**广州市白云城市建设投资有限公司**

**房屋租赁合同**

甲方（出租人）：广州市白云城市建设投资有限公司

甲方**合同编号** ：

乙方（承租人）：

乙方**合同编号**：

承租地点： 广州市越秀区中山一路34号之一101房

承租期限：

签订地点：中国广东省广州市白云区

签订日期： 年 月 日

**出租方（甲方）：广州市白云城市建设投资有限公司**

**地 址：广州市白云区齐富路88号C栋8楼**

**承租方（乙方）：**

**地 址：**

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律的规定，本着平等、自愿、公平、互利的原则，经友好协商达成如下协议：

**第一条 租赁标的物**

1、甲方出租给乙方使用的标的物位于：越秀区中山一路34号之一101房。

 2、标的物：越秀区中山一路34号之一101房的房屋（以下称“标的物”）。

 3、标的物使用用途：住宅用房。

 **第二条 租赁期限**

标的物的租赁期限为4年（即48个月），自 年 月 日起算至 年 月 日期满止。

甲方已在 年 月 日将标的物交付给乙方。乙方对交付时间、交付时标的物的质量、水电、结构等现状均无异议。

**第三条 租金、费用及支付方式**

1、标的物建筑面积为80㎡。

2、首年月租金为4021元，租金按月计算支付，月租金从第二年开始，每年租金在上一年度基础上递增3% ，具体如下：

（1）第一年（ 年 月 日至 年 月 日），每月租金总金额为 元（大写：人民币 ）。

（2）第二年（ 年 月 日至 年 月 日），每月租金总金额为 元（大写：人民币 ）。

（3）第三年（ 年 月 日至 年 月 日），每月租金总金额为 元（大写：人民币 ）。

（4）第四年（ 年 月 日至 年 月 日），每月租金总金额为 元（大写：人民币 ）。

3、租金按月结算，乙方应在每月第10日前向甲方缴付当月租金，甲方在收到租金后向乙方提供发票。

甲方提供有效银行账户信息如下：

**开户行：工行环城支行政通支行**

**开户名：广州市白云城市建设投资有限公司**

**账 号：3602074119200203635**

 4、乙方逾期交纳租金的，应当另外向甲方交纳滞纳金。双方同意滞纳金的计算方式是：逾期每天按欠交租金总额的1‰计算滞纳金。逾期缴纳租金超过30天的，甲方有权直接解除合同。

5、免租期：无。

6、乙方同意承担按照国家和地方政府有关规定因本合同而产生的应缴纳的登记费、印花税、律师见证费及其他有关的费用。

7、租赁期内，标的物所产生的水电费、卫生费、有线电视费、电话费、治安费、管理费等一切费用，全部由乙方承担。乙方直接向有关单位缴纳有关费用，因逾期缴纳而产生的损失，由乙方自行承担。

**第四条 履约保证金**

1、履约保证金：乙方应在本合同签订当日向甲方交纳人民币 元，其中人民币 元为履约保证金，履约保证金不计利息；其余的人民币 元为第一个月租金。

2、甲方同意在乙方无违约、无欠租金以及出租标的物交接手续完善的前提下，于甲、乙双方租赁合同关系结束之日起十天内将履约保证金 元退回乙方（乙方需提供原件凭证给甲方，否则，甲方有权不予退回。）。

3、在合同期内，如果乙方违约，该履约保证金不予退还。乙方在承租该标的物期间所产生的费用，包括但不限于水电费、电话费、工人工资等一切应付而未付的款项，乙方如拖欠未缴的即为违约，甲方有权选择没收全部保证金，或直接从保证金中抵扣。甲方选择没收保证金的，乙方应当在甲方没收保证金后十天内一次性补足。

4、租赁期间，若乙方违反本合同约定致使甲方未能如期收取租金或发生其他费用的，甲方有权直接从履约保证金中抵扣，无需另行通知，乙方需在抵扣事宜发生后十天内补足履约保证金；若保证金不足以抵付有关费用，乙方需在抵扣事宜发生后十天内补足费用及履约保证金。

5、乙方未按照约定支付或补足履约保证金的，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同。

**第五条 甲方的权利与义务**

1、提供标的物

按合同约定提供标的物给乙方使用。

 2、相关费用

 租赁期间，涉及标的物的房产税、土地使用费以及甲方租金收入的税费由甲方负担。

3、检查权利

 甲方或其代理人有权带领工作人员、其他委托人携带器具提前通知乙方（紧急情况下或无法通知乙方的情况下除外）在合理时间进入标的物，检查标的物的情况。若甲方发现乙方在承租期间发生标的物损毁或损坏的情况，乙方应在收到甲方要求进行修复或修补的书面或口头通知后一个月内或者更短的时间内（视情况而定），应全部给予修复并使甲方满意。若乙方拒绝修复或逾期修复的，甲方有权直接聘请第三方进行维修，所产生的费用由乙方承担。

**第六条 乙方的权利与义务**

1、及时支付租金和各项费用

 按合同约定按时足额向甲方交纳租金，及时支付乙方承担的各项费用。若乙方逾期或不足额交纳租金的，甲方有权按照本合同第四条第4款的约定予以处理。

2、转租和分租

 未经甲方书面同意，乙方不可以转租。乙方未经甲方书面同意擅自转租行为即为严重违约，甲方有权立即解除合同。

3、禁止以标的物进行担保、出售

 乙方不能以承租的标的物向任何金融机构和合作单位作为贷款、欠款的抵押，乙方不得将承租的标的物作任何担保，也不能以任何形式变相出卖。

 4、自担风险

 乙方对承租期内的经营活动独立承担一切经济责任和法律责任，甲方概不负责。

5、使用目的

 乙方向甲方承诺，承租标的物按照约定的用途使用。如果乙方需要改变用途，必须征得甲方书面同意，并报请政府相关部门审批同意后方可实施。

乙方不得将标的物用于或者允许他人用于约定用途以外的其他目的，不得将标的物或其任何部分用于任何非法或不道德的用途。乙方承租标的物，必须在遵守国家法律、法规规定的前提下经营使用。在标的物内，不得生产、销售国家严禁生产、销售的产品；不得从事国家、地方政府严禁的服务项目；不得从事走私等违法活动；不得经营、存放易燃易爆物品等国家禁止的行为。如若发生，一切经济和法律责任由乙方自行承担，如造成甲方经济损失的由乙方加倍赔偿。

6、维修责任

乙方应合理使用其所承租的标的物及其附属设施。租赁期内，乙方对物业负有维修维护的义务，对损坏设施，乙方负责出资修复。乙方应保证所租赁标的物内部整体装修和每个部位（包括门、窗、天窗、锁、铰链、门闩、天花板、地板、厕所、隔墙、墙、供水和排水设施、排污设施、用电设施、消防设施以及甲方在标的物内安装的一切固定设施和装备）一直保持可正常使用、可出租的状态，如果因使用不当而造成标的物及其附属设施损坏的，乙方应立即负责修复或给予经济赔偿并承担一切责任。

7、改造和附加

 未事先取得甲方的书面许可和同意或有关部门的审批，乙方不得对标的物本身、电力设施、给排水设施、消防设施或甲方的其他固定设施进行任何改造和附加建筑；不可以切断、破坏、损坏室内门、窗、墙、结构部分或标的物的其他构造物。否则，乙方须对此改变或加建建筑所造成的任何缺陷及其后续损害负责赔偿，并在甲方要求的时间内对该任何缺陷进行补救。

8、装修

 乙方租赁甲方的房屋后因使用需要而对房屋进行装修的，应以书面方式向甲方提出申请并获得同意，并向当地消防部门报审批准。其装修方案、施工办法必须报甲方审阅同意，涉及需要报政府有关部门审批的，乙方必须在取得批准后才能施工。乙方在设计装修方案时，不能破坏房屋结构，不能影响整栋大楼的立面。乙方如违反以上规定，造成不良影响时，甲方有权纠正，造成标的物损害的由乙方出资复原。租赁关系终止后，对乙方的装修投入，甲方不作任何补偿。

9、环境保护

租赁期内，乙方无论任何情况下，均不得将标的物用作有“三废”排放、噪音影响的生产经营，否则属违约。如造成环境污染，乙方必须负全部经济和法律责任。

10、消防等社会责任

租赁期间，乙方必须按规定签订《广州市出租房屋治安责任书》。乙方在租赁期间（含免租优惠期）必须做好防火、防盗、安全生产、治安、环保、卫生、食品安全等工作，并接受甲方和公安消防、街道居委会等有关部门检查、监督。

根据《中华人民共和国消防条例》等相关法律法规、《广州市出租房屋治安责任书》以及甲方的有关制度，租赁期间如果出现安全生产、消防、治安、环保、卫生、计划生育、工商、税务、交通、物价等问题或事故，其所造成的全部经济损失和法律责任以及被有关部门处罚的一切法律、经济责任均由乙方自行承担；如果因此造成甲方损失的，乙方应负责向甲方赔偿。

11、赔偿损失

若由于乙方或其雇员、代理人或其他人员的疏忽或违约，直接或间接使标的物内部任何部分或甲方安装的固定设施和装备遭到损坏，并由此导致甲方或他人人身或财产遭受任何损失、损害或伤害的，乙方应承担全部责任，造成设施装备损坏或人身财产发生损失，乙方须通过支付经济赔偿或其他方式承担责任，并保护甲方免于被任何人因此提出任何索赔要求和法律诉讼。如出现本款情况，乙方应赔偿甲方受到的一切损失。

12、标的物的移交

本合同期满或提前终止、解除时，乙方应将保持原状和前述良好状态的该标的物连同甲方在标的物内安装的固定设施和装备移交给甲方，乙方应当提前做好搬迁准备。

双方同意，本合同期满或中途终止、解除时，乙方在租赁标的物内的装修物处置办法如下：动产部分由乙方自行取回；不动产部分（包括不动产之添附物）乙方不得拆除、毁坏，甲方也不折价补偿。

**第七条 合同的变更、解除、终止**

1、在本合同的履行过程中，如遇到不修改变更本合同则损害双方利益的情况，本合同可作变更。变更合同必须在不损害任何一方利益的前提下进行。合同变更由双方协商一致后签订补充协议。

2、租赁期间，如因不可抗力的因素，或遇政府征用、拆迁，甲方提前两个月通知乙方，本合同即时终止，双方互不追究违约责任。

3、因乙方违反本合同约定，乙方同意甲方可以即时单方解除本合同，并追究乙方的违约责任。给甲方造成损失的，乙方还应当承担损失赔偿责任。

4、租赁期满未续订合同或合同提前终止、解除，甲方有权收回出租标的物及附属设施，乙方应如期交还。租赁期届满之日起三天内，甲、乙双方应共同检查和交接标的物及附属设施，如发现有损坏，则在乙方履约保证金中抵扣赔偿，不足部分由乙方五日内补足。同时，乙方向甲方移交交出所租赁房屋钥匙并签定标的物交接确认书作为交还标的物的凭证。乙方逾期未搬离的，甲方除要求乙方限期迁出和按照市场租金价格支付占用房屋期间的房屋占用使用费外，还有权按占用期间房屋占用使用费总额的2倍收取违约金。租赁期满未续订合同或合同提前终止、解除后，室内仍留有物品未搬清的，甲方则视为乙方放弃物品所有权并有权自行处理，处理产生的费用由乙方承担。

5、租赁期满后，在甲、乙双方互不拖欠任何款项及完成标的物移交的情况下，本合同终止。如果乙方要求续租，则必须在租赁期满前3个月书面向甲方提出申请，经甲方同意后，重新协商签订租赁合同。如果出现竞争承租方，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

**第八条 违约及违约责任**

1、本合同任何一方未能履行本合同的规定或无故提前解除本合同，除遭遇法律规定的或本合同第七条第2款列明的不可抗力因素以外，均视为违约。如有违约，违约方必须向守约方支付违约金并赔偿因违约而造成守约方的损失和承担一切法律责任。发生一次违约的，违约方除按照本合同约定承担违约责任以外，守约方还另行有权要求违约方按本合同存续期租金总额的三倍支付违约金（不包括滞纳金、损失赔偿费），多次违约的，违约金可累计计算。

2、违约方赔偿守约方损失的金额，可以由甲、乙双方协商确定，也可以请双方认可的中介机构认定或提请法院裁定。损失包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费等其他支出费用。

3、乙方的代理人、工作人员或访客的任何违约或疏忽行为，应视为乙方的违约或疏忽行为。

4、乙方逾期交纳租金的，视为乙方的违约行为，甲方有权每日按所欠租金款项的千分之一计收滞纳金，逾期时间超过30天的，视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同及没收履约保证金。

**第九条 特别约定**

1、租赁面积以甲方移交给乙方的租赁标的物的现状为准，租金价格不因租赁面积的变化而作调整。

2、如果出现乙方逾期交纳租金的时间超过30天的情况，甲方有权强制收回出租的标的物，乙方应无条件迁出，如有遗留物品，乙方同意放弃一切所有权，并交由甲方处理。

3、以上特别约定是甲、乙双方真实意思的表示，甲方已特别提请乙方注意本条款以及本合同其他条款中可能限制乙方权利或免除甲方责任的条款，乙方明确表示接受本合同所有条款。

如出现以上情况时，乙方愿意接受甲方单方委托广州市白云区公证处办理有关强制收回出租标的物的手续，或由法院先予执行收回出租标的物。

4、双方在本合同履行过程中发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均以本合同所列明的双方地址送达。一方如果迁址或者变更电话，应当书面通知另一方，未履行书面通知义务的，另一方按原地址邮寄相关材料即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，寄出或者投邮后即视为送达。

**第十条 其它**

1、争议的解决

在本合同履行过程中，如双方发生争议，应通过友好协商解决；如双方协商不能解决的，向租赁标的物所在地法院诉讼解决。

2、合同有效期

本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效，有效期至本合同期满或解除为止。本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，具有相同法律效力。

（此行以下无正文）

甲方：（盖章） 乙方： （盖章）

负责人： 签约代表：

联系电话： 联系电话：

签订时间： 年 月 日