

房屋租赁协议



合同编号：

出租方（甲方）：南京建华房地产开发有限责任公司

承租方（乙方）：

乙方因业务发展的需要，需承租甲方有权出租房屋，现双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，经协商一致，在自愿、平等、互利的基础上，明确双方的权利和义务，订立本协议，以兹承诺共同遵守。

协议内容如下：

第1条：出租房屋的基本情况

- 1.1、房屋位置：甲方将位于_____的房屋（以下简称出租房屋）出租于乙方。
- 1.2、房屋面积：房屋建筑面积为_____平方米。
- 1.3、乙方在签订合同时已知晓并认可房屋的基本情况（包括房屋的位置、面积、权属等），若因此致使合同无效等情形的，乙方同意关于租金、违约金等内容仍按本合同约定履行。同时，乙方不得要求甲方向其承担赔偿责任（包括装饰装修的损失等）。

第2条：出租房屋的用途

- 2.1、乙方向甲方承诺，租赁该房屋用途为_____。

第3条：租赁期限

- 3.1、租赁期共_____年。自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。
- 3.2、装修免租期_____个月。自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。该免租期包含在本协议租赁期限内。
- 3.3、甲方应于本合同约定的租赁期限起始之日交付给乙方。甲方按出租房屋现状交付，交付之日，双方办理交接手续。

第4条：租金、租赁方式及相关费用

4.1、租金标准为：

自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，租金为_____元；
自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，租金为_____元。

4.2、租赁方式：按先付款后用房原则。租金每支付一次，每一个租金年度其计支付次，每次支付元。第一次租金于本协议签订之日起 10 日内支付。以后每次租金于上一个支付周期届满前 30 日支付。

4.3、租赁保证金

4.3.1 本合同签订之日起七个工作日内,乙方向甲方交纳相当于本合同首年月租金*3 倍的金额作为租赁保证金,即 人民币元。

4.3.2 乙方未按期支付或未足额支付租赁保证金,甲方有权单方解除合同。

4.3.3 合同期满或甲、乙双方协商一致提前终止本合同的,甲方在乙方依约交还该租赁房屋、双方就租赁房屋而产生的一切权利和义务清理完毕后 30 个工作日内(包括但不限于结清租金及使用费用、物业管理费、水电费、建筑垃圾清运费、违约金),甲方不记息向乙方退还租赁保证金。

4.4、租赁期内所产生的其他费用包括但不限于电话费、水电费(含公摊)、煤气费、物业管理费等,由乙方自行承担,并按照相关部门规定的标准,按时足额向收款单位缴纳。甲方代为收缴的,乙方需按时足额交纳于甲方。在房屋具备燃气接入的条件下,若乙方申请燃气接入的,由乙方自行申请并承担费用。乙方应在退租后日内,自行办理燃气销户并承担费用。

4.5、租赁期限届满,甲方不再出租的,应提前 60 日书面通知乙方;甲方继续出租房屋的,如乙方在本协议履行期间内未出现任何违约行为时,乙方在同等条件下,享有优先承租权。乙方不再承租的,应提前 60 日书面通知甲方。

第 5 条: 甲乙双方的责任

5.1、甲方责任:

5.1.1 甲方保证协议签订时对该房屋享有所有权。

5.1.2 在租赁期限内,甲方不得干涉乙方对房屋的符合本合同约定的使用,不得无故收回房屋或转租他人。

5.1.3 在租赁期限内,甲方将房屋转卖于第三方的,需书面通知乙方。乙方在同等条件下,享有优先购买权。乙方同意购买的,应在收到甲方通知后 3 日内书面回复甲方,乙方在上述期限内未回复的,视为放弃优先购买权。

5.2、乙方责任:

5.2.1 乙方应按照本协议第四条的约定按时足额交纳租金及其它各项应缴纳的费用;

5.2.2 乙方应按照本协议第二条的约定使用租赁房屋,合法经营,不得有违法违规行为,不得以任何理由和任何方式进行违章搭建,否则,由此产生的一切后果均由乙方承担;且甲方有权单方解除本协议。

5.3.3 乙方在租赁期限内,不得转租,否则甲方有权单方解除本协议;

5.3.4 乙方在租赁期间因使用房屋给第三方造成损害的,由其承担赔偿责任。

5.3.5 乙方必须协助甲方对房屋使用期间的 12345 及其他各类投诉进行回复。

5.3.6 乙方安装的所有设备、设施须符合国家法律法规及有关部门的安全、卫生要求。乙方须妥善处理经营过程中所产生的废气、废水及固体废弃物,不得对建筑物、公共场地、公共环境造成任何影响。乙方须承担及赔偿因违反上述规定而对甲方、任何第三方所造成的损失、损害。

5.3.7 乙方应配合甲方对房屋采取的消险措施,包括但不限于电路改造、承重墙恢复、消防整改、燃气改造等。

第 6 条: 出租房屋的修缮与使用

6.1、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的,乙方应告知甲方并立即负责修复并赔偿相应损失。乙方拒不维修的,甲方可以代为维修,费用由乙方承担,但甲方需要提供正规的维修发票。因乙方使用不当造成他人损害的,

由乙方承担全部赔偿责任。因第三方原因造成出租房屋损坏影响使用的，由乙方作为使用人直接向第三方进行追偿。

6.2、水电气以现状为交付标准，如乙方需要改造，必须按照相关规定自行改造，并将改造方案告知甲方，且费用自理并承担由此产生的法律责任。租赁期间的水电气等因使用租赁房屋产生的其他费用由乙方承担。

第7条：出租房屋的装饰装修

7.1、乙方因经营需要装饰装修案涉房屋，不得破坏现有主体结构，须保持消防通道畅通，独立承担装修及使用期间的消防安全主体责任；案涉房屋属南湖体育场整体人防工程，装修改造须遵守《江苏省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》，严禁改变主体结构、拆除防护设施、穿墙打孔影响防护效能，严禁堵塞出入口、进排风竖井、排水管道，严禁将设备用房挪作他用，严禁在安全范围内采石、爆破、取土、堆放危险品。装修/改造人防工程前，乙方须向南京市国防动员办公室提交含装修方案、施工图、防护设施保护措施、平战转换方案的书面申请，获批后方可施工。乙方装修设计方案须符合国家及地方现行房屋使用规范，施工前按规定将设计及装修改造方案报有权部门审批，并在审批完成后3个工作日内将结果书面告知甲方。若乙方未按本条履行报批程序、违反人防管理规定或破坏房屋结构，甲方有权制止施工、要求整改，相关费用由乙方承担；造成损失或行政处罚的，乙方承担全部赔偿及法律责任，甲方有权单方解除合同并追究违约责任。。

7.2、乙方在装饰装修的过程中，应当：

7.2.1 按照相关规定文明施工，及时清运装潢垃圾，并与周边住户协调处理好各方面的关系，承担因施工所产生的相关费用（装修管理费、垃圾清运费等）；若因此与周边住户产生纠纷，由乙方负责处理。

7.2.2 负责租赁范围内的用电安全、消防安全、房屋安全、人身安全以及治安等，避免发生安全责任事故；乙方在装饰装修施工过程中造成自身、甲方及第三人人身、财产损失的，一切责任均由乙方承担，与甲方无关。

7.2.3 按照规定报消防、环保、城管等有关部门批准。费用自理，并承担由此产生的法律责任。

7.2.4 本合同终止后，未形成附合的装饰装修物，乙方可以拆除，但是拆除过程中不得造成房屋毁损，造成毁损的，乙方应恢复原状或赔偿损失；已形成附合的装饰装修物，若甲方同意保留，无偿归甲方所有；若甲方不同意保留，乙方应将房屋恢复原状并清洁后进行返还，同时对房屋恢复原状过程中产生的建筑垃圾进行清理并承担相关费用，乙方未按约定履行恢复原状及相关义务的，甲方有权自行恢复，由此产生的费用由乙方承担。

7.2.5 因装饰装修而发生的费用，由乙方自行承担。

第8条：保险

8.1、乙方应向一家在中国注册的保险公司自费购买保险，包括但不限于装修期内的工程一切险和第三者责任险（不设赔偿次数限额）和租赁期限内该租赁房屋的火险，水险，公众责任险及工程一切险，及该租赁房屋内乙方的自有财产的财产一切险。如乙方未按照国家有关法律法规和甲方要求投保，乙方应承担由此所产生的一切后果，如果造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

8.2、乙方应维持上述保险在本协议租赁期限内的有效性，应保证保险金额应足以支付可能的赔偿数额（财产一切险承保限额不少于百分之百的重置成本），并在保险单中列明甲方及物业管理公司为受保方。甲方不承担该租赁房屋内发生的损失和风险。

8.3、如因乙方原因,发生涉及甲方损失的保险事故,乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失;如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失,则差额部分由乙方赔偿予甲方。

第9条: 合同解除

9.1、租赁期限届满前,除本协议约定或法律规定合同解除条件成就外,任何一方不得解除本协议。

9.2、在协议履行的过程中,若乙方主动要求解除合同的,应至少提前90日书面通知甲方并与甲方就提前解除合同、腾空房屋等事宜进行协商;乙方提前解除合同的,乙方支付的租赁保证金不予退还。

9.3、出现下列情形时,甲方有权提前解除本协议:

9.3.1 乙方延迟支付租金达60日的,甲方有权解除本协议,并要求乙方赔偿因延迟支付给甲方造成的损失。

9.3.2 乙方未经甲方书面同意,将出租房屋全部或者部分转租给第三方的。

9.3.3 乙方在租赁期限内利用出租房屋进行违法违规活动的;

9.3.4 乙方不合理利用房屋(包括装饰装修破坏房屋现有结构的),给房屋带来安全隐患的;

9.3.5 未经甲方书面同意,更改出租房屋用途的,经甲方或有关部门要求整改但拒不整改的;

9.3.6 违反法律法规,进行违章搭建的。

9.3.7 乙方的经营活动被周边居民投诉的,经甲方或有关部门要求整改但拒不整改的;

9.3.8 乙方在经营过程中的违法行为被有关部门查处的;

9.3.9 乙方拒不配合甲方对房屋采取的消险措施,经甲方催告后仍不配合的。

9.3.10 乙方有其它违约行为,导致本合同不能继续履行的。

9.4、因以上9.3.2-9.3.10乙方原因导致合同解除的,甲方有权要求乙方按照合同解除当年的租金1%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的,乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

9.5、因乙方原因,合同被解除的,甲方有权分别或同时:

9.5.1 采取停止水、电、气供应、锁门等措施敦促乙方返还租赁房屋;

9.5.2 没收乙方交纳的租赁保证金,租赁保证金不足以弥补合同提前解除造成的损失,甲方还有权要求乙方赔偿。

9.6、甲方有下列违约行为的,乙方有权提前解除本协议:

9.6.1 未按照合同约定的日期交付房屋,经乙方催告后,在30日内仍未交付的;

9.6.2 甲方交付的房屋不符合本协议约定的房屋用途的;

9.7、任何一方依据本协议之约定或者法律规定行使合同解除权时,需向对方发出书面通知。合同解除通知(包括律师函)送达至对方后,本合同解除。

第10条: 合同终止及后续处理。

10.1、租赁期限届满,本协议终止。双方经协商同意继续履行本协议的,双方另行签订租赁合同。

10.2、本租赁协议履行过程中,出现以下情形时,协议终止:

10.2.1 本协议解除的,合同终止。

10.2.2 房屋被纳入征收范围的。

10.3、协议终止后,乙方应在协议终止后15日内将房屋按本合同约定返还房屋。

返还房屋时，需经甲方验收认可，并结清全部费用。乙方在返还房屋后留置的一切物品（包括未形成附合的装饰装修物）均视为放弃，甲方有权处置，乙方不以此向甲方主张任何权利。协议终止后，乙方自身的经营事宜（包括但不限于公司债权债务、人员安置与分流、公司经营管理需要等）由乙方自行解决，与甲方无关。乙方更不能以自身经营所涉事宜为由拒绝返还房屋。

10.4、乙方未按10.3条的约定返还房屋的，甲方有权：

10.4.1 采取停止水、电、气供应、锁门等措施限制乙方及其员工使用出租房屋以此敦促乙方返还租赁房屋；乙方无权以甲方停水停电为由拒付占用期间的相应费用。

10.4.2 逾期返还的，每逾期一日，乙方按协议终止当年的租金标准的两倍向甲方支付该房屋占用使用费。

10.5、合同终止后自乙方按约定返还房屋期间，乙方应向甲方支付房屋占有使用费，并承担在此期间产生的水费、电费及物业管理费等全部费用。

第11条：违约的处理

11.1、除本协议已约定的违约责任外，任何一方有其它违约行为的，违约方按照法律规定向守约方承担违约责任。本协议内约定的乙方应承担的违约金，甲方有权从乙方支付的保证金中予以扣除。

11.2、协议约定的违约金不足以弥补守约方损失的，守约方还有权要求违约方承担全部损失（包括直接和间接损失）。

11.3、因违约方违约导致守约方通过法律途径维权所产生的律师费、差旅费、交通费、公证费等一切费用，均由违约方承担。违约方承担其他违约责任后不免除该条义务。

11.4、因乙方原因导致甲方解除合同，或者乙方提前解除合同，乙方应补足免租期房屋租金 元。

第12条：防火安全

12.1、乙方严禁将该房屋消防设施用作其他用途。

12.2、该房屋内确因维修等事务，需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经消防主管部门批准。

12.3、乙方应按消防部门有关规定全面负责该房屋内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查该房屋的防火安全，但应事先给乙方通知，乙方不得无理拒绝或延迟同意。凡在检查中或其他任何时间发现乙方存在安全隐患的，甲方有权书面告知乙方，责令乙方进行整改。乙方拒不整改或整改不符合要求的，甲方有权解除协议并要求乙方赔偿损失。

12.4、本合同租赁期限内，在乙方承租房屋范围内发生的一切安全事故包含但不限于火灾、水灾、治安等所产生的一切损失由乙方承担责任与甲方无关，并赔偿甲方因此所受到的全部损失。

第13条：免责条款

13.1、该房屋及其附属设施由于不可抗力造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

13.2、由于政府政策不可抗拒的外部因素导致合同不能全面履行的，甲、乙双方互不承担责任。租金按实际使用时间计算，多退少补。

13.3、因免责事由的出现导致合同不能继续履行的，合同解除。租金按实际使用时间计算，多退少补。

第 14 条 征收或搬迁补偿分割

使用期限内，因房屋被纳入征收且获得相关补偿的，征收补偿款按下列约定进行分割：

14.1、房屋补偿款归甲方所有；

14.2、装饰装修补偿款、搬迁及搬迁奖励归乙方所有；

14.3、停产停业损失补偿，甲、乙双方各享有 50%；

第 15 条：意识形态

15.1、甲方根据意识形态工作要求，1)对租赁房屋组织开展维护意识形态领域风险防范化解工作，有权组织开展维护意识形态安全专项行动，动态梳理排查意识形态风险点；2)对在租赁房屋内开展的报告会、研讨会、讲座、论坛进行监督管理，对于在租赁房屋内开展的任何违反意识形态管理的活动，甲方有权予以制止。

15.2、乙方在使用租赁房屋期间，应当遵守甲方所提出的意识形态管理要求，不得张贴、播放违反意识形态管理的标语、图片、文章、视频、音频等宣传资料；乙方不得将租赁房屋用于发行、使用、储存、传播各种非法有害出版物以及境外政治性有害出版物和信息。

15.3、乙方存在以上行为或者其它违反意识形态工作管理要求行为的，甲方有权解除本合同。

第 16 条：其他条款

16.1、本合同一式四份，经甲乙双方签字盖章后生效。甲方三份乙方一份，均具同等法律效力。

16.2、甲、乙双方履行本合同时所发生的争议应协商解决，协商不成的可以向房屋所在地人民法院起诉。

16.3、本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，其与本合同具有同等法律效力；在协议履行过程中共同确认的其它与本租赁协议有关的其它文件均是本合同附件，也与本合同具有同样法律效力。

16.4、双方各自确定通知或通讯送达地址为：

甲方：（江苏省南京市南湖东路 65 号南京建华房地产开发有限责任公司 收件人：段丹丹 联系电话：84788726 ）

乙方：（ 省 市 号 收件人： 联系电话： ）

若双方确认的地址无法送达通知或通讯的，双方一致认可在市级平面媒体公告即为送达。

出租方：

代表人：

地 址：

电 话：

邮 编：

日 期：

承租方：

代表人：

地 址：

电 话：

邮 编：

日 期：