**房 屋 租 赁 合 同**

出租人（甲方）：

承租人（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就本合同项下房屋租赁事宜达成 如下协议：

一、房屋基本情况：

1、出租房屋坐落地址及房屋面积等： ，建筑面积约 ㎡,（具体以实际为准）。

2、结构、装修和设施情况： 现状为准

3、其他：实际情况以标的现状为准

二、租金等费用及支付方式

1、房屋年租金（含税）： 万元/年 ，房屋三年总租金（含税）： 万元（大写： ） 。

租金付款方式：承租人将第一年的租金 万元于2022年 月 日前交至甲方委托的江苏鑫盛拍卖有限公司指定帐户（开户行：中国工商银行江苏宿迁分行，开户名称：江苏鑫盛拍卖有限公司，帐号：1116020009300636659）方可签订本合同。第二、第三年乙方均需在当年 月 日前将下一年的租金 万元汇入甲方 指定帐户（开户名称： ，开户行： ，帐号： ）。如逾期支付，以所欠租金为基数按月息2%支付违约金，而且律师费等实现债权的支出费用均由乙方承担。

1. 履约保证金

乙方应于签订本合同前向甲方缴纳履约保证金2万元。此款待租赁期限届满后，乙方无违约行为时由甲方返还给乙方（无息）。

三、租赁期限

房屋租赁期限为 3年，自 2022 年 月 日起至 2025 年 月 日止。

四、甲方须于2021 年 月 日前交付该房屋。乙方租赁的房屋禁止餐饮项目 ，乙方不得改变房屋用途或转租，改作其他用途或转租的即为违约，要承担相应违约责任。

五、租赁房屋的水电费由乙方承担，乙方按水、电分表计量数量缴费给甲方。乙方自行承担承租区域内的保安、物业、生活垃圾处理、绿化管养等。

六、乙方向甲方支付上述租金及其他费用时，甲方开具以乙方为抬头的正式发票。

七、租赁房屋在交付乙方使用前发现问题，影响乙方使用的，甲方负责维修。乙方在租赁期间，房屋出现问题由乙方负责维修，所发生费用，由乙方承担。

八、乙方在房屋使用过程中需对租赁房屋进行装修改善，安装设备或增设他物，需经甲方书面同意。有关装修费用由乙方自行承担。

乙方如需对房屋进行装修，应提供装修施工详细方案，经甲方书面同意后方可施工。在施工过程中要保证甲方房屋设施安全，乙方房屋装修、改善以不损坏甲方房屋主体结构为原则，如果由乙方的原因造成房屋损坏的，乙方负责修理或赔偿。

乙方在承租期间对房屋的装修、改建、改善及增加设备等添附情形的，租赁期满不可移动的添附,乙方同意无偿归甲方所有。

九、甲方将现有的配电柜、消防设备等委托乙方使用管理，乙方承担在租赁期间的维护与保养，费用由乙方承担。乙方应保证租赁房屋及设施设备等完好无损。

十、乙方为独立法人单位，独立承担租赁期间所产生的一切债权债务、社会和法律责任，并严格贯彻执行地方的各项规章制度。

十一、乙方由于经营、技术、法律等方面的原因，需提前解除租赁合同的，应提前两个月通知甲方，并经甲方书面同意后方可解除，但不免除乙方向甲方赔偿因解除造成的赔偿责任。否则，乙方无权解除本合同，且乙方还应承担相应的违约责任。

十二、乙方租赁经营期间工商、税务、公安、安全、消防等责任及证照办理均由乙方自行负责，与甲方无关，甲方不承担任何责任。

十三、租赁期间，排放污水需达到环境保护部门的要求，如因违规排放而受到处罚，所有责任均由乙方承担。

十四、租赁期间如遇突发公共卫生事件，乙方有义务配合履行公共卫生职能，及时腾空甲方所需房屋。同时在人员、物资等方面服从政府统一调配。发生支出费用将依据国家有关政策予以补助。

十五、违约责任及免责等；

（一）违约责任：1、乙方出现下列情形之一时，甲方有权单方面解除合同，已收租金及保证金不予退还，并有权另外要求乙方给付10万元的违约金。  
（1）乙方擅自将房屋及设施、设备等转租；  
（2）乙方未按时交纳租赁费、水电费等，逾期支付累计超过15天；  
（3）乙方违反工商、物价、税务、治安、卫生、安全、消防等法规，经有关部门或甲方书面警告后仍不纠正；  
(4)乙方因服务质量等原因被新闻单位曝光影响甲方商誉；  
(5)乙方不妥善使用、维护甲方设施，造成甲方财产损失；

（6）因乙方原因造成房屋毁损、灭失；  
(7)乙方未按国家规定办理相应手续或手续不全；

（8）乙方擅自改变房屋用途的。

2、因违约等情形本合同被解除或到期终止的，乙方必须于本合同终止后3日内将所承租的房屋及设施设备等交还给甲方。如逾期，乙方按本合同约定的租金标准向甲方加付200%房屋及设施、设备等占用费用，作为对恶意占用行为的惩罚性赔偿。延期一个月的扣除履约保证金2万元；而且甲方有权采用自力救济的方式强制要求乙方搬离。

（二）免责条款

1、房屋如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失甲乙双方互不承担责任。

2、因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲乙双方造成损失，互不承担责任。

因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

（三）其他约定事宜;租赁期满后，若乙方不再续租，应保持房屋主体结构不变。

（四）因本合同发生的争议，双方应友好协商解决；协商不成的，按下列 2 种方法解决；

1、提请 / 仲裁委员会仲裁；

2、向宿迁市宿豫区人民法院提起诉讼；

3、其他： 附件《 **房屋及场地租赁安全责任书》为本合同组成部分** 。

十九、本合同一式陆份，双方各执叁份。

二十、本合同自双方签署之日起生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

授权代表： 授权代表：

日期：2022年 月 日 日期：2022年 月 日

**附件：房屋及场地租赁安全责任书**

为了加强租赁房产（场地、附属设施）的管理，明确租赁双方的责任和义务，确保租赁房产（场地、附属设施）的安全，按照“安全第一、预防为主”的方针和“谁承租，谁使用，谁负责”的原则宗旨，根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》及其他各项安全法律、法规等有关规定，经甲乙双方共同协商，特签定以下安全责任书。

一、甲方为房产（场地、附属设施）出租单位，乙方为从事生产经营的房产（场地、附属设施）承租单位，甲方将乙方所承租的甲方房产（场地、附属设施）的“安全生产保障工作”全部转交给乙方负责，乙方承担安全生产主体责任。

二、乙方租赁甲方房产（场地、附属设施），在经营中应承担包括但不限于以下安全责任。

（一）、乙方应严格遵守国家的法律、法规和地方各项治安、消防安全管理制度，自觉接受执法和主管部门的检查和甲方监管。

（二）、乙方应根据国家及地方相关法律法规制定各项具体安全制度和应急预案，并组织实施、演练；制定安全岗位责任制，划分防火责任区，指定安全防火责任人，按照国家标准完善安全生产必备的硬件设施，配备消防器材并掌握其使用方法，办理完毕各类资质许可和证照方可营业。

（三）、乙方在经营过程中加强日常安全管理，对员工进行安全培训教育，工作人员必须做到持证上岗，组织安全检查，及时消除安全隐患，组织好安全值班、值宿，确保双方资产及货物的安全完好。

（四）、未经甲方同意，乙方禁止在租赁房产内拆墙、打洞，堆放超过房屋负荷的重物，损坏附属设施，影响租赁房产的建筑结构。需要对租赁房产装修、改造的，在不影响建筑结构的情况下，报经公安、消防、房管部门、甲方批准同意后方可进行施工，并验收合格，才能使用，所需费用由乙方自理，水、电、气配置图交甲方备存。

（五）、乙方在经营活动中，不得在承租区域内存放易燃、易爆、有毒等危险品。乙方不得利用租赁房产从事非法生产、加工、储存等任何违法犯罪活动。

（六）、乙方应妥善管理承租区域内消防、安全设施设备，定期进行检查、维护，对过期、失效消防器材进行更换。

（七）、乙方用电必须符合安全规定，不准乱拉接电线，不准超负荷用电，不准使用禁电器，不准使用不符合标准的保险装置。禁止使用蜡烛等明火照明。

（八）、禁止在租赁房产场所内使用明火。确需在租赁房产场所内使用明火时，必须符合安全规定（不具备条件的，禁止使用）并经防火负责人批准，指定专人管理。明火用具须与商品、柜台、电线、顶棚、房檐、门窗、墙壁等保持一定的安全距离，并用耐火材料隔开。不准使用汽油等易燃液体引火，不准在火源附近堆放商品和可燃物，不准靠近火源烘烤衣物和其它物品。

（九）、乙方因经营需要配备的电工、维修工等特种作业人员必须持证上岗，上岗证复印件加盖乙方公章报甲方及相关部门备案。乙方必须制定特种设备安全管理制度，落实安全防控措施，对危险源管控到位。乙方应按照国务院《特种设备安全监察条例》及地方相关特种设备规定，定期对电梯等特种设备进行检测检修，保证安全使用。

（十）、乙方每天停止营业后，必须进行彻底检查，消除易燃物，处理好电源、火源、水源、办妥交接班手续后，有关人员方可离去。

（十一）、乙方在承租期间不得擅自改变租赁房产（场地、附属设施）的用途和使用功能，利用租赁房产（场地、附属设施）从事房屋租赁合同所约定的经营性活动必须符合有关法律、法规及政策、文件的规定；

禁止利用租赁房产（场地、附属设施）从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用租赁房产（场地、附属设施）从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用租赁房产（场地、附属设施）从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用租赁房产（场地、附属设施）生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品和未经许可的管制物品。

（十二）、租赁双方应当协助和配合出租屋综合管理机构对租赁房产的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

三、乙方在进行装修施工过程中应做到以下安全要求：

（一）、乙方在开工装修前应向甲方和当地消防主管机关申报，待批准并获得甲方和当地消防部门批复的有关文件后方可施工。乙方要严格执行有关部门批准后的施工方案，不得擅自更改。装修完成后，并经消防部门验收合格，方可营业。

（二）、乙方负责其所承包装修区域内的治安、消防等安全工作，乙方负责对进场施工人员进行安全教育培训和防火安全教育，并按照有关标准制定动火、用电、高空作业等装修施工安全防范措施报甲方备案。

（三）、乙方施工的堆料或垃圾不得阻挡消防设施，不得堵塞消防疏散通道，并及时清理垃圾。

（四）、施工中，凡因乙方未遵守甲方规定和消防法规而造成火险、火灾，乙方必须承担责任并赔偿一切经济损失。

（五）、甲方在检查中发现施工过程有违反消防安全规定或未按相关规定施工的，有权要求乙方进行整改，乙方拒不整改或整改不到位，甲方有权责令乙方停工。

三、乙方在生产、经营作业过程、承租期间所发生的一切责任事故，如机损、火灾、伤亡等，均由乙方负责并承担全部的责任。

四、违约责任

（一）、乙方接受当地公安消防和甲方的检查、指导，严格执行消防法和有关规定。甲方依据相关法律法规及安全责任书以上条款的约定对乙方进行安全监督和检查。甲方在检查中发现乙方违反以上条款约定，或违反消防、治安及其他安全规定的，甲方有权要求乙方进行整改，乙方应积极落实整改。乙方未按要求进行整改，影响甲方正常生产经营及安全管理工作的开展，给甲方资产造成安全风险，甲方视为乙方违约，甲方有权解除租赁合同，并根据租赁合同的违约责任约定，乙方承担相应的违约责任。

（二）、租赁使用期内，因乙方违反消防法和有关法律法规规定，发生火灾和其它人身伤害事故及财产损失，乙方应负完全经济赔偿责任、及其他民事、刑事责任。

甲方： 乙方：

年 月 日