

# 房屋租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）：

住所地：

联系电话：

乙方（承租方）：

公民身份证号码：

户籍所在地：

经常居住地：

联系电话：

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，经协商一致，就乙方承租甲方门面房事宜，订立本合同，以明确双方的权利和义务。

## 第一条 租赁物基本情况

1. 甲方同意将位于\_\_\_\_\_（以下简称“该房屋”）依本合同的约定出租给乙方，乙方同意承租该房屋。

2. 该房屋建筑面积共计\_\_\_\_平方米。甲乙双方同意，在本合同期限内该面积不做调整，双方另有书面约定的除外。

## 第二条 租赁用途

1. 甲方将该房屋租赁给乙方用于经营\_\_\_\_\_。（不得超过2个项目）

2. 在本合同期限内，未经甲方书面签章同意，乙方不得改变该房屋的用途和变更经营范围。

## 第三条 合同期限

1. 本合同租赁期限为\_\_\_\_年：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

2. 本合同装修期共计\_\_\_\_个月，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。装修期内免租金及物业管理服务费。

## 第四条 合同费用及支付时间

1. 租金：\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>/月；\_\_\_\_\_元/年（含税价）。本合同期限内租金不调整。

2. 租金由乙方按\_\_\_\_\_（半年/年）支付。每\_\_\_\_\_（半年/年）支付时间为\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前。

### **第五条 其他费用**

1. 自本合同生效之日起，乙方应当承担并支付该房屋所有包括但不限于物业管理服务费、卫生费、装修垃圾费、水费、电费等，乙方应与甲方签订《物业服务合同》，并与本合同具有同等法律效力。

2. 乙方应按政府有关规定承担其经营过程中产生的税费、登记费等费用。

### **第六条 履约保证金**

1. 本合同签约时，乙方须向甲方一次性交纳履约保证金人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元整）。

2. 合同期内，如乙方违反本合同任一条款，包括但不限于乙方未能按本合同约定的时间足额交纳租金、物业管理服务费、履约保证金及其他费用的，甲方有权扣除全部或部分保证金，以抵偿相应费用和因乙方违约行为造成的甲方全部直接及间接损失（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、公告费、执行费、赔偿款等）。

3. 甲方扣除履约保证金后，乙方应在接到甲方通知之日起7日内将履约保证金补足至本条第1款约定的数额。

4. 本合同解除或终止，乙方已付清所有费用，并承担了本合同约定的所有责任，该房屋经确认完好无损后，甲方应于7个工作日内将履约保证金（不计利息）退还乙方。否则，甲方有权扣留履约保证金并追究乙方的责任。

### **第七条 结算方式**

1. 乙方应按本合同约定的费用标准、缴费时间向甲方及时、足额交纳各项费用。甲方应向乙方开具对应款项及名目的合法有效的增值税专用发票、收据等凭证，开票税费由甲方承担。

2. 乙方将交纳款项以人民币形式汇入甲方以下指定银行及账户。未经甲方书面签章同意不得汇入其他帐户，如因此造成的一切损失由乙方自行承担。

户 名：

银行名称：

账 号：

### **第八条 门面房的验收、装修与使用**

1. 甲乙双方确认，乙方已对该房屋及其门窗、水电等设施进行了查验，乙方已知晓该房屋的现状（包括但不限于房屋的权属、性质、用途、布局、房产特性等），并对该房屋的质量、可利用空间、位置、套内面积、实用性能、公共部位、公共设施无异议。甲乙双方完成该房屋交接验收时应在交接确认书上签字。乙方不得再以该房屋及其相关设备设施等存在质量、物业管理问题或房屋所在小区（校园）内的共用设施设备通过该房屋或共用通道穿越该房屋等理由拒绝支付或要求减免应付的相关费用。

2. 如乙方需对该房屋进行装修，须事先书面通知甲方及其授权人并取得甲方书面签章同意，乙方所雇用的装修公司应具备有关部门批准有效的施工或相关行业资质证明并向甲方提交一切该房屋装修图纸。装修期间的装修费、保险费、卫生费、垃圾清运费、水电费等全部由乙方承担。如乙方原因造成装修延误的，乙方自行承担全部责任，与甲方无关。

3. 装修期间，乙方应严格遵守房屋所在小区（校园）的各项规章制度和人员、车辆进出相关规定。装修工程应当完全符合国家和地方相关规范和消防等各项规定。装修施工不得以任何理由损坏甲方已建的设施、设备以及该房屋的结构，不得擅自改变该房屋相关设施（包括但不限于楼道、消防通道、大门等）的设计用途，也不得采用封堵或阻挡等任何方式使其无法实现设计用途；不得影响或妨碍房屋所在小区（校园）相关设施、设备的正常使用，不得造成甲方或任何第三方的人身或财产损失，不得影响甲方或房屋所在小区（校园）内其他租户的正常经营活动，不得将装修垃圾乱堆乱放，破坏环境。如因此造成不良后果与损失，乙方承担全部责任并赔偿全部损失。

4. 乙方装修竣工时，必须自行办理消防验收手续，未通过政府消防管理机构消防验收或备案的，不得开业经营。

5. 合同期内，乙方应自觉接受甲方监督。甲方有权随时要求乙方对违规装修或不规范使用该房屋的行为进行纠正。如甲方发现乙方有下列行为之一的，乙方应在接到甲方整改通知书之日起7日内恢复原状。如逾期未改的，甲方有权对该房屋采取包括但不限于停水、停电、强行拆除等强制措施予以纠正，因此造成的一切损失和费用均由乙方自行承担，甲方不予任何形式的补偿。如乙方仍拒不改正，甲方有权无条件解除本合同，并依照本合同违约责任条款追究乙方的违约责任。

(1) 未经甲方同意擅自对该房屋建筑结构及设施设备进行任意改动；

(2) 在该房屋外墙或房屋所在小区（校园）的任何部位作标记、涂画、钻孔；

(3) 穿凿、切断或连接该房屋小区的任何管道；

(4) 以任何方式毁坏该房屋或房屋所在小区（校园）内/外观，包括但不限于使用房屋所在小区（校园）内/外墙壁及玻璃做招贴或悬挂广告牌及宣传品；

(5) 擅自安装及增装空调机、采暖设备和制冷设备、烹饪设备和其他机械或固定设施;

(6) 安装挂钩、凉棚、旗杆、天线、广告、标识或其他突出物;

(7) 其他未经甲方书面签章同意的任何装修、改造。

6. 甲乙双方确认, 无论甲方是否取得该房屋的房产证或租赁许可证或办理完毕本合同登记备案手续, 乙方在本合同项下的租金、物业管理费等交费义务均不受影响。

## 第九条 双方的权利与义务

### 1. 甲方权利与义务

(1) 享有所有设备、设施、器材的检查及装置权;

(2) 出于对该房屋或房屋所在小区(校园)的安全、管理等目的, 甲方或其授权人有权派遣工作人员进入该房屋进行整改, 甲方可提前1日通知乙方。但在发生紧急突发或危险事件时, 甲方或其授权人可以立刻进入该房屋内处理事件而无需乙方同意;

(3) 有权更改房屋所在小区(校园)的名称而不需征询乙方的意见或赔偿有关损失;

(4) 本合同期限届满前1个月, 甲方或其授权人员在预先通知乙方的前提下, 有权随时进入视察该房屋及其相关设施设备;

(5) 甲乙双方仅为租赁关系, 不产生任何包括但不限于代理、联营或合伙等其他关系。甲方对乙方的实际经营活动不承担任何责任, 不负责并非由甲方过错行为造成的损害;

(6) 未行使或迟延履行使其在本合同项下的任何权利或救济不构成甲方的弃权; 甲方单一或部分行使权利亦不妨碍其以其他方式或进一步行使权利或行使其他权利或救济;

(7) 甲方享有房屋所在小区(校园)外立面及楼顶的使用权和收益权; 并享有独立装置、安排、维修、拆除及更换一切位于房屋所在小区(校园)任何部位的包括但不限于招牌、布告、招贴及广告装置等的权利;

(8) 甲方有权将本合同中的部分或全部权利义务委托他人代为行使和履行, 无需甲方再出具任何授权材料, 也无需再通知乙方, 乙方应当接受, 且不得异议;

(9) 甲方保留可随时制订、修改和废除其认为必要的任何管理制度的权利。

(10) 本合同期限内, 甲方有权将该房屋及房屋所在小区(校园)部分或全部门面房抵押或转让于任何银行或第三方, 无需征得乙方批准或同意; 在租赁期间内, 如遇政策规定需拆迁该房屋, 甲方有权享有政府拆迁的装修赔偿款, 与乙方无关。

### 2. 乙方的权利与义务

(1) 自觉遵守国家法律法规和甲方的各项规章制度，依法取得合法有效的营业执照等证照。在本合同约定的经营范围内持证经营，依法纳税，及时、足额交纳各项费用。涉及食品行业的，应办理食品卫生许可证，从业人员持健康证上岗；

(2) 乙方及其工作人员、顾客或其他任何人员在该房屋内发生的任何人身、财产等损失，均由乙方承担，与甲方无关；因第三方原因导致乙方及其工作人员遭受损害或导致乙方遭受经济损失的，由乙方及其工作人员自行向第三方索赔，甲方不承担任何责任；因乙方自身经营资质条件不足引起的各类纠纷等由乙方负责，如因此给甲方造成损失的，由乙方承担全部赔偿责任；

(3) 乙方承诺放弃其在本合同租赁期间对门面所享有的优先购买权。乙方的该项承诺不可撤销；

(4) 乙方未经甲方书面签章同意，不得将该房屋及其相关设施设备进行出让、转让、交换、抵押、转租和倒卖等，亦不得转借、采取合租等变相方式允许其他第三方占用该房屋；

(5) 乙方应合理使用该房屋内甲方提供的装置及房屋所在小区（校园）公用装置/设备（包括但不限于空调/取暖装置、消防/警报装置、照明装置、电缆、电线、布线管道等），避免受到人为破坏；因乙方原因引起该房屋主体结构、外立面、设施设备等损坏的，维修维护及相关费用、风险均由乙方承担。

(6) 乙方不得利用该房屋从事任何违法违规、损害公共利益的活动，不得经营妨碍他人正常生活、经营的项目，如娱乐业、重餐饮等。不得制造噪音（超过70分贝）、污染等。禁止占道经营、出店经营。不得在该房屋内饲养动物和在该房屋外墙或外窗上陈列、展览或装置招牌或装饰物。乙方不得以预收消费者资金，办理任何会员性质的会员卡、储值卡、消费卡或一次性的消费卡、打折卡等；

(7) 在该房屋销售的产品或提供的服务必须符合国家相关规定和要求，符合行业规定标准。不得出售假冒伪劣商品、三无产品，不得发生坑害顾客的行为。如与服务对象发生冲突，凡属经营服务质量等原因造成顾客投诉的，均由乙方出面负责处理并承担相应责任。

(8) 该房屋内禁止购进、存放、使用汽油、液化气、天然气等易燃易爆物资和强酸、强碱等危险化学品，坚决杜绝“三合一”（即生产、经营、储存与生活住宿在一起）现象。严禁在该房屋内外乱堆乱放、乱搭乱盖、私接电线等。乙方应健全各项安全制度和突发事件应急处置预案，做好生产安全、消防安全、建筑安全、治安安全和食品卫生安全的管理，排除各类安全隐患，严防安全事故发生。如因乙方原因引发安全事故，乙方承担全部安全事故责任并赔偿一切损失（包括但不限于法律责任）；

(9) 负责经营场所的保洁、消毒、防疫等，并自觉接受甲方及相关部门的检查；

(10) 本合同项下甲方对乙方各种包括但不限于报告、文件、方案、资料、申请等任何审批或审查，均不会在任何方面增加甲方义务或责任，也不会以任何方面减轻或免除乙方义务或责任。

## **第十条 合同的变更、解除及终止**

1. 甲乙双方协商一致可以以书面形式变更或解除本合同。

2. 有下列情形之一的，甲乙双方可单方面提前解除合同，双方协商按实际情况多退少补结清至合同解除日止的相关费用。甲方收回房屋及原投入的设施设备，乙方投入的资产及债权债务由乙方自行处理。

(1) 因甲方规划建设需要拆除或调整租赁门面用途，致本合同不能执行到期必须提前解除的，甲方应提前1个月以书面形式通知乙方，合同解除后双方互不承担责任。

(2) 因不可抗力原因（指任何一方无法预见、不可避免并不能克服的客观情况）导致甲乙双方未能按本合同约定履行相应权利义务的，甲乙双方免除相应的责任，但双方应采取必要的措施以减少造成的损失。遇有不可抗力的一方应在不可抗力发生之日起7日内将不可抗力的情况以书面形式通知对方，并提供相应的证明。因不可抗力导致通知困难的，应在困难消除或不可抗力情形结束后的7日内进行书面通知并提供相应的证明。不可抗力因素消除后，双方应立即磋商决定是否继续履行或解除本合同。因不可抗力原因解除本合同的，甲乙双方互不承担责任。

3. 乙方在出现包括但不限于下列情形之一时，乙方应按照本合同的约定承担相应的违约责任且甲方有权无条件解除本合同。甲方向乙方发出单方面解除合同的通知之日，即视为本合同解除。

(1) 违反中华人民共和国法律法规、政策、相关主管部门等规定进行非法经营活动；

(2) 未经甲方书面签章许可擅自改变该房屋的用途和变更经营范围；

(3) 未经甲方书面签章同意擅自将该房屋及其相关设施设备等进行所有包括但不限于出让、转让、交换、抵押、转租和倒卖等行为，及进行转借、采取所有包括但不限于合租等变相方式允许其他第三方占用；

(4) 不按约定时间交付租金及其他费用达1个月的；

(5) 乙方所欠各项费用总额达人民币10000元的（包括但不限于租金、物业管理服务费、保证金等）；

(6) 乙方存在其他违约行为的。

4. 本合同期满自行终止，如甲方继续将该房屋对外租赁，在同等条件下，乙方有优先承租权。

5. 本合同解除或终止不再签约，乙方应按以下要求进行房屋移交和资产处

置：

(1) 乙方应将该房屋恢复到交付状态或甲方认可的状态，并在本合同解除或终止之日起 7 日（7 日内为腾退期）内清理腾退该房屋。甲方对该房屋验收合格后，向乙方出具验收交接单作为乙方返还房屋的凭证。

(2) 乙方在腾退期内交还房屋的，甲方不收取乙方任何占用费。乙方未在腾退期内交还房屋的，甲方可向乙方收取房屋占用费。占用时间按日计算，从合同解除或终止时起至乙方正式交还房屋时止。日占用费按以下标准核算：①乙方在腾退期满后 15 日内交还房屋的，甲方按原合同中约定的租金、物业费标准按日计算占用费；②乙方在腾退期满后 15 日后交还房屋的，甲方按原合同中约定的租金、物业费标准的 2 倍按日计算占用费。腾退期满 30 日乙方仍未交还房屋的，甲方有权妥善处置乙方留置在房屋内的物品，或聘请公证处进行现场证据公证，或向法院起诉后由法院进行腾退。如乙方的占用行为造成甲方延迟向新的租户交付该房屋而需承担所有包括但不限于违约金、中介费或其他损失的，均由乙方承担。

(3) 乙方向甲方结清所有合同费用，甲方对乙方的装修、装饰等费用不予补偿。乙方可将投入的可移动设施、设备搬走，但因房屋装修而添附的固定设施或建筑物应无偿归甲方所有。

6. 如甲方要求在租赁期限届满前终止本合同，须提前 1 个月书面告知乙方，乙方应积极配合并结清租金及其他相关费用后，终止本合同；若甲方未提前 1 个月书面告知乙方，在乙方应积极配合并结清租金及其他相关费用后，甲方给予乙方 1 个月的租金补偿。如乙方要求在租赁期限届满前终止本合同，须提前 1 个月向甲方递交书面申请，经甲方书面同意终止并结清租金及其他相关费用后，终止本合同；若乙方未提前 1 个月递交书面申请，则经甲方书面同意终止并由甲方在乙方实际承租期的基础上增加收取 1 个月的租金。乙方要求提前终止合同的，不得要求甲方对其装修及相关设施设备进行补偿。未经甲方书面同意终止的不属于协商一致终止。

## 第十一条 违约责任

1. 乙方应按时足额向甲方交纳本合同约定的所有费用。逾期缴纳的，每逾期一日，应按应缴金额的 1% 向甲方支付违约滞纳金。上述滞纳金应自该款项到期应付之日起计，直至乙方付清所有拖欠款项的本金、滞纳金和其他相关的费用。乙方缴纳的款项应首先用于支付违约滞纳金。此违约滞纳金不影响本合同项下甲方任何其他权利和补救措施，与本合同约定的违约金等可累计计算。

2. 乙方延迟交纳或补足本合同项下租金、物业管理服务费或其他应付费用超过 7 日的，则甲方有权对该房屋采取中止水、电供应或物业管理服务等措施，直至乙方履行相关付款义务为止。甲方无需因此向乙方或第三方承担任何责任。

甲方因此受到第三方索赔的,甲方有权向乙方追偿所有损失,乙方应当全额赔偿。

3. 除本合同另有约定外,乙方违约的,甲方有权单方面无条件解除本合同,无偿收回该房屋及相关设施设备,不退还已收取的所有费用,并有权要求乙方按照本合同约定总金额的 20 %向甲方支付违约金,且赔偿甲方因此产生的所有损失;上述费用甲方有权直接从乙方交纳的履约保证金中扣除,如履约保证金不足以支付上述费用的,乙方应当立即补足。

4. 甲方无条件解除本合同后,或甲方提请仲裁或通过其他司法途径解决纠纷期间,或甲方采取对该房屋停水停电等措施时,并不免除乙方在实际占用该房屋期间应当继续支付的占用费、物业管理服务费和其他费用的义务,也不影响违约滞纳金、违约金等违约责任的连续累计计算。

5. 虽未在本条款内列明,本合同中其他条款也对相关违约责任作出约定的,亦构成本合同项下违约责任条款的一部分。

## **第十二条 保密条款**

1. 未经对方事先书面许可,任何一方不得以任何形式向第三方发布与本合同条款相关的任何信息。

2. 本合同约定的保密事项,在本合同解除或终止时仍对各方具有约束力,除非保密信息已经成为一般公众所知晓的公开信息。

## **第十三条 保险**

1. 乙方应对该房屋内乙方装饰装修、物品、乙方所有的设施设备及对该房屋内装修工程、经营行为投保相关保险,并承担保险费用。

2. 乙方应当在进场前将约定保险的保单及已付保费凭证等证明文件呈交甲方审核,并在租赁期限内维持该等保险持续有效。

3. 乙方应选择中国国内信誉优良的保险公司进行投保。

## **第十四条 送达**

依照本合同要求任何一方发出的通知或其它联系应以中文书写,通知可以专人递交,或以挂号信件、或以公认的快递服务或图文传真、邮件发送到另一方。甲乙双方送达地址变更的,应当以书面的形式通知对方,未以书面形式通知对方的,本合同所载明的送达地址即视为双方确认的受送达地址。通知视为有效送达的日期应按下述方法确定:

(1) 专人递交的通知在专人交到之日视为送达;

(2) 以图文传真、邮件发送的通知在成功传送和接收日后的第一个工作日视为送达。



## 第十五条 紧急联系及争议的解决

1. 本合同甲乙双方确定的住所、紧急联系地址为双方联系的固定通讯地址、方式。若在履行本合同中双方有任何争议，该地址、方式为双方法定地址、方式。若其中一方联系地址发生变化，应立即书面通知另一方，否则，造成双方联系障碍，由有过错一方负责。

甲方通讯地址：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_。

乙方通讯地址：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_，  
联系人：\_\_\_\_\_，QQ：\_\_\_\_\_，邮箱：\_\_\_\_\_，微信\_\_\_\_\_。

甲乙双方确认并同意本协议填写的通讯地址是法院向甲乙双方送达司法文书及其他书面文件的地址。

2. 本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应采取协商办法解决；如协商不成，可请双方认可的部门调解；调解不成时，任何一方可向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

## 第十六条 反商业贿赂条款

在本合同签订以及履行过程中，甲乙双方：

1. 不得向与其有实际或潜在业务关系的任何一方或任何一方关联公司的员工和/或家属提供任何酬金、礼物或其它有形或无形的利益。

2. 不得为任何一方或任何一方关联公司的员工和/或家属安排可能影响本合同公正签订和/或履行的任何活动。

3. 给予任何一方的优惠折扣均应在本合同或补充协议中明示，不得以任何形式在本合同或补充协议之外，向任何一方或任何一方关联公司的员工和/或家属返回折扣、劳务费或信息费等。

4. 上述行为或类似行为应被视为商业贿赂，一经发现，即可被视为已经对守约造成实质性损害，守约方可解除本合同，并要求违约方承担相应的违约责任。

5. 甲方在本合同签订和履行过程中，如乙方或乙方关联公司的员工和/或家属向其索要商业贿赂，则视为乙方违约，甲方有权按本合同违约责任之约定要求乙方承担违约责任。

## 第十七条 其他

1. 甲乙双方签订本合同时，须同时签订消防安全责任书，坚决杜绝各种火灾事故的发生。

2. 本合同经甲方签字并加盖公章及乙方签字或加盖公章并交纳第一期租金和保证金后生效。

3. 本合同壹式伍份，甲方执叁份，乙方执壹份，产权交易机构执壹份，具

有同等法律效力。

4. 本合同部分条款无效，不影响本合同其他条款的法律效力。

5. 本合同取代双方在本合同签署之前作出的其他的一切书面的和口头的协议、承诺。

6. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方按照国家相关法律、法规另行议定，可订立书面补充协议，书面补充协议及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

7. 本合同为双方及其有关的合法承继人和受让人的利益而作，并对其合法约束。

8. 甲方任何员工的言论和书面文件在未经单位书面确认之前均不代表单位，甲方的任何书面文件均需加盖单位公章方为有效。

9. 合同一方因与对方员工发生的私人经济往来而产生的任何损失，由该方自行承担，合同对方不负任何责任。

10. 双方声明：已对本合同所有条款充分注意并知悉。

(以下无正文)

甲方：

乙方：

法定代表人（或代理人）：

法定代表人（或代理人）：

年 月 日

年 月 日