**房屋租赁合同**

甲方（出租人）：{{firstParty}}

联系地址：{{firstPartyAddr}}

乙方（承租人）：{{secondParty}}

联系地址：{{secondPartyAddr}}

法定代表人：

甲乙双方经过平等协商,现就乙方承租甲方所有的位于东莞市樟木头镇古坑金河工业区二期A区金元路1号砼结构房屋（以下称租赁物）一事，自愿订立如下合同，以资共同遵守：

**一、租赁物的基本情况：**

（一）地点：东莞市樟木头镇古坑金河工业区二期A区金元路1号。

（二）结构及面积：砼结构房屋，厂房一栋三层建筑面积约3875㎡，单层厂房建筑面积约共669㎡，宿舍一栋五层建筑面积约2278㎡、宿舍一栋五层建筑面积约2320㎡。总建筑面积约9142㎡。总使用占地面积约5850㎡。

**二、用途**：五金钟表配件厂。

**三、租赁期限：**共三年，从2018年6月1日至2021年5月30日止。

**四、租金、交租期限、保证金：**

（一）每月租金的交纳标准：

建筑面积9142㎡ 使用土地面积5850㎡

综上，乙方每月应向甲方交纳的租金共计为人民币壹拾叁万元整（小写：￥130000.00元）。

（二）租金的交纳方式和期限：租金须以人民币现金的方式交纳，乙方须在每月10号前交清当月租金和水、电费。乙方不得拖欠甲方租金和水电费，否则每拖欠一日需按所拖欠金额的5%向甲方交纳违约金，直至交清之日止。

（三）合同签订后七天内，乙方必须向甲方支付￥260000.00元作合同保证金。

此保证金将在以下四个条件同时具备时全额无息退还给乙方：

1.本合同所约定的合同期届满。

2.乙方在合同期满后一个月内付清了全部税金、经营费用、水电费及租金。

3.甲方验收确认租赁物无毁损且乙方未违反本合同其他约定。

4.乙方持有甲方出具的收款（保证金）收据原件。

如乙方中途违约、中途退租或者在合同期满后一个月内不来办理退款手续，则视为乙方无条件放弃此保证金的所有权，甲方无需退还。

乙方不在限期内全额交纳保证金的，本合同不生效。

**五、租赁物的维修保管：**

1. 甲方把房屋及现有的电梯、变压器250KVA和400KVA，消防等相关设备给乙方使用，期内租赁物的主体维修和其它的租赁物的维修维护更新由乙方负责，乙方应当妥善保管租赁物，因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担损害赔偿责任,乙方不履行赔偿义务的，甲方有权解除合同并追究乙方责任。

（二）甲方提供通水通电，以水表电表为界，对于过了水表电表的供水供电的线路由乙方自行连接供水供电设施，且其供水供电设施应当符合安全要求。

**六、租赁物的交付：**

乙方确认：甲方已在本合同签订前将租赁物交付给乙方。

1. **违约责任：**

（一）乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同（合同自甲方的书面通知到达乙方之时解除），无条件收回租赁物及其配套设施；乙方如有拖欠租金或者其他费用的，甲方仍有权追讨。乙方如有给甲方造成其它损失的，乙方应赔偿该损失。

1.乙方拖欠租金或水电费等费用超过30天的。

2.乙方已拖欠租金和水电费，虽未超过30天但已停业7天以上；或在停业后拖欠租金超过7天的。

3.未经甲方书面同意，乙方擅自对租赁物进行改建扩建，拆改租赁物结构或改变用途的。

4.乙方未有取得消防验收合格证即擅自开始营业或者利用租赁物进行违法活动的。

5.故意损坏租赁物及其他配套设施的。

6.未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁物进行转租、分租或变相转租、分租的。

7.本合同其他条款中约定的甲方有权解除合同的情形。

8.拖欠工人工资1个月（含）以上的。

（二）乙方在合同期内无任何违约行为，甲方不得无故解除合同。

合同期内如甲方要收回房屋需提前两个月书面通知乙方，本合同可以解除，但甲方应向乙方支付等于两个月租金的违约金并退回保证金。如乙方要中途退租需提前两个月向甲方书面申请，并向甲方支付等于两个月租金的违约金，保证金甲方不予退还。

**八、关于合同期满或终止后的事项处理：**

（一）关于续租、租赁物交接的约定：本合同在约定的租赁期届满时即行终止，乙方应及时将租赁物和配套设施交还给甲方；乙方加建扩建的构筑物、增加的配套设施都无偿归甲方所有。如乙方需继续承租，应提前在合同期届满前的两个月内向甲方书面申请，在同等的条件下，乙方拥有优先承租权，经双方协商一致后另行订立书面租赁合同；如乙方不再续租，亦应提前两个月内向甲方书面申请，乙方应协同甲方验收房屋，在租赁物原来面貌基础上，如有损坏之处，乙方应负责维修好或按时价赔偿。

（二）关于抛弃物的处理：本合同终止时，则乙方应最迟在合同终止当日（合同如系因提前解除而终止的，则应于解除后3天内）将租赁物按本合同约定的交接验收方法交还给甲方，交还时乙方须将其应搬迁的物品全部清场迁出。如果逾期未清场，凡乙方留在租赁物内的物品概视为抛弃物，任由甲方处置，乙方对此无异议，且甲方有权追讨乙方实际占用租赁物期间的租金。

（三）关于乙方装饰装修物品的处理：租赁物内的非入墙装修装饰（如灯、冷气空调、电视机、音响设备、桌、台、椅、沙发、电脑、办公用品等在拆除或搬迁后不影响租赁物的效用和观瞻的物品）归乙方所有，乙方可以从租赁物中搬走；其他装修如租赁物内外的装饰及墙上的水、电、消防、管道线路、门窗、扩建物等则全部归甲方所有，乙方不得拆除。

1. **双方约定的其他事项：**

（一）乙方在租赁期内独立自主经营，遵纪守法，不得将租赁物用于任何非法用途。乙方在开展经营过程中所产生的一切债权债务和法律责任概由乙方自己负责，与甲方无关。

甲方委派行政厂长一名，协助乙方办理相关行政业务，其工资每月2000元,由乙方支付。厂长每月向甲方如实汇报乙方工厂具体的情况或者变动事实、工厂是否正常运作、工人工资是否正常发放和厂租是否按时缴交等实际事情。甲方有权派工作人员到工厂巡查。

（二）甲方把房屋及现有相关设备给乙方使用，乙方自己负责水、电安装及费用。乙方所连接的供水供电设施，应当经常检查，对存在安全隐患的应及时做好整改，如果发生安全事故，一切责任由乙方负责。

（三）甲方在本合同约定的租赁期内，有权在不影响乙方正常生产经营的情况下进入租赁物内对乙方使用租赁物的情况进行监督检查。乙方负责一切装修费用。乙方在使用租赁物期间如有供水、门窗、及照明设施损坏、漏水漏电等情况由乙方自行维修及承担维修费用。对于租赁物的一切改建扩建事项均须事先书面向甲方提出申请并征得甲方同意，在不影响房屋主体结构安全情况下方可进行，否则一切后果由乙方承担。当地政府有关各部门的收费（如税费）等全部由乙方负责。

（四）乙方负责消防设施报装、安装及维护费用。如果因乙方自身经营原因，需要增加或更新消防设备，全部费用由乙方承担。

1. 甲方把变压器250KVA和400KVA交给乙方使用，乙方自己承担安全使用责任、负责维修维护更换保养。
2. 电梯的安全使用责任、维修维护更换保养以及当地政府有关各部门的收费（如税费）等概由乙方负责。

（七）租期内，乙方要按照国家环保标准做好环保和排污（包括工厂生产排污及生活排污）处理，如违反环保标准排污导致的费用损失以及被责令停产、关闭所造成的一切经济损失全部由乙方自行承担。

（八）乙方负责缴交员工的社保费，并准时发放员工工资，一切法律纠纷及相关损失由乙方自行负责，甲方不承担任何连带责任。

（九）合同期内乙方应当做好安全防火工作并对员工进行消防知识培训，必须为甲方的房屋购买财产综合保险、公众责任保险和职工团体人身意外伤害保险，如万一发生火灾或因其他原因造成甲方房产损失时，乙方要按时价赔偿甲方的房产及经济损失；如造成职工、邻人和其他公众人员人身伤亡和财产损失的，乙方需承担全部的赔偿责任。所投保期间必须覆盖整个合同期（合同首年可自乙方开始营业之日起），且每年至迟于保险期满7天前完成续保手续。乙方如有违反，甲方有权单方即时解除合同。

（十）乙方做好环境、卫生工作、不得乱搭乱建、妥善处理相邻关系、不得影响邻人，乙方需在租赁物外墙或天面设置或展示招牌、广告宣传、灯箱、装饰、旗帜等，需事先向甲方报告具体的外观、样式、尺寸，在甲方同意后，乙方还需向租赁物当地工商行政管理和城管执法部门办理合法的备案审核手续，经批准后方可安装，在租期内，乙方还需对租赁物内外乙方安装的悬挂物、构筑物、堆放物等建立日常巡查制度，发现存有安全隐患的要及时整改维修，如果因乙方疏于管理而发生损害他人人身和财产安全的事故，一切法律责任概由乙方承担。由于工厂生产过程工业品腐蚀影响主体结构，所造成一切后果由乙方负责赔偿。

（十一）双方对各自送达地址的确认：甲方以其在本合同首部所示的地址为送达地址。乙方则以其在合同首部所示的地址和其身份证地址（自然人个人）、工商注册登记地址（企业）为送达地址，该两个地址如果不同，则甲方可选择其一作为乙方的送达地址。双方任何往来文件均可以邮寄形式送达。任何一方只要是以国家邮政EMS寄往对方上述地址的即视为送达。

（十二）双方如果在履行本合同中发生纠纷而无法协商解决的，则任何一方均可向租赁物所在地人民法院起诉，由法院进行裁判。

**十、免责条件：**

（一）因不可抗力致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方各自承担，互不追究责任。如因此造成三个月闭门停业及三个月无交租金时自然终止本租赁合同。

（二）在合同期内，因国家或当地政府的政策、建设需要征用或拆除、改造本合同项下的租赁物的，本合同即行终止，由此给甲、乙双方造成损失的，各自承担，互不追究。但是，如果国家给付的补偿款中含有搬迁费的，搬迁费归乙方所有；其他补偿款（土地、建筑物、装修和配套设施等补偿款）归甲方所有。

十一、本合同一式三份，甲方两份、乙方一份，均具有同等法律效力。

十二、本合同在双方签字之日生效，双方均应恪守。

甲 方： 乙 方：

甲 方（签字）： 乙 方（签章）：

联系电话： 联系电话：

担保方：

担保人（签章）：

联系电话:

签订日期：2018年 月 日