**房屋租赁合同**

合同编号：

出租方（甲方）：建宁县城市建设投资经营有限公司

承租方（乙方）：

按照《中华人民共和国民法典》《建宁县人民政府办公室关于印发进一步加强县直行政事业单位国有资产管理工作意见的通知》及有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，双方在自愿、平等、平等协商一致的基础上，就下列资产租赁事项订立本合同，供双方共同遵守。

**一、租赁资产基本情况**

（一）甲方将位于建宁县 店面租赁给乙方。

（二）甲方租赁给乙方的店面建筑面积共计 平方米，作为乙方经营所用。

**二、租赁用途：** ，未经甲方同意，乙方不得擅自改变用途。

**三、租赁期限：**租赁期限 年，自 年 月　 日起至 年 月 日止。

**四、租金及履约保证金**

1.租金收取标准：租金按 元/㎡/月（人民币）收取，共计人民币 仟 佰 拾 元 角 分 /月（¥： 元/月）。

2.本资产租赁实行“先交租，后使用”和“按月交付租金”的原则。乙方必须于每月 日前交清当月租金，甲方提供有关票据。逾期缴交租金的，除应如数补交外，还应支付应交金额5%的违约金。
 3.合同签订 日内，乙方须向甲方交纳三个月租金计算的合同履约保证金，计人民币 仟 佰 拾 元 角 分（¥： 元）。履约保证金不计利息。

4.乙方向甲方支付的租金采用银行转账方式（户名：建宁县城市建设投资经营有限公司　账号：9031210010010000005392　开户银行：农村信用合作联社营业部）。

**五、装修及维护**

（一）乙方因使用需要，在不影响租赁资产、附属设施的结构和安全及周边环境的前提下，经事先以书面方式征得甲方同意后，可对租赁资产进行适当装修。乙方的装修经消防、公共安全等有关部门审批的，乙方应报有关部门审批同意后方可实施，若因乙方未按要求做好消防、安全工作，导致发生安全事故，乙方承担全部责任及造成的损失，与甲方无关。

（二）如涉及排油烟、排污必须符合国家生态环保要求，后续装修排油烟、排污等必须严格按照国家环保部门规范标准。

（三）水电由甲方提供接入点，租赁期间的资产由乙方负责维护、维修，装修、维护、水电气改造等费用由乙方承担。

依据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（注释〔2019〕11号）规定，乙方退租及租赁合同终止后，乙方投入的装修、装饰物与租赁资产附合的，其所有权归甲方所有，甲方不予补偿费用，乙方不得自行拆除和毁坏；装修装饰物与租赁资产未形成附合的，可由乙方拆除，但因拆除造成房屋毁损的，乙方应恢复原状。

1. **税费承担**
2. 乙方在租赁期间应当遵守公安、消防、税务、工商、卫生、环保、建设等部门的有关规定，及时办理相关证照，由此产生的费用及责任由乙方承担。
3. 租赁期间所发生的水、电、物业管理等一切费用由乙方承担。
4. **管理责任**
5. 乙方应遵守法律法规和社会公德，主动落实门前“三包”、综合治理等责任。
6. 本租赁资产由甲方管理。甲方有权监督乙方对租赁资产合法使用、保养、维护等，并要求乙方落实门前“三包”、综合治理等责任。
7. 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁资产转租转借他人或与其他方互换。
8. **合同解除、终止**
9. 甲乙双方因正当理由需提前解除合同的，应提前1个月书面通知其他方。租赁期满一年的，经双方协商同意可以提前解除合同，并签订终止合同协议，甲方于租赁合同终止并在乙方结清债权债务（水电费）、交还资产后10日内将履约保证金不计利息退还乙方，租赁期不满一年，提前解除合同，并签订终止合同协议后，履约保证金不予退还。
10. 乙方应于合同解除、终止3天内无条件搬出属于乙方的全部财物，将租赁资产归还甲方。合同终止后第三天未搬离或清理的物品视为乙方的废弃物，甲方有权进行处理，处理费用由乙方承担，并从履约保证金中直接扣除。
11. 租赁期满后，如乙方未再续租资产，甲方于租赁合同终止并在乙方结清债权债务、交还资产以及乙方注销营业执照、食品安全执照后10日内将履约保证金不计利息退还乙方。

**九、续租**

根据《建宁县人民政府办公室关于印发进一步加强县直行政事业单位国有资产管理工作意见的通知》，乙方全面履行租赁合同且同意在原合同租金基础上上浮10%租金的，允许在合同期满前两个月，向甲方提出续租书面申请，允许续租一次，续租期为两年。

**十、安全责任**

承租人应当遵守有关租赁房屋使用的法律法规，遵守安全生产法从事生产经营。房屋租赁期间的水电安全，以及房屋日常安全由承租人负责；租赁房屋的安全责任由承租人承担。

**十一、违约责任**

1. 甲、乙双方应当严格遵守本合同规定的义务，任何一方不履行或不完全履行本合同规定义务，给其他方造成损失的，应赔偿其他方由此产生的损失。
2. 乙方未按时向甲方支付所有应付款项三个月以上属于乙方违约，甲方有权向承租方按日欠款金额的万分之五加收违约金，违约超过90日甲方可以采取强制措施维护自身权利，如断水断电，收回房屋维护自身权益。
3. 有以下情形之一，甲方有权单方面解除本合同，强制收回租赁资产。乙方已支付的租金、履约保证金及投入的装修等费用，甲方均不予退还和补偿：

1.乙方累计欠缴租金3个月及以上的；

2.未经甲方书面同意，乙方擅自变更租赁资产约定用途的；

3.因乙方原因致使租赁资产及其附属设施严重损坏的；

4.未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁资产分割、转租、转借、调换给其他方的；

5.乙方违规乱搭乱建乱排的，被有关部门责令查处的；

6.乙方利用租赁场所进行违法活动被有关部门查处的。

**十二、免责条款**

1.因不可抗力以及城市规划建设需要导致本合同无法继续履行而提前解除合同的，各方互不承担责任，甲方需提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从配合并在规定时限内退还店面，不得提出任何补偿要求，甲方应将乙方已预交的租金及履约保证金退还给乙方。

2.甲方和乙方中任何一方法定代表人变更、企业迁址、合并，不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本协议执行人，并承担本协议的内容之权利和义务。

3.甲方通过纸质文件、短信、微信等方式向乙方送达文件、通知后15日后默认视为乙方已知悉相关文件、通知。

4.双方各自办理财产保险，互不承担任何形式之风险责任。

**十三、其他约定**

1. 本合同在履行过程中发生争议时，由双方协商解决，也可依法向资产所在地人民法院提起诉讼。若甲方通过法律途径维护自身权益产生的所有费用由违约的乙方支付。
2. 本合同自双方签字盖章之日起生效，本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，并另行签订补充协议，其补充协议与本协议具有同等法律效力。
3. 本合同一式五份，甲方执三份，乙方执两份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法人代表： 法人代表：

 联系电话：

签订日期： 年 月 日