**租赁合同（样本）**

**租赁合同【20 】第 号**

招租人（简称甲方）：漳州圆山新城建设有限公司

成交人（简称乙方）：

为了明确合同双方的权利义务关系，经双方友好和充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

**一、租赁房屋座落等情况**

1、房屋座落： 。

2、建筑面积合计 平方米，场地面积合计 平方米。

**二、租赁用途**

乙方需按《招租须知》和原提交甲方的招租方案、业态要求等约定用途进行合法经营，不得经营足浴、桑拿、娱乐等噪音较大及容易干扰周边公共秩序和卫生环境的行业项目和政府部门明令禁止经营的项目。

乙方须依法办妥经营各店面所需的相关证件后方可经营，若违规经营产生的所有责任均由乙方自行承担，手续办理的费用由乙方承担。

**三、租赁期限**

10年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

**四、房屋租金、缴交方式、违约金及房屋租赁履约保证金**

1、租金及交付方式：银行转账或银行现金交付。

第一年月租金为人民币（大写）：　拾　万　仟　佰　拾　元　角整；（小写）：￥ 元/月。

第二年月租金为人民币（大写）：　拾　万　仟　佰　拾　元　角整；（小写）：￥ 元/月。

第三年月租金为人民币（大写）：　拾　万　仟　佰　拾　元　角整；（小写）：￥ 元/月。

第四年月租金为人民币（大写）：　拾　万　仟　佰　拾　元　角整；（小写）：￥ 元/月。

…………

2、租金缴交方式：

采取先缴交租金后使用房屋的方式，每季度为一个缴交周期；从租金开始收取时间到第一年年底按租金的50%缴纳；合同期第二年到第三年，按租金的75%缴纳；合同期第四、五年按租金的100%收取；合同期第六年起每两年按100%年度租金递增5%。乙方须需提前一个月缴纳下季度租金。

3、乙方未按本条款约定的时间和金额交付租金的，乙方同意按拖欠租金总金额的30%向甲方支付违约金。

4、履约保证金：甲方签订合同前向乙方一次性收取本店面租赁履约保证金（按各相应标的竞拍成交价三个月租金总金的标准缴交）：

　　万　仟　佰　拾　元　角整；（小写）：￥ 元。

5、退租情况：

（1）提前退租：

①乙方在租赁期间因经营不善等非甲方的原因而申请退租的，需在缴纳下一次租金前向招租人提出申请，甲方将没收其履约保证金，且已交租金不予返还；

②本次招租的店面，乙方自起租期起半年内不得申请退租；

（2）承租期满退租：退租时应交清所有应缴租金及水费、电费、物业费等相关费用且返还租赁标的，并经招租人验收租赁标的在没有损坏的情况下，可退回履约保证金（不计利息）。

（3）租赁标的返还：乙方添加的附属设施，若属动产可以搬离的归成交人所有并由乙方自行搬离，若为附属于房产无法搬离或拆除将导致租赁物损坏的，归甲方所有，乙方不得拆除。

6、履约保证金退还：合同期满时如乙方无违约，交清所有承租费及相关费用且经验收承租标的的各项设备不受损坏情况下可如数无息退回。如乙方有欠缴的承租管理费及其他未结清的费用等相关违约情形，则甲方可将履约保证金折抵后将剩余部分退还乙方，履约保证金折抵后不足部分，甲方有权要求乙方继续承担违约责任或向乙方追偿。

**五、房屋及设备维修和保管**

1、在房屋交付前，甲乙双方对房屋现状进行确认；

2、承租期内乙方负责房屋及设备的保管和维修，并承担其费用；

3、租赁期间乙方确实需要改变租赁房屋的结构，进行拆、减、增必须事先书面提出并经过甲方的同意，否则必须承担一切责任。乙方经甲方同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，未形成附合的装饰装修物，可由甲方自行拆除。因拆除造成房屋毁损的，乙方应当承担恢复原状义务；乙方经甲方同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，形成附合的装饰装修物无偿收归甲方所有，甲方不予补偿。

**六、甲方义务**

1、甲方应在标的承租合同签订后30日内将场地移交给乙方。

2、乙方需办理营业执照等相关手续时，甲方应提供相关资料配合乙方办理，但办理的所有费用均由乙方承担。

**七、乙方义务**

1、本合同签订后，乙方不得擅自改变房屋结构。在此期间，乙方须依法办妥在高新区登记注册及经营所需的相关手续后方可对外营业，若因违规经营产生的所有责任均由乙方自行承担。

2、乙方应在法律法规许可条件下从事商业活动，符合国家卫生、食品安全相关规定，杜绝经营假冒伪劣产品、“三无”产品，不得欺行霸市等欺诈消费者违法行为，实行“门前三包”；包环境卫生整洁、包承租区域内道路畅通、包治安安全措施。所有店面招牌规格、尺寸应按招租人的统一要求制作。

3、承租期间，乙方必须积极响应并接受甲方的检查、监督、考核和指导，自觉配合相关法律规定，文明经营，保证设施设备的完好，一经发现问题应及时整改。

4、承租期间，业态经营必须符合国家卫生、食品等相关规定；承租区域涉及的周围环境卫生、安全保卫、消防安全和生产经营等责任及相关费用由乙方承担，所需相关手续由乙方负责办理。因承租标的使用产生的一切税费、水电、通信、物业管理等责任及相关费用，均由乙方承担。

5、承租期间，逢法定节假日如劳动节、国庆节、春节及政府各部门举办重大活动等，乙方必须无条件积极配合，抽调人员加强管理，做好相关配合工作。此外，还必须无条件服从甲方组织的一些突击性任务及迎检活动，按时、按标准、按要求完成所分配的工作。

6、承租期间，乙方必须按规定业态经营，按承租标的确定的用途使用。不得擅自改变用途，更不得用于出卖或抵押，如确有需要拓展或改变经营范围，必须征得甲方书面同意。

7、乙方必须按照合同条款约定进行经营管理，遵守甲方有关规定，诚信经营，明码实价，不乱收费，文明服务，树立良好形象。

8、承租过程中出现装饰装修质量问题、水电故障、下水道堵塞等，由乙方自行处理并支付费用。

9、在租赁期内不得擅自转租，转租须征得甲方同意，并与甲方签订三方协议。

**八、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同**

1、擅自将租赁的房屋转租、转让、转借或与他人交换使用的；

2、擅自拆改承租房屋结构或改变用途，损坏房屋的；

3、擅自改变房屋结构拆、减、增加的；

4、擅自利用房屋进行违法活动或损害公共利益的，乙方还应承担所发生的一切责任。

5、未能按照本合同条款履行义务，并经甲方一年内三次（含三次）或一个月内二次（含二次）发出书面整改通知仍未按要求履行整改责任的。

6、未能履行合同条款第六条规定的义务。

**九、乙方违约责任**

1、承租期间，由于乙方使用保管不当，造成房屋（包括公共设备）或设备损坏、丢失，应负责修理、更换、恢复原状或赔偿责任；

2、乙方未按本合同约定的时间和金额交付租金，每天按租金拖欠部分的5%向甲方支付违约金；逾期30天未缴清租金，甲方有权终止本承租合同，无偿收回房产，并没收乙方缴交的承租履约保证金。且有权继续向乙方主张尚欠租金及要求乙方赔偿所有损失。

3、因乙方违约行为致使甲方终止或解除本合同的，甲方有权没收乙方的履约保证金，乙方还须赔偿甲方所有的损失（含本合同项目竞租应当承担的交易佣金、交易鉴证费及信息发布费等）。

4、合同期内，如乙方需提前解除本承租合同，应与甲方协商解决，并取得甲方同意，但乙方须赔偿甲方的所有损失，赔偿办法参照第3条款执行。否则，甲方有权留置和处理乙方购置的财产来补偿甲方的损失，并没收承租履约保证金。

**十、**租赁期间因城市建设、政府行为等不可抗力需要收回租赁标的，乙方应在规定的时间内无条件将所租赁的房屋及设施交还甲方，甲方对乙方不做任何损失赔偿，但乙方预交租金部分可予退还。如有涉及补偿的，属于乙方装修部分的补偿款归乙方所有。

**十一、**甲、乙双方均不得擅自修改本合同，本合同未尽事宜，由甲、乙双方共同协商议定，其补充协议与本合同有同等法律效力。

**十二、**本合同期届满或终止，乙方须于本合同期满或终止10日内经甲方验收合格，将本承租标的交还甲方。逾期交还的，乙方每天应向甲方交纳违约金2000元/天。

**十三、**本合同在履行中若发生争议，甲、乙双方可协商解决；协商或调解不成的，依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**十四、**本合同自双方签字盖章后生效，本合同一式陆份，甲执肆份，乙方执壹份，拍卖公司存档壹份。

甲方（盖章）： 乙方：（签名、按手印）：

法定代表人：　　　　　　 法定代表人：

身份证号码：

联系电话： 联系电话：

开户银行：

 账 号：

签订日期：2020年 月 日