**房屋租赁合同**

**出租方（以下简称甲方）：**贵阳市公共交通有限公司

地址： 贵州省贵阳市观山湖区诚信路西侧腾祥·迈德国际A1-A3栋

统一社会信用代码： 915201002144796510

**承租方（以下简称乙方）：**

地址：

身份证号码：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将南明区油榨街32-34号，自编号7-8#房屋出租给乙方事宜，经协商订立本合同，以资双方共同遵守。

**第一条 房屋基本情况**

1.租赁房屋位于XXX，建筑面积XX平方米。

2.签订本合同前，甲方已告知乙方租赁房屋/场地状况。

3.甲方承诺：其为该房屋的合法产权人，其对该房屋拥有完整的出租权，其拥有将该房屋出租给乙方的全部权利。

4.乙方声明：在其签署本合同前已经现场查看过该房屋/场地，对该房屋及现有装修及设备设施状况充分了解并表示认可。

**第二条 租赁期限及用途**

1.经营期共 XX 个月，自 XX 年 X 月 X日起至 XX 年 X月X日止。

2.乙方经营该房屋用作商业使用，不能开展国家法律、法规明令禁止的一切违法活动，不能经营易燃易爆和剧毒危险物品。

3.严禁违规使用液化气瓶。

**第三条 租金及递增**

1.租金

单价:XX元/㎡•月，初始月租金XX元。

第一年租金XX 元（大写：XX），每季度租金XX元（大写：XX）；

第二年租金 XX元（大写：XX），每季度租金XX元（XX）；

第三年租金 XX元（大写：XX），每季度租金XX元（XX）。

2.递增方式

从经营期的第二年开始，以上一年经营费金缴纳为基础，每满一年递增1.5%。

3.物业费、水费、电费、卫生费、停车费等由乙方自行承担，另行缴纳。

**第四条 租金支付方式及延迟支付责任：**

1.按年度支付，第一期租金于 XX年 XX 月 XX 日前支付于甲方指定账户，后续支付租金为上期期满前15日。

2.在租金支付过程中若遇节假日或其他突发情况（指政府指令延期上班，受瘟疫、自然灾害及战争等不可抗力事件引起的突发事件），支付日可以顺延至节假日或突发情况解除日后3个工作日。

3.甲方收取租金后15个工作日内向乙方开具同等金额增值税普票或专票。

4.在租赁期内，乙方未按照本合同约定逾期支付甲方租金的，每逾期一天，则每日需按年度租金的万分之三向甲方支付违约金。

5.逾期支付水电、卫生、物业、停车等费用的，每逾期一天，则每日需按应支付费用的万分之三向甲方支付违约金

**第五条 保证金收取及退还**

（一）保证金的收取

1.租赁期，保证金不能作为租金抵扣房租等费用。

2.甲方在本合同签订当日一次性收取乙方XX元（大写：XX）作为履约保证金，甲方向乙方开具同等金额的收据。

（二）**保证金退还**

1.乙方租赁期满，不再与甲方续签租赁合同时，由乙方在本合同期满前两个月提出申请，并缴清租金、水费、电费、卫生费、停车费等费用后，甲方对招租房屋/场地卫生、装饰装修、设备设施等进行验收，满足本合同其它条款约定的要求后，乙方向甲方交回由甲方开具的履约保证金收据原件，甲方15个工作日内一次性将履约保证金无息支付给乙方。

**（三）** 保证金抵违约金情形

1.乙方退租前应缴清应缴纳的各项费用，如有欠费可用保证金抵扣所欠费用，如乙方造成甲方房屋损坏，则甲方扣除乙方造成甲方房屋损坏的费用后退还剩余保证金。

2.租赁期间，乙方有违反本合同约定条款或中途擅自退租的，保证金全部作为违约金，甲方有权不予退还其不开具任何发票。

3.如保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方追偿，除此之外，乙方拖欠甲方租金，甲方有权继续追偿，追偿所收款项亦不开具任何发票。

**第六条 甲、乙双方的权利及义务**

（一）甲方的权利和义务

1.依约将标的物交乙方使用。

2.有权按本合同约定收取履约保证金、经营费、水电费及其他费用等。

3.有权对出租房屋进行安全检查，要求乙方及时整改检查过程中发现的安全隐患问题及其他违反本合同的行为。本条约定不免除乙方依据本合同和法律应承担的任何义务和责任，不产生甲方对乙方的任何连带或担保责任。

4. 甲方应在本合同履行期间维持标的物的持续性与稳定性，确保标的不存在查封及共有人等第三人权益，并不被第三人合法追索。本合同履行期间甲方将房屋使用权移转给第三方的，应提前15日通知乙方，并应保证第三方承受乙方在本合同中约定的权利义务，否则依照本合同约定承担违约责任。

5.无法定理由或本合同约定单方终止或解除理由，甲方不得擅自提前终止或解除本合同或者提前收回房屋。

（二） 乙方的权利和义务

1. 乙方有权在租赁期间按照本合同约定的用途合法使用标的物，自主经营、自负盈亏，乙方的合法经营行为不受甲方的干预。

2.按期足额支付经营费及水电费等各类费用。

3.房屋租赁期满，同等条件下享优先续租权。需要续约的，应当在合同期满前60日内向甲方书面申请并按持续另行签订租赁协议；双方决定不续约的，合同期满后，本合同自动终止，乙方应当在本合同终止后7个工作日内退出租赁房屋并按照合同约定向甲方返还房屋。

4.除非甲、乙双方在合同履行过程中另行约定或乙方预先取得甲方书面批准，乙方不得进行下列行为：

4.1乙方不得将无故终止合同，不得将标的物及设施对外实施抵押、质押、担保、处分。

4.2 未经甲方书面同意，乙方不得以本合同下项目的名义进行相关的担保、抵押等融资活动。

5. 严格遵守《贵州省城市市容和环境卫生管理条例》和《贵阳市“门前三包”责任制管理规定》等有关规定，负责租赁区域内及“门前三包”范围内的环境卫生、市容秩序、治理工作并承担相关费用，并按政府及有关部门的规定交纳卫生费、垃圾清运费等费用。如贵阳市人民政府制定、发布新的有关安全生产、环境卫生以及贵阳市轨道交通管理等方面的法律法规和规范性文件的，乙方应严格遵守相关规定。

6. 在使用标的物的过程中不得违反噪音、油烟、污水排放等规定，如因此而被投诉、索赔、行政处罚或引发其他纠纷的，均由乙方负责解决及承担一切责任及后果。

7. 严格遵守《中华人民共和国食品卫生法》、《消费者权益保护法》等有关国家法律、法规或政府主管部门的相关规定，按要求悬挂营业执照、卫生许可证、健康证等，做到亮证经营，明码标价。不得销售有毒有害、质量不合格的产品，不得销售秽污不洁、过期变质、假冒伪劣的食品。

8 .自标的物交付给乙方之日起，乙方自行承担使用标的物及自身经营行为所产生的责任与后果，如乙方的行为违反法律、法规或政府主管部门的相关规定，或对甲方或第三人造成损害的，乙方应承担相关责任与费用；甲方有权要求乙方限期停业整改，乙方拒绝整改或在限期内未按要求整改完毕的，甲方有权解除本合同。

9. 乙方应向甲方提供其营业执照等公司经营的主要证照、交租账户的复印件，作为本合同的附件。

10.如因市政规划建设需要及其他不可抗力等原因需要减少标的面积，或者拆除乙方设备设施，乙方须无条件接受，经营费按面积减少的相应比例调整收取租金。

11.因国家政府部门对本合同项下场地进行拆迁、征收、征用的，甲方投入部分的赔偿或补偿归甲方所有，乙方投入部分的赔偿或补偿归乙方所有。

12.乙方应合理使用其所经营的房屋及其附属设备等，如因使用不当造成损坏的，乙方应立即负责修复并对甲方进行经济赔偿；如造成相邻各方及第三方损害的，乙方应自行承担相应法律责任。

13.乙方在经营期内应尽到使用水、电、煤气等设施、设备安全注意事项，应经常检查并确保水、电、煤气的正常使用，因乙方使用不当、修缮或更换不及时等原因造成乙方或第三方人身及财产损失的由乙方自行负责，乙方除修缮受损房屋、设备设施外还须对甲方负赔偿责任。

**第七条 维修条款**

1.乙方按照约定的方法或根据租赁物的性质使用租赁物，应对租赁房屋进行日常必要维护，合理使用致使租赁物正常损耗的，不承担赔偿责任。

2.租赁期间，租赁房屋或公共设施及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，乙方的行为属于违约行为，甲方有权解除 本合同，对乙方已交纳的租金甲方不退还，对乙方损坏部分及附 属设施，甲方有权请第三方进行维修，其费用甲方有权从乙方的 保证金中扣除用以支付第三方，其保证金不够的，甲方有权向乙方追偿。

**第八条 廉洁条款**

1.甲乙双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和协议文件另有规定之外），不得违反中央八项规定及其实施细则精神等其他违规违纪行为，不得损害国家和集体利益。

2.甲乙双方及其有关当事人要遵守廉洁自律有关规定，不得有“吃拿卡要”等违纪违规行为，不得收受或变相接受对方的回扣、礼金、礼品、宴请、娱乐等任何形式的贿赂，不得接受对方请托或违反规定为对方谋取好处，不得在合同执行和验收过程中暗箱操作、降低标准。

3.甲乙双方不得贿赂或变相贿赂对方及其有关当事人，不得向对方当事人赠送礼金、礼品、礼券、礼卡、回扣等，不得宴请对方当事人，不得邀请对方当事人参加各种娱乐活动，不得请托对方当事人谋取好处，不得通过“找关系”干扰对方执行合同。如遇对方当事人提出“吃拿卡要”等要求，及时向对方纪检部门反映。

**第九条 合同的变更、终止和解除**

1.变更合同，须经双方协商一致，并订立书面合同。

2.租赁期满合同自然终止。

3.因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

4.因国家政策调整、战争等因素客观事件导致合同无法履行的，合同终止。

5.因违反约定，拖欠房租、水电、卫生等费用1个月以上（含一个月），合同解除。

6.以任何形式转租的，合同解除。

7.未经甲方书面同意，拆改变动房屋承重结构危及房屋安全的，合同解除。

8.未按照约定使用租赁物，损坏承租房屋及设施设备、公共部位装饰装修，在甲方提出的期限内仍未修复的，合同解除。

9.乙方在使用房屋/场地时，产生有毒气体、噪音超过国家环保标准的，安全、消防不符合国家相关法律法规要求，政府部门责令整改拒不整改或整改不合格的，合同解除。

10.改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动或私自存放易燃易爆以及剧毒危险品的，合同解除。

11.改造及经营中发现重大安全隐患的，业主方有权要求承租方停业整改，承租方拒绝整改或在限期内未按要求完成整改的，业主方有权解除本合同，不承担法律责任。

**第十条 房屋交付及返还**

（一）标的交付

1.签订合同5日内交付。标的按现状交付，遗留的原商户由意向承租方从标的交付之日起自行续租收取租金或自行负责清退等处理。

2.甲方向乙方发出交付通知书，双方按照交付通知书载明的时间和地点办理交付手续，自交付之日开始计算经营准备期。

3.如乙方不按要求办理交付手续，交付之日以交付通知书载明的时间为准；自交付通知书载明时间起30日，承租人仍未与出租人完善交付手续的，双方租赁合同自动解除且不退还已缴纳的履约保证金。

4.如交付标的招租面积与实测存在差异的，以异议方委托的、双方均认可的具有相关资质的第三方测绘单位实测数据为准；如实测数据与计租面积误差在正负5%以内，租金不予调整；如实测数据与计租面积误差在正负5%以上的，以实测面积计租；应缴年度租金=实测面积×单位面积租金。

5.自标的物交付乙方之日起，乙方自行承担使用标的物及自身经营行为所产生的责任与后果，如乙方的行为违反法律、法规或政府主管部门的相关规定，或对甲方或第三人造成损害的，乙方应承担相关责任与费用.

（二）标的返还

1.租赁合同到期或因乙方违约，造成合同终止或解除的，乙方将以届时房屋现状于合同终止或解除后7个工作日内返还甲方。同时不得破坏或拆除装饰装修、不能移动的设施、设备，包括但不限于附属于房屋的门窗、地板、隔断、墙砖、洁具、电梯、水电、监控等。

2.租赁合同正常履行的，租赁期最后一日为退场之日；租赁合同由双方协商一致解除的，退场之日以双方约定为准；单方解除租赁合同的，以有效法律文件或通知中载明的日期为退场之日。

3.按约定完成退场的，甲乙双方对房屋进行共同检查、对水电表度数进行确认后双方签订移交表、完善书面移交手续；乙方未按合同、撤场通知、或其他约定完成退场的，由甲方对房屋结构、设施设备、水电表度数进行拍照取证后自行开展清场工作。

4.乙方因自身原因提前终止合同的，甲方在扣除应收租金和相关费用后15个工作日内，将履约保证金无息按照原支付路径或双方约定方式退还给乙方。履约保证金和未使用经营费用不够抵扣的，甲方保留对乙方的追偿权利。

5.乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备等的完好状态，不得留存物品影响房屋的正常使用。对未经甲方同意留存的物品，甲方有权处置。

**第十一条 违约责任**

1.租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，并收回该房屋，乙方应按照本合同约定租赁期限最后一年的租金总额的5%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

（1）因违反约定，拖欠经营费、水电、卫生等费用1个月以上（含一个月）。

（2）以任何形式转租的。

（3）未经甲方书面同意，拆改变动房屋承重结构危及房屋安全的。

（4）未按照约定使用租赁物，损坏承租房屋及设施设备、公共部位装饰装修，在甲方提出的期限内仍未修复的。

（5）乙方在使用房屋时，产生有毒气体、噪音超过国家环保标准的，安全、消防不符合国家相关法律法规要求，政府部门责令整改拒不整改或整改不合格的。

（6）改变本合同规定的使用用途或利用该房屋进行违法活动或私自存放易燃易爆或剧毒危险品的。

2.在租赁期内，如乙方中途退租，则应提前两个月书面通知甲方，否则视为乙方违约，乙方除应按本合同约定的3个月租金总额向甲方交纳违约金外，甲方有权不予退还乙方交纳的剩余租金以及履约保证金。若支付的上述保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

3.在租赁期内，如甲方中途解除合同，则应提前两个月书面通知乙方，否则视为甲方违约，甲方除应按本合同约定的3个月租金总额向乙方交纳违约金外，还应赔偿乙方剩余租赁期内装饰装修残值损失（残值损失按总装修金额除以租赁合同期限乘以剩余租期）。乙方应提供相应装修票据作为赔偿计算依据；乙方不能够提供票据的，由甲、乙双方认可的第三方专业评估机构评估其装修剩余价值，评估费用由乙方承担。

4.租赁合同终止或解除后乙方未在规定时间内退还房屋的，视为乙方违约，除甲方或甲方委托的第三方有权将乙方物品强制搬出外，乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失（包括但不限于甲方为此支付的律师费，委托第三方搬迁、储存等费用）。

**第十二条 免责条件**

1.因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失。

2.因国家政策原因，需要拆迁、征收或改造已租赁的房屋，甲、乙方双方互不承担责任，合同终止。

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“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

**第十三条 其它**

1.甲方提供给乙方经营的房屋/场地涉及政府征收或需用于公益用途时，甲方书面通知乙方，乙方应无条件按照甲方规定的时限搬出该房屋并交回甲方（包含但不限于甲方提供的设施设备、乙方的装饰装修等），乙方仅享有乙方装修装饰部份的权益。

2.经营期满，甲方有权收回出租房屋/场地，乙方应如期交还。

**第十四条** 本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向甲方房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十五条** 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份。本合同自双方签字后即生效。

**第十六条** 本合同中的附件为合同不可分割的部分，与合同具有相同的法律效力。

**第十七条** 对于合同条款的修改、补充及变更、须由双方共同协商，以书面形式做出，并由双方授权代表签字，成为本合同不可分割的部分，与合同本身具有同等法律效力。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

**第十八条** 本合同在经营期限届满，且双方完整履行各项义务及有关款项得以清偿之后终止。

附件：安全协议

甲方（盖章）： 乙方（签章）：

开户行：中国光大银行南明支行

开户账号：51730188000021691 开户账号：

合同签订日期： 年 月 日

附件

安全协议

**出租方（以下简称甲方）：**贵阳市公共交通有限公司

地址： 贵州省贵阳市观山湖区诚信路西侧腾祥·迈德国际A1-A3栋

统一社会信用代码： 915201002144796510

**承租方（以下简称乙方）：**XXX

地址：XXX

身份证号码： XXX

联系电话： XXX

根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国安全消防法》《中华人民共和国名法典》《租赁厂房和仓库消防安全管理办法》《贵阳市房屋租赁管理办法》等法律法规和办法规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实、信用的基础上，经协商一致，就乙方租赁甲方南明区油榨街32-34号，自编号7-8#房屋签订安全协议如下：

一、甲方安全责任

1.对出租房屋/场地安全进行统一管理。

2.事先告知承租人租赁房屋/场地相关的消防安全要求。

3.定期了解租赁厂房、仓库的消防安全情况，及时制止承租人、物业服务企业危及消防安全的行为。

4.督促承租人、物业服务企业加强消防安全管理并及时整改火灾隐患。

5.及时向承租人、物业服务企业传达有关行政主管部门的消防工作要求。

6.保障出租房屋疏散通道、消防车通道、安全出口畅通。

7.房屋在乙方租赁使用期内，如发生危及相邻各方及公共安全紧急情况下，乙方无法及时返回予以处理或无法联系上乙方时，甲方可在公安、社区等政府部门人员陪同下进入租赁房屋内排除险情，甲方由此进入租赁房屋内的行为不承担任何法律责任。

二、乙方安全责任

1.乙方施工改造前，须将详细的建设、经营方案向甲方报备，取得甲方书面同意后方可实施。

2.乙方装修方案必须符合国家安全、消防、环保等法律法规要求，无条件接受甲方监督和检查，对所查出安全隐患，按甲方提出的指导意见和整改要求限时进行整改。

3.乙方须做好经营项目的规划、安全、消防、环保、卫生等管理，并自行办理报批、报审相关手续。

4.落实消防安全责任制，制定消防安全制度、消防安全操作规程。

5.保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证疏散通道、安全出口、消防车通不被破坏、占用。

6.定期开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患。

7.开展经常性的消防安全宣传教育。

8.制定灭火和应急疏散预案，组织进行有针对性的消防演练。

9.配置消防设施、器材，对消防设施、器材进行维护保养。

11.严禁私自搭接电源线路、违规使用大功率电器设备、经营场所与居住场所混合使用。

12.应尽到使用水、电、煤气等设施、设备安全注意事项，应经常检查并确保水、电、煤气的正常使用。租赁期间造成乙方或第三方人身及财产损失的由乙方自行负责，乙方除修缮受损房屋、设备设施外还须对甲方负赔偿责任。

13.因第三方责任导致乙方受到的人生伤亡或财产损失与甲方无关，乙方负责与第三方直接协商或通过司法程序处理。

14.租赁期间乙方是该房屋、场地的实际管理人，乙方的人身和财产安全均由乙方自行承担，该场地内所发生的一切安全事故均由乙方承担相应责任，与甲方无关。

15.参与甲方安全管理人员组织的消防培训、演练等活动。

16.接受甲方安全检查，对所查出安全隐患，按甲方提出的指导意见和整改要求限时进行整改。

三、违约责任

1.乙方安全管理不当导致甲方被行政部门处罚的，责任和后果由乙方承担。

2.未配合甲方安全检查工作，未按甲方要求对发现的安全问题完成整改的，甲方有权将将乙方所缴纳履约保证金用于整改。

3.对发现的重大安全隐患未按行政主管部门或甲方要求完成整改的，甲方有权要求乙方停业整改，拒不整改的，甲方有权解除合同收回房屋并不承担法律责任。

4.租赁过程乙方安全管理不当造成的一切损失和后果由乙方自行承担责任。

四、有效期

本协议一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份。自双方签字后即生效，房屋租赁合同终止时间止。

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

日期： 日期：