房屋租赁合同

甲方：　　　(出租人)

乙方：　　　(承租人)

　　双方经友好协商，根据《合同法》及国家、当地政府对房屋租赁的有关规定，就租赁房屋一事达成以下协议。

1. 甲方保证向乙方出租的房屋系拥有完全所有权和使用权，且已经全体共有人同意，水电气入户，保证乙方能正常使用。房屋所有权证书登记人：　　　　　　　　，身份证号码：　　　　　　　　　　　　　；房屋所有权证书编号：　　　　　　　　　　　　　　　　　;土地使用权证书编号：

　　　　 出租房屋位于

　 第二条租赁期限、用途

1、该房屋租赁期共　5 年。自　　2016　年　8　　月　　1　日起至　　2021　年

8 月　1日止。

　　2、乙方向甲方承诺，租赁该房屋用作办培训学校使用。

　　3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。

　　4、乙方如要求续租，则必须在租赁期满3个月之前书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

　　第三条租金及支付方式

　　1、该房屋前三年每年租金为　200000.00元(大写贰拾万元整)，第四至第五年每年租金为220000.00（大写贰拾贰万元整）

　　2、房屋租金支付方式：每年在签订本合同月份付清当年租金，甲方收款后应提供给乙方有效的收款凭证。

　　第四条租赁期间相关费用及税金

　　1、甲方应承担的费用：

　　(1)租赁期间，房屋和土地的产权税由甲方依法交纳。如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该房屋有关的费用，应由甲方负担。

　　(2)该房屋的物业管理费用和租赁税。

　　2、乙方交纳以下费用：

　　(1)乙方应按时交纳自行负担的费用。

　　(2)甲方不得擅自增加本合同未明确由乙方交纳的费用。

　　第五条房屋修缮与使用

　　1、在租赁期内，甲方应保证出租房屋的使用安全。该房屋及所属设施的维修责任除双方在本合同及补充条款中约定外，均由甲方负责(乙方使用不当除外)。

　　甲方提出进行维修须提前7日书面通知乙方，乙方应积极协助配合。

　　乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务。

　　对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。

　　2、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

　　乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，依附于房屋的装修归甲方所有。

　　第六条房屋的转让与转租

　　1、租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。

　　2、未经甲方同意，乙方不得转租承租房屋。

　　3、甲方出售房屋，须在3个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权。

　　第七条合同的变更、解除与终止

　　1、双方可以协商变更或终止本合同。

　　2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

　　(1)不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件，影响用途。

　　(2)甲方未尽房屋修缮义务，影响使用的。

　　3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋

（1）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

　（2）未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

　　4、租赁期满前，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满3个月前书面通知甲方。如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

　　5、租赁期满合同自然终止。

　　6、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

　　第八条房屋交付及收回的验收

　　1、甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。甲方同意乙方对‘扶梯井’和三个消防通道进行改造，扶梯井改造费用由乙方承担，消防通道改造费用先由乙方垫付，后由使用者均担，除乙方使用部分外，其他使用部分的改造费用由甲方负责收取，由甲方负责补偿给乙方。

　　　3、乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及原附属设施、设备交还甲方。可移动部分由乙方自行处置。

　　　第九条甲方违约责任处理规定

　　1、甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，应支付乙方本合同租金总额50 %的违约金。甲方除应按约定支付违约金外，还应对超出违约金以外的损失进行赔偿。

　　　2、由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但乙方应提供有效凭证。

　　3、甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同总租金的50 %向乙方支付违约金，并承担全部装饰装潢费用1000000.00元（大写壹佰万元整）。若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应该承担赔偿责任。

　　第十条乙方违约责任

　　租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应按照合同总租金的50 %向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

　　(1)未经甲方同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋;

　　(2)利用该房屋进行违法犯罪活动的;

　　(3)拖欠房租累计六个月以上的。

　　第十一条免责条件

　　1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

　　2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

　　3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，多退少补。

　　4、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况” .

　　第十二条本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

　　第十三条争议解决

　　本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解;协商或调解解决不成的，

依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

　　第十四条本合同自双方签(字后生效。

　　第十五条本合同及附件一式份，由甲、乙双方各执份。具有同等法律效力。

　　甲方：　　　　　。　　　　　　　　　　　　　乙方：　　　　　。

　　身份证号：　　　　　　　 身份证号：

　　签约代表：

　　签约日期：　　年　　月　　日 签约日期：　　年　　月　　日

　　签约地点：　　　　　　　　　　　　　　　　签约地点：