**房屋租赁合同**

**出租方（以下简称甲方）**：青岛城投置地发展有限公司

**承租方（以下简称乙方）**： （ ）公司或个人

根据《中华人民共和国合同法》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经协商一致，订立本合同，以资信守。

**第一条 出租房屋情况及租赁用途**

1. 出租房屋情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋（下称“租赁房屋”）位于青岛市市北区瑞海北路37号7号楼101、102和8号楼101、102，四套。

1.2 租赁房屋的建筑面积为 2572.23 平方米，该面积即作为双方计收租金、缴纳物业费及公共事业费用的面积依据。

　　1.3租赁房屋现有装修及设施、设备情况详见合同**附件1**，该附件作为甲方按照本合同约定将房屋交付与乙方使用和乙方交还租赁房屋时的交接、验收依据。

2、租赁用途

租赁房屋由乙方用于除餐饮、住宿、娱乐等以外的合法经营活动 使用。乙方承诺在租用租赁房屋时符合相关法律法规政策的规定，未经甲方书面同意以及未按规定报经有关部门审核批准,不擅自改变租赁房屋的租赁用途。

**第二条 租赁期限及交付时间**

1、租赁期限

租赁房屋的租赁期限为 9年 ，自 2019 年 月 日起至 2028 年 月 日止。租赁期限届满前，甲方将在产权交易所采用公开挂牌的方式将租赁房屋再次招租。租赁期限届满后，甲方将收回房屋并将房屋出租给新的承租人，乙方对此无异议。如乙方有意再次租赁，可以参加上述招租摘牌程序，如果未能再次租赁，甲方不支付乙方原有装修和经营补偿等费用。

2、交付时间

2.1甲方于本合同签订且乙方按时足额交纳本合同第三条第5款约定的履约保证金后 3 日内向乙方按现状交付。租赁房屋交付后，双方签署房屋交付凭证，即视为甲方完成租赁房屋的交付义务。

2.2乙方接到甲方书面交房通知后，应于 3 日内与甲方交接并办理交房手续，逾期超过10日（含10日）的，甲方有权解除合同，并不予退还乙方缴纳的履约保证金。

第三条 租金、履约保证金及支付方式

1、本合同涉及房屋租金共计 元，第一年租金以青岛市产权交易所最终竞价为准，自第二年起每年递增5%。各年度租金如下表：

（根据实际情况列明）

2、租金支付方式：乙方对租赁房屋实行先租后用，租金按 年 支付，乙方应于每年的 月 日前依据当年租金标准向甲方支付当期租金。

3、甲方收取租金、履约保证金和其它费用的银行账户信息如下：

开户名:

开户行：

账 号：

4、因乙方缴纳租金、履约保证金及各项费用而产生的银行费用由乙方自行承担。乙方付款后应及时通知甲方，并提供银行单据备查。甲方在收到乙方缴纳的租金及各项费用后，为乙方开具相关收款凭证。

5.履约保证金

5.1 为保证乙方全面履行本合同项下约定的各项义务，乙方应于本合同签订后5日内向甲方交纳履约保证金人民币 20万元，该保证金在本合同租赁期限内将始终存放于甲方，合同期满后或合同因约定的事由终止后，如乙方无违约责任或欠费情况，甲方无息返还。租赁期内，因乙方违约而应向甲方承担任何款项或违约金时，甲方有权直接从履约保证金中予以相应的扣除，不足部分可继续向乙方追索。

5.2乙方未按上款约定缴纳履约保证金，甲方有权不予交付房屋且不承担任何责任，租赁期限及租金支付时间不予顺延。乙方逾期缴纳履约保证金 10 日以上时，甲方有权终止本合同而不承担任何责任。

**第四条 双方的权利和义务**

1、甲方的权利和义务

（1）保证对租赁房屋具有处置权和收益权。

（2）按照本合同的约定向乙方交付房屋、收取租金。

（3）保证租赁房屋和设施、设备在交付给乙方时处于安全和正常使用状态。

（4）租赁期限内，甲方有权对外出售租赁房屋的全部或者部分，乙方应当积极配合甲方向受让方办理房屋交付手续，甲方出售租赁房屋的全部或者部分不影响本合同的继续履行。甲方转让所出租的房屋，应当提前三个月通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。

（5）本合同有效期内，甲方可以将租赁房屋抵押给第三方，但应当以书面形式通知乙方，并告知抵押权人本合同项下双方的租赁关系。

（6）按照国家有关规定承担相关税费。

2、乙方的权利和义务

（1）按照本合同的约定接受甲方交付的房屋，足额支付租金、履约保证金及本合同约定的其它费用。

（2）保证按照本合同约定的租赁用途使用房屋，不得将租赁房屋进行抵押或者入股联营。

（3）承担租赁期限内的水、电、通讯等物业服务费用及其它与租赁相关的费用。

（4）负责处理租赁期限内因其经营活动或者对租赁房屋的使用、转租等而发生的债权债务纠纷，并自行承担产生的一切责任、义务和费用。

（5）未经甲方书面同意，不得对租赁房屋进行涉及整体结构的装修、装饰、改扩建等或者设置影响房屋结构的设备。

（6）未经甲方书面同意，不得将租赁房屋转租、转借或与第三方交换使用。乙方拟将租赁房屋转租的，应提前将次承租人、转租房屋、转租期限和租赁用途等具体内容以书面形式告知甲方，甲方书面同意后，乙方应按规定与次承租人订立书面转租合同，并向房屋租赁管理行政机关办理房屋租赁合同登记备案手续。次承租人的责任均由乙方承担，对租赁房屋及其附属设施造成损坏或造成甲方损失的，乙方应向甲方承担赔偿责任。乙方转借或与第三方交换使用租赁房屋的，按上述约定执行。

（7）处理好与周边居民的相邻关系以及与房屋权属无关的纠纷。如出现问题，由乙方承担全部责任和费用

（8）租赁期限内，租赁房屋的安全生产责任由乙方自行全部承担，乙方应当严格遵守国家有关安全生产的相关法律法规，全面负责租赁房屋的安全生产工作并自觉接受甲方及安全生产监督管理部门等的监督检查。租赁期间，如发生任何安全生产事故均由乙方负责处理并承担相关责任；由此导致甲方被追索或发生损失的，乙方应当负责赔偿。签订本合同时，甲乙双方应同时签订《安全生产管理协议书》（详见**附件2**）。

（9）乙方在租赁房屋内存放价值较大的物品时，应当就所存物品投相应的保险，防止财产损失。由于乙方未采取相应的保险措施造成其物品损失的，甲方不承担责任。

（10）按照国家有关规定承担相关税费。

**第五条 房屋的修缮与使用**

　　1、甲方负责租赁房屋主体结构的修缮，除此之外，其它的修缮责任均由乙方负责并承担费用。

　　2、乙方应当合理使用租赁房屋及其附属设施，如因使用不当造成房屋或者设施损坏的，应当立即负责修复或赔偿甲方损失。乙方怠于修复的，甲方有权代为修复，费用由乙方承担。

　　3、乙方如对租赁房屋进行涉及整体结构的装修，其设计规模、范围、工艺、用料等装修方案均须事先征得甲方的书面同意后方可实施。合同终止后，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种处置乙方装修部分：

　　（1）依附于房屋的装修归甲方所有。

　　（2）要求乙方恢复原状并由乙方承担相关费用。

（3）向乙方收取将房屋恢复原状而实际发生的费用。

4、如租赁房屋包含场地部分，乙方不得擅自在该场地上新建和添建各种建筑物、构筑物，确实需要新建和添建的，必须向甲方提供建设方案，在取得甲方书面同意且按规定取得有关部门批准后方可实施，费用由乙方自理。

5、乙方不得擅自借助房屋增设户外广告牌等。在不影响使用安全及甲方利益的前提下，确需进行借助房屋增设户外广告牌等行为的，必须向甲方提供实施方案，经甲方书面同意书并取得户外广告发布政府主管部门的批准后方可实施，费用由乙方自理。租赁期满或本合同因各种事由终止时，乙方应负责拆除广告牌。如乙方未及时解除，甲方有权拆除并自行处理广告牌，拆除费用由乙方承担。

**第六条 房屋返还**

1、除甲方公开挂牌招租乙方摘牌再次获得承租资格外，甲方有权于本合同终止后5日内收回租赁房屋，乙方应根据本合同的规定和本合同附件1约定的状况如期返还房屋。返还时，应经甲方验收认可，乙方结清其应当承担的费用。乙方须将通向租赁房屋及租赁房屋各部分的钥匙等（如有）交还甲方。

2、租赁期满，乙方拆除其装修或增设的设施、设备时，不得对租赁房屋造成任何损坏。否则，乙方应负责在甲方要求的合理期限内修复并承担由此产生的全部费用，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

3、若乙方未按约定的时间将租赁房屋返还予甲方，则乙方应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于逾期占用违约金及甲方为实现房屋清退而承担的中介费、律师费等所有费用。

4、若乙方未按约定的时间将租赁房屋返还予甲方，甲方有权采取断水电断的措施，有权进入并收回租赁房屋，并有权决定是否移动租赁房屋内的任何物品，或将租赁房屋恢复至提供给乙方前的状况。乙方在此确认，乙方放弃届时遗留在租赁房屋内的任何物品的任何权利，甲方有权自行处置，乙方无任何异议，不进行任何索赔。此种情形下，乙方转租的次承租人遗留的物品，甲方有权给予同样的处理，任何责任、损失、索赔均由乙方负责和承担。

**第七条 合同的变更、解除与终止**

　　1、在本合同有效期内，甲乙双方可以协商变更、解除或终止本合同。

　　2、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同、收回房屋并要求乙方承担违约及赔偿责任：

（1）未经甲方书面同意，擅自将租赁房屋转租、转借或者与第三方交换使用。

（2）未经甲方书面同意擅自进行涉及房屋结构安全的装修装饰或改扩建的。

（3）损坏租赁房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复或赔偿损失的。

（4）未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途或者利用租赁房屋存放危险物品或者进行违法活动的。

（5）未按照本合同的约定按时足额支付租金，逾期 5 日以上的。

3、出现下列情形之一时，本合同终止：

（1）租赁期限届满。

（2）合同解除。

（3）本合同第九条规定的情形。

**第八条 违约责任**

除本合同另有约定外，任何一方违反本合同约定的，违约方应向守约方承担违约责任，并赔偿守约方因此遭受的全部损失：

1、甲方的违约责任

（1）不能交付房屋或者提供的房屋严重影响乙方使用的，应按照本合同约定的年租金的 20 %向乙方支付违约金。

（2）违反本合同约定，租赁期限内无正当理由单方终止合同、收回房屋的，按照年租金的 20 %向乙方支付违约金。

2、乙方的违约责任

（1）租赁期限内，乙方有本合同第七条第2款（1）-（4）项情形之一的，应按照年租金的 20 %向甲方支付违约金。

（2）未按照本合同的约定按时足额支付租金，每逾期一日，按照年租金的 万分之五 向甲方支付违约金。

（3）违反本合同约定，租赁期限内无正当理由单方终止合同、擅自退租的，甲方有权没收全部履约保证金，乙方已支付的租金不予退还。同时，乙方应按照年租金的 20 %向甲方支付违约金。

（4）合同终止后，乙方应如期交还房屋；每逾期一日按照年租金的 万分之五向甲方支付占用违约金及相应天数的房租。

乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，还应当负责赔偿损失。

3、除上述各项约定外，本合同任何一方若有其他违约行为，均应在收到另一方通知后 10 日内予以纠正；逾期未能纠正，另一方保留索赔的权利。

4、双方在此同意并确认，上述年租金系合同终止时适用的当年度年租金，双方完全理解、接受本合同中对违约责任的约定，并且对本合同下违约金数额的约定无任何异议。

**第九条 免责条件**

出现下列情形致使本合同无法继续履行时，由双方按照乙方实际租赁时间结算租金，互不承担责任。

1、不可抗力。

2、租赁房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回。

3、租赁房屋因社会公共利益的需要被依法征收、征用。

4、租赁房屋因城市建设、改造需要被依法列入拆迁范围。

5、其他非因甲乙双方的原因导致本合同客观上无法继续履行。

当不可抗力发生时，遭受不可抗力的一方应在事故发生后及时书面通知对方有关情况。合同履行期间房屋需征收、拆迁或征用的，乙方应无条件服从。如因被征收、拆迁或征用引起的有关乙方经营、装修、新增设备、搬迁等方面的补偿归乙方所有；对房屋及房屋出租收益等方面的补偿归甲方所有，具体按国家规定执行。

**第十条 通知**

1、本协议项下或与本协议有关而需要发出的任何通知或其他信息均应采用书面形式，并按以下规定发送即视为送达：

（1）发给甲方的通知或信息，应按下列联系方式递交：

地址：

电话： 传真：

Email: 收件人：

（2）发给乙方的通知或信息，应按下列联系方式递交：

地址：

电话： 传真：

Email: 收件人：

2、上述任何通知或其他信息应以专人送递、特快专递或传真方式送递：如经专人送递，则有关通知或信息应在收件人或其指定人员签收时被视为送达；如经特快专递送递，则有关通知或信息应被视为于发件后第二个工作日送达；如经传真送递，则有关通知或信息应被视为于发件时送达。任何一方按照本合同所示地址向对方发送的书面文件，如被拒收或他方代收或因任何事由被退回的，均视为已送达。

3、本协议履行期间，如一方在本条第1款约定的联系方式需要发生变更的，该方应当提前5个工作日按本条第1款约定的联系方式书面通知另一方。

**第十一条 解决争议的方式**

双方在履行本合同过程中发生争议的，应通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

**第十二条 其它条款**

1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可另行签订补充协议。补充协议及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式 4 份，双方各执 2 份，自双方签字盖章后生效。

**第十三条 其他约定事项**

甲方： 乙方：

代表人： 代表人：

 签订日期： 年 月 日

**附件1：房屋现有装修及设施、设备情况**

 一、房屋现有装修情况：

新建，毛培

二、房屋设施、设备情况：

1、燃气管道 [ 无   ] 煤气罐 [  无  ]

2、暖气管道 [  无  ]

3、热水管道 [    ]

4、燃气热水器 [    ] 型号：   无

  电热水器 [    ] 型号：   无

   5、空调 [    ] 型号及数量：

   6、家具 [    ] 型号及数量：

   7、电器 [    ] 型号及数量：

  8、水表现数：

电表现数：

燃气表现数：

  10、其它设施、设备：

**附件2：**

**安全生产管理协议书**

**甲方（出租方）：**

**乙方（承租方）：**

鉴于 年 月 日甲乙双方签署了《房租租赁合同》（下称“房屋租赁合同”），甲方将位于 的房屋（下称“出租房屋”）出租给乙方使用。为了认真贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国消防法》等相关法律法规，坚持“安全第一，预防为主”的方针，提高甲乙双方对安全生产工作的重视，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，创造安全舒适的生产、生活环境，明确和落实甲乙双方的安全生产管理责任，甲乙双方经友好协商一致，达成本协议，共同遵守。

**一、安全生产责任**

根据“谁使用、谁负责”的安全生产责任原则，乙方为出租房屋的安全生产责任人。租赁期限内，租赁房屋的安全生产管理责任由乙方全部承担，乙方法定代表人或其本人为租赁房屋的安全生产第一责任人，乙方应当严格遵守国家有关安全生产的相关法律法规，全面负责租赁房屋的安全生产工作，建立健全完善的安全生产责任制度，并自觉接受甲方及安全生产监督管理部门等的监督检查。

**二、甲方的责任和义务**

1、认真贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等相关法律法规，接受政府安全生产管理部门对安全生产经营的监督、检查和指导工作；

2、采取多种形式的安全生产宣传活动，普及和推广安全生产管理知识；

3、甲方有权对乙方的安全生产管理工作进行监督检查，若发现问题及时告知乙方，并有权要求乙方立即整改，甲方有权制止乙方的违章作业、违法违规行为；

4、及时向乙方相关负责人传达上级部门的安全生产工作指示。

**三、乙方的责任和义务**

1、严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等国家有关安全生产方面的法律、法规和其他要求，以及甲方制定的规章制度和其它要求；

2、根据有关法律法规的规定，制订各项安全生产规章制度，开展各项安全生产管理活动；

3、自觉接受甲方及国家安全生产监督管理等部门的监督检查；

4、乙方的法定代表人或其本人为安全生产第一责任人，乙方应严格遵守安全生产法律法规，全面负责出租房屋的安全生产管理工作；

5、乙方主要安全生产负责人和安全生产管理人员，须具备与所从事的生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力，接受相关培训，做到持证上岗；

6、乙方应当严格服从甲方的安全生产指挥、严格执行甲方的各项安全生产管理规章制度，接受甲方的指导、监督和检查。乙方应自觉接受甲方依据相关法律、法规对其存在安全问题或隐患提出的整改要求和建议，并积极组织人力、物力及时进行整改；在整改完成之前或一时难以整改的问题或隐患，必须制定专门的安全生产管理措施，并确定专人负责；

7、不得改变出租房屋的建筑主体和承重结构，以及消防系统等，不得擅自改变出租房屋的用途，严禁乱拉乱接电线等；

8、乙方不得将出租房屋转租给不具备相应资质的单位或个人，并负责约束次承租人不得从事任何违反法律法规或者不道德的活动；

9、乙方不得利用出租房屋从事任何非法生产、加工、储存、经营易燃易爆、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生产、生活；

10、乙方应按规定配备专职安全管理人员和消防人员并报甲方备案，建立健全安全生产管理规章制度和操作规程，制订安全生产事故应急救援预案。落实安全生产责任，加强对乙方从业人员的安全生产培训、教育，使其熟练掌握本岗位的安全生产技能；

11、作业场所和消防通道必须保持畅通，并按规定设置照明和疏散标志，不得堵塞、封闭、占用疏散通道和安全出口；

12、乙方负责在出租房屋配置足够数量的安全生产设施设备和消防器材等，规定设置地点，不准随意挪用，不准在消防器材附件堆放任何物品，并定期进行检查、维护、保养和更换，确保出租房屋内所有安全生产设施设备及消防器材的完好、处于正常使用状态；

13、如发生生产安全事故，按有关规定及时向甲方和有关主管部门[报告](http://www.gkstk.com/admin_gk/admin_index.php)。同时，积极配合甲方和有关部门做好事故调查和善后处理工作。由此给甲方及/或任何第三方造成任何人身伤害或者财产损失的，乙方应当承担全部赔偿责任；

14、负责承租区域内的治安防范措施的制定、执行和管理；

15、负责对出租房屋组织开展经常性的安全检查，积极消除安全事故隐患；

16、必须按国家有关规定，为本单位安全管理人员和消防人员配备合格的劳动防护用品及安全用具，并保证生产施工工具、器械的使用安全；

17、必须组织全体安全生产管理人员进行安全和技能教育，使其熟练掌握本岗位安全生产技能；

18、租赁期间，如因乙方采取的安全生产管理措施不当、违反相关法律规定及/或有关操作规程等对甲方和/或第三方造成损失的，均由乙方承担全部法律责任和经济赔偿责任；

19、应按《中华人民共和国劳动法》等法律、法规、规定用工，不使用未成年工和有职业禁忌的人员进行安全生产作业；

20、各种用电设备、仪器必须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业；

21、凡需要变动原有的水电线路、管道和重新安装的，应事先向甲方书面申请，并提供改造、装修和线路布置图，并取得甲方书面同意后方可进行；

22、电气线路确需变动，必须事先取得甲方书面同意后方可进行。安装和修理用电设备、仪器或其他电气线路，应委托具备合法资质的专业电工或其他专业人士进行；

23、未经甲方书面同意，不准使用大功率电气设备，乙方用电负荷不得超过原设计电表容量，禁止擅自增加用电负荷；

24、乙方营业结束后应做到断水、断电，关好门窗；

25、租赁期间，出租房屋及其附属设施设备的使用、保管、安全生产管理等责任和义务，包括但不限于安全生产、人员、电、水、暖气、燃气、消防、防火、通行、环境、卫生等，均由乙方负责。若乙方使用不当或未尽安全生产管理职责导致安全责任事故发生时，乙方应承担全部责任。

**四、工作联系制度**

甲乙双方应建立安全生产管理工作联系制度，洽商和协调处理有关安全生产管理工作。甲乙双方应将管理人员及联络电话的变更情况及时告知对方。

**五、其他事项**

1、本协议为《房屋租赁合同》的补充协议，与《房屋租赁合同》对甲乙双方具有同等的法律约束力。任何对本协议的违反将构成对《房屋租赁合同》的严重违约，甲方有权随时解除租赁合同，并要求乙方承担相应的违约责任。

2、如乙方经甲方书面同意后向第三方（下称“**次承租人**”）转租租赁房屋的全部或者部分，乙方应当确保该次承租人不得再次转租租赁房屋，并明确要求该次承租人严格遵守本协议项下乙方所应承担的安全生产责任和义务，如发生任何安全事故给甲方及/或任何第三方造成任何人身伤害或者财产损失，乙方及该次承租人应当连带赔偿甲方及/或第三方因此遭受的全部损失和费用支出。

3、本协议未尽事宜，双方可友好协商另行签订补充协议。

4、本协议自双方盖章之日起生效。本协议一式 份，甲方双方各执 份，具有同等法律效力。

**甲方（盖章）**： **乙方（盖章）**：

**代表人（签字）**： **代表人（签字）：**

 **签订日期： 年 月 日**