

南昌市房屋租赁合同

(合同编号: 20230727006)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 熊长实 身份证号码: 360122196401050010

承租方(乙方): 李美华 身份证号码: 360481198010231012

根据《中华人民共和国合同法》、《南昌市房屋租赁条例》及其他有关法律、行政法规的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜,订立本合同。

一、出租房屋情况

1. 甲方出租给乙方房屋座落在南昌市 红谷滩 区新 凤凰洲香江路160号丰和新城 4号楼商铺 101室 商铺(以下简称为“该房屋”)。该房屋建筑面积合计为 174.55 平方米(如有出入,以政府部门出具的实测报告为准)。

该房屋房地产权证号为: 洪房权证红谷滩新区字第100880702

权利人为 熊长实, 房屋用途为 非住宅。

2. 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求:乙方与甲方、其他业主或房屋使用人在互不妨碍的情况下使用承租范围内的公用场地(车库、车位除外)、通道、电梯。
3. 乙方承租该房屋后,按照自身的需求对房屋合理布局,装修施工由乙方自行负责。而且乙方的装修方案在施工前,须报请甲方同意。租赁期间所属该房屋户外休闲广场亦由乙方负责维护保养。

二、租赁用途

1. 乙方向甲方承诺:租赁该房屋作为开办 商业 之用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2. 乙方保证：不得擅自改变该房屋的上述租赁用途，并且乙方必须以自身名义（或为乙方投资新设的公司）经营前述业务。如乙方更改该房屋用途，除须取得有关政府部门许可外，同时亦必须事先取得甲方书面确认。

3. 乙方所提供或销售之商品及服务，应符合国家有关法律、法规及南昌市相关规定。

4. 乙方承租该房屋，对外经营前需要向政府部门办理开业许可或者申请相关经营资质的，由乙方自行向政府主管部门办理申请手续，甲方有义务提供现房产证等相关资料。

三、租赁期限

甲乙双方约定，本合同约定的租赁期限自 2023 年 8 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日（合计 61 个月；甲方给予乙方 1 个月的装修免租期，即免租期自 2023 年 8 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日止；免租期内甲方免收房屋租金，但免租期内的装修垃圾清运费用、水电费用、物业管理费等费用均由乙方承担。乙方装修完成与否，不影响免租期的时限。

四、租金及支付方式。

(1) 租金的计算方式为：租期内租金为每月每平方米 70 元，合计元租金 12218 元，租金不含物业管理费不含房租税费。

(2) 租金付款方式：每叁个月为一期支付，租赁押金为贰个月租金。

(3) 租金的支付时间：租金先付后用，每期提前 7 天支付下期租金。

(4) 甲方收款账号：

账户名称：罗小华

账号：6214 6851 00220885

开户行：北京银行西湖支行

(5) 其他：房租及押金以乙方个人账户转账给甲方指定的账户，甲方确认收款后无需再开具收据等收款凭证。

租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前二个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

乙方允许甲方同该房屋未来的任何租户或相关人士在租赁期届满或提前解除之前的一个月内的所有合理时间内，在不影响乙方正常营业的情况下可察看该房屋，除非甲、乙双方已就续租该房屋达成一致共识。

五、房屋交付、租房押金及其他费用

1. 合同生效后，乙方于2个工作日内向甲方支付租房押金，计人民币：24436元，(大写：贰万肆仟肆佰叁拾陆元整)。甲方在收到乙方支付的押金时，须向乙方开具合法有效的收款凭据。租赁合同终止时，甲方收取的租房押金扣除应由乙方承担的所有费用后，剩余部分无息退还乙方。
2. 房屋交付：合同签署、且乙方缴纳首期房屋租金及租房押金之后，甲方将房屋交付给乙方。由双方对房屋现状进行验收交接。
3. 在房屋租赁期间，乙方使用该房屋所产生的水费、电费、物业管理费、网络费、通讯费等费用均由乙方承担。

六、房屋使用要求和维修责任

1. 乙方按照房屋现状接收房屋。乙方接收房屋时，如发现房屋主体结构的质量存在缺陷，乙方可以通知甲方，由甲方负责修复。

2. 租赁期间，乙方发现该房屋主体结构有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的三日内进行维修或提出处理意见。乙方自行装修的部分，由乙方自行负责维修和保养。

3. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋主体结构及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

4. 租赁期间，甲方保证该房屋主体结构处于正常的可使用和安全的状态。甲方可对该房屋进行检查、养护，应提前三日书面通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合，甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。紧急情况下，有关人员可在甲方或物业管理公司的陪同下，先行进入该房屋应急处置，事后通知乙方。

5. 租赁期内,乙方是该房屋的实际管理人,该房屋内发生的所有安全事故均由乙方全部承担,与甲方无关,包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在房屋内摔倒等给乙方及同住人造成的人身伤害,甲方均不承担任何责任。

6. 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的,应事先征得甲方的书面同意,按规定向有关部门报批的,则由甲方配合乙方报有关部门批准后,方可进行。乙方装修施工内容和增设的附属设施和设备,由乙方自行承担安全责任和维修责任。

7. 乙方装修设计和装修施工须符合现行法规、标准和规范,确保安全。

七、房屋返还时的状态

1. 除甲方同意乙方续租外,乙方应在本合同的租期届满的当日返还该房屋,未经甲方同意逾期返还该房屋的,每逾期一日,乙方应按届满之日的日租金的贰倍向甲方支付该房屋占用使用费。
2. 乙方返还该房屋应当恢复原状或经甲方同意后保持正常使用的状态。返还时,应经甲方验收认可,并相互结清各自应当承担的费用。

八、转租、转让和交换

1. 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外,乙方在租赁期内,需事先征得甲方的书面同意,方可将该房屋部分或全部转租给他人。
2. 在租赁期内,乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换,必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后,该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

九、解除本合同的条件

1. 甲、乙双方同意在租赁期内,有下列情形之一的,本合同终止,双方互不承担责任:

- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- (二) 该房屋因社会公共利益被依法征用的;
- (三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- (四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;
- (五) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押,现被处分的;

(六) 因不可抗力或自然灾害引起的房屋损坏。

2. 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 一方可书面通知另一方解除本合同, 违反合同的一方, 应向另一方按月租金的贰倍支付违约金; 给对方造成损失的, 支付的违约金不足抵付一方损失的, 还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分:

(一) 甲方未按时交付该房屋, 经乙方催告后 15 日内仍未交付的;

(二) 甲方交付的房屋存在缺陷 (经乙方书面提出后双方认可的), 且甲方修复后仍危及乙方安全的;

(三) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途, 致使房屋损坏的;

(四) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;

(五) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;

(六) 乙方逾期不支付租金累计超过 15 日的。

十、违约责任

1. 如该房屋交付时存在缺陷, 乙方应书面提出后经双方认可, 甲方自交付之日起的 5 日内进行修复, 逾期不修复的, 甲方同意减少租金并变更有关租金条款。
2. 租赁期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使房屋损坏, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。
3. 租赁期间, 非本合同规定的不可抗力情况, 甲方擅自解除本合同, 提前收回该房屋的, 甲方应按月租金的 贰 倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。
4. 租赁期间, 非本合同规定的不可抗力情况, 乙方中途擅自退租的, 乙方应按月租金的 贰 倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的, 不足部分由乙方另行交付。

十一、其他条款

1. 租赁期间, 甲方如因抵押该房屋造成处分的, 甲方应在当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前 7 日书面征询乙方购买该房屋的意见。

2. 本合同自双方签字, 甲方收到乙方房租及押金后生效。

3. 本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致,可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分,本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

4. 甲、乙双方在签署本合同时,对各自的权利、义务、责任清楚明白,并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同,另一方有权按本合同规定索赔。

5. 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议,应通过协商解决;协商解决不成的,双方同意选择下列第 二 种方式解决:

(一) 提交 _____ / _____ 仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向南昌市人民法院起诉。

6. 本合同连同附件一式 叁 份。其中:甲方 壹 份,乙方 壹 份,居间方 壹 份。均有同等法律效力。

7. 甲乙双方身份证合产证资料附后。

8. 其它: _____。

出租方(甲方)签名: _____

身份证: _____

电话: _____

签约日期: 2023 年 7 月 27 日

居间方: 南昌创晟商业管理营运有限公司

经办人: 满哥

联系电话: 13361637288

承租方(乙方)签名: _____

身份证: _____

电话: _____