**房屋租赁合同**

**出租方（甲方）：**

法定代表人：

统一社会信用代码：

住所：

**承租方（乙方）：**

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规规定，在平等、自愿的基础上协商一致，就房屋租赁达成如下协议：

一、租赁房屋

1.甲方将自有的 面积 平方米的房屋出租给乙方使用。

2.乙方确认知晓房屋性质并清楚现状，承诺租赁该房屋合法合规使用，乙方使用租赁房屋用于经营的，不得超出营业执照核准的经营范围。

二、租赁期限：从 年 月 日起至 年 月 日止，共计 年。

三、租金、支付方式及保证金

1.租金（含税）： 元，租赁期限为三年及以上的，租金前两年不变，第三年开始每两年递增 %。

2.支付方式：

3.乙方将租金转入甲方指定收款账户：

公司名称：

账号：

开户行：

联系电话：

乙方开票信息：

名称：

4.履约保证金：按甲方招租公告要求，以竞价确定的 个月租金为标准，乙方在中选后3个工作日内向甲方一次性缴纳本次租赁期内的履约保证金 元，并转入甲方上述指定账户，作为本合同生效要件。

5.待本合同履行期满或因不可抗力、双方协商（非因乙方原因）导致合同解除时，乙方按约向甲方返还租赁房屋并结清相关费用后，甲方在10个工作日内向乙方无息退还保证金。因乙方原因导致合同提前解除的，保证金不予退还。

6.乙方如未按约支付租金及相关费用（请细化），或违反本合同其他约定致使甲方受到损失的，甲方有权扣留对应部分或者全部保证金以抵付损失，并保留继续索赔的权利。

四、其他费用

1.按照甲方要求，乙方租赁期间，水、电、气、通讯、物业等费用，以及其它由乙方使用而产生的费用由乙方负担。租赁期届满或合同提前解除时，乙方须交清上述费用。物业费按每月 元/平方米缴纳给甲方约定的物管企业。

2.乙方应承担由相关部门收取的与使用租赁房屋有关的费用。

3.如乙方在经营过程中发生的任何对第三方的包括但不限于侵权责任、违约责任，由乙方自行承担；如甲方被依法要求承担相关责任，甲方在赔偿后有权向乙方追偿。

4.若出现政府征收、拆迁租赁房屋导致本合同无法履行的情形，除房屋价值补偿等归属于房屋所有权人的利益归甲方享有外，搬迁费、装饰装修补偿等归属于承租人的补偿权益归乙方享有，乙方不得向甲方和任何第三方要求政府部门规定的法定补偿外的任何形式的补偿和赔偿，也不得以任何形式阻碍征收、拆迁工作的进行。

五、房屋交付和交还

1.甲方在本协议签订并生效之日即向乙方交付租赁房屋。

2.交付方式为现状交付，租赁房屋交付时，甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，因乙方在中选后已对房屋情况进行查看并认可交房前租赁房屋产生的包括但不限于水、电、燃气等相关费用均已结清，乙方签收交房通知书即视为对交付的房屋符合正常使用状况及交付行为的认可。

3.乙方应于租赁期满或合同提前解除（不论任何原因）之日起15日内将租赁房屋以良好、适租的状态交还甲方。除甲方无正当理由提前收回房屋外，甲方对乙方的装修不作任何补偿，乙方应按甲方要求将租赁房屋恢复原状或按装修改造正常使用后的状态返还给甲方；在不损坏房屋主体结构的前提下，乙方可将自行出资添置的可移动的设施、设备等拆走；乙方未及时搬离的物品经乙方确认视为乙方遗弃物，甲方有权自行处理。

六、甲方的权利和义务

1.甲方的权利

（1）按双方约定的时间足额收取租金。如乙方逾期超过15日未支付或未足额支付租金的，甲方将向乙方发送租金催收通知，乙方在收到租金催收通知后15日内仍未缴纳租金的，甲方有权解除合同。

（2）对乙方的租赁行为进行了解和评价。

（3）安排和调整公共区域的使用。

（4）本合同期满后，甲方有权采用公开招租方式确定新承租人，同等条件下，乙方享有优先承租权。

2.甲方的义务

（1）及时向乙方交付房屋并保证租赁房屋权属无争议。

（2）租赁期限内甲方负责缴纳自己依法应承担的税费。

（3）甲方出售租赁房屋或设定抵押的，应提前三天及时通知乙方，同等条件下乙方享有优先购买权。

七、乙方的权利和义务

1.乙方的权利

（1）为满足经营需要，有权在不影响房屋主体结构安全、不减损房屋价值的前提下对承租房屋进行改造、装修。租赁期间（含装修期间），乙方要遵守建设、消防、治安、卫生防疫、环保等各项法律法规，依法经营。

（2）依法在租赁房屋的适当位置设置招牌、广告及开展宣传。

（3）若乙方在合同期内履约情况良好，在本合同期满终止后，甲方采取公开竞价方式确定新承租人的，乙方有权公平参与竞价，并在同等条件下享有优先承租权。

（4）如甲方出售该房屋的，乙方在同等条件下有优先购买权。

2.乙方的义务

（1）按约接收房屋，如因乙方原因未及时接收房屋的，租金仍按照本合同约定租赁期限收取。

（2）及时足额支付房租，无正当理由不得拒付或延期支付。

（3）乙方不得擅自转租，即不得将承租资产部分或全部再出租给第三人。确因特殊情况需要转租的，承租人可提出书面申请，由甲方决策机构审议后方可转租。转租合同的内容必须事先征得甲方的同意，否则不得转租。

（4）签订本合同后，乙方接受甲方确定的物业管理单位的管理（甲方未确定物业单位的除外），物业费标准按甲方与物业管理单位约定为准，由乙方自行缴纳。

（5）及时足额缴清租赁期间经营、使用该房屋产生的所有应由乙方缴纳的费用（包括但不限于水、电、气、物业管理费、治安、环卫等，因乙方原因造成的罚款以及赔偿等）。

（6）乙方变更登记名称的，应在变更之日起 10 个工作日内向甲方提供变更后的营业执照，及准予变更通知书或个体经营者登记名称变更书面说明。

（7）乙方不得利用租赁房屋从事非法活动或损害公共利益、违背公序良俗的行为。

（8）乙方不得擅自改变租赁用途，不得违反土地、房屋规定用途使用，并在使用期间内承担该房屋的日常维护维修责任，维修费用由乙方承担。发生严重影响使用的意外情况及时向甲方汇报，由双方协商处理。

（9）乙方不得擅自改变房屋结构、设施、设备，也不得擅自进行装饰装修、安装设施设备；如因使用需要确需改造、安装的，手续由乙方自行办理，全部费用由乙方承担，且须严格按建设、消防、公安、电力、供水、供气等部门的规定办理，不得损坏房屋结构，不得对房屋、相邻关系等造成危害。

如因乙方的改造、安装、不合理使用等行为造成房屋渗漏、损坏或安全隐患的，由乙方承担维修维护、恢复原状、赔偿损失、接受处罚等全部法律责任。

（10）乙方设置招牌、广告及使用公共区域，应严格依法设置或使用，因此产生的责任由乙方承担。

（11）乙方在签订合同时，须提供有效通讯地址及联系方式，合同履约过程中若有变化，应立即书面告知甲方。如因乙方未告知导致甲方无法通知乙方相关事项的，后果由乙方自行承担。

八、安全环保管理特别约定

1.乙方应按照《安全生产法》《环保法》《消防法》等法律法规的规定开展经营活动。

2.甲乙双方签订本合同时，须同时签订《安全环保协议》。安全环保管理协议作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

3. 乙方应自觉接受甲方的安全环保监督与检查。乙方对甲方检查出的安全隐患须按照要求及时整改，消除安全隐患。

4.乙方应定期开展安全检查，作好检查记录，发现安全问题及时采取措施整改。

5.乙方应严格遵守安全环保的相关规定，因违反安全环保方面的法律、法规、本合同及《安全环保管理协议》任意条款发生安全环保事故，造成甲方、乙方和第三方人身伤亡和财产损失的，全部责任由乙方承担。

6.若乙方违反国家安全环保管理的相关法律法规、文件等规定的，视为违约行为，甲方有权立即解除合同要求乙方承担相应违约责任。

7.乙方在履约过程中发生安全环保事故、火灾事故等，将不予返还履约保证金；若乙方不按甲方要求，在约定时间内整改消除安全隐患，甲方有权要求乙方承担相应法律责任。有权立即解除合同并扣除履约保证金。

九、合同的解除

1.在本合同有效期内，若甲、乙双方协商一致，可提前解除本合同。

2.除本合同特别约定提前终止或解除的情形外，乙方违反本合同第七条、第八条约定义务的，甲方有权解除本合同。

甲方根据上述情形解除合同时，应书面通知乙方，本合同自解除通知送达乙方之日解除，乙方已缴纳的租金不予退还，甲方有权要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失，并要求乙方支付违约金。

甲方如选择不予解除合同的，有权要求乙方整改后按约履行合同并赔偿甲方遭受的损失。

乙方如应支付违约金、赔偿损失、未支付租金及租期内的水电物业等费用的，甲方有权要求乙方补充支付。

3.如因不可抗力、政策因素等不可归责于甲、乙双方的原因，导致合同无法继续履行而解除的，双方互不承担违约责任。

十、 违约责任

1. 甲方未能按时向乙方交付租赁房屋时，每逾期一日，乙方有权向甲方收取每月租金之3%的违约金，但因乙方原因致使迟延交付除外。

2.乙方拖欠租金及本合同约定其他应由乙方承担的费用，乙方应及时付清，并向甲方支付违约金：从乙方欠付或甲方为其垫付之日起算，每逾期一日，甲方有权向乙方收取滞纳租金或费用之3%的违约金，其支付的保证金甲方可不予退还。

3.乙方未能按照本合同第五条第3项按期将租赁房屋交还甲方的，乙方除按实际占用天数双倍支付租金及承担本合同约定由乙方支付的费用外，其支付的保证金甲方可不予退还；若前述费用不足弥补甲方损失的，乙方应另行赔偿。

4. 租赁期内，若乙方无正当理由擅自退租的，乙方所预付的租金等费用甲方不予退还，若给甲方造成损失的，乙方应另行赔偿。

5. 如因乙方的行为对其他租赁者、第三人造成影响或损失，乙方应依法对其他租赁者、第三人承担相应侵权责任。

6.除上述各项规定外，本合同任何一方若有违约行为，均应在收到另一方通知后7天内予以更正，本合同另有约定的除外；逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。

十一、送达信息

甲方：

地址：

收件人：

联系电话：

乙方:

地址：

联系电话：

十二、争议解决方式

1.本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若协商不成，任何一方均可向泸州仲裁委员会申请仲裁或向房屋所在地人民法院起诉。

十三、本合同自双方（自然人本人、法人法定代表人、非法人组织业主或负责人）或授权代表盖章或签字，并加盖公司印章后生效。

十四、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商，签订补充协议，与本合同具有同等效力。

甲方： 　　 乙方：

年 月 日

**安全环保协议**

甲方：

乙方：

为了贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》和泸州市兴泸投资集团有限公司（以下简称集团公司）《外委单位安全管理办法》，贯彻执行“安全第一，预防为主，综合治理”的安全工作方针，进一步落实“谁主管，谁负责；谁使用，谁负责”的安全管理原则，明确双方的安全环保主体责任，特与乙方签订安全管理协议。房屋坐落：

**一、甲方安全职责**

甲方作为出租方，享有下列权利：

1、甲方有权进入乙方经营场所进行安全环保检查，发现安全隐患有权要求乙方及时整改，并由乙方将整改的结果告知甲方。

2、甲方如发现乙方有从事非法生产经营活动时，有权向相关部门检举，且有权提前终止本协议（包含与乙方签订的《房屋租赁合同》），并对乙方因此而导致的乙方损失不予补偿或赔偿。

3、甲方在检查中发现乙方装修施工过程有违反消防安全规定、环境保护法、对房屋结构造成风险或未按相关规定施工的，有权要求乙方进行整改，乙方拒不整改或整改不到位，甲方有权要求乙方停工或处罚罚金。

4.甲方有权对乙方安全生产经营和环境保护的实施情况进行监督。

**二、乙方安全职责**

(一)乙方作为承租户，享有以下权利：

1、乙方有权拒绝甲方不符合法律法规规定的要求。

2、在甲方无法提供明确依据的情况下，有权拒绝违反相关标准规范或管理制度的要求。

3、有权要求甲方提供涉及检修维修和运营相关的工程资料、安全环保资料和甲方相关的管理规章制度等。

(二)乙方在租赁场所内进行生产经营活动，是安全环保责任主体，应负有下列安全环保义务：

1、乙方确保从事的生产经营活动符合《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境保护法》等法律法规的要求，自觉接受主管部门和甲方的监督检查。乙方严禁从事非法经营活动，因乙方进行非法经营活动造成甲方或第三方损失，由乙方向甲方或第三方进行相应赔偿。

2、乙方严禁将租赁的房屋和设备设施等资产进行转让或分租，违反规定者按照双方租赁合同中约定的条款处理。

3、乙方确保消防通道及安全出口的畅通，且不得在配电箱、消防栓、灭火器前面堆放物品阻塞设备设施的取用，确保消防等应急物资完好有效。

4、乙方在租赁场所内严禁存放易燃、易爆、有毒等危险化学品。乙方不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存等违法犯罪活动。

5、乙方确保不在租赁场所进行私自隔间、隔楼等违章搭建，严禁“三合一”、“多合一”等现象发生（“三合一”场所指企业或承租人的员工集体宿舍与生产作业、物资存放的场所相通连的家庭作坊式；“多合一”场所指集生产加工、储存、经营、生活住宿等为一体的场所)。

6、乙方应对所承租的场所进行日常安全检查和事故隐患排查治理。如：电线是否老化，接头是否裸露；插座回路是否装设漏电保护器；电器线路及设备接地（接零）保护是否可靠；设备设施是否完好；消防器材是否有效；消防通道、安全出口是否畅通等。

7、乙方应对其场所内存在的危险有害因素设置专用的警告、警示标识，并进行全员安全培训，使全员具备本岗位的安全生产知识和技能。

8、乙方有义务积极配合政府相关部门和甲方的安全检查，并对检查中指出的问题及时进行整改。

9、乙方有义务配合并参加甲方组织开展的安全活动及事故应急救援预案演练等。

10、未经甲方同意，乙方禁止在房内拆墙、打洞，堆放超过房屋负荷的重物，损坏附属设施，影响房屋的建筑结构。

11、乙方应妥善管理承租区域内消防、安全设施设备，定期进行检查、维护，对过期、失效消防器材进行更换。

12、乙方用电必须符合安全规定，不准乱拉接电线，不准超负荷用电，不准使用电炉和其它违禁电器，不准使用不符合标准的保险装置。停电后，可用电筒和停电宝，禁止使用蜡烛等明火照明。

13、乙方应做好环保措施，严禁乱排放废气、有毒有害气体、污、脏水等，严禁乱倒垃圾、噪声超标，要杜绝发生环境污染事件。

14、乙方有义务配合甲方开展创文明城市和创卫生城市及其他需要配合甲方的工作。

15、乙方有义务配合甲方做好环境保护工作。

16、发生事故时应及时向甲方通报。

17、其他法律法规、技术标准规定的有关内容。

**三、违约责任**

(一)因乙方未能履行协议内约定的安全环保义务，而造成乙方、甲方或第三方人员伤亡和财产损失，由责任方承担全部经济赔偿责任、民事责任，甲方有权立即终止合同、收回租赁场所。

(二)甲方下达第一次整改期限后，若乙方不按甲方要求整改或未在约定时间内整改消除安全隐患，因乙方未整改发生事故时责任由乙方全部承担；甲方下达第二次整改期限后，乙方仍未整改的，甲方扣除乙方履约保证金500-1000元，因乙方未整改发生事故时责任由乙方全部承担；甲方下达第三次整改期限后，乙方仍未整改的，甲方解除与乙方签订的租赁合同，因乙方未整改发生事故责任由乙方全部承担。

(三)发生事故后弄虚作假、隐瞒不报、迟报或谎报，经查证属实，解除与乙方签订的租赁合同。

四、甲乙双方约定的其他事项：

五、本协议执行过程中，如发生争议，由双方协商、调解解决；若经协商、调解不能解决争议的，任何一方可以向泸州市仲裁委员会提请仲裁。

六、本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。本协议经双方签字盖章后生效。

七、本协议有效期限：

本协议有效期自 年 月 日起至 年 月 日止。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日