

# 房屋租赁合同

出租方：中共湖北省委军民融合发展委员会办公室机关后勤服务中心

承租方：

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

**第一条** 租赁房屋坐落在 武昌区水果湖街八一路 15 号 12 栋五楼下部办公室，面积为：577.35 m<sup>2</sup>（厕所及过道等公共部分面积由五楼各使用方共同分摊）。房屋所有权属中共湖北省委军民融合发展委员会办公室所有，出租房产之详细位置及附属通道、楼梯、设施等（如有）详见《评估报告》。

出租方仅以《评估报告》中列明房屋资产范围进行出租，清单中未包含的附属设施不属于出租方的出租范围，亦不成为出租方应提供给承租方之责任。

**第二条** 租期三年，租赁时间从\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

**第三条** 租金（不含税）：三年共计（大写）\_\_\_\_\_整（¥\_\_\_\_\_元），第一年至第三年租金均为每年（大写）\_\_\_\_\_整（¥\_\_\_\_\_元）。

如涉税，税费由承租人承担，税率在 18%左右，以税务

机关核定的标准为准，包括房产税、土地使用税、增值税等。

**第四条** 租金的支付期限及方式：全年租金分二次付清，每次支付 50%。具体付款时间为：第一次\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前，第二次\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前，由承租方存入出租方指定的账户，以后以此类推。如涉税，税费同步交纳。

**第五条** 押金：（大写）\_\_\_\_\_整（¥\_\_\_\_\_元，2 个月租金），承租方在合同生效前交纳给出租方。

1. 除合同约定外，出租方在合同到期终止（约定解除）且承租方搬空所租房屋、结清应付费用时无息退还给承租方。

2. 因承租方违反本合同的规定而产生的违约金、赔偿金和其它相关费用，出租方可从押金中抵扣，不足部分承租方必须在接到出租方付款通知 10 日内补足。

押金及水电费收款账户全称：中共湖北省委军民融合发展委员会办公室机关后勤服务中心

账号：42001165018053009076

开户行：建行武汉东湖支行

**第六条** 承租方负责支付出租房屋的水费、电费、电话费、光缆电视收视费、卫生费等费用。

**第七条** 租赁房屋的用途：\_\_\_\_\_。承租方签订租赁合同前对房屋的用途自行评估，出租方不承担任何责任。

## **第八条 租赁房屋的维修**

1. 出租方维修的范围及费用负担：出租方仅就房屋主体结构、《评估报告》中列明的附属设施（如有）进行维修。费用由出租方承担。

2. 承租方维修的范围及费用负担：承租范围内的墙面、地面、楼面、用电设施、用水设施，以及承租方的装修装饰或增设的设施。费用由承租方承担。

3. 在租赁期内，出租方应保证出租房屋的使用安全。承租方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如承租方因使用不当造成房屋及设施损坏的，应负责修复或给予经济赔偿。

4. 因自然灾害（暴风、暴雨等）造成承租房屋内财产或经营损失，由承租人自行承担。

## **第九条 承租方对租赁房屋进行装修或增设他物**

1. 经事先征得出租方的书面同意，承租方方可进行房屋的装修，但不得改变房屋的结构，装修工程必须在出租方的监督下按出租方认可的方案进行，费用由承租方承担。

2. 承租方进行房屋装修时须与出租方签订补充协议。按实际装修时间，出租方给予承租方不超过3个月的免租期。免租期内，承租方不承担租金，但应承担相应的水、电等消耗性费用。

装修免租期必须同时具备如下条件：

出租方的书面同意；承租方停止营业；装修期超过一个

月；装修面积超过承租面积的一半；装修投资额超过半年房租（由第三方中介机构进行评估）。

本合同期内，如承租方装修投资额超过两年租金，出租方给予承租方3个月装修免租期，按每年免除1个月租金的方式分三年完成。承租方履行完本合同后，如竞拍续租成功，在下一合同期内出租方将给予原承租方2个月免租期，不再给予装修免租期。

3. 因承租方违约导致合同解除、承租方提前退租、合同到期后承租方不再承租或不参与该房屋的重新竞价招租的，承租方进行的改造、装修设施（墙体、地面、门窗、房顶、灯具、装饰等设施以及与房屋整体不可分割的部分）不得破坏和拆除，无偿转让给出租方，并不得以任何理由要求出租方赔偿改造、装修费用。

**第十条** 租赁期限内，承租方为该房屋的实际管理人，该房屋内所发生的的安全事故全部由承租方承担，与出租方无关。承租方对自行搭建的房屋、设施设备的安全承担全部责任。

**第十一条** 承租方不得转租或分租所租赁房屋。

**第十二条** 合同解除的条件

有下列情形之一的，出租方有权解除本合同，收回该房屋，承租方应按照合同月租金的两倍向出租方支付违约金。若支付的违约金不足弥补出租方损失的，承租方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

1. 承租方不交付或者不按约定交付租金达两个月及以上；
2. 承租方所欠各项费用达两个月租金及以上；
3. 未经出租方同意及有关部门批准，承租方擅自改变出租房屋用途的；
4. 承租方违反本合同约定，不承担维修责任致使房屋或设备严重损坏的；
5. 未经出租方书面同意，承租方将出租房屋进行装修、扩建的；
6. 未经出租方书面同意，承租方将出租房屋转租他人或将房屋进行分租的；
7. 承租方在出租房屋进行违法活动的。

出租方违反本合同约定，不承担维修责任，使承租方无法继续使用出租房屋，承租方有权解除本合同，出租方应按照合同月租金的两倍向承租方支付违约金。若支付的违约金不足弥补承租方损失的，出租方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

**第十三条** 租赁期满或合同解除及其他原因提前退租，承租方必须按时搬出全部物件。期满后5日房屋内如仍有余物，视为承租方放弃所有权，由出租方处理。

**第十四条** 承租方同意在出租方协助下办理与原租户的清退事宜，并自愿承担延期交付租赁标的的风险。不因房屋清退和原租户的协商事宜影响本租赁合同的履行。

## 第十五条 违约责任

1. 出租方和承租方任何一方违反本合同约定，提前解除合同，违约方应按照合同月租金的两倍向守约方支付违约金，若支付的违约金不足弥补守约方损失的，违约方还应该承担赔偿责任。

2. 承租方逾期交付租金的，除应及时如数补交外，每天处以应交额 5‰ 的滞纳金。

3. 若承租方出现逾期支付租金情况或其他违约行为致使租赁合同解除或无法继续履行，除支付违约金外，还应向出租方返还已享受装修免租期的租金。

4. 因不可抗力（包括自然灾害、房屋依法拆迁、征用、政策变化或鉴定为危房等）造成房屋不能出租，本合同终止，双方互不承担责任。

**第十六条** 合同争议的解决方式：与本合同有关的挂牌交易文件均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人签订补充协议协商解决，补充协议与本合同具有同等法律效力；协商或调解不成的，可依法提交武汉仲裁委员会审理。

**第十七条** 本合同一式四份，由双方各执一份，产权交易机构持一份、省财政厅备案一份，自双方皆签字盖章后生效。

出租方（章）：

承租方（章）：

法定代表人（签名）：

法定代表人（签名）：

授权代表人：

授权代表人：

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日