合同编号：

**福州市鼓楼区北大路38号北大新村7座6#、9#、10#租赁**

合

同

书

**说明**

1、本合同文本适用于鼓楼区属国有房屋、店面、场地租赁。

2、甲乙双方应当仔细阅读本合同的各项条款，在协商一致的基础上签订合同。

3、本合同未尽事宜，双方协定后，可填入空白条款内。

4、本合同文本中涉及的选择、填写内容以手写项为优先。

5、承租方为法人机构，应提供加盖公章的营业执照复印件和法定代表人身份证复印件；承租方为自然人，应提供本人签字确认的身份证复印件。营业执照和身份证原件经出租方查验核对后退还。

6、在承租期间，因情况变化，需要签订补充合同，应履行批准程序后，与本合同具有同等法律效力。

**租 赁 合 同**

甲方（出租方）：福州市鼓楼区华大街道九彩社区居民委员会

授权联系人（签字）：

联系电话：87821448

送达地址：福州市鼓楼区九彩弄7号九彩华庭3座1层

乙方（承租方）：

营业执照证号：

法定代表人：

授权联系人：

联系电话：

 送达地址:

根据《中华人民共和国民法典》及相关规定，乙方通过（☑竞价 □投标 □协议 □续租）的方式取得甲方租赁标的的承租权，为了明确各方职责，甲、乙双方经友好协商，就乙方向甲方租赁房屋有关事宜，达成如下协议：

**一、租赁房屋状况**

1.租赁房屋地址：鼓楼区北大路38号北大新村7座6#、9#、10#,面积80平方米(以下简称“租赁房屋”或“房屋”)。

2.乙方确认在签署本合同之前，已经充分了解租赁房屋的状况及现场查勘过租赁房屋，对房屋现状情况，包括但不限于房屋产权情况、面积大小、楼层、结构、朝向、内部构造、水、电、通讯、空调、燃气的各个接口、布局和容量限定等，以及甲方提供的设备及设施和租赁房屋可作用途，乙方对以上租赁房屋现状均已充分了解、确认无误并完全同意接受。乙方认可租赁房屋的现状（包括但不限于环境、历史或经营现状）并同意以现状承租租赁房屋。

**二、经营业态**

 租赁房屋经营业态：该租赁房屋仅作（□住宅　☑商业　□办公　□生产用房）（不得经营餐饮）用途使用，未经甲方同意不得随意更改。

**三、租赁期限**

1.免租装修期为0天，即自 年 月 日至 年 月 日。免租装修期仅用于乙方装修，在此期间甲方不收取乙方租金，但乙方需按时缴纳水电及其他费用。

2.房屋租赁期共计 个月，自 年 月 日至2027年7

月31日。

**四、租金及交付方式**

1．租赁房屋月租金：（大写）： （￥ 元，含税）。

2.交付方式：租金按月支付，先缴纳租金后使用。乙方应于每月5日前（若此日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天）向甲方足额支付当月租金。甲方指定收款账户为：

账户名：福州市鼓楼区华大街道办事处

开户行：福建海峡银行庆城支行

账 号：100013488350001

如甲方改变收款账户，甲方提前书面通知乙方，乙方须将租金汇入甲方重新指定账户。乙方对于甲方的授权账户无异议，并接受授权收款单位开具的发票。

3.每年月租金如下：

**表格 1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **租赁年度** | **计租日起止日期** | **月租金（元）** | **年租金（元）** |
| **第1年** |  |  |  |
| **第2年** |  |  |  |
| **第3年** |  |  |  |
| **合同总租金** |  |  |

**五、履约保证金**

1.本合同所指的履约保证金是乙方在租赁期间，对合同中约定的义务或责任提供的财产担保。当乙方在履约过程中，出现任何违约行为，甲方有权依据合同约定从该款项中扣除相应数额。

2.乙方应于【 】年【 】月【 】日前向甲方支付履约保证金人民币 元 （￥ ）、水电履约保证金人民币壹仟元（￥1000），乙方向甲方支付的履约保证金款项应汇入甲方指定银行账户：

账户名：福州市鼓楼区华大街道办事处

开户行：福建海峡银行庆城支行

账号：100013488350010001

3.租赁期满或合同解除后，甲方根据乙方实际履约情况，扣除相应费用、违约金以及合同项下乙方欠付的全部债务/款项等，剩余部分在乙方按时、完好地返还租赁房屋后，并办理完所有退租手续，且乙方已向有关部门变更、注销任何乙方以租赁房屋作为登记注册地址之用途的手续后一个月内无息退还乙方，若履约保证金不足以抵扣的，甲方有权继续向乙方追偿。

4.乙方应向甲方支付租赁房屋租金评估费1000元，乙方将评估费款项应汇入甲方指定银行账户。

**六、房屋交付约定**

租赁房屋及相关配套设施在本合同签订后【 】日内交付。交房当天，乙方须与甲方现场确认房屋交付状态（包括房屋内部结构、装修、水电表等）。

**七、关于房屋装修**

1.乙方若因经营需要在对房屋进行装修前，方案应经甲方和大厦物业审核批准后，方可进行装修施工。如乙方未经甲方和大厦物业同意，擅自进行装修或更改确认后的方案，甲方有权要求乙方立即整改（包括但不限于停止施工、恢复原状等）。

2.装修按规定需报有关部门审批的，由乙方自行向有关部门报批，甲方在现有条件下配合乙方提供所需材料办理报批。乙方应将审批文件复印一份送甲方存档。乙方如不按规定办理有关审批手续，所产生的后果由乙方自行负责。

3.乙方应聘请有相应资质、资格的装修装饰公司进行设计和施工。装修期间，严禁违规使用易燃材料装修装饰，不得堵塞、锁闭安全出口和疏散通道。

4.乙方不得在租用面积外甲方所有的公共区域(如通道、空地、屋顶等)进行外摆及添附固定或移动设施，以扩大使用面积。如确因经营需要,需报经甲方书面批准同意,在许可的范围内进行外摆,并对外摆或添附设施所实际占用面积，根据甲方所确定的收费标准另行缴纳相应的租金等费用。否则，甲方有权单方面解除合同。

**八、甲方的权利和义务**

1.甲方保证对本合同项下的房产享有所有权或租赁权。甲方保障乙方对承租场所及场所内设施的合理使用权。

2.甲方有权在乙方租赁房屋期间，检查租赁房屋的安全情况，乙方应对甲方正常的房屋检查给予配合，不得拒绝。
 3.租赁期间，甲方有权将出租范围的房产（租赁房屋）出售，乙方放弃优先购买权，甲方不承担任何违约责任，但应提前一个月通知乙方。房产所有权成功转让，如新权属人不愿与乙方签订合同，双方合约自动解除，乙方无权再使用租赁房屋，双方免责；如新权属人同意乙方继续承租，则新权属人成为本合同甲方，享有原甲方的权利和承担原甲方的义务，原甲方不再承担本合同的权利和义务。

4.租赁期间，乙方的公司名称、实际控制人或法定代表人、合同担保人发生变化的，乙方应当在该事项发生前的五个工作日内书面通知甲方。此情况下，甲方有权选择解除合同，甲方无须向乙方支付任何赔偿金。

**九、乙方的权利和义务**

1.乙方若因经营需要引进第三方合作经营部分租赁房产,无论以何种方式与第三方合作,均须取得甲方书面同意，与第三方的合作协议（或租赁合同、其他协议等）需报甲方备案。乙方须保证引进第三方不得改变经营业态、与第三方合作期限不得超过本合同租赁年限，否则甲方有权利单方面收回房产，并追究乙方违约责任。

2.租赁期间，乙方对承租的房屋负有妥善保管、维修维护义务，因自然损坏（漏水、墙体脱落、线路老旧等）或使用不当致使房屋毁损、灭失的，乙方承担修复、赔偿责任。

3.租赁期间，乙方负有安全管理责任，包括但不限于合规装修、合法经营，做好消防、防台、防汛等安全防护措施。同时，确保场所卫生整洁，符合文明城市检查要求。因不规范操作、管理不到位等原因造成意外事故，由乙方自行负责并承担所有损失，与甲方无关，造成甲方损失，乙方应负责赔偿。

4.乙方若需在大楼内外做企业宣传名牌，具体方案需报甲方书面核准并按政府有关规定执行。乙方未经甲方书面同意，不得在大楼内外加挂除乙方公司以外的企业标牌、标识。

5.在租赁期间，乙方不得在场所内开办公司内部食堂等餐饮场地。

6.乙方应按时缴纳物业费、电费、水费等相关费用。

7.乙方在租赁期内保证安全、合理使用房产，不得故意损坏房产，不得擅自改变房产房屋结构，因乙方原因导致租赁房产、设施损毁、灭失的，乙方应负责恢复原状及赔偿损失。

**十、房屋返还条款**

1.租赁期满或合同解除导致合同终止后，乙方应结清所有费用，并在五日内返还房屋及其附属设施并保证其符合正常使用的状态。返还时，甲方发现房屋及其附属设施的损坏，乙方须负责赔偿相关费用，同时乙方应将房屋清扫干净。若乙方无装修，则返还房屋时将房屋恢复至交房初始状态；若乙方装修且装修方案经过甲方同意，则返还房屋时应保留该装修给甲方；若装修方案中甲方有需要乙方在返还房屋时需要拆除部分装修的，则乙方应拆除该部分装修后再将房屋返还甲方，甲乙双方在《移交单》上签字盖章。

2.租赁期满或合同解除后，若乙方逾期不履行交房义务，甲方有权采取停水、停电、不退还履约保证金等强制措施方式促使乙方返还租赁房屋。如乙方仍拒绝办理移交手续的，视为乙方已主动放弃房屋使用权，且屋内物品为乙方废弃物，甲方有权直接进入房屋，清理乙方留在房屋内的物品，收回房屋，由此产生的一切费用及法律后果由乙方自行承担。

3.本合同期满或提前终止前，乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以及乙方引进的第三方以租赁房屋作为登记注册地址之用途的手续，并在返还租赁场所后的15日内向甲方出示相关证明，否则甲方有权暂扣乙方履约保证金，直至乙方注册登记户全部迁移完毕。

4.关于延迟交房占用费。若乙方在租赁期限届满或合同解除后5日内未搬离房屋，占用期间，乙方须按合同期满前或解除前最后一个月的日租金3倍标准向甲方支付每日的房屋占用费。

5.装修物及清场约定：乙方应负责保留合同期满或合同提前解除（终止）时的房屋的装修状况，不得擅自拆卸和损坏，并无偿移交给甲方。乙方有权将其所投资的可移动部分的财产和设备搬走，费用由乙方自行承担；乙方所投资的不可移动部分的装修物、设施设备、附属物（包括水、电增容及空调、电动扶梯、在招商房产、土地范围内的添附物、搭建物等）均归甲方所有，不计补偿。若甲方不愿意使用的，有权对上述财产和设备进行处置，处置费用由乙方承担。

**十一、违约责任**

1.解除合同违约金：除本合同另有约定的外，甲、乙双方均不得单方解除租赁合同，若因一方违约，另一方解除合同的，违约方应按照合同履约保证金金额向对方支付违约金。

2.逾期缴纳租金：每逾期一日按所欠租金总额的万分之五向甲方支付违约金，拖欠租金累计达60日以上，甲方有权解除合同。

3.逾期缴纳、补足履约保证金：乙方所产生的一切违约费用甲方均有权从履约保证金中扣除，乙方须三日内补足，逾期补足的，或者乙方未按本合同第五条第2款约定按时支付履约保证金的，每逾期一日按所欠保证金金额的万分之五向甲方支付违约金，拖欠履约保证金累计达60日以上，甲方有权解除合同。

4.其他赔偿金：因一方未履行或未完全履行本合同约定的各项义务，给其他方造成损失的，应负责赔偿。赔偿范围应足以涵盖所有受损范围，包括但不限于其他方支出的律师代理费、全部诉讼费，仲裁费，公告费，保全费，执行费，差旅费，评估费，鉴定费，拍卖费，调查取证费等一切合理费用。

5.除前述乙方违约事项发生甲方可单方面提前解除合同外，有下列情形之一的，甲方有权要求乙方限时整改，拒绝整改或整改不到位的，甲方有权单方面解除合同，并有权要求乙方按履约保证金的50%支付违约金，不足以赔偿甲方损失的，乙方仍应予以赔偿：

（1）擅自改变合同约定经营业态，从事批准之外的其他经营活动；

（2）擅自以任何形式将租赁房屋的全部或部分的使用权转移他人（包括但不限于分割、转借、转租、分租或借用或以联营、合伙、入股、承包、合作经营、承包经营、与他人调剂交换或设置抵押、质押等方式）；

（4）未经允许，擅自对房屋进行装修（包括但不限于拆改变动或损坏房屋主体结构，更改确认后的装修方案等）；

（5）未经消防设计审核和验收备案，擅自投入使用；

（6）未按要求办理行政（含消防、工商等）报批手续擅自开业经营，被要求整改却拒不改正的；

（7）利用承租房屋进行违法违规活动的；

（8）故意损坏承租房产或拒绝修复自然损坏房产的；

（9）未经甲方书面同意，擅自以租赁房屋作为乙方以及乙方引进的第三方办理登记证件的注册地址；

（10）在租赁期间，若乙方承租的场地及相关设施设备未通过甲方安全检查的，甲方针对同一安全隐患连续发出两次安全整改通知书后，乙方拒不整改或仍未在规定时限内完成安全整改工作的；

（11）其他违反合同约定或相关法律规定的事项。

**十二、合同解除**

1.租赁期限届满，本合同自然解除。

2.一方违约,守约方选择提前解除合同。

3.因租赁房屋遇到征迁、拆除和改造等政策原因或不可抗力（房屋安全问题等）造成本合同不能继续履行，甲方有权单方面提前终止合同并不承担赔偿责任，但需在合理期限内提前通知乙方，租金根据实际租赁期限据实结算。租赁房屋被拆迁、拆除和改造等所获得的补偿款、赔偿款等一切费用均归甲方所有。

**十三、其他特别说明**

乙方委派 （联系方式: ）作为联系人，负责本合同履行中的具体事宜。本合同首部所记载的双方的通讯地址、联系人将被视为用于与本合同相关事宜的所有通知及司法文件的有效通讯地址、签收人。如有变更，应立即书面通知其他方。任何一方发给另外一方的通知必须以书面形式进行，送达可采取当面签收和EMS传送形式，以EMS方式传送的，则以寄出后7日视为已送达。

十四、凡因履行本合同或与本合同相关事项造成的一切争议，双方应通过协商解决;协商不成的，任何一方可向租赁房产所在地人民法院提起诉讼。

十五、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

十六、本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式进行，并经双方签章后，作为本合同的附件，且与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：　　 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

签约地点：

签约时间： 年 月 日