**房屋租赁合同**

出租方： （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据国家有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方租赁商业房产一事，甲、乙双方达成如下事项：

**第一条：出租地址**

甲方将 ，建筑面积为 的房产，出租给乙方作为 项目（场地）使用，其经营范围在租赁期内不得擅自更改，否则视为乙方违约。乙方同意承租，租赁房产以实际面积为准。

**第二条：租赁期限**

租赁期从 年 月 日起至 年 月 日止，共计 年 个月。

本合同期满后，在同等条件下，乙方有优先承租权。如乙方需要续租，须提前 90 天向甲方提出续租书面申请，双方重新议定租金后，方可签订续租合同。否则，视为乙方不再继续租赁。

**第三条：租赁保证金**

甲乙双方商定本房产租赁保证金为 元（人民币大写： ），在本合同签订之日起一次性支付。

甲乙双方商定在租赁期满或合同正常终止后十五日内，若乙方无拖欠房租及其他费用时，对商铺无损坏，并且将商铺拆除的隔墙恢复后，不影响房屋的二次租赁，甲方将租赁保证金全额退还给乙方（保证金不计息）。

**第四条：租金价格与租金交付时间**

该房产整体租金为 元/年，（大写： ）支付方式为 （年付/季付），由乙方在上一期租金到期前15日内预付下一期租金。

备注：

**第五条：租赁期间的修缮和装修**

1、乙方应妥善使用房产内的设施，保护房屋原结构和设备不受破坏（因室内装修、装饰需要，经业主同意拆除室内隔墙除外）

2、乙方因使用需要，在不影响房屋结构和外观的前提下，可以对所承租房产进行装修，装修费用由乙方承担，但其装修方案应事先得到甲方同意后再向物业管理方申请施工。乙方在办理完相关手续后，方可进场装修并服从物业管理方的统一管理。

**第六条：租赁期满后装修物的权属处理，双方商定：**

（1）租赁期满，甲、乙双方未达成房产续租协议时，甲方同意乙方拆除室内固定装修物和搬离可移动设施、设备，乙方承担隔墙及室内设施恢复责任。

（2）租赁期满，甲、乙双方未达成该房产续租协议时，甲方同意乙方拆除室内固定装修物时，乙方应将承租范围内拆除的隔墙及室内设施复原。

（3）租赁期内，若乙方整体转让未到期的该房产使用权时，需经甲方同意，并满足甲、乙双方原签订的房屋租赁合同条件，并且租金不低于当年租价。受让方需与业主重新签订房屋租赁合同，装修物权归属乙方处置。

**第七条：甲、乙双方责任和义务**

1、甲方应对出租房屋的合法性承担法律责任。

2、甲方应确保为乙方提供经营所需要的水、电、照明及其它必要的条件和设施。

3、乙方租赁该房屋需要自行承担水、电等相关费用。

4、甲方应为乙方提供排污、排水、排烟、空调设施安放的合理位置，并保证乙方安放上述设施不受他人干涉。

5、乙方在合同期内必须严格遵守法律、法规，在国家法律、法规允许的范围内从事经营活动。

6、乙方应遵守《装修守则》以及本物业的其它管理制度。并与物业管理公司签订《房屋装饰、装修管理协议》、《物业管理服务协议》、《消防安全责任书》及其它物业管理文件。

7、该房屋的质量保险费用由产权人承担。乙方在租赁期间的人身、财产（物品等）的安全及保险费用由乙方自行承担。乙方在租赁期间对该房屋造成的损毁由乙方承担相应赔偿责任。

**第八条：违约责任**

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方终止合同，收回本房屋，保证金不予退还，并保留追究违约责任的权利：

（1）擅自改变租赁房产的经营范围；

（2）利用承租房产进行非法活动，损害公共利益和甲方利益。

（3）拖欠房屋租金累计30日以上。

2、甲方不得无故提前终止合同，若甲方需要提前终止合同，甲方应提前三个月以书面形式通知乙方，经双方同意方可终止合同，但甲方应向乙方一次性支付 元的违约金，并赔偿乙方装修损失。

3、乙方不得无故提前终止合同，若乙方需要提前解除或终止合同，乙方应提前三个月以书面形式通知甲方，经双方同意方可终止合同。乙方享有转让权。乙方转让，须告知并征得房屋产权所有人同意。

4、因业主转让房产所发生的债权债务与乙方无关。乙方的经营权受国家相关法律法规的保护。

**第九条：免责条款**

如有不可抗力原因导致房屋损毁，造成甲、乙双方损失，双方互不承担赔偿责任；如因此而终止合同，租金按实际使用时间结算，多退少补，甲方退还乙方全额保证金。

**第十条：解决争议的方式**

本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成时，可向本房产所在地人民法院诉讼解决。

**第十一条：本合同未尽事宜**

1、甲、乙双方可共同协商，签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，双方签字盖章后生效，合同到期后自行作废。

**第十二条：补充条款**

甲方： 乙方：

代表人： 代表人：

电话： 电话：

**签约日期： 年 月 日**