

房屋租赁合同（文本）

甲方（出租方）：湖南省湘诚国有资产经营投资有限责任公司

地 址：湖南省长沙市天心区友谊路 528 号

联 系 电 话：0731-88601680

乙方（承租方）：

地 址：

联 系 电 话：

甲方委托 湖南三友拍卖有限公司 于 2022 年 月 日对位于长沙市天心区芙蓉中路 142 号友谊阿波罗大厦（光大发展大厦）第 层办公用房五年租赁经营权进行公开拍卖，乙方为该拍卖标的买受人。现甲乙双方根据拍卖文件的约定以及国家法律法规和政策的有关规定，在平等自愿、诚实信用和公平互利的基础上，签订本租赁合同。

一、租赁房屋的座落、面积及产权情况

甲方将坐落于 长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号友谊阿波罗大厦（光大发展大厦） 第 层办公用房出租给乙方使用，建筑面积 平方米。乙方已对甲方所出租的房屋情况做了充分了解，愿意承租该房屋。

二、租赁期限、租金及支付方式

（一）合同期限

本合同租赁期限为 5 年零 个月（含装修免租期），自 年 月 日至 年 月 日止，其中， 年 月 日至 年 月 日为装修免租期。

（二）租金、履约保证金及其他费用

1. 租金

该房屋月租金（含税）____元/平方米，第一年租金（含税）为人民币_____（¥_____）。合同期内租金从第二年开始递增，每两年为一周期，每个周期的租金在上年基础上递增 2 %。合同期内总租金（含税）为人民币_____（¥_____）。具体明细如下：

序号	年度	年租金(元)
1	____年__月__日—____年__月__日	
2	____年__月__日—____年__月__日	
3	____年__月__日—____年__月__日	
4	____年__月__日—____年__月__日	
5	____年__月__日—____年__月__日	
合计		

2. 履约保证金

本合同为新签合同，乙方需向甲方缴纳履约保证金（年租金的 25%）人民币_____（¥_____），合同终止时，甲方扣除因乙方原因应当扣除的相关费用后，剩余保证金不计息退还给乙方。该保证金在租期内不得冲抵租金。

3. 其他相关费用

乙方在租赁期内所需缴纳的包括但不限于物业费、水电费及增容、城管费、卫生费、治安费、门前三包费、绿化占地费及其他与所租赁房屋相关的公共管理费用均由乙方承担。

（三）付款方式

乙方应在本合同签订后 5 个工作日内将____年__月__日至____年__月__日的半年度房屋租金（含税）人民币_____（¥_____）、履约保证金人民币_____（¥_____），合计人民币_____（¥_____）交至甲方。以上款项由乙方直接付至甲方指定账户。此后，租金按半年度收取，乙方应在下一个支付

租金交付日期到来之前，提前一个月支付租金支付至甲方指定账户。
所交租金由甲方提供合法收入凭证。

乙方将租金支付至甲方下列账户：

开户银行：中国光大银行长沙友谊路支行

户 名：湖南省湘诚国有资产经营投资有限责任公司

账 号：78790188000151273

（四）装修免租期

如乙方对所租房屋进行改造装修，甲方同意给予乙方____个月（不超过4个月）的装修免租期，时间为____年__月__日至____年__月__日。在此期间内甲方免收乙方租金。

三、双方责任与义务

（一）房屋租赁期内，甲方责任：

1. 保证乙方正常经营必备环境并提供用水、用电方便。
2. 签订本合同时乙方已对所承租的房屋进行验收，符合使用要求。

（二）房屋租赁期内，乙方责任：

1. 租赁期内，乙方应满足以下要求，如违背以下要求，甲方有权要求乙方整改，整改不合格的，甲方有权终止合同：

乙方竞买报名时提供的使用或经营方案与成交后的实际情况不符的，需报甲方备案；乙方不得经营国家明令禁止的项目；不得经营洗浴、KTV、医院、养老机构以及有噪声、环境污染等行业。

2. 水、电、气费由乙方自行向有关部门缴纳，缴费标准以有关部门实际核定收取为准。

3. 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施，不得随意更改房屋结构，不得对房屋的内部承重墙结构进行改造，不得对租赁房屋进行加建或扩建，不得损坏房屋设备。因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方负责修复或经济赔偿。

4. 乙方制定的房屋装修方案取得甲方的同意后，文明装修，确保装修期间自身和周围人员财产的安全，因乙方装修造成的安全事故及责任，由乙方全部负责。如因不可抗力或乙方原因，需提前解除或终止合同，甲方对乙方所投入的所有装修费用都不予补偿。

5. 乙方承担租赁范围内的所有设备、设施（含甲方移交给乙方的设备）的维修、维护及日常管理工作。维修、维护费用由乙方承担。

6. 乙方不得擅自转租、借租承租房屋、与第三者互换房屋使用。

7. 乙方如需安装广告、标牌等，须事先征得甲方的书面同意。乙方广告标牌等须符合《长沙市户外广告设置管理办法》（如需办理行政审批，由乙方自行办理，甲方给予必要的协助），所引起的纠纷和事故等均由乙方负责并承担赔偿责任。

8. 乙方对甲方正常的房屋结构检查给予协助。

9. 乙方在租赁期间（含免租期）应对该房屋的使用尽小心义务，不得污染环境和对周边生命财产构成危害，由此引起的纠纷和事故等均由乙方负责并承担赔偿责任。

10. 乙方应严格遵守国家消防安全相关规定，负责租赁房屋的用电用水安全及安全防盗，定期作好检查。由此引发的纠纷和事故等均由乙方负责并承担赔偿责任。

11. 甲方只出租房屋并收取租金，甲乙双方仅系租赁关系，乙方基于租赁房屋产生的其他任何经济往来与甲方无关。乙方承诺严格履行合同约定。

12. 甲方给乙方提供的设备设施（如空调等设备设施，具体以现场移交清点为准）达到报废时限的，乙方应及时上报甲方审定后，协助甲方按国家有关规定进行报废等处理，乙方不得擅自处理。

四、合同的解除、终止与续约

（一）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋。并按当年月租金的两倍向甲方支付违约金。若支付的违

约金不足弥补甲方损失的，直至达到弥补全部损失为止。

1. 擅自转租、借租承租房屋、与第三者互换房屋使用。
2. 未经甲方书面同意，拆改变动房屋主体结构。
3. 损坏承租房屋及其附属设施，在甲方提出的合理期限内未修复的。
4. 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。
5. 乙方未按合同约定期限交纳租金，拖欠房租 2 个月（含本数）以上的。
6. 乙方未履行本合同约定的相关义务，致使甲方遭受损害的。
7. 符合法律、法规规定解除、终止合同的其他情形。

（二）若甲、乙双方中任意一方要求提前终止合同，须至少提前贰个月书面通知对方，并经双方协商一致，合同可提前终止。

（三）租赁期内如遇因房屋拆迁改造、国家和社会公共利益需要、上级主管部门决定、政策因素或不可抗力因素等原因，甲方可以收回出租房屋，解除合同，且毋须对乙方进行任何补偿，但应按照前款约定提前通知乙方。甲、乙双方互不承担责任。乙方已预交租金的，甲方除退还未使用房屋期间的租金及履约保证金外，不承担其他责任。

（四）乙方应在本合同终止、解除之日起 30 日内，按照本合同与甲方进行交接，完成退场。交接的内容包括：乙方依据本合同约定规划、改造、装修投入的资金形成的资产按照“来修去丢”的原则处理，不计算残值；除可移动的设备、家具、电器之外，其装修改造竣工图纸等资料均无偿移交给甲方。

该房屋逾期未搬离财物视为乙方弃物，甲方有权处理，发生的费用和产生的损失在履约保证金中直接抵扣。

五、违约责任

任何一方不能履行本合同规定的条款或违反国家和地方房屋和租

赁的有关规定，另一方有权提出劝告，劝告无效可提前解除本合同，所造成的损失由责任一方承担。

（一）甲方违约责任

在租赁期内，甲方不得将租赁房屋另租他人，否则乙方有权依法追究甲方责任。

（二）乙方违约责任

1. 在租赁期内，乙方如逾期支付租金，每逾期一日按逾期租金额的 2% 支付滞纳金。乙方逾期支付租金 2 个月（含本数）以上的，甲方有权终止合同，其履约保证金不予退还。

2. 在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方无条件腾退，装修或改造与房屋有关的设施设备全部无偿归甲方所有。同时乙方应该按本合同年度租金的 20% 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

3. 本合同终止、解除后，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期交还房屋的，每逾期一日应按照合同约定的日租金的 2 倍支付违约金，同时承担因逾期归还给甲方造成的其他损失。

4. 若乙方未按时交纳租金，分阶段交纳租金，甲方接收租金，不代表默认乙方改变租金交纳时间及方式，甲方仍有权按第四条及本条款第一项追究乙方违约责任。

六、本合同未尽事项，经甲乙双方共同协商，签订补充合同与本合同具有同等法律效力。

七、乙方参加本租赁经营权拍卖所签署的所有拍卖文件均为本合同不可分割的一部分，具备同等法律效力。

八、本合同引起的纠纷由甲方所在地人民法院诉讼解决。

九、本合同由双方签字盖章生效，一式捌份，甲方持肆份、乙方持肆份。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

甲方代表（签字）：

年 月 日

乙方代表（签字）：

年 月 日

5
1
1
7
2

