区直单位土地房屋资产租赁合同

出租方（以下称甲方）：

承租方（以下称乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等自愿的基础上，就房屋租赁事宜，经协商一致，订立本合同。

第一条 租赁土地房屋资产

1.甲方将坐落于乌鲁木齐市 土地房屋用房出租给乙方，土地面积 平方米，房屋建筑面积 平方米（本条约定面积为概算面积，实测面积存在误差不影响租金标准）。

2.房屋用途： 。

3.乙方对租赁房屋现状已做充分了解，自愿以现状接收承租该房。

4.甲方于本合同生效之日起 日内将房屋及其相关设施交付乙方。乙方未按本合同第三条第2款约定付款的，甲方有权延迟交付。

第二条 租期

租期 。自 年 月 日起至 年 月 日止。装修期限为 个月，经甲乙双方协商，装修期内租金及其他费用 。转租部分装修期不免租金。装修期由乙方向甲方书面申请装修并经甲方同意后开始计算。

第三条 租金和租金缴纳的期限和方式

1.房屋租金： 元（大写： 元整）。

2.租金支付方式及时间：

银行行号： ，时间： 。

2.1实行先缴租金后用房原则，租金每年缴纳一次。在缴纳的租金到期前 个月缴清该房屋后一年度的租金。

2.2甲乙双方同意在签订本合同之日，由乙方向甲方交纳租赁保证金 元（大写： 整）。卫生费 元/年，（大写： 整）合同期满或解除时，在乙方交清租金、水电费及违约金等相关费用，并对甲方有损失的部分进行赔偿后，甲方即可在 7 日内无息退还乙方租赁保证金。

3.支付方式：乙方以 方式向甲方支付租金。

第四条 装修与修缮

1.装修装饰不得损坏主体。如改变原有功能或在墙体、楼层地面增设负荷较明显的需甲方书面同意。

2.乙方的装修方案以书面形式报甲方，待甲方审核后，确认对房屋主体无影响，甲方以书面形式通知后方可实施。为了节约时间甲方应当积极配合乙方办理相关手续。

3.对室内外的装修，乙方应当报相关部门审批，甲方提供产权信息。

4.装修期间乙方不得影响其他经营户及住户，对公共设施破坏的，在装修结束后要无条件修复，造成的后果由乙方自行承担。

5.装饰装修的费用、办理手续的费用及在装饰装修中所产生的一切费用由乙方承担。乙方装修应当符合消防验收标准，若消防不符合规定造成不能正常营业由乙方自行承担责任。

第五条 租赁期间乙方负责对租赁物及相关设施进行维护、保养、审验，所产生的费用由乙方承担。

第六条 乙方应当办理所租场所自购的财产保险（火灾险等），费用由乙方承担。

第七条 其他各项费用的缴纳

1.乙方支付租赁房屋使用期间除房租外的一切费用（包括：水费、电费、暖气费、电话费、宽带费、有线电视费、卫生费、燃气费、垃圾清运费等）。

2.由乙方原因导致的室内外管道故障，乙方负责修复与支付费用。

3.甲方、乙方必须按有关税收规定，按期交付各自所依法负担的纳税金额。

4.租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理、计划生育及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定，承担所发生的费用并承担全部责任和服从甲方监督检查。

5.乙方的债权债务由乙方负责。

第八条 甲方的权利、义务

1.甲方有权要求乙方按期交付租金。

2.甲方有权对乙方的经营活动是否合法、是否按照双方约定使用房屋、是否遵守相关纪律和有关规章制度等进行监督。

3.甲方必须尊重乙方的经营权利不干涉乙方的正当经营活动。

4.甲方为乙方的合法经营活动提供基本便利。

第九条 乙方的权利、义务

1.乙方在经营范围内从事正常的经营活动。

2.乙方拥有其租赁期内的该经营性房屋的外墙使用权，但不得用于非本处所经营范围的广告或出租外墙使用权，外墙使用时所涉及的全部手续由乙方自行办理，并承担全部费用。

3.乙方不得以甲方的名义从事经营活动，必须亮证经营。乙方不得利用房屋从事非法经营。

4.乙方必须爱护甲方租赁物，否则，必须承担修复或赔偿责任。

5.乙方必须遵守乌鲁木齐市公安、消防、安全、环保的有关规定，尊重甲方依法制定的相关规定。

6.在租赁合同有效期内，原则上不得转租或分租，甲方同意转租的除外。

第十条 其他约定事项

1.租赁期满或合同解除时，乙方应无条件将租赁的房屋及甲方提供的设施以良好、适租的状态交还甲方。在结清各种费用的前提下，乙方投入的设备等可移动的物品由乙方自行收回。不可移动的物品及装饰装修（室内外墙面、地面、窗、屋面、管道、线路等）不得改动拆除破坏，无偿留给甲方。若甲方书面要求清理、拆除的，乙方清理、拆除后才可要求退保证金；租赁期满或合同解除时，乙方应在 1 日内撤离，如乙方未在合同约定期内及时搬迁，每迟延一日应依日租金的双倍向甲方支付占用费；逾期超过10日的，甲方有权自行搬迁，由此产生的搬迁费及保管费由乙方承担，甲方保管乙方物品后，如乙方 3 日内未能接管保管物品的，视为乙方放弃保管物品所有权，甲方有权自由处置并将处置所得作为违约金收缴。

2.因乙方违约，甲方解除本合同的，乙方同意甲方通过法律诉讼解决，乙方承担相应的经济损失。

3.乙方在租赁期内确需中途退租，应提前一个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后，乙方须缴清应缴费用及违约金（守约方剩余租期内租金总和的20%）。同时，乙方所交纳保证金及未使用的租金，由甲方在 7 日内无息退还乙方。

4.乙方若要求在租赁期满后继续租赁该处房屋的，应当在租赁期满前 日书面通知甲方，若乙方在租赁期间经营良好并且无违约行为，甲方同意优先续租，双方重新签订租赁合同，续租期间的租金在原合同期租金基础上可根据第三方评估公司评估的租金底价视情增减，租期不超过5年。

5.在本租赁期内甲乙双方不得以任何理由任意调整租金。

6.乙方违约或因不当使用租赁标的导致第三方财产或人身损害的，由乙方自行承担。

第十一条 合同的变更与解除

乙方有下列情形之一时，甲方有权解除合同：

1.未经甲方允许擅自改变房屋的用途；

2.擅自或变相转租、转让房屋或利用房屋从事非法经营活动；

3.不按约定使用房产，维护维修保养不当，导致房产或设备设施严重损坏；

4.乙方擅自变更建筑主体和承重结构；

5.在经营期内未经许可进行装修，并对房屋主体造成损坏的；

6.租赁期内进行大面积装修的，需提前书面告知甲方，经同意后方可装修，如主体受损按违约处理，乙方无条件进行修复；

7.逾期不支付租金（超过1个月或累计欠费30万元以上）；

8.拖欠其他费用3个月或金额达贰万元以上（如水费、电费、供暖费等）；

9.出现安全隐患经甲方通知不整改的；

10.未按合同约定交纳或补足租赁保证金的

以上问题出现后，如果乙方能够及时纠正或整改并且没有产生严重后果，甲方根据问题的性质有权解除合同，或不解除合同但视情况要求乙方支付 至 万元的违约金，甲方可直接从租赁保证金中扣除，乙方应于5日内补足保证金。

第十二条 违约金和违约责任

1.如乙方拖欠房屋租金，每逾期一日，甲方可另外每日加收乙方所拖欠金额的千分之五的违约金。如逾期一个月，甲方有权单方面解除合同收回房屋并没收租赁保证金，室内外装修、装饰无偿归甲方所有。

2.任何一方违约，均应支付守约方剩余租期内租金总和的20%的违约金。同时还应负责赔偿守约方全部损失。

第十三条 不可抗力

本合同所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱等。如因不可抗力原因，造成双方约定无法实施由双方协商解决。

第十四条 通知

1.根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式（书信、传真、电邮当面送交等方式）传递。以上方式无法送达的，可采取公告送达的方式。

2.双方通讯地址如下：

甲方： 地址：

乙方： 地址：

3.一方变更通知或通讯地址应自变更之日起 内，以书面形式通知对方，否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

第十五条 争议的处理

1.本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2.因签订及履行本合同而发生的争议，应由双方首先通过友好协商解决，协商不成时，任何一方均可向乙方所在地有管辖权的法院提起诉讼；一方为维护权益起诉另一方或者由于第三人起诉一方牵连另一方参加诉讼一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、交通费、差旅费、鉴定费等等）均由违约方或者败诉方承担 。

本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

第十七条 补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未做规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十八条 合同效力

本合同自双方法定代表人或其授权代表人签字以及加盖公章之日起生效。有效期 年，自 年 月 日至 年 月 3 日（不含 月免装修租期）。本合同正本一式五份，具有同等法律效力。

出租方（甲方）： 承租方（乙方）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

委托代理甲方人（签字）： 委托代理人：

合同签订时间： 年 月 日