租赁合同 (样本)

 合同编号：

甲方：

乙方：

 年 月

 **房屋租赁合同** (样本)

出租人:慈溪市观海卫镇昌明股份经济合作社 （以下简称甲方）

承租人： （以下简称乙方）

签订时间： 年 月 日 签订地点：

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》和《慈溪市农村产权交易管理办法（试行）》有关规定，本着“平等、自愿、有偿”和“公平、公开、公正”的原则，签订本合同。

**第一条 房屋租赁标的**

1、租赁房屋位于观海卫镇昌明村文化礼堂底楼，在昌明村师宓公路办公楼对面，坐西朝东七间通厅，使用面积约 270 平方米左右，招租房屋不能用于经营餐饮、娱乐业、危险物品和易燃易爆物品、开办厂房以及国家法律法规禁止的行业。拍租1年顺延4年，租期共 5 年，5年租金总额： 万元（按实际拍卖成交价填写）。

2、租赁发票由乙方自理。

**第二条 转让标的上设置的抵押权、质权、承租权情况如下：**

本合同标的**没有**设置抵押权、质权，**设有**承租权。

甲方已对上述权利的享有人履行了法定的告知义务。

**第三条 甲方的声明、保证和承诺**

1、对出租标的拥有合法、有效的处分权；

2、为签订本合同之目的向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

**第四条 乙方的声明、保证和承诺**

1、具有签订和履行本合同的能力；

2、签订本合同所需的各项授权、审批，以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得；

**第五条 租赁方式、租赁期限、租赁价格、价款支付时间和方式**

1、租赁期限：自 年 月 日－ 年 月 日。

2、价款支付时间和方式：每年租金以5年租金总额除以5年平均计算，租金一年一付。第1年的租金必须于签订本合同之日前支付；以后每年的租金必须在前一年的租期到期日的30天前付清，如乙方逾期支付，甲方有权解除本合同，并向乙方追偿损失。

**第六条 双方约定事项**

1. 招租房屋不能用于经营餐饮、娱乐业、危险物品和易燃易爆物品、开办厂房以及国家法律法规禁止的行业。营业执照、环境评估由竞得人自理，出租方不承担任何义务。
2. 租赁期满后，在同等价格条件下，乙方有优先续租权。
3. 乙方应在本合同签订时向甲方交纳租房履约保证金为人民币（大写）**贰万元整**，¥ **20000**元。
4. 租赁期间，房屋室内装修由乙方自理，乙方不得改变房屋结构、用途或转借、转租给他人。乙方若擅自改变房屋用途或转借、转租给他人的，出租方有权提前收回房屋并终止本合同，已收租金和租房履约保证金不予退还。
5. 租赁期满，甲方对原由乙方出资对租赁房屋的装修、改造、增设物不作补偿，除乙方购买的室内可移动物品外，乙方不得拆卸固定性装潢等。
6. 租赁期间乙方应自行做好安全保卫及消防设施的配备安装，并自觉接受出租方的监督和管理，因使用不当导致房屋毁损的，应负责修复并承担赔偿责任。
7. 租赁期间乙方必须自行办妥工商、税务登记等合法经营手续，依法经营，照章纳税，承担经营活动中的一切经济和民事责任，出租方不承担任何连带责任。
8. 租赁期间乙方按时自理水、电等与租房相关的一切费用。
9. 租房履约保证金在租赁期限届满后或本合同解除后，经甲方验房合格并确认乙方无拖欠租金、并结清水电费、无其他应由乙方承担而未承担的责任和义务后，由甲方无息退还乙方。
10. 乙方不得在租赁房屋内住人，不得堆放易燃易爆的危险品。
11. 租赁期满，乙方须无条件腾空、退还房屋。

第七条 租赁房屋的移交

甲方应于 年 月 日前把租赁房屋移交给乙方使用，房屋移交之日即为风险责任转移时间。

1. **合同的变更和解除**
2. 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。
3. 由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的。
4. 若一方发生下列情况之一时，另一方可以解除本合同。
5. 一方丧失实际履约能力的。
6. 一方在合同约定期限内没有履行合同或有其它违约行为致使不能实现合同目的。
7. 变更或解除本合同均应采用书面形式，并送**慈溪市观海卫镇公共资源交易管理办公室**及相关部门备案。
8. **租赁纠纷的处理**

甲、乙双方如产生履约争议，在自行协商不成时，申请权利主张人可提请向**慈溪市观海卫镇公共资源交易管理办公室**进行调解，协商或调解不成的，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第十条 合同各方的违约责任**

1、乙方未按合同约定支付租金的，履约保证金不予退还。

2、由于一方的过错造成本合同不能履行，由过错的一方承担违约责任；双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

**第十一条 合同的生效**

本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同及附件一式三份，甲、乙双方各执一份，鉴证方一份。

甲方（盖章） 乙方（盖章或签字）

授权代表（签字）

 年 月 日 年 月 日

 鉴定方：

 年 月 日