为 六 年，自 年 月 日起至 年 月

 日止。

2.乙方租赁房屋经营业态应符合拍卖文本规定的要求：

不得经营影响周边居民和单位正常生活、工作等行业，具体经营用途须符合委托人以及当地规划、卫生、公安、消防、城管等部门的限制和要求。

3、乙方租赁房屋用途为 。

4、乙方将房屋转租、转包或分租给第三人时需在合同有效期内出租，超出租赁期限的部分无效。

**第三条合同价及支付方式**

1.第1-3年租金为 元/年,大写： (按拍卖成交价填写）；第4年起租金在上年基础上逐年递增5%，则第4年租金为 元，大写： ；第5年租金为 元，大写： ；第6年租金为 元，大写： 。

2.房屋租金实行一年一付，第一年租金应按拍卖文本的条款规定在拍卖成交后5个工作日内一次性付清，逾期支付的，按竞买须知中规定的条款执行；其后租金均应在每年租期开始前15天前向甲方支付清。乙方逾期支付租金的，每逾期一天，按欠付租金额的0.5‰向甲方支付违约金。逾期支付超过20天的，甲方有权解除合同并收回房屋，租房保证金不予退还，并乙方应承担当年租金标准6个月租金的违约金。

3.甲方指定的收款帐户信息为：

户 名：

账 号：

开户银行：

**第四条租房保证金**

1.乙方应在本合同签订前交纳租房保证金 五十万 元（￥ 500000.00 ）。

2.乙方在承租期间发生的水、电、物业管理、卫生等有关费用，均由乙方按相关单位规定时间交纳。

3、租房保证金用于乙方按约支付租金、水、电、物业管理、卫生等有关费用及乙方按约进行装饰装修、房屋维护维修、按约返还房屋等履行合同规定义务的担保。

4、乙方在承租期间若有应付甲方租金等款项、应付甲方违约金或损失赔偿款的，甲方有权在租房保证金中直接扣除。相应租房保证金减少后，乙方应在租房保证金被扣除之日起7日内予以补足。

5、甲方应在租赁期满或合同提前解除终止的，乙方结清所有费用、承担违约责任（如有），并腾空交还房屋（经甲方验收房屋）后，经结算、凭乙方提交的租房保证金收据退还剩余租房保证金（不计息）。

**第五条双方权利与义务**

1.甲方权利与义务

（1）甲方保证出租的房屋权属清楚，若发生与租赁房屋有关的产权纠纷或债务债权，由甲方负责处理。

（2）甲方应在签定本合同并交纳保证金和第一期租金后10日内向乙方交付房屋。

2.乙方权利与义务

（1）租赁期内，乙方改变房屋结构、使用范围和用途，改变房屋的水、电、消防、门窗、地上地下的污水及废水管等设施，需事先向甲方进行备案认可。

租赁期内，乙方在不影响房屋主体结构和安全性能的前提下，向甲方进行备案认可可以对房屋进行装修，装修前必须先安装水电分表，并报消防部门的审核和国家有关部门的验收。乙方如需水电开通或对房屋水、电增量扩容的，应自行办理有关手续并承担责任和费用，甲方予以协助。

（2）乙方不得在租赁房屋内或附近放置、使用易燃易爆等危险物品。

（3）招牌和户外广告若乙方需要，须自行向消防、规划等相关部门办理审批手续。装璜及报批所需费用由乙方自行承担。

（4）租赁（使用）期间，乙方为租赁房屋的治安、消防责任人，必须遵守国家及地方一切法律、法规和规章。如发生治安事件、火灾、安全责任等，乙方应赔偿房屋及由此造成的其他所有损失，因此还导致甲方承担民事、行政责任的，甲方有权向乙方追偿。并甲方有权解除租赁合同，乙方承担全部违约责任。

乙方未按甲方或相关部门要求进行整改或维护消防设施、器材的，视为乙方违约，每发生一次，应向甲方支付违约金1000元；累计发生两次及以上，甲方有权解除租赁合同，乙方承担全部违约责任。

（5）租赁期内，乙方应妥善保管使用房屋，如因乙方原因造成房屋的渗水等问题，维修责任及费用由乙方承担。

（6）乙方应正确使用并合理维护房屋内的设备设施及管线等，乙方自行负责租赁期间的房屋修复费用，无法修复的，应予赔偿。乙方拒不修复的，甲方可委托第三方进行维修，费用由乙方承担。

（7）租赁期满（包括提前解除合同的），乙方应把房屋打扫清洁，并提供租房保证金收据和退租前一期水、电费等交费凭证。乙方添置的且可移动设施归乙方，所有不可移动设施归甲方，且甲方不作任何补偿；经甲方现场验收。

（8）因乙方原因造成的各类损失（包括对第三人造成的损失）由乙方负责赔偿，导致甲方对外承担民事、行政责任的，甲方均有权向乙方追偿。

（9）乙方应按时缴纳物业费。

**第六条合同的解除、终止及违约责任**

1.甲、乙双方不得无故提前解除合同。

2.存在下列情形之一时，本合同自动解除，三方均不承担责任：

（1）因不可抗力导致本合同无法履行的；

（2）本合同有效期届满；

（3）因政府或上级部门需要提前解除合同；

（4）经三方同意的其他情况。

3.乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同收回房屋，租房保证金不予退还，乙方还应按当年租金标准赔偿甲方6个月的租金损失：

（1）乙方无理由的单方面不履行本租赁合同；

（2）逾期支付租金超过20天的；

（3）利用承租房进行非法活动的；

（4）存在违法经营问题，被有关部门查处的；

（6）经营甲方明令禁止的业态项目；

（7）在租赁期内租赁房屋发生火灾等任何消防安全事故的；

（8）乙方两次及以上未按甲方要求进行整改或维护消防设施、器材的；

（9）违反本合同其他约定经甲方提出后未按要求整改的。

甲、乙双方同意违约金的主张不以解除本合同为前提。

租赁期满后（包括提前解除合同的），乙方未按规定期限腾退房屋，租房保证金不予退还，逾期占有期间使用费按天并按当年租金标准的3倍收取；若导致甲方对次承租人承担违约责任的，该违约责任及损失，均由乙方承担；若甲方由此承担违约责任，有权向乙方行使追偿权。逾期超过10天的（含），甲方有权采取停水、停电等措施限制乙方对承租房屋的使用直至采取必要措施强制收回该承租房屋，由此产生的所有相关费用和责任均由乙方承担。

1. 若乙方逾期交纳、逾期补足租房保证金的，除须补缴应缴款项外，乙方每逾期一日按照欠付款项的0.5‰标准向甲方支付违约金。

**第七条特别约定**

1.租赁期间，如遇政府立面改造、亮化工程、道路等建设或提升的，乙方应无条件配合，产生的费用均由乙方承担，甲方不作任何赔偿或补偿，乙方也不得由此要求延长租期或减少租金。

2.租赁期间遇拆迁或政府征收、征用、另有他用等，甲方须提前一个月通知乙方，本合同即行终止，租金按实结算，双方互不承担违约责任。所得一切拆迁政策等赔偿补偿等款项均归甲方所有，甲方不对乙方作任何赔偿、补偿，乙方应无条件配合。

3.租赁房屋经营范围的审批由乙方自行办理，并须符合属地政府、街道的相关规划；乙方在租赁期间须在符合有关法律法规、政策规定，相关部门的限制和要求及约定的租赁用途范围内规范经营。承租人经营所需一切许可及相关证照（公安、消防、城管、市场监管、税务、卫生防疫等）、水电扩容等均由承租人自行负责，费用由乙方承担，出租人仅协助提供权属证明，如未能办理，由乙方自行承担，与甲方无涉。

4.租赁期间，甲方有权转让房屋产权，乙方放弃优先购买权，甲方的权利和义务概括转移予房屋受让人，直至租赁合同期满（乙方与房屋受让人另行协商同意变更的除外）。租赁期间，甲方抵押房屋的，乙方必须无条件配合。

5.甲方在租期届满后仍要对外出租的，乙方在无违约情况下给予同等条件下的优先承租权。

6.各方确认，合同载明的通讯地址为双方有关通知、文件（包括诉讼文书、律师函等）的有效送达地址。一方如有变更，应在变更发生后3日内通知其他两方，若变更方未履行上述通知义务的，其他两方按本合同载明通讯地址所为之送达为有效送达。相应不利后果由变更方自行承担。

7.租赁房屋登记备案手续，由乙方自行办理并承担费用，甲方予以协助。

8、乙方同时遵循《宁海县桃源街道悦隽明湖府商铺房屋租赁权租赁权竞买须知》中的各项条款，如竞买须知中与本合同内容所出入之处，则本合同为准。

**第八条争议解决**

因本合同产生争议的，三方友好协商解决，协商不成的，按下列第 2 种方式解决：

（1）向宁海县仲裁委员会申请仲裁；

（2）向宁海县人民法院起诉。

**第九条合同生效**

 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，合同经签字或盖章之日起生效。

附件一：宁海县桃源街道悦隽明湖府商铺房屋租赁权拍卖清单

甲方： 乙方：

营业执照： 营业执照：

法定代表人： 法定代表人：

或委托代理人： 或委托代理人：

通讯地址: 通讯地址:

联系方式： 联系方式：

签订地点： 宁海

 签订日期： 年 月 日