房屋租赁合同

出租方（甲方）： 涂水坤

地 址：深汕特别合作区圆墩村3路左侧第四排第三栋

邮 编： 516400

委托代理人：

地 址：

邮 编：

承租方（乙方）：

地 址：

邮 编：

营业执照或身份证号码：

委托代理人：

地 址：

邮 编：

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、及其相关法律法规的规定，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，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

**第一条** 甲方将位于深汕特别合作区圆墩村3路左侧第四排第三栋 房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。租赁房屋建筑面积共计 1200 平方米，建筑物总层数 4 层。停车场500平方。

租赁房屋权利人： 涂水坤 ；房屋权利证书或者证明其产权（使用权）的其他有效证件名称、号码： ；甲方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。如是房屋权利人委托他人代理出租房屋，由房屋权利人出具授权委托书。

**第二条** 租金标准及支付方式：年付（每年¥: 元），该租金为不含税价，税费由乙方承担，甲方有义务协助乙方办理增值税发票。房屋押金 （¥ 元）待合同期满或特殊情况导致的合同结束，乙方退租后返还。若政府对本房屋进行拆迁，乙方需按甲方要求进行搬出，甲方退还押金及当月租金（每半年除以12即每个月租金），合同自行失效。

租金自第三年起（含第三年）在上年基础上每年递增5%

**第三条** 承租方应在租赁合同签订5日内支付首月租金

甲方收款名称： 涂水坤

甲方开户银行： 上海浦东发展银行深圳福华支行

甲方开户银行账号： 6217 9211 5897 7903 。

**第四条** 乙方应于：

■每月5日前以银行转账方式缴纳当月租金；

□每季度第 个月 日前；

□每半年第 个月 日前；

□每年 月 日前；

向甲方交付租金；甲方收取租金前，应协助向乙方提供有效房产证明资料以办理税务发票，发票税费由 乙 方承担。

（上述四种方式双方应共同选择一项，并在所选项□内打“■”）

**第五条** 该房屋租赁期共 3 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。租金起计时间为 年 月 日。

前款约定之期限不得超过批准的士地使用年限，超出部分无效。由此造成的损失，双方有约定的，从其约定；没有约定的，由甲方承担。

**第六条** 租赁房屋用途： 办公及生活住宿 。

乙方将租赁房屋用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规的规定，向房屋主管部门申请改变房屋使用用途，经批准后方可按批准用途改变。

**第七条** 甲方应于 年 月 日前将房屋按约定条件交付给乙方。房屋经甲乙双方交验签字按手印并移交房门钥匙以后视为交付完成。正式起租日期为 年 月 日。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋的，乙方可要求将本合同有效期顺延，双方应书面签字确认。

**第八条** 交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并在附页中补充列明。

**第九条** 甲方交付租赁房屋时，可向乙方收取 个月租金数额的租赁押金，即人民币 （大写： ）。

甲方收取租赁押金，应向乙方开具收款收据。

甲方向乙方返还押金的条件：

1、按期返还房屋，并结清所有款项（包括但物业管理费、水电费、空调费等；

2、对房屋的装修及结构设施无恶意损坏；

3、 。

□只满足条件之一；

■全部满足。

（上述两种方式双方应共同选择一项，并在所选项□内打“■”）

出现下列情形之一的，甲方可不予返还押金：

1、乙方拖欠租金或其他费用；

2、

3、

**第十条** 租赁期间，甲方负责支付租赁房屋所用土地的使用费及房屋登记部门收取房屋租赁管理费；乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋（大厦）管理费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

**第十一条** 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属等设施能实现租赁目的，并保证其安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

**第十二条** 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋（如安装空调、一楼毛胚房装修、调顶，分隔室内空间等），甲方不得干扰或者妨碍。

**第十三条** 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后 2 日内进行维修或径直委托乙方代为维修；乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，乙方应先代为维修并及时将有关情况通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用（包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大而支出的合理费用）由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务，未能及时通知或采取可能之有效措施，导致损失扩大的，该(扩大)部分维修费用由乙方自行承担。

**第十四条** 因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应及时通知甲方并负责维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，由甲方代为维修，相关维修费用由乙方承担。

**第十五条** 本合同有效期内，甲方或乙方租赁房屋进行改建、扩建或装修的，甲、乙双方应进行协商确定。经协商，甲方同意乙方将根据办公需要对一楼地面进行简易装修，对办公区域进行简易隔断和办公网线设置，但必须满足消防和安全的规定。

**第十六条**

□租赁期间，乙方可将租赁房屋全部或部分转租予他人，并到房屋租赁主管机关办理登记手续。乙方转租的应以书面形式通知甲方，但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限；

□乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。但在租赁期间，经甲方书面同意，乙方可凭该同意转租的书面证明到房屋租赁主管机关办理登记手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

■租赁期间，乙方不得将合同房屋全部或部分转租予他人。

（上述三款由双方自行选取，并在相应□内打“■”）

**第十七条** 本合同有效期内，甲方需转让租赁房屋的部分或全部产权的，应在转让前一个月书面通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

租赁房屋转让他人的，受让人应书面承诺继续履行本合同的约定期限，甲方有责任在签订转让合同时告知受让人。

**第十八条** 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

1. 发生不可抗力，使本合同无法履行；
2. 政府征用、收购、收回或拆除租赁房屋；
3. 甲、乙双方协商一致。

**第十九条** 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，

■向乙方请求损害赔偿；

□不予退还租赁押金。

* 乙方支付违约金人民币 元（大写： 元）。

（上述三种方式由双方协商选取，并在相应□内打“■”）

1. 乙方拖欠租金达 30 天（ 1 个月）以上；
2. 乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达 5000 元以上；
3. 乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；
4. 乙方擅自改变租赁房屋结构或者法定用途；
5. 乙方违反本合同第十四条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；
6. 未经甲方同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房屋进行装修；
7. 乙方擅自将租赁房屋转租第三人的。

除追究乙方损害赔偿责任或违约责任外，甲方还可依据上述情形解除合同或向乙方提出变更合同条款。

**第二十条 违约和安全责任**

1. 本出租房为涂水坤所有，无其他关系人，由于本房屋所产生的债权债务及其他纠纷与承租人无关，若由纠纷使乙方不能正常居住使用而造成的损失由甲方负责赔偿。
2. 若乙方违反本合同或者提前解约，甲方不退押金。
3. 在租赁期间，乙方自行承担租房内所有人的人身安全责任，包括摔倒，天台坠落，广告牌坠落，高空抛物等。
4. 若甲方违反本合同或者提前解约，给乙方造成损失，甲方需退还乙方所付当年租金，并返还押金。不可抗力除外（比如政府征地拆迁，以及由新农村建设造成甲方不能继续出租等政策影响，且按本合同第二条约定进行退租金退押金，不退装修费）。
5. 乙方应确保房屋内的消防安全，配备消防器材，保证消防通道畅通，货品货物摆放有序，危险品不应放置于房屋内，随时接受消防局的检查及要求整改。

**第二十一条** 本合同终止后，乙方应于 15 日内迁离及交回租赁房屋，并保证租赁房屋及附属设施的完好（属正常损耗的除外），同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的，甲方有权收回租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取双倍租金。

**第二十二条** 本合同约定之租赁期届满，乙方需要继续租赁该房屋的，应于租赁期届满之日前 1 个月向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同，并到合同登记机关重新登记。

 **第二十三条** 本合同约定之租赁期届满，乙方不需要继续租赁该房屋且双方已就退房事宜无异议时，甲方应立即退还房屋押金。

**第二十四条** 本合同约定的各项条款，甲、乙双方均须履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

**第二十五条** 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

甲、乙双方在租赁期间对本合同内容达成变更协议的，须到原合同登记机关登记。经登记的协议与本合同具有同等效力。

**第二十六条** 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请本合同登记机关调解；调解不成的，可向

■房屋所在地仲裁委员会申请仲裁；

□房屋所在地人民法院提起诉讼。

（以上纠纷解决方式由双方协商选择一种，并在相应□内打“■”）

**第二十七条** 本合同自签订之日起生效。

甲、乙双方应自签订本合同之日起 15 日内到房屋租赁主管机关进行登记或备案。

**第二十八条** 本合同一式 4 份，甲方执 2 份、乙方执 2 份。

甲方（签章）：

法定代表人：

联系电话：（ ） 、 （传真）

委托代理人（签章）： 年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人：

联系电话：（ ） 、 （传真）

委托代理人（签章）： 年 月 日

登记或备案人（签章）：

合同登记（备案）机关（签章）：  年 月 日