**建投大宗平台---房屋租赁合同**

# 电子合同编号：

**合同当事人基本信息出租方（甲方）：**

**统一社会信用代码： 住所：**

**法定代表人:**

**委托代理人： 开户行：**

**开户行地址及电话： 账号：**

**邮政编码：**

**承租方（乙方）：**

**统一社会信用代码： 住所：**

**法定代表人： 委托代理人： 开户行：**

**开户行地址及电话： 账号：**

**邮政编码：**

**（如通过招标投标/询比价签订合同）**甲乙双方在建投大宗平台通过□招标投标□询比价□协商议价的方式关于 乙方承租甲方房屋 的事项，根据《民法典》等法律法规和建投大宗平台网站电子招标投标系统向乙方发送的中标通知书（No： ），达成如下约定：

# 房屋产权

甲方应保证拥有本合同项下房屋的□所有权□合法出租权，并保证出租的房屋没有任何产权和债务纠纷；如因甲方违反上述保证而造成的纠纷和损失均由甲方承担；由此导致乙方无法正常使用出租房屋的，乙方有权解除合同，甲方应按日计算退还剩余租期内的房屋租金并赔偿由此造成的一切损失。

# 房屋的坐落、面积、装修、设施情况

* 1. 甲方出租的房屋座落在

 （以下简称“该房屋”）。该房屋建筑面积为 平方米，房屋类型为 ，结构为 。

甲方已向乙方出示房屋合法出租权证明文件： ，其复印件为本合同附件一，该房屋的平面图见本合同附件二。

* 1. 该房屋的现有装修、附属设施和设备以及它们的状况见本合同附件三。
	2. 甲、乙双方同意以上述附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

# 资料审核

甲方应提供证明房屋权属的资质文件（如房屋不动产登记证明或房屋产权证书、房屋买卖合同、预售登记证明文件、房屋抵账协议等）供乙方核查；甲乙双方还应向对方提供营业执照、法定代表人身份证明、授权委托书、身份证、户籍证明等资料供对方核查。相互验证后可复印对方文件备存。所有复印件仅供本次租赁使用。

# 租赁期限、用途

* 1. 该房屋租赁期为 年。自 年 月 日零时起至 年 月 日二十四时止。
	2. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅用于 的合法用途，并保证不在未经甲方书面同意的情形下同意、安排他人居住或转让、转租、分租、合租、发包、许可他人使用该房屋。乙方承诺自行办理合法使用该房屋的全部资质文件和营业手续，不使用该房屋从事任何违法、无证无照经营活动。

□乙方提前 个月通知甲方可协商退租事宜，甲方同意退租的，乙方向甲方补偿 个月的租金后，甲乙双方核对未使用房屋期间的租金、乙方向甲方预交费用等，核对无误后，甲方向乙方无息退还，否则按照本合同13.1条的情况处理。

# 履约保证金、租金及支付方式

* 1. 乙方应当在本合同签订成立后 日内向甲方交纳履约保证金 元

（大写： ），待合同履行完毕甲方扣除相关违约金、经济损失后无息返还乙方。

5.2 □固定租金：□每月 元（¥ 元）；合计租金总额为 元（¥ 元）；□ 元/平方米/月（¥ 元/平方米/月）；以上租金为□含税□不含税。

□递增租金：□每月 元（¥ 元）；合计租金总额为 元（¥ 元）；□ 元/平方米/月（¥ 元/平方米/月）租金从 第 年起，每年递增 %；以上租金为□含税□不含税。

5.3 租金支付方式：

□合同签订后 日内预付全额租金。

□按年支付，乙方于每年 月 日前向甲方支付下一年度租金。

□按半年支付，乙方于每年 月 日和 月 日前向甲方支付下一个半年租期的租金。

□按季度支付，乙方分别于每年 月 日， 月 日， 月 日， 月 日前向甲方支付下一个季度的租金。

□按月支付，乙方每月 日前向甲方支付下一月租金。

□其他支付方式： 。

合同签订后 日内乙方向甲方支付上述租金支付方式中对应的首次租金，之后每期租金按上述约定方式支付。

5.4 发票：

□甲方收到乙方租金后 日内向乙方开具税率为 %的增值税□专用□普通发票；

□甲方收到乙方租金后 日内前往当地税务局向乙方代开税率为 %的增值税□专用□普通发票；

以上发票税率遇国家税率政策变化时相应调整。

# 租赁期间相关费用及税金

* 1. 甲方应承担的费用：

租赁期间，合同项下房屋及土地的产权税（房产税、土地使用税）由甲方依法交纳；

* 1. 乙方交纳以下费用：
		1. 乙方应按时交纳水、电、物业费、天然气费、暖气费、排污费、垃圾清运费、垃圾处理费等自行负担的费用，交费标准以当地供水、供气、供电、物业、供暖和环卫等部门规定为准。遇到水、电、暖气等价格浮动，做相应调整。

 6.2.2 □乙方应当□按照上述费用收费部门的收费时间、金额相应交纳乙方发生的上述费用□于每月 日前向甲方统一交纳 费用，上述费用总额为人民币 元（大写： ）

6.2.3 其他约定： 。

# 房屋修缮与使用

* 1. 在租赁期内，乙方应保证出租房屋的使用安全。该房屋及所属设施的维修责任除房屋主体结构损坏由甲方负责修复以外，均由乙方负责（系第三方原因造成的除外）。一方向另一方提出维修、恢复请求后，另一方应及时进行维修、恢复。对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。
	2. 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。
	3. 乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工，租赁期满后，除双方另有约定外，除甲方所有的以外依附于房屋的不可拆除装修无偿归甲方所有，甲方也有权要求乙方恢复房屋原状。

# 房屋的转让与转租

* 1. 租赁期间，甲方不得将已出租给乙方的房屋转租给他人。
	2. 自乙方承租之日起，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式或借口转租、转让、分租、合租或许可他人使用承租房屋。
	3. 乙方违反 8.2 项承诺的，甲方可以单方解除合同，并要求乙方赔偿经济损失或不予返还履约保证金。
	4. 租赁期间，甲方有权依照法定程序出售该出租的房屋，出售后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。

甲方出售房屋时可提前通知乙方，在同等条件下乙方享有优先购买权。

# 合同的变更、解除

* 1. 双方经协商一致可以变更本合同。
	2. 乙方有以下行为之一的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担一切经济损失，经济损失不便计算的按该本合同总金额的 倍计算：
		1. 乙方未按本合同要求的方式使用房屋或利用房屋从事非法或违法行为的， 包括违反政府相关要求的行为。
		2. 乙方违反甲方和物业管理要求，严重影响房屋正常使用安全或他人日常生活的。
		3. 乙方违反本合同约定，且经甲方限期要求整改、纠正，仍不履行合同义务的。

# 合同的终止

* 1. 租赁期满合同自然终止。
	2. 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。
	3. 甲、乙双方达成协议终止合同。
	4. 房屋租赁期间发生下列情形之一的，租赁合同终止：
		1. 该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
		2. 该房屋因社会公共利益需要被依法征用的；
		3. 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。
	5. 发生前款所列情形的，甲方退回乙方已经预付，但是未实际使用期间的租金（按日计算）。

# 房屋交付及返还的验收

* 1. 甲、乙双方约定，在乙方及时支付履约保证金和租金的前提下，甲方于 年 月 日零时前向乙方交付该房屋。甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

甲方未按时交付该房屋的，乙方可以催告甲方在 日内交付。

在房屋交付时， 甲、乙双方应该依照本合同的约定共同检验，并签订相应的交付凭证。

* 1. 验收时双方共同参与，如对装修、家具、电器设施、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 日内向对方提出，否则视为验收无异议。
	2. 租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应在租赁期限届满后 日内交还。乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、家具、电器、设备经验收合格后返还甲方。
	3. 乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态（原则上除正常使用磨损或老化以外，应当按甲方交房时的状态返还），不得留存物品或影响房屋的正常使用。不符合上述标准的，甲方可以要求乙方恢复，也可以自行恢

复，所需全部恢复费用由乙方承担。因自然损耗造成的房屋损坏、破损、功能丧失等，乙方没有赔偿责任。对乙方装修的有关设备和物品，如甲方不愿无偿接收， 乙方有义务拆除或处理。对未经同意留存的物品，甲方有权自行处置。

11.5 未经甲方同意乙方逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按 元/㎡/日的标准向甲方支付该房屋占用期间的使用费，但甲方不得重复加收租金。

如甲乙双方因租赁合同纠纷，一方向法院或者其它仲裁机构提起诉讼或仲裁， 且尚在诉讼或仲裁当中的，仍然适用上款的约定。

# 甲方违约责任的承担

* 1. 除本合同另有约定外，甲方逾期提供本合同约定房屋超过 日，乙方有权单方解除合同的，甲方应对乙方的损失进行赔偿。
	2. 如乙方要求甲方继续履行合同的，甲方还应赔偿因其逾期交付而给乙方造成的损失。
	3. 由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方经甲方同意后组织维修的，甲方应支付乙方费用，乙方应提供有效凭证（含维修清单及相关发票）。
	4. 甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，甲方还应该承担赔偿责任。

# 乙方违约责任的承担

* 1. 在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应该按剩余合同租赁期内租金总额的 倍向甲方支付违约金（需支付的违约金即等于提前终止合同之日起至本合同约定期满时间段内的租金的 倍）。
	2. 房屋租赁期间，乙方擅自拆改承租房屋结构或损坏房屋主体结构，由乙方承担全部法律责任和后果，并负责修复，但因不可抗力原因造成的损失，乙方不负责赔偿。
	3. 房屋租赁期间，乙方违法或非法使用房屋，从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的，由乙方承担全部法律责任和后果。如因乙方使用房屋致使甲方、乙方或第三人的人身遭受损害或财产遭受损失的， 或因乙方行为致使甲方受到行政机关行政处罚或行政处理的，由乙方承担全部赔偿责任。甲方代为承担的，有权要求乙方双倍赔偿。
	4. 乙方有下列情形之一造成甲方损失的，由乙方负责赔偿甲方全部经济损失或支付本合同总金额 %的违约金，甲方同时有权立即单方解除本合同并收回房屋：
1. 不按照约定支付租金达 日以上的；
2. 欠缴各项费用累计达 元的；
3. 无正当理由拒绝甲方、物业管理部门对房屋检查、巡视的；
4. 擅自将承租的房屋转让、转借他人或擅自许可他人使用；
5. 擅自改变承租房屋用途的；
6. 保管不当或不合理使用导致房屋及附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的；
7. 擅自将房屋转租给第三人的；
8. 其他法定的合同解除情形。
	1. 乙方存在违约行为的，甲方有权采取包括但不限于登报声明（房屋当地媒体）、上门催交、发送催交通知单、发送律师函、采取法律诉讼等方式以促使乙方及时履行义务。
	2. 若违约金不足抵付受损失方实际损失的，违约方还应负责赔偿违约金与实际损失之间的差额。
	3. 乙方未经甲方同意逾期交纳房屋租金的，每逾一日，按照拖欠租金额的每日万分之 的标准计算向甲方支付违约金，该违约金计复利。
	4. 乙方违约导致甲方依约解除合同的，乙方应当向甲方支付合同总金额的 %作为违约金。
	5. 经济损失包括但不限于直接经济损失和预期可得利益损失（包括但不限于合同正常履行后所得的租金收益）及守约方向违约方主张、实现合法权益所产生的相关诉讼或仲裁费、公告费、财产保全费、送达费、律师费、合理的差旅费、调查费、鉴定费、保险费、邮寄费、公证费等合同当事人维护自身合同权益所产生的一切费用。

# 免责事由

* 1. 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。
	2. 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

按实际天数计算，余款由甲方在扣除乙方所欠房屋相关各类费用后 天内返还乙方。

* 1. 不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”，如自然灾害。

# 法律的适用及争议的解决

15.1本合同适用中华人民共和国法律，并按照中华人民共和国法律解释。

15.2如果任何争议或权利要求起因于本合同或与本合同有关或与本合同的解释、履行、违约、终止或效力有关，都应由合同各方通过友好协商解决。协商不成时，按照□诉讼□仲裁的方式解决，任何一方均可提交□甲方所在地人民法院□乙方所在地人民法院□原告所在地人民法院□合同签订地人民法院□ 仲裁委员会解决。

# 合同的生效及其他

* 1. 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，均具有同等法律效力。本合同待甲、乙双方签字后即成立，待乙方交纳履约保证金后即生效；待合同期满或依法解除后终止。
	2. 租赁期满后，本合同即终止，届时乙方须将房屋退还甲方。租赁期满后，在同等条件下，乙方享有优先租赁权。如乙方要求继续租赁，则须提前 个月书面向甲方提出，甲方收到乙方书面申请后 日内向乙方正式书面答复，如同意继续租赁，则续签租赁合同。甲方在 个工作日内没有明确答复同意的，视为不同意。
	3. 甲乙双方如果对房屋租赁期限没有约定，依照法律规定仍不能确定的， 视为不定期租赁。不定期租赁的当事人可以随时终止租赁关系，但乙方应当在合理期限（不得少于一个月）之前书面通知甲方。
	4. 该房屋在租赁期间改建、扩建或者拆除重建，致使该房屋的面积、部位发生变化的，甲方应当与乙方协商一致，变更租赁合同。
	5. 乙方在租赁期间发生的债权、债务自负，甲方不承担任何责任；同时， 甲方亦不承担乙方在使用房屋过程中产生、发生的任何债权、债务或连带责任。
	6. 租赁期间，甲方在事先口头告知乙方的前提下，可进入房屋查勘房屋

使用情形。但是以不影响乙方正常秩序为基本前提，原则上乙方不得无故拒绝甲方的上述要求。该房屋防火安全，综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

* 1. 如甲、乙双方就房屋内家具、装修装饰、电器、设备设施损坏状况、房屋主体结构损坏的情况等发生争议，需要进行鉴定的，必须委托有相应资质的房屋质量检测单位进行；该单位的选择必须得到甲、乙双方的同意。鉴定费用由乙方负责垫付，最终由责任方承担。
	2. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。 本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，合同正文及其补充条款和附件内人工填写的文字加盖双方印章后与铅印/打印文字具有同等效力。
	3. 本合同附件与本合同具有同等法律效力，本合同附件内容与本合同约定不一致的，以本合同约定为准。
	4. 甲、乙双方约定双方的联系方式以本合同中的记载为准。在无法以本合同中的联系方式联络对方时，均可通过在兰州当地媒体登报声明的方式通知对方。自登报声明之日起算 10 日后，即视为对方已经收到、知晓登报声明的相关内容。
	5. 本合同签订地：甘肃省兰州市七里河区。
	6. 其他约定： 。

# 合同的附件

附件一：房屋合法出租权证明文件 的复印件一份； 附件二：该房屋的平面图复印件一份；

附件三：该房屋的现有装修、附属设施和设备以及它们的状况复印件一份； 附件四：该房屋及现有装修、附属设施和设备以及其他物品移交清单原件一

份；

附件五：甲、乙双方身份证明、资质证件复印件各一份。

（以下无正文）

出租方（甲方）： 承租方（乙方）：

统一社会信用代码： 统一社会信用代码：

住所： 住所：

法定代表人： 法定代表人：

授权代表人: 授权的代表人：

委托代理人： 委托代理人：

开户行： 开户行：

开户行地址及电话： 开户行地址及电话：

账号： 账号：

邮政编码： 邮政编码：

20 年 月 日 20 年 月 日