**注：该合同为样本合同，做为拍卖参考，拍卖成交后，按拍卖结果填写相关内容。**

**房屋租赁合同（样本）**

 合同编号：

**出租方（甲方）：湖南省工业和信息化行业事务中心**

**住所地 ：长沙市雨花区黄土岭路金辉大酒店附楼8楼**

**电 话： 0731—82817372**

**传 真： 0731—82817348**

**联系人：喻裕光 16680812273**

**承租方（乙方）：**

**住所地 ：**

**电 话：**

**联系人：**

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，就乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利与义务，经协商一致，签订本合同。

**第一条 房屋的坐落、面积、装修、设施情况**

1、甲方出租给乙方的房屋位于 长沙市芙蓉中路三段100号湘凯大厦第三层B部分及第四、五、六层 。甲方拥有该房屋的所有权，经甲乙双方现场确认该处房产建筑面积共 5567.993㎡。

2、该房屋现有消防设施、天然气管道、水表 、电表、配电间设备随同房屋一起出租，租金计入房租，到期完整退回。

**第二条 租赁期限、用途**

1、本合同有效期限自 2021 年 月 日起至 202 年 月 日止 ， 年 月 日至 年 月 日属于乙方装修期（装修期为3个月），装修期免租金，租金从 年 月 日起计算)，共 年。

2、乙方向甲方承诺：租赁该房屋仅作 用途，乙方不得经营国家明令禁止的项目，不得经营KTV及有噪声污染等行业。否则造成的一切后果由乙方承担。

3、如租赁期限届满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期归还。乙方如要求续租，则必须在租赁期满三个月之前书面通知甲方，甲方按照湘财资[2018]22号文件的资产出租管理规定进行公开竞价招租，在同等条件下，乙方享有优先承租权，重新签订房屋租赁合同。

4、若乙方需提前解约合同，乙方须提前三个月以书面形式向甲方递交申请，经甲方书面同意后，甲方随时有收回房产出租屋的权利，乙方必须配合，同时乙方预付的年或季度租金不予以退还且需按合同约定承担违约责任。

**第三条 租金、押金及支付方式**

1.该房屋第一年的租金计算方式为：第一年房屋租金为人民币 （￥ ），每

月为人民币 整（¥ ）。房屋租金从第二年起每年在前一年的基础上递增2％，以此类推。

2、房屋租金支付方式如下：每年按季度支付，乙方必须在每次租赁期间段到期十五天之前支付下一时间段的租金，甲方根据乙方的需求提供正规房屋租赁发票和代收代付税费收据。

3、房屋押金为（注：第三层押金为2万元、第四层押金为8万元、第五层押金为5万元、第六层押金为5万元）人民币 万元整（¥ ），签订合同五个工作日内，乙方须一次性向甲方支付第一年的 一个季度房租和全部押金，第一年季度租金为人民币 （¥ ），押金为人民币 万元整（¥ ），合计为人民币 整（¥ ）。第二年租金总额为人民币（¥ ），每季度为：（¥ ）；第三年租金总额为人民币（¥ ），每季度为:（¥ )；第四年租金总额为人民币整，（¥ ），每季度为：（¥ ）；第五年租金总额为人民币整（¥ ），每季度为：（¥ ）；第六年租金总额为人民币（¥ ），每季度为：（¥ ）；第七年租金总额为人民币（¥ ），每季度为：（¥ ）。本合同履行完毕后，乙方全部退出承租房屋一星期内，由甲方将扣除乙方应承担的相关费用后的押金无息退还给乙方。

4、甲方账户信息：

收款户名：湖南省工业和信息化行业事务中心

收款银行：建行长沙蔡锷南路支行

收款账号：43050176403600000250

**第四条 租赁期间相关费用及相关税金**

1、在租赁期间，甲方负责相关的房屋租赁税费，乙方承担相关的经营税费。

2、乙方应按时交纳自己经营所负担的费用，包括物业、停车管理费、门前三包费、水、电、煤气费等经营过程中产生的所有费用。

3、乙方使用水、电单独装表，按季向甲方交纳水电费，水价4.98元/吨，电价 0.8503元/度（如遇国家政策水电费调价再另作调整）。逾期不交时，将按日2‰收取滞纳金，并且甲方有权采取停水停电措施。

4、乙方在租赁期间，在经营上产生的一切债权债务均由乙方自行负责承担，与甲方无关。

**第五条 房屋修缮与使用**

1、在租赁期间，甲方应保证出租房屋的建筑质量使用安全。如因建筑质量原因确需维修乙方应主动告知甲方，双方会商确定后，甲方负责维修，并支付维修费用。其他设施设备的维修均由乙方承担维修义务和费用。

2、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施、设备。如因使用不当造成房屋及设施、设备损坏的，乙方应立即负责修复或进行赔偿。乙方如改变房屋的内部结构、或设置对房屋结构有影响的设施、设备，设计及规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方以及相关部门或其他权利人书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权按照以下方式执行：依附于房屋的装修归甲方所有，乙方由于特殊经营需求而对房屋进行的改造，乙方应在合同到期日之前自行拆除并清理干净场地。撤场时需将可带走垃圾处理干净，如未按时拆除及清理甲方有权在押金中扣除清理费用。

3、本合同签订后的十日内，甲方应向相关管理部门协调乙方的水、电设施的正常供应和使用。如因乙方责任导致不能正常供水、供电的情况发生，由乙方自己与相关管理部门协调，并负其责。

4、本房屋的装修由乙方自己负责，必须符合消防安全规范的要求，由于乙方未按照消防安全规范进行装修，造成甲方及第三人损失的，由乙方承担赔偿责任。如果乙方不及时承担赔偿责任，造成甲方向第三人垫付赔偿费用的，甲方有权在押金中扣除赔偿费用，押金少于赔偿费用的，甲方可向乙方追偿。合同到期后或乙方提前终止合同，装修采用来修去丢的原则，归甲方所有。装修过程中产生的垃圾由乙方负责处理干净。如未及时清理，甲方有权在押金中扣除清理费用，押金少于清理费用的，甲方可向乙方追偿。

5、甲方要求乙方不得对本承租房屋外立面进行任何改动。乙方如因经营需要变动外立面时，须报方案经甲方书面同意后方可动工。

6、乙方在装修施工完毕后，开业前须交付完整的装修、水、电、消防竣工蓝图各一套，包括电子版，必须向甲方提供消防验收合格证的扫描件一份备案。

7、甲方不对乙方装修等项目施工承担任何法律责任，乙方应负责办理自己经营项目的所有法律手续。

 8、乙方在承租期间应注意消防安全，安全使用水、电、气等，因乙方原因造成甲方及第三人损失的，由乙方承担赔偿责任。如果乙方不及时承担赔偿责任，造成甲方向第三人垫付赔偿费用的，甲方有权在押金中扣除赔偿费用，押金少于赔偿费用的，甲方可向乙方追偿。

9、乙方在承租期间应处理好相邻关系，对垃圾、污水、噪音等问题妥善处理，不得影响邻居的正常的工作、生活，因乙方原因产生的纠纷由乙方负责。如果乙方不及时承担责任，造成甲方向第三人垫付相关费用的，甲方有权在押金中扣除相关费用，押金少于相关费用的，甲方可向乙方追偿。

10、该房屋只能做为 用途，为保证消防安全，所有东西不能放在门外，如果发现门口堆放物品，甲方可以不通知乙方自行处理，甲方不承担任何责任。

**第六条 房屋的转让**

1、租赁期间，甲方有权按照法定程序出售转让该出租的房屋。转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。

2、甲方出售房屋，须在三个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权。

**第七条 合同的变更、解除、终止与续约**

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、甲方有下列行为，乙方有权解除合同：

该建筑出现严重质量问题，甲方未尽房屋修缮义务，严重影响使用的。

3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

（1）未经甲方书面同意，转让、转租、分租给其他任何主体（或部分转让、转租、分租）承租房屋。

（2）未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

（3）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

（4）未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

（5）利用承租房屋存放危险物品。

（6）逾期一星期未交纳按约定由乙方交纳的各项费用。

（7）非甲方原因拖欠房租一星期。

（8）在租赁房屋内实施违法违规行为的。

（9）违反本合同其他约定，经甲方书面告知，在合理期限内无正当理由拒绝整改的。

4、如在租赁到期时，乙方无欠租等违约情况的，该租赁年限自动延期2年。（如遇政策调整租期，则以湖南省政府、省财政厅、省机关事务管理局等有关文件为准，签定政策允许的上限租期补充协议）。

**第八条 房屋交付及收回的验收**

1、在移交乙方房屋时，甲方应保证本租赁房屋本身及附属设施、设备处于正常使用状态。乙方在确认房屋本身及附属设施、设备处于正常使用状态下以及房屋符合合同约定情况时接收房屋。

2、乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。

3、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存垃圾、危险物品或其他影响房屋正常使用的物品。

4、在租赁期间内，甲方应保证房屋没有任何产权纠纷和其他影响乙方正常使用的情形存在。

**第九条 甲方违约责任**

1、甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同时，支付乙方本合同当年租金一年总额的30％违约金。

2、甲方承诺上述租赁房屋无任何权属争议，因甲方行为导致房产被冻结、查封等，造成乙方无法正常使用租赁房产的情况，甲方须承担乙方所有损失，包括但不限于租金、装修、为维护合法权益而已实际支出的律师费、差旅费等费用。

3、乙方交还租赁房屋后甲方须在一星期内退还押金，逾期未退还押金按每天万分之五计算违约金。

4、甲方违反本合同任何其他条款约定，须赔偿乙方所有损失包括但不限于租金、装修、为维护合法权益而已实际支出律师费、差旅费等费用。

**第十条 乙方违约责任**

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方交纳的押金作为违约金，不再退回，如果违约金不足以弥补甲方损失的，乙方须进行赔偿：

（1）乙方未经甲方书面同意，转让、转租、分租、给其他任何主体（或部分转让、转租、分租、）承租房屋；

（2）乙方未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋；

（3）乙方改变合同规定的租赁用途；

（4）乙方拖欠房租满一星期；

（5）乙方以合作合伙为名义，事实转让、转租、分租、本承租房屋的行为；

（6）乙方在没有经过甲方书面同意的情形下提前单方解除合同；

（7）乙方因违反本合同其他约定或违反本合同第七条第三款的各项约定导致合同解除的。

2、在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的租金和费用的，从逾期之日起至实际清偿之日止，应以乙方逾期交纳的费用总额为基数，按日千分之五的标准支付给甲方违约金。由乙方承担的物业停车管理费、水费、电费等，由乙方直接向相关收款单位进行交纳，如乙方迟延交纳上述款项，致使甲方进行垫付或者因此承担了违约责任，则甲方有权向乙方进行追偿，并从甲方承担责任之日起至乙方实际清偿之日止，以甲方已付款项总金额为基数，按照日千分之五的标准支付给甲方违约金。

3、租赁期内，乙方提前退租的，押金作为违约金不予退还。

4、乙方有本合同约定的任何违约行为，除上述违约责任外，应向甲方支付本合同当年租金一年总额的30％违约金。

5、乙方违反本合同任意其他条款约定，需承担甲方为维护合法权益所产生的律师费、差旅费等费用。

**第十一条 免责条款**

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成损失的，甲、乙双方不承担责任。

2、甲方因国家政策或自身及上级单位决策，需要单方解除合同，收回、拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，甲、乙双方互不承担责任。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

4、不可抗力系指“不能遇见，不能避免并不能克服的客观情况”。

**第十二条 争议解决**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解，协商或调解解决不成的，任何一方均可依法向出租房屋所在地人民法院提起诉讼。

**第十三条 合同送达、生效**

1、合同履行期间双方设定的住所地址为各方送达地址，如双方因本合同履行发生争议导致诉讼的，该送达地址亦为各方诉讼文书及双方邮寄催收函、律师函等文件的法定送达地址。

2、合同履行期间，任何一方如需要变更地址，应当书面告知对方，未书面告知对方的，视为未做变更，原约定的住所地址仍为有效送达地址。

3、本合同经双方签字盖章后生效。本合同（含附件）一式六份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。

 附件：租房单位消防安全保卫责任书

**甲方（盖章）：**

**法定代表人（或授权代表）：**

**签订日期： 年 月 日**

**乙方（盖章）：**

**法定代表人（或授权代表）：**

**签订日期： 年 月 日**

**附件1：**

**租房单位消防安全保卫责任书**

 根据中央、省、市关于社会治安综合治理、消防、预防各类事故工作“谁主管、谁负责”的原则，联营、租房单位法人对本单位安全保卫负全责。

在承租范围内负责防范措施的落实，负责事故的处理，承担事故的损失。

根据治安、消防、防事故属地管理的原则，出租单位对各承租单位的治安、消防、防事故工作有监管、检查、协调的义务。对存在严重安全隐患拒不整改或由于承租单位主观原因发生重大事故的，承租单位应承担全部责任。出租单位有解除租房合同与据实索赔的权利。

出租单位与承租单位共同落实安全保卫责任制以确保一方平安。

本责任书一式二份，签定双方各执一份。自签定之日起生效。

出租单位（公章） 承租单位（公章）

安全负责人： 安全负责人：

 年 月 日

（以下无正文）

（本页无正文，为签署页）