房 屋 租 赁 合 同

 合同编号：

甲方（出租方）：福建中闽建发物业有限公司

营业执照注册号或其他证件号： 9135010215458618XT

联系地址： 福州市杨桥东路中闽大厦D座8楼

联系人： 张维腾 联系电话： 18065339176

邮 箱： 1329369772@QQ.COM

乙方（承租方）： 待定

身份证号： 待定

营业执照注册号或其他证件号： 待定

联系地址： 待定

代理人： 身份证号：

联系地址：

邮 箱：

房 屋 租 赁 合 同

(合同编号: )

签约地:福州市鼓楼区

出租方(以下简称甲方):福建中闽建发物业有限公司

承租方(以下简称乙方):

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，就租赁房屋的有关事宜经友好协商签订本租赁合同，达成条款如下:

第一条 租赁标的

(1)甲方将拥有的坐落于福州市鼓楼区湖东路169号天骜大厦12层写字楼(以下简称“出租房屋”)，建筑面积约980.75㎡(含公摊面积)的使用权出租给乙方作为办公用房使用。甲方应确保对租赁标的具有合法租赁权，否则，甲方对于因租赁标的处置瑕疵引发纠纷，甲方按照本合同第十条第3款约定承担违约责任。

第二条 租赁期限

(1)本合同租赁期限为贰年，自2022年4月1日至2023年12月31日止。

(2)本合同期满后，乙方在同等条件下，享有优先续租权，经双方协商后重新签订租赁合同。

第三条 租金及付款方式

(1)出租房屋每月为 元租金/㎡，每月租金共计 元整(￥ 元)。(2)地下车库车位租赁费 800元/月/个，共 壹 个，总计￥800元/月。

(3)租金总计:￥ 元，租金并不含物业管理费及各项其它费用(包括但不限于水费、电费、公用设施及公共维修金等费用)。

(4)自本合同生效之日起，租金采用按月支付的方式，乙方应于每月15日前支付当月的租金，甲方收到租金后5日内开具合法税务发票交给乙方，若支付日恰逢周末或法定节假日，则顺延至下一个工作日支付。甲方接收乙方支付租金的银行帐户如下:

**户名:福建中闽建发物业有限公司**

**帐号:3500 1002 4060 5253 7361**

**户行:建设银行福建省分行营业部**

第四条 租赁风险金支付方式和使用

(1)本合同生效7个工作日内，乙方应以现金方式支付给甲方租赁风险金人民币: 元整(￥ 元)。

(2)租赁期内，该租赁风险金不能抵扣应由乙方所承担的税费、租金、物业费及其它相关费用；合同期满或提前终止合同时，如果乙方没有违约，双方办理完成交接手续后3日内，甲方将租赁风险金结算完毕后一次性无息退还乙方。

(3)如乙方未能按照本合同约定向甲方支付违约金及相关其它费用，乙方同意甲方可以以等额的租货风险金用于抵扣违约金及相关其它费用，如租赁风险金不足以赔偿乙方给甲方或第三方造成的损失，乙方应予以足额赔偿甲方或第三方的实际损失。

(4)甲方按本条款规定抵扣了租赁风险金后，乙方须在接到甲方书面通知后一周内将租赁风险金补足。

第五条 租赁期间的房屋修缮和装饰

(1)租赁期间，乙方因使用需要装修，应征得甲方同意。

(2)乙方在修缮该房屋时应不影响房屋及其附属设施，不得改变房屋的结构。因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担相应赔偿责任。因不可抗力的自然灾害导致毁损除外。

第六条 乙方不得利用承租的该房屋进行非法活动，损害公共利益。

第七条 其它费用

租赁期间，乙方承担租赁房屋的维护、修缮及因该房屋发生的物业费、中央空调设备维护费、实际水费和电费、车辆管理、等其它费用均由乙方按其与天骜大厦物业处签订的相关物业管理协议约定的时间、金额等向天骜大厦物业处缴纳。另大厦公维金需缴纳给天骜大厦业主委员会。

第八条 提前终止合同

租赁期间，任何方提出终止合同，需提前 两个 月书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，提出终止合同一方应当向对方支付相当于壹个月租金的违约金，在终止合同书签订前，本合同仍有效。

如因国家建设等不可抗力因素，甲方必须终止合同时，一般应提前 壹 个月书面通知乙方。乙方的经济损失甲方不予补偿。

第九条 房屋返还

租赁期满或合同提前解除，乙方应在合同终止后7个工作日内搬迁可移动资产，不得破坏原装修设施，并同意放弃包括但不仅限于修绪、装修等的相关费用，甲、乙双方应当场验收、移交房屋，对乙方未能按上述约定搬离的财产，视为其放弃该财产的所有权，甲方有权单方处置，由此造成的损失由乙方自行负责。

第十条 违约责任

（一）甲方违约责任

1、甲方中途擅自解除合同的，应按解除本合同的剩余租期的租金总额10%向乙方支付违约金，且支付违约金的总额不能超过2个月租金总额。

2、甲方逾期交房的，每逾期一日，则按日租金相等数额向乙方支支付滞纳金，其中日租金数额等于月租金除以30日(下同)。

3、甲方因房屋权属瑕疵而导致本合同无法继续履行时，甲方应按解除本合同后的剩余租期的租金总额10%赔偿乙方损失，且总额不能超过2个月租金总额。

（二）乙方违约责任

1、乙方应按约定按时支付租金、水电费及其它各项费用，乙方违约，每逾期一日，乙方还应按日向甲方支付逾期应付款的千分之一作为违约金。逾期三十日仍末付清的，视为乙方违约，甲方有权单方终止本协议，租赁风险金转为违约金，不予返还。

2、若乙方在本合同期内，因经营或其他原因提前要求终止本合同，必须提前两个月告知甲方，届时乙方同意自动放弃所投入该房屋修缮装修费用及其它费用，不得向甲方追索，且乙方自愿贴补甲方壹个月租金。

4、乙方经甲方书面同意后可转租给第三方，否则甲方有权解除本合同提前收回房屋，乙方的租赁风险金转为违约金，不予返还和乙方同时承担相应的法律责任及赔偿守约方的一切经济损失。

5、乙方利用承租的房屋进行非法活动，损害公共利益的，责任自负，与甲方无关。甲方有权解除本合同提前收回房屋，乙方的租赁风险金转为违约金，不予返还和乙方同时承担相应的法律责任及赔偿守约方的一切经济损失。

第十一条 争议解决

本合同在履行中发生争议，双方应协商解决；协商不成时，双方可以向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二条本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，签订补充协议。补充协议、附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十三条 本合同壹式肆份，经甲乙双方盖章后即时生效，甲乙双方各执贰份为凭，具有同等法律效力。

出租方（甲方）盖章 承租方（乙方）盖章

授权代表： 授权代表：

签约日期： 签约日期：