

房屋租赁合同

出租方： 衡阳城建投房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承租方： _____（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规，甲方经公开招租确定乙方取得珠晖区博雅名园社区底商整体出租项目承租权，为明确甲、乙双方权利和义务，经双方协商一致，特签订本合同。

第一章 位置、面积及状况

1、甲方出租给乙方的博雅社区底商位于珠晖区双江村，商业面积 15342 平方米（不含 4#楼已规划为社区、物业用房的门面，最终以产权测量面积为准）。南北向主进出道路陵合路已建成，东西向连接道路跃进路、联新路待建。

2、资产使用限制条件

①、该资产为小区底商，属于《中华人民共和国环境噪声污染防治法》内二类标准范围，噪声排放标准为昼间 60 分贝，夜间 50 分贝（检测位置为建筑物外立面 1 米处）。

②、因酃湖污水处理厂暂未建设，目前小区污水由我司自建设备进行减害处理后排入市政污水主管网。为避免用水量超过设备负荷，对于分租后单个经营户设置用水上限（1000 m³/年），超过上限根据用水量区间收取超额污水处理费。收费标准如下：

序号	用水量（m ³ /年）	超额污水处理费（元/年）
----	------------------------	--------------



1	>1000; ≤2000	2000
2	>2000; ≤3000	5000
3	>3000; ≤4000	10000
4	>4000	按照 4 元/m ³ 收取

③、该资产禁止经营重油烟行业（包括但不限于餐饮等行业），分租户经营过程中有油烟排放的，租赁户需经我司审批通过后方可与其签订分租合同。对于废气的排放需严格遵守相关法律法规及规章制度的规定，餐饮油烟需设置专用烟道，严禁向下水道排放油烟。

④、租赁户需协调分租户满足我司物业管理要求，保持小区周边环境整洁卫生，严禁污水废气等随意排放。经营过程中噪声、污水废气排放不符合以上要求的，我司将要求其限期整改，拒不整改的中止租赁合同并按照租赁户违约处理，扣除其保证金不予退还。

3、甲方拟出租的博雅社区底商为在建工程，待办理完项目竣工验收手续后，再由甲方将博雅社区底商实际控制权移交给乙方，对此，乙方予以认可。甲方承诺享有出租博雅社区底商的合法出租权，不存在抵押、查封、欠费等有可能影响乙方正常使用之情形。

4、博雅社区底商项目以现状出租，乙方签署本合同即视为乙方已经对博雅社区底商经过全面审查和现场查勘，完全认可此博雅社区底商目前状况。



第二章 租赁期限、用途

1、本合同租赁期为9年零5个月（不含装修免租期），装修免租期6个月。合同生效日期以甲方正式将该博雅社区底商移交给乙方之日起，双方签订交付确认书后开始计取。

2、乙方租赁博雅社区底商项目作为运营商业综合体使用，乙方保证遵守国家法律、法规和衡阳市有关的规定，如作其它用途须经甲方书面同意，在使用过程中不得影响周边环境。

第三章 租金及保证金的缴纳方式

1、租金：该博雅社区底商计租第一年月租金合计为¥_____元（大写：_____）。

2、租金递增方式：租金每两年递增5%；

3、租赁押金：合同签订时，乙方向甲方缴纳博雅社区底商租赁押金¥_____元（大写：_____整），乙方在参与公开招租时缴纳的竞价保证金伍佰万元，竞价成功后，根据成交价计算12个月租金费用转为不计息租赁押金，其余款项将退回原付款账户。租赁押金不计息，租赁期满，在扣除乙方因违约或侵权造成甲方或第三方损失的赔偿金额后，押金结算余额全部退还，若乙方无任何违约或侵权行为，押金予以全额退还；

4、租金缴纳方式：租金按季度缴纳，先缴租后使用，每季度开始的前10个工作日内乙方支付当季度租金，以此类推，逾期即为乙方违约。

5、租金及租赁押金存入账号：



甲方账户：83140309000001169

开户名称：衡阳城建投房地产开发有限公司

开户银行：华融湘江银行衡阳集贸支行

第四章 相关税、费用缴付方式

双方根据法律规定承担各自税费。乙方自行承担租赁期内水费、电费、卫生费等相关费用，并负责缴纳租赁经营期间各项税金、工商管理费及其他相关部门应收取的费用；乙方应按时向相关部门缴纳上述税费，因欠缴而造成的各项经济损失由乙方自负。

第五章 续租及退租

1、合同有效期届满，甲方有权收回出租房屋，乙方亦有义务如期交还。如乙方需要续租，须在租赁期满前2个月书面通知甲方，经相关部门审批，并在公开招标中竞得后，重新签订租赁合同，同等承租条件下，乙方有优先租赁权。

2、合同有效期届满，乙方退租，应按合同约定返还租赁物，经甲方验收认可，结清各项费用后，方可办理退租手续。如因乙方原因造成无法办理退租手续，则自租赁期满之日起，甲方有权按原租金标准的两倍收取违约金。

第六章 修缮与使用



1、甲方保证博雅社区底商房屋的建设质量安全。租赁期内出租房屋及所属设施的维修责任均由乙方负责。对乙方的装修装饰部分甲方不承担修缮义务。

2、乙方应合理使用其所承租的博雅社区底商及其附属设施。如因使用不当造成博雅社区底商房屋及设施损坏的，乙方应自行负责修复，无法修复的乙方应承担全部赔偿责任。

3、乙方对博雅社区底商房屋装修不得改变房屋结构。乙方对租赁房屋进行装修和改造工作(包括但不限于租赁门面室内装修、结构加固、加层、外墙饰面)，须经甲方同意，且不损坏该房屋的合理使用，并提供具有相应资质的设计单位出具的合法设计方案；乙方需要报建的，由乙方依法办理报建手续，甲方仅协助提供乙方装修所需的工程原始图纸及相关资料。在乙方对房屋改造、加固和装修及使用过程中产生的任何费用或发生安全事故，由乙方自行承担全部责任。

4、乙方自行依法办理装修报建手续，甲方提供建设及产权相关资料配合乙方办理手续。乙方对该博雅社区底商改造、装修及使用过程中产生的任何费用或发生的一切安全事故，由乙方承担全部法律及经济责任。

5、乙方承租期间，因经营需要经相关部门批准依法依规同意，可在室内、外适当位置设置广告牌匾。室外广告牌匾的设置、位置应当符合国家以及衡阳市关于广告设置、管理规范的要求，手续由承租方自行办理，费用由承租方自负

6、在本合同履行期间，因乙方经营需要而增加的水、电、气容量及其配套设备、设施，费用由乙方负担。



7、在本合同履行期间，乙方应当按照国家规定配备相应的消防器材、设备及系统；乙方进行室内外装饰、装修均应依法办理相应消防方面的批准或备案手续，并符合国家消防规范要求。

8、在本合同履行期间，乙方应当安全用气、用电、用水，确保各类机电设备、设施有效运转并符合国家有关安全技术规范要求。在本合同履行期间，因乙方管理瑕疵而造成各类安全责任事故由乙方负担相应法律及经济责任。

9、在本合同履行期间，乙方自行负责该博雅社区底商以及关联经营项目安全保卫、社会治安综合治理、市容环境卫生、门前三包等方面的各项管理工作，所需费用自负。

第七章 转让与转租

1、租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该博雅社区底商的所有权，转让后，甲方保证本合同对新的所有人和乙方继续有效。

2、甲方应保证在拟出售该博雅社区底商时，提前3个月书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权。

3、租赁期内，乙方不得以任何方式转让、抵押该博雅社区底商产权，无权整体转租、转借该博雅社区底商使用权。

第八章 合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：



(1) 不能提供或所提供博雅社区底商不符合约定条件，严重影响乙方使用；

(2) 甲方未尽博雅社区底商修缮义务，严重影响乙方使用的。

3、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租的博雅社区底商：

(1) 损坏承租博雅社区底商，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(2) 利用博雅社区底商存放危险物品或进行违法活动；

(3) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，且给甲方造成严重损害的；

(4) 拖欠房租累计 2 个月以上的。

5、租赁期满合同自然终止。

6、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

第九章 房屋交付及收回的验收

1、甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备能够正常使用。

2、验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于 10 日内向对方主张。

3、乙方应于房屋租赁期满时，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。

4、租赁期满，乙方将租赁房屋的装修及其他增设物无偿、



无损归甲方所有（可移动的设备、设施除外）

5、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的正常状态（正常损耗除外），不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

第十章 双方违约责任

1、甲方违约责任：

(1) 甲方因不能提供本合同约定的出租资产导致乙方解除合同的，甲方应支付乙方本合同当年租金总额 20%的违约金。

(2) 甲方不能按期交付出租资产的，如乙方要求甲方继续履行合同，则甲方每逾期交房一日，应向乙方支付日租金 2 倍的滞纳金，继续按合同约定履行出租人义务。

(3) 由于甲方怠于履行维修义务，经报甲方同意后乙方可组织维修的，维修费用由甲方承担。

(4) 甲方违反本合同约定，提前收回该博雅社区底商的，应按照合同当年租金总额的 20%向乙方支付违约金。

2、乙方违约责任

租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回该物流配送中心，乙方应按照合同当年租金总额的 20 %向甲方支付违约金：

(1) 利用该博雅社区底商进行违法活动的；

(2) 拖欠房租累计 2 个月以上的。



(3) 在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用且给甲方造成严重损害的，甲方可单方解除本合同，并由乙方承担甲方全部经济损失。

(4) 在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应该按合同当年租金总额的 20 %向甲方支付违约金。

(5) 乙方逾期支付租金，每逾期一日，则乙方须按日租金的 2 倍支付滞纳金。

(6) 租赁期满，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金 2 倍的滞纳金。

第十一章 违约处罚方式

任一方违约，本合同已设定违约金，按本合同约定办理，未明确设定违约金的，违约方须承担由此导致守约方产生的全部直接经济损失。此外，违约方还应承担守约方为追索违约责任而产生的律师费、诉讼费、公证费、评估鉴定费、交通费等一切合理费用。

第十二章 免责条件

1、因政府因素或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，但应及时向对方提供相关证明。

2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的博雅社区底商，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。甲方应在得知相应政策后的第一时间书面告知乙方，并给予乙方合理时间进行安排处



理。

3、因上述原因而终止合同的，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。

第十三章 争议解决

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，任何一方均有权依法向租赁资产所在地的人民法院提起诉讼。

第十四章 其他事项

1、本合同未尽事宜，双方协商解决，双方协商后的书面文件或补充协议作为本合同的附件，与本合同有同等法律效力，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

2、本合同自双方代表签字、加盖公章且乙方向甲方交纳保证金之日起生效。

3、本合同及附件一式伍份，由甲、乙双方各执贰份。上级监管部门国资委合同备案壹份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：

乙方：

法人代表签章：

法人代表签章：

证件号：

证件号：

电话：

电话：

传真：

传真：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：



签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

