**房屋租赁合同**

**甲方：开封新建投房地产开发有限公司**

**乙方：**

**房屋租赁合同**

**甲方（出租方）：开封新建投房地产开发有限公司**

**联系方式：** 0371-22771576

**通讯地址：河南省自贸试验区开封片区汉兴西路与八大街交叉口东南角**

**乙方（承租方）：**

**组织机构代码**：

**联系方式：**

**通讯地址：**

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方

本着诚信互利、共同发展、合作共赢的原则，经过友好协商，签定本协议。

**第一条： 房产基本情况、用途、交接**

1.甲方将位于 汴京熙华府2号楼1单元 租赁给乙方从事精品型长短租公寓、酒店使用，房产经营面积 8834.68平方米。

2. 出租对象为钢混结构，房屋总层数 27层，出租对象位于第 1-26 层，共计78套房产。出租对象所在单元每层 3 户，共 2 部电梯。一层为非标准层，东户面积 125.74 ㎡，三室二厅二卫，中间户面积 89.57 ㎡，二室二厅二卫，西户面积 107.37 ㎡，三室二厅二卫，二层及以上为标准层，均为三室二厅二卫户型，中间连廊形式，东户面积 125.74 ㎡，中间户和西户面积均为 107.37 ㎡。

3.装修配套情况：外墙刷真石漆，彩铝外窗；室内均为统一精装修状态，客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，卫生间全套洁具，卫浴，厨房配有全套橱柜、燃气灶，顶棚扣板吊顶。配套有水、电、天然气、新风系统、三恒科技系统等。

4.甲乙双方已对房屋现状设施设备进行清点确认。（房屋及附属设施的交接清单详见合同附件）。

5.甲方房屋已于2023年12月取得竣工验收及双书，为已交付现房未使用状态。

**第二条： 租赁期限、房屋交付**

1.租赁期限为8年，自 年 月 日起至 年 月 日止，（其中免租期自 年 月 日起至 年 月 日止，共 天）。合同期满，乙方如无意向续租，应在合同期满前1个月向甲方以书面形式告知，合同期满后10日内无条件撤场，并将租赁房屋恢复交付前原状。

2.甲方于本合同生效之日起30日内，将该房屋交付给乙方。

**第三条： 租金与履约保证金**

1、租金

第一阶段（4 年）：自 年 月 日至 年 月 日，每平方米价格 （含税） 元/平方米/月的标准执行。

第二阶段（ 4年）：自 年 月 日至 年 月 日，在第一阶段租金的基础上递增10%，每平方米价格（含税） 元/平方米/月的标准执行。本合同租金共计人民币（含税）¥ 元，大写： 。其中不含税金额（人民币）大写：小写： 元；税金（人民币）大写： ，小写：¥ 元。

2、租金支付方式

房屋租金每6个月支付一次。乙方应于合同生效后 5 日内向甲方支付第一笔租金（首笔租金收取自合同签订之日起第四个月开始计算），此后每满6个月前10日内，支付后6个月租金。甲方需向乙方提供的相应票据。

3、履约保证金

乙方同意在本合同签订之日后5日内向甲方一次性缴纳履约保证金人民币 1000000 元（大写：人民币壹佰万元）。履约保证金100万元分为两部分，开业运营一年后，经营状况无异常情况下退还50万元；剩余50万元于合同到期（或合同解除）且乙方无任何违约情形后，甲方将履约保证金无息退还给乙方。

4、支付方式及账户信息

乙方应以银行转账的方式支付租金及履约保证金，汇入甲方指定的以下银行账户：

户 名：开封新建投房地产开发有限公司

开户行：中国银行开封新区支行

账 号：255937649535

**第四条 关于房屋租赁期间的有关费用**

在房屋租赁期间，包含但不限于以下费用由乙方支付，并由乙方承担延期付款的违约责任：

1．水、电费；

2．燃气费；

3．电话费；

4.物业管理费；

5.网络通信费；

6.科技系统使用费（基础运行费和流量费）。

在租赁期，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用，均由乙方支付。

**第五条：租赁房屋的维修及费用承担**

1、维护和维修：乙方承租期间租赁房屋内部设备、设施的维护维修由乙方负责，费用自理。

2、租赁期满或合同解除后，乙方应结清截至返还租赁房产时的水、电、网络、燃气、物业管理、科技系统费等费用，如果乙方不能支付，甲方有权从履约保证金中直接扣除，不足部分由乙方补足。

3、租赁期内，与该场地有关各项费用如市容环境卫生、门前三包（卫生、绿化、秩序）等合理费用均由乙方承担。

**第六条： 合同的解除**

经双方协商一致，可以解除本合同。

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房产：

①不支付或者不按照约定支付租金、履约保证金逾期超过30日的；

②欠缴各项费用相当于履约保证金金额的；

③擅自改变该房产经营用途的；

④擅自拆改变动或严重损坏房产主体结构的；

⑤擅自转第三方经营的；

⑥利用该房产从事违法活动的。

2、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

①未按约定时间交付该房产达30日的；

②交付的房产不符合合同约定且严重影响乙方使用的。

**第七条：双方特别约定**

1、出租房屋和设施产权为甲方所有，乙方无权处置承租资产，并不得以承租资产为抵押进行融资活动，否则甲方有权终止该租赁协议，要求乙方立即撤场，届时对乙方不做任何形式的补偿，剩余租金及履约保证金概不退还，同时乙方还应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

2、在租赁期限内，承租人为该房产的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故都由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电燃气的使用不当等给乙方自身或他人带来的伤害或财产损失，均由乙方自行负责，与甲方无关，若甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿，并要求乙方承担因追偿而支付的全部费用。

3、非经甲方书面同意乙方不得将本合同项下房屋转接给第三方经营；乙方不得利用承租房屋进行非法活动。若乙方违反上述约定，甲方有权解除合同，乙方已支付款项无需退还，乙方还应当按照本合同租赁总费用的30%向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，乙方还应当就损失承担赔偿责任。

4、租赁期间内，乙方在不改变房产结构、不影响房产安全的前提下，在征得甲方书面同意后，可以根据经营需要对承租房产（不包括房产的外立面）进行装修和改造，或增添附设备、设施，在装修或改造过程中或经营活动中造成自身和他人人身和财产损失，均由乙方自行负责，与甲方无关。若甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿，并要求乙方承担因追偿而支付的全部费用。

5、租房期间，乙方应注意使用安全，自行采取防火、防盗等安全措施。加强用电安全，不得乱拖、乱接电线；乙方所造成的一切安全隐患（包括但不限于任何人身损害、财产损失），由乙方承担全责。甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿并要求乙方承担因追偿而支付的全部费用。

6、如出现城管（含数字化城管件）、环境监察等相关职能部门督查、责令停业整顿等情况，乙方应当积极配合、独立承担整改费用，以满足运营条件；如乙方不依照政府政策配合整改，从而造成不良影响的，甲方将有权终止该租赁协议，要求乙方全面撤场，届时对乙方不做任何形式的补偿，剩余租金及履约保证金均不退还。

7、租赁期间，甲方有权对出租房屋及附属设施状况进行监督、查看，乙方应予配合。乙方须做好综合治理和安全消防工作，并配合甲方做好上级有关部门的安全消防检查工作；乙方经营必须符合国家的法律、法规，出现任何违法违规行为均由乙方负全责。甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿并要求乙方承担因追偿而支付的全部费用。

8、租赁期满或合同结束后，乙方须保证房产的完整性，腾房时应将所欠全部费用结清并将租赁房屋打扫干净后交还甲方，甲乙双方按照交付使用时附表《房屋及附属设施的交接清单》内容核对查验，如有损坏乙方将照价赔偿或维修恢复至原状。其经营管理期间所投入的各项不可移动的资产，或附着在固定资产上的装饰装潢部分，不可拆除的，甲方不再向乙方做任何形式的补偿。乙方添置的可移动新物由其自行收回。乙方应于房产收回或租赁期满后10个工作日内按时完成搬迁工作。

9、乙方承诺，在租赁期间内对所在房屋承担维修、维护及安全保障工作，若出现房屋砖墙、杂物、科技系统设施等脱落侵权赔偿责任，由乙方承担。

10、因上述事由增加甲方相应费用或者造成其他经济损失的由乙方全额承担，甲方有权直接自履约保证金中扣除，不足部分乙方应予以补足。

**第八条：违约责任**

1、乙方不按约定期限交纳租金费用的，除应如数交纳外，每逾期一天按逾期交纳金额的千分之五向甲方支付违约金，逾期超过【30】日，甲方有权解除合同，并要求乙方承担年租金总额30%的违约金，给甲方造成损失的，乙方还应当就损失承担赔偿责任。

2、在使用期限内，乙方有下列情形之一的，甲方有权通知乙方解除合同，已收取的费用不予退还，同时，乙方还应当按照本合同租赁总费用的30%向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，乙方并应予以赔偿：

（1）乙方违反合同约定擅自改变该租赁房屋用途；

（2）因乙方行为致使该租赁房屋建筑主体结构产生破坏，在甲方限期内拒不改正的；

（3）乙方利用该租赁房屋进行违反法律规定或危害公共安全的活动，或在租赁房屋内的活动受到其他租户反对、投诉在30日内未妥善解决，造成严重后果的；

（4）乙方擅自转让、与他人交换使用该租赁房屋或以其他形式将该租赁房屋变相转为他人经营使用的；

（5）法律、行政法规规定的可解除合同的其他情形。

3、合同解除或租赁期限届满后，乙方在限定期限内不离场的，视为乙方放弃其租赁房屋内的物品和设备，甲方可自行或委托第三方将乙方物品强制搬离出租赁房屋，费用由乙方承担，乙方交纳的押金不予退还，同时，甲方有权通过采取停水、停电以及强制搬离等措施强制乙方迁出，由此造成的乙方损失，乙方自行承担。乙方延期交付房屋，每逾期一天，应当按照合同期内日租金3 倍的标准向甲方支付场地占用费，其他相关费用按本合同约定的标准根据乙方实际使用房屋的天数向甲方支付。除此之外，乙方还应承担因此给甲方造成的全部损失。

4、本合同租赁期满前双方决定不续租的，乙方应在租赁期限届满前30日，将其经营在租赁房屋上的公司、企业的工商登记地址从租赁房屋上变更迁出，本合同租赁期限届满当日仍未办理完成变更迁出手续的，每逾期一天，按照本合同租赁房屋日租金的200%向甲方支付违约金，造成甲方损失的，乙方应另行承担赔偿责任。如乙方有续租意向且经营状况良好的情况下，甲方可优先乙方续租经营。

5、上述违约金甲方有权直接自履约保证金中扣除，不足部分乙方向甲方支付。本合同上述约定的违约金不足弥补守约方损失的，违约方还应予以补足。损失包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失、寻找替代第三方的费用、对第三方的赔偿、解决争议的人工交通通讯费用、诉讼仲裁费用、保全费、保函费、律师费用等。

**第九条：送达**

本合同中约定的法定地址、电话和传真作为各方送达的通讯地址、电话和传真，即送达地址及电话和传真。如一方改变送达地址及电话和传真时，需事先书面通知另一方。未书面通知对方的，本合同约定的送达地址、电话为法定的送达地址及电话。

依据本合同要求由任何一方发出的通知或其他联系（包括司法文书）可采取如下任何一种方式送达：

1、专人递交的通知在专人递交对方之日视为有效送达；

2、以快递发送的通知应于交予公认的快递服务（EMS））发送后第3日视为有效送达；

3、以图文传真发出的通知，在传送日后第一个营业日视为有效送达（需有确认对方已收到的证据）。

4、在本物业上张贴公告，从张贴之日起第3日即视为送达。

**第十条：不可抗力等**

如所经营之商铺及任何部分由于政府政策性原因（含各级政府行为及政策变化）洪水、地震、战争、暴乱等不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力导致任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即书面通知另一方，并应在15日内提供不可抗力详情及本合同不能履行或部分不能履行、或需延期履行理由的证明文件。不可抗力原因导致甲乙双方损失的，双方互不承担责任。

**第十一条：争议的解决及适用法律**

1、本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商后签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2、合同履行过程中出现的分歧、争议和纠纷双方应本着友好协商、互谅互让的原则解决，若协商不成双方同意采取向甲方住所地人民法院诉讼的方式解决。

**第十二条：合同效力**

本合同一式 份，甲方执 份，乙方执 份，自甲、乙双方法定代表人或者授权代表人签字、或盖章并加盖公章或合同专用章后成立，乙方缴纳全部履约保证金后即时生效。

（以下无正文）

（本页无正文，系《房屋租赁合同》的签署页）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）： 法定代表人或授权代表（签字）：

通讯地址： 通讯地址：

签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日