



合同编号:

房屋租赁合同

甲方(出租方): 东营交发物流发展有限公司

法定代表人: 刘树文

注册地址: 山东省东营市东营区运河路 336 号光谷未来城 4 号楼

乙方(承租方):

法定代表人/身份证号码:

注册地址:

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定,在“平等、自愿、公平、诚实信用”的基础上,经双方充分协商达成一致,订立以下合同条款,以共同遵守。

第一条 出租物基本情况

1. 出租物位于_____ (以下统称“出租物”)。

2. **特别声明:乙方已对出租物进行了详尽勘察,并对出租物的权属状态、现状、周边环境等均清楚知悉,确定出租物的水、电、暖等费用无拖欠情况,承诺自行解决出租物的水、电、暖等各项供应;乙方确定出租物完全符合其要求,并基于此签订本合同。**

第二条 租赁用途

1. 乙方向甲方承诺,租赁出租物仅用于合法商业经营。

2. 乙方改变承租房屋用途的,需取得相邻业主的书面同意并自行办理营业、税务、消防等与合法经营相关的证照、许可,并在开业经营前将加盖乙方公章的营业执照等相关证照复印件提交给甲方。除双方另有约定,乙方不得任意改变房屋用途。

第三条 租赁期限及交付

1. 租赁期限为 4 年 6 个月,自____年____月____日起至____年____月____日止。

2. 本合同期满后如甲方继续出租出租物的,在同等条件下,乙方享有优先承租权。乙方如需续租房屋,应在本合同期限届满前 30 日向甲方提出书面申请,逾期不提出申请的,或在租赁期限届满前 7 日内未与甲方签订新的租赁合同的,视为乙方自动放弃优先承租权。

3. 房屋交付时间为:____年____月____日;乙方未在约定的期限内接房的,到期视为甲方已经按期交房且所交房屋符合本合同约定。

第四条 房屋租金及相关费用

1. 第一年租金为人民币(大写):____(¥____),之后租赁年度,每年租金在上一年度租金基础上递增 3%,本合同租金总金额为人民币(大写):____(¥____)。本条前述价格均为不含税价,乙方应额外向甲方支付税款(具体以税务机关收取的税费为准)。乙方要求甲方开具税票前,应向甲方足额支付租金和对应发票的税款。

2. 支付方式:双方约定先付租金后使用,乙方按照以下第(2)种方式交纳租金:

(1) 租金一次性交纳,乙方于____一次性付清全部租金。

(2) 租金按年度交纳,本着“先交租,后使用”的原则,支付第一年租金的时间为本合同签订之日起 3 日内;以后每年租金在上一年租期届满前 30 日内向甲方付清。即第一年租金为人民币(大写):____(¥____);第二年租金为人民币(大写):____(¥____);第三年租金为人民币(大写):____(¥____);第四年租金为人民币(大写):____(¥____);第五年(6个月)租金为人民币(大写):____(¥____);4年6个月租金总计¥_____元。

3. 履约保证金:

(1) 乙方在本合同签订同时向甲方交付履约保证金人民币(大写)____(¥____元),作为乙方履行本合同的担保。甲方于租赁期届满、乙方付清全部租金等一切合同相关费用后,将保证金无息返还乙方。乙方无故终止履行本合同或因乙方违约导致甲方解除本合同的,履约保证金归甲方所有;除此之外,本合同在终止或提前解除时,扣除乙方应承担的租金、物业服务费和水电费用以及

乙方应承担的违约金及赔偿金，于双方签署租赁房屋返还移交确认文件后，甲方向乙方无息返还履约保证金余额。

(2) 租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，甲方有权根据合同约定直接扣除乙方向其缴纳的履约保证金。甲方应在扣除发生后 15 个工作日内书面通知乙方。乙方应在书面抵扣通知送达的 15 个工作日内将被甲方扣除部分的履约保证金重新补足，甲方损失超过剩余履约保证金的，仍有权追索。抵扣通知规定的期限届满乙方未补足的，甲方有权选择单方解除本合同。

5. 其他费用：乙方使用租赁房屋产生的所有费用，自本合同约定的交付之日起由乙方承担，包括但不限于物业费、水电费、煤气费、电话费、网络使用费、有线电视收视费、治安管理费、卫生或垃圾清运费、税金、罚款等费用，乙方应按时按实际发生额向相关部门或代收代缴单位缴纳。因乙方不按规定缴纳而产生的一切后果均由乙方自行承担，给甲方造成损失的，乙方负全部赔偿责任。

第五条 对租赁房屋的使用要求

1. 消防系统：乙方不得改变、减少、损坏房屋内的消防系统和设备。自甲方交付租赁房屋至乙方将租赁房屋交还甲方期间，若因乙方原因造成租赁房屋消防系统、设施毁损灭失或不能正常工作的，乙方应按照甲方规定的时限整改完毕，并承担因此产生的损失（包括但不限于执法部门的罚款等费用）。若乙方未在规定时限整改完毕，甲方可以自行委托第三方进行维修，产生的费用或损失由乙方承担。

2. 装修：

(1) 乙方如需对租赁房屋进行装修，费用全部由乙方承担，同时须提前向甲方提出书面申请取得甲方书面同意，在与甲方或物业公司签订《装修管理协议》并支付装修保证金等费用后方可进场装修，否则甲方有权责令乙方停工、恢复原状、赔偿损失。

(2) 在装修过程中，乙方须遵守国家有关建设、装修、消防、保险等方面的法律法规、政府规范性文件等规定，遵守甲方以及物业公司的有关要求，不能拆改、变动租赁房屋主体、承重结构（包括但不限于现有厨卫位置、水电路等）、占用消防通道、私自搭接水电路、危害相邻租户的安全，否则甲方有权要求乙方整改，逾期未按甲方要求整改的，甲方有权解除本合同，并由乙方承担相应责任并赔偿给甲方造成的损失。

(3) 乙方必须按照甲方及政府有关部门的要求，在场地使用期内的及时移除该租赁房屋内任何乙方建造的不合格的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物，乙方自行承担由此产生的所有费用。如果因乙方建造的不合格的结构物、建筑物、分隔物及其它改建物或由此产生的移除行为造成甲方或第三人损失的，乙方还应承担全部的赔偿责任。

(4) 退租时，除另有约定外，甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳一切恢复工程所需相关费用。

3. 甲方提供给乙方使用的及租赁房屋内部的设备、设施（包括但不限于水电气管线、管道、门窗、锁具、墙地面、灯具等）由乙方负责保养、维修或更新，并承担相应费用；如乙方不履行维护、维修义务致使租赁房屋或设备、设施损毁或有损毁风险的，甲方有权自行或委托第三人进行修理，由此产生的费用由乙方承担，甲方可以从乙方缴纳的履约保证金中扣除。

4. 乙方应当妥善使用、爱护公共区域的设备、设施，并配合甲方对公共区域的设施、设备进行维护保养；如发现损毁、灭失、不能正常使用等情况应当及时向甲方报告，因乙方原因造成公共区域的设施、设备的任何损坏和由此导致的损失，乙方应当承担赔偿责任。

5. 乙方在使用租赁房屋过程中，应做好扰民防范工作，不能影响周边居民及其他业主的正常生活经营，出现投诉应立即整改。

6. 乙方应当负责租赁房屋卫生、防火、防盗、安全、防疫等工作，因乙方原因对甲方或第三人造成的损害，乙方应承担相应责任并按相关规定进行赔偿。

7. 未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁房屋的用途，不得将租赁房屋转租、分租、转让、转借、与他人交换使用、允许他人以乙方名义使用本合同租赁房屋或者将租赁房屋及基于该租赁房屋的经营项目向第三人承包、分包、联营、入股、抵押、或以其他任何方式让与第三人经营等。

8.如遇国家需要征用征收、拆迁本合同房屋时，本合同自动终止，双方互不承担违约责任。针对乙方装修及添加物的补偿由乙方所有，其余的拆迁补偿费用由甲方所有；甲方应于乙方返还房屋后，将合同履行保证金和剩余房租在扣除乙方应交但未交费用后无息退还乙方。

9.租赁期间，甲方若对房屋及其附着设施检查、修缮，乙方应予积极协助，不得阻挠施工。正常的房屋大修理费用由甲方承担；日常的房屋维修及费用由乙方承担。因乙方管理使用不善造成房屋及其相连设备的损失和维修费用，由乙方承担责任并赔偿甲方一切损失。

10.租赁期间，防火安全、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行本地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

第六条 租赁房屋的返还

1.本合同终止或本合同解除通知送达 30 日内，为租赁房屋返还期限，乙方应当按期向甲方返还租赁房屋。乙方在返还租赁房屋时保证租赁房屋内的设施、设备、装置等保持良好、清洁和能正常使用，经甲方验收合格后，甲乙双方签署租赁房屋返还移交确认证明文件；验收不合格的，乙方应当整改，或者甲方可指定专业人员进行清洁、修理，由此产生的费用由乙方承担。

2.乙方在返还租赁房屋时，应将租赁房屋内所有形成附合的装修装饰物（可拆卸部分由乙方拆卸带走，恢复至交接时原貌）一并交付予甲方并归甲方所有，甲方无需对乙方装修进行任何补偿；同时乙方因拆除未形成附合的装饰装修物造成房屋毁损的，乙方必须恢复原状或照价赔偿，或者根据甲方通知将装修拆除，恢复租赁房屋原状；若甲方通知后乙方拒绝进行拆卸的，甲方有权自行或委托第三人进行拆卸，由此产生的相关费用将从履约保证金中直接扣除，履约保证金不足以支付的，甲方有权向乙方继续追索。

3.租赁房屋返还期限届满，乙方拒不返还的，返还期限届满即视为乙方同意甲方或物业公司可以直接换锁进入，租赁房屋内遗留的所有物品视为乙方自动放弃所有权，甲方有权自行处理，因此产生的费用及损毁、灭失的风险由乙方承担，履约保证金不再返还。

第七条 违约责任

1.乙方未按时足额缴纳租金的，每天应按逾期未交金额的 1% 支付给甲方违约金。

2.乙方逾期返还租赁房屋的，应按月租金的 2 倍标准向甲方支付逾期返还期间的房屋占有使用费，并承担此期间物业服务费、水电费及其他费用等。

3.甲方有以下行为之一的，视为甲方严重违约，乙方有权选择单方解除本合同，要求甲方退还已收履约保证金和剩余租金：

- (1)超过 30 日仍不能按期提供租赁房屋；
- (2)所提供租赁房屋无法使用。

4.乙方有下列情形之一的，视为乙方严重违约，乙方应向甲方支付本合同当年租金总额百分之二十的违约金，同时甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

- (1)未按期足额支付租金等相关费用，逾期超过 30 天的；
- (2)乙方未经甲方书面同意并按规定报经有关部门核准擅自改变本合同所约定的租赁用途的；
- (3)乙方利用租赁房屋进行违法、违规经营的，储存违禁物品或易燃易爆、有毒有害等物品的；

(4)租赁房屋交付后，因乙方怠于维护、维修、消防、安全或因乙方违反约定装修等造成租赁房屋出现质量问题或违反甲方或物业公司其他管理规则，而乙方未按甲方书面通知进行整改的。

(5)租赁房屋因乙方原因被政府部门查封、整顿、关停的；

(6)未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁房屋转租、分租、转让、转借、与他人交换使用、允许他人以乙方名义使用本合同租赁房屋或者将租赁房屋及基于该租赁房屋的经营项目向第三人承包、分包、联营、入股、抵押、或以其他任何方式让与第三人经营的；

(7)乙方是法人时，出现营业执照、相关许可证被吊销、注销、到期未年检或乙方发生破产、清算的；

(8)乙方严重或多次侵害相邻关系的又整改不力，造成周围业主多次投诉的；

(9)其他可以解除的情形。

5. 甲方根据本合同约定或法律规定选择解除本合同的, 自甲方解除合同的书面通知到达乙方时合同解除, 乙方如有异议应在通知送达 3 日内书面提出。若乙方违反本合同的相关约定, 给甲方造成的一切损失 (包含但不限于违约金) 可直接从乙方的履约保证金中扣除; 不足部分, 可另行向乙方主张。

6. 除本合同另有约定或法律有规定外, 甲方无正当理由单方面提前解除合同, 应退还乙方已交的履约保证金和剩余租期的租金, 并承担当年租金总额 20% 的违约金。

7. 乙方单方提前解除本合同, 除放弃履约保证金和当年剩余租期的租金外, 还应向甲方支付当年租金总额 20% 的违约金。

8. 当违约方向守约方支付的违约金不足以弥补守约方的损失时, 违约方还应当赔偿守约方超过违约金部分的损失。守约方的损失包括但不限于: 守约方因此遭受的实际损失、可得利益损失、起诉产生的诉讼费、保全费、担保费、律师费、差旅费等费用。

9. 赁期间, 任何一方提出提前终止合同, 需提前 1 个月书面通知对方, 经双方协商后签订终止合同书, 在终止合同书签订前, 本合同仍有效。如因国家建设、不可抗力因素或出现本合同第七条规定的情形, 甲方终止合同时, 应提前 7 天书面通知乙方, 乙方应无条件配合。乙方的经济损失甲方不予补偿。

第八条 不可抗力

1. 不可抗力定义: 指在本协议签署后发生的、本协议签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、流行病、罢工, 以及根据中国法律或一般国际商业惯例认作不可抗力的其他事件。一方缺少资金非为不可抗力事件。

2. 不可抗力的后果:

(1) 如果发生不可抗力事件, 影响一方履行其在本协议项下的义务, 则在不可抗力造成的延误期内中止履行, 而不视为违约。

(2) 宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知其他各方, 并在其后的十五天内提供证明不可抗力发生及其持续时间的足够证据。

(3) 如果发生不可抗力事件, 各方应立即互相协商, 以找到公平的解决办法, 并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

(4) 金钱债务的迟延履行责任不得因不可抗力而免除。

(5) 迟延履行期间发生的不可抗力不具有免责效力。

第九条 联系方式

1. 合同双方发出与本合同有关的通知、回复或有关机构发出的法律文件、传票、裁判文书等, 应以电子邮件、专人送递、传真或特快专递方式发出; 如果以专人送递或特快专递发送, 以送达至对方的住所地或通讯联络地为送达; 如果以传真方式发送, 发件人在收到传真报告后视为送达; 如果采用电子邮件的方式, 则以邮箱提示发送至对方邮箱即为送达, 无需书面确认。

2. 合同双方发出的与本合同有关的通知或回复均应发至本合同载明的通讯地址, 付款或收款应使用响应文件中的帐号, 一方变更通讯地址或帐号, 应自变更之日起 3 个工作日内, 将变更后的地址通知对方。变更方不履行通知义务的, 应对此造成的一切后果承担法律责任。

第十条 权利保留

1. 任何一方没有行使其权利或没有就违约方的违约行为采取任何行动, 不应被视为是对其权利的放弃或对追究另一方违约责任权利的放弃。任何一方放弃针对违约方的某种权利, 或放弃追究违约方的某种责任, 不应视为对其他权利或追究其他责任的放弃。

2. 如果本合同部分条款依据现行有关法律、法规被确认为无效或无法履行, 且该部分无效或无法履行的条款不影响本合同其他条款效力的, 本合同其他条款继续有效; 同时, 合同双方应根据现行有关法律、法规对该部分无效或无法履行的条款进行调整, 使其依法成为有效条款, 并尽量符合本合同所体现的原则和精神。

第十一条 附则

1. 本合同一式陆份, 具有同等法律效力, 甲、乙双方各执叁份。

2. 本合同自合同双方法定代表人或者合法授权代表签字、加盖单位公章（合同专用章）或捺印（签约主体为自然人）之日起生效。在本合同项下的各项义务全面履行完毕后，合同即告终止。
3. 发生争议时，协商解决，协商不成由甲方所在地法院裁决。
4. 本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商并签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。
5. 本合同正文为清洁打印文本，如双方对此合同有任何修改及补充均应另行签订补充协议。合同正文中任何非打印的文字或者图形，除非经双方盖章或捺印确认同意，不产生约束力。
（以下为签字、盖章部分）

甲方（签字或盖章）：

联系人：

联系方式：

乙方（签字或盖章）：

联系人：

联系方式：

签订时间： 年 月 日

签署地点：

