

房屋租赁合同

甲方（出租方）：惠州市金叶综合贸易发展有限责任公司

法定代表人：邹文超

统一社会信用代码：9144130019597834XX

联系地址：惠州市下埔路3号广发证券大厦12楼

联系电话：0752-2111086

乙方（承租方）：

法定代表人/负责人：

统一社会信用代码/身份证号码：

联系地址：

联系电话：

鉴于：

1、甲方合法享有出租本合同租赁房屋的权利。

2、乙方为具有完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织，拟租用本合同的租赁房屋，并已充分了解租赁房屋的现有状况，并知悉本合同本文之含义。

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲乙双方经平等、友好协商达成如下协议，以兹信守。

第一条 租赁房屋的基本概况

甲方将坐落在惠州市南坛东路 20 号一楼商铺以现状租给乙方【不动产权证号：2704235】，出租面积191.9平方米，房屋质量良好。乙方在充分了解了该租赁物业的现状（包括但不限于物业的权属、设备、管线布置、结构布局等）后自愿承租该房屋。

第二条 租赁房屋的使用、整改及维修

1、本合同项下租赁房屋仅作一般项目：零售用途。

2、乙方应按工商管理部门核发的营业执照登记的经营范围内使用租赁房屋，不得改作它用，且经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可开展经营。所产生的振动、噪音、气味、烟雾或者其他污染，须符合我国及本地相关法律、法规。

3、租赁房屋交付后，经甲方书面同意乙方可以按实际情况要求对租赁房屋进行装修、整改，并应符合相关规划、安全规定及完善法律手续，甲方不对其合法性进行审查及负责。整改费用由乙方承担。

4、室内布局装修由乙方决定并承担费用。乙方装修应符合消防和规划、环保规定，凡影响到房屋的渗水、排污等问题应一并解决。乙方在装修完成后应向甲方提交装修的竣工图（含水路和电路的布置情况）作为备案。

5、乙方在装修过程中不得破坏租赁房屋的主体结构。乙方

在装修时如需拆除原始的内墙或增加内墙，须符合有关建筑法规的规定和要求，并承担由此造成的一切责任。合同终止时，乙方须将租赁房屋保持现状，不得擅自拆除。

6、乙方装修前须为乙方聘请的装修人员自行购买人身意外伤害保险，并对乙方装修人员的人身、财产安全承担一切责任。

7、租赁期间，除因房屋自然老化形成的损坏和不可抗力原因导致的房屋损坏外，该房屋损坏由乙方负责维修。因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的，甲乙双方互不承担责任。此外，甲方对乙方的装修装饰部分不负有修缮的义务。需由甲方负责维修的房屋损坏部分，乙方应在发现后立即向甲方反映并配合甲方维修，如因乙方发现房屋损坏后不及时告知甲方维修造成损失的，所有后果由乙方负责。

8、租赁期间，乙方必须正确使用供水排污管道，如乙方使用不当堵塞水管或排污管道，乙方须负责清理；乙方如不进行清理而改由甲方清理时，乙方负责全部清理费用。

9、本合同终止时，租赁房屋内乙方购置的可移动物品（指办公用品、桌椅、空调等），乙方可以自行取走。乙方装修后不可移动的附着物（包括但不限于天花板、门窗、地板、上下水管、卫生设施、消防设施、照明系统的电线及桥架）不得拆除，无偿归甲方所有。

10、甲方同意乙方装修的，乙方仍需履行因改建、内部装修、

用途变更引致的相关连带事项（如消防、环保、卫生等）应及时向有关机构申报审核的义务，审核及验收结果须报甲方备案。

11、乙方不得擅自转租，确因特殊情况需要转租的，乙方需提出书面申请，由甲方出具书面意见后方可转租，且转租合同内容须事先征得甲方同意。

12、租赁房屋配套设施（如屋顶、墙壁、楼梯、入口等）的安全检查、日常维护与修缮由乙方自费负责。

13、乙方承租后，经营应符合法律、法规对于消防的规定。

第三条 租赁期限

租赁期共____年，从____年____月____日起至____年____月____日止。

第四条 租金、履约保证金、其他费用的计算及支付办法

1、月租金（含税）：为人民币____元（¥ ____）。

2、租金从____年____月____日开始计收。

3、租金的支付方式：乙方应于每月10日前以银行转账方式一次性把当月租金付入甲方指定的如下银行账户。

户名：惠州市金叶综合贸易发展有限责任公司

开户银行：广发银行惠州惠城支行

账号：108021516010001520

甲方应在收到乙方缴交的租金后5个工作日内开具相应金额的符合国家规定的发票给乙方。

4、履约保证金：乙方应于合同签订之日缴纳人民币_____元整（¥_____）作为租赁合同履行的履约保证金，履约保证金用于财产损坏赔偿、合同解除时欠缴租金及费用的扣除以及乙方无故提前解约的违约赔偿。租赁期间，因扣除财产损坏赔偿、欠缴租金及费用后，履约保证金不足_____元的，乙方应于5个工作日内补足。合同期满乙方无任何违约的情况下，甲方应在乙方返还租赁房屋并结清所有费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设备设施损毁赔偿金等）之日起5个工作日内，将履约保证金无息退还给乙方。

5、其他费用的交纳：

（1）物业管理费：物业管理应收的相关管理费用由乙方承担，由乙方自行向相关管理单位交纳。

（2）水电费：由乙方承担，由乙方自行交纳。

（3）维修费：租赁期间，由乙方承担维修费用并负责施工。

（4）其他各项费用（包括但不限于除商铺租赁税外的所有税费、乙方自己申请安装电话、宽带、有线电视或其他设备的费用、治安费、卫生费等）均由乙方自行交纳。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方的权利

（1）按本合同约定收取租金和履约保证金等。

（2）乙方不按本合同约定交付租金，甲方有权收取违约金、

不予退还乙方的履约保证金。

- (3) 检查租赁房屋及配套设施的各项安全。
- (4) 租赁期满无条件收回该租赁房屋的使用权。
- (5) 监督乙方按本合同约定用途使用租赁房屋。
- (6) 本合同约定的其他权利。

2、甲方的义务

(1) 租赁期内，甲方如需将租赁房屋抵押或转让给第三人，应保证不因该抵押而影响到乙方对租赁房屋的使用。

- (2) 本合同约定的其他义务。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方的权利

- (1) 按合同约定用途使用租赁房屋。
- (2) 经甲方同意，在不影响租赁房屋结构安全与美观的情况下，对租赁房屋进行改善或增设他物。如乙方擅自变动，甲方可以要求恢复原状或者赔偿损失，并解除合同，收回租赁房屋。
- (3) 在合同有效期内未经乙方同意，甲方单方面提高租金，乙方有权拒绝支付超额租金。

- (4) 合同中约定的其他权利。

2、乙方的义务

- (1) 不得从事违法的经营活动。
- (2) 及时足额支付租金。

(3) 按合同约定用途及租赁房屋的性质合理使用租赁房屋。如因乙方使用不当造成租赁房屋毁损、灭失的，乙方应当承担损害赔偿责任。

(4) 第三方向乙方就租赁房屋主张权利的，应及时通知甲方。

(5) 不得在租赁房屋内生产、堆放、转运、销售国家与法律规定的易燃、易爆、剧毒等物品。

(6) 租赁期间，乙方为租赁房屋的实际管理人，应严格遵守政府与法律所有规定及条例，备好、做好防火、防盗、防毒、环境等设施及设备的正常安全工作。除因甲方未尽到甲方维修义务而导致的事故外，其他租赁房屋内发生的安全事故（包括但不限于高空抛物、水电气的使用不当、在屋内摔倒等造成的人员伤亡等）和产生的纠纷均由乙方承担责任，甲方不承担任何责任。

(7) 按时缴纳水、电、卫生、治安、消防、绿化、环保、配套设施的管理和维护费等费用。

(8) 承担租期内租赁房屋的维修、维护的义务。

(9) 承担因乙方设置广告招牌而产生的所有纠纷和责任。

(10) 租赁合同终止时，必须对租赁房屋保持现状移交给甲方，不得擅自拆除租赁房屋的任何配套设施及装修。

(11) 租赁期间，因乙方经营或使用租赁房屋而产生的所有债权、债务或纠纷，均由乙方负责，与甲方无关。

(12) 本合同约定的其他义务。

第七条 合同的变更、解除和终止

1、协商变更：甲乙双方可以以补充合同的形式对本合同所约定的事项进行变更或对未尽事宜重新约定，补充合同不得违反标的招租公告和本租赁合同的实质性内容。补充合同为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、租赁期间，任一方需提前解除本合同的，应提前1个月书面向另一方申请，经同意后方可协商解除本合同。若未能得到对方同意，申请方可单方面解除本合同，但应按照本合同第八条的约定承担违约责任。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁房屋，不退还履约保证金，并要求乙方按照本合同第八条的约定承担违约责任：

(1) 擅自将租赁房屋转租、转借、调换使用或对外担保抵押的；

(2) 将租赁房屋擅自搭建、拆改结构或改变承租用途的；

(3) 利用租赁房屋进行违法违规活动的；

(4) 逾期 30 天未足额交纳租金或者其他费用的；

(5) 故意损坏租赁房屋的；

(6) 因乙方原因导致租赁房屋损坏，在甲方提出的合理期限内乙方仍未修复的；

-
- (7) 因乙方责任发生安全、环保事故的;
 - (8) 拒绝配合甲方有关安全生产的监督和指导的;
 - (9) 对存在的安全隐患, 不予整改或整改不合格的;
 - (10) 法律、法规规定的其他情形。

在上述十种情形下, 解除合同的书面通知送达乙方在本合同中确定送达地址或租赁房屋时, 本合同得以解除。

4、甲方有以下行为之一的, 乙方有权解除合同:

(1) 因不可归责于乙方的事由致使租赁房屋部分或者全部毁损、灭失, 致使合同目的不能实现的。

(2) 因不可归责于乙方原因, 租赁房屋危及乙方人员的人身安全或健康的 (由具有鉴定资格的第三方鉴定)。

在上述两种情形下, 解除合同的书面通知送达甲方时, 本合同可以解除。

5、合同的终止

(1) 本合同出现下列情形之一时终止:

①本合同履行期限届满;

②因不可抗力致使不能实现合同目的, 合同任一方提出解除本合同, 须提供有关不可抗力的证明, 双方互不承担违约责任;

③甲、乙双方经协商一致解除本合同;

④甲、乙一方依法行使单方解除权解除本合同;

⑤因城市建设规划或者城市更新改造需要拆迁或者政府征

用的，双方互不承担违约责任；

⑥因甲方企业改制、重组、清算或者注销的，双方互不承担违约责任；

⑦因政策变更或甲方的上级主管部门调整导致本合同不能继续履行的，双方互不承担违约责任。

(2) 本合同的终止不影响甲、乙双方按本合同约定进行结算和请求赔偿的权利。

(3) 本合同终止时，乙方应于终止之日将其所有的可移动物品搬离，并交还租赁房屋给甲方（本合同终止之日起至乙方完全搬离并将租赁房屋钥匙返还甲方。期间，乙方应按本合同租金标准向甲方支付房屋占有使用费），同时结清应由乙方承担的各项费用。交还的租赁房屋应符合本合同约定的状态。

如乙方逾期未搬走，甲方将不退还乙方的租赁履约保证金，并有权封存租赁房屋及租赁房屋内所留物品。如乙方交还的租赁房屋不符合本合同约定的状态，甲方有权从履约保证金中扣除相应的金额以弥补损失。履约保证金扣除完毕后仍不足以弥补甲方损失的，乙方应向甲方承担赔偿责任。

(4) 乙方拒绝交还和腾退租赁房屋给甲方时，甲方经送达限期腾退的通知后可限水、限电，直至接管租赁房屋，由此造成的一切后果由乙方自行承担。

第八条 违约责任

1、任何一方未能履行本合同项下的义务均视为违约，应承担相应的违约责任。违约金按解除合时的3个月租金计算。如出现重大违约给对方造成严重损失时，违约方应根据对受损害方造成的实际损失向受损害方给予相应赔偿。

2、因甲方违约致使本合同于期满前解除的，甲方须对乙方承担以下违约责任：

(1) 甲方须退还已收的尚未履行期间的租金；

(2) 甲方须退还乙方所交履约保证金；

(3) 甲方须支付乙方违约金，即解除合时的3个月租金。

3、乙方不按时足额支付租金的，甲方按欠付租金的1%按日计算收取违约金。逾期10天未交付租金的先停水、电，待结清一切费用后，恢复供水、电。因乙方的违约致使本合同于期满前解除的，乙方应在3日内结算应付租金及相关费用，搬离并交还租赁房屋，并须对甲方承担以下违约责任：

(1) 乙方所交履约保证金不予退回；

(2) 乙方须支付甲方违约金，即解除合时的3个月租金；

(3) 乙方须支付因乙方原因导致的房屋或其附属物品、设备设施的损毁赔偿金。

4、乙方有第七条第3款行为之一的，除承担违约责任外，所造成的一切后果由乙方承担，并赔偿因此给甲方造成的损失。

第九条 免责条件

1、在租赁期间因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。但因不可抗力导致不能使用租赁房屋时，乙方应立即书面通知甲方。

2、在租赁期间，如因执行公、检、法机关的有效法律文书或上级行政指令、政府行为，包括但不限于因城市建设的需要被拆迁、改造、征地等非甲方自身原因，导致本合同不能得到全部、部分履行或提前终止的，甲方对乙方不承担违约责任，但应提前1个月通知乙方。

3、合同终止后继续占用的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十条 争议的解决方式

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，任一方均可向惠城区人民法院提起诉讼。

第十一条 其他

1、租赁合同终止时，甲方有权收回租赁房屋或重新制定出租方案。在租赁期满前1个月，甲方有权对外发布招租信息，并带领意向承租方实地查看租赁房屋，乙方要求续租的，应当在租期届满前1个月提出书面申请，在公开招租时可享有同等条件下的优先承租权。

2、双方同意并确认约首部分载明的地址、电话、电子邮箱等为各自的有效送达地址，适用范围包括非诉阶段和进入民事诉

讼程序后的一审、二审、再审、执行程序 and 特别程序等各个阶段。一方变更联系人、地址或通信终端的，应当在变更后[3]日内及时书面通知对方。对方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。电子送达（包括短信、电子邮件、微信等）与书面送达具有同等法律效力。

3、甲方自本合同签订并收到乙方交纳的履约保证金之日起5天内将租赁房屋交付给乙方。

4、本合同一式叁份，由甲、乙双方法定代表人/负责人（或授权代表）签字并加盖公章后生效，合同签署后甲方执贰份，乙方执壹份，双方所执文本具有同等法律效力。

甲方（盖章）：惠州市金叶综合贸易发展有限责任公司
法定代表人或授权代表（签字）：

乙方（盖章）：
法定代表人/负责人或授权代表（签字）：

签约地点：惠州市惠城区

2025 年 月 日