

# 房屋整体租赁合同

甲方（出租方）：石家庄市高联房地产开发有限公司

统一社会信用代码：911301002360055452

乙方（承租方）：石家庄观真物业管理有限公司

统一社会信用代码：91130102MA08CXJF3X

本合同各方经平等自愿协商，根据《中华人民共和国民法典》及相关法规，就乙方租赁甲方房屋事宜，签订本合同以共同遵守。

## 1. 租赁房屋

### 1.1. 定义

1.1.1. 租赁房屋：纳入租赁房屋范围内的房屋、场地及设施，不包括不属于租赁房屋范围内的场地及设施。

1.1.2. 该建筑：租赁房屋所处的整栋建筑或整块区域，包含非出租区域。

1.1.3. 非出租区域：不属于租赁房屋的场地、区域、设施等；如无特别说明，该区域由出租方自行使用、处置。

### 1.2. 租赁房屋一般信息

地址：广安小区近水楼台 2 号楼

建筑面积：约 3800 平方米（计：16 套）

产权证号：石房权证长字第 190000550 号

产权人：甲方

### 1.3. 租赁房屋范围说明

1.3.1. 下列场地或设备、设施属于租赁房屋范围（无论是否在产权登记范围之内），出租方应与租赁房屋一并交由承租方使用：

名称：近水楼台 2 号楼体北侧小院

数量：1（约 150 平方米）

现状：空地

1.3.2. 如无特别说明，属于租赁房屋范围内的现有设备、设施、电器等均属于租赁房屋范围。

1.4. 双方确认：因各方已经现场测量，不要求对租赁房屋面积进行测量，不得因测量面积与上述描述不符要求调整租金。

1.5. 房屋相关信息

1.5.1. 现有使用、出租情况

出租方自用，无出租。

1.5.2. 抵押情况

无抵押。

1.5.3. 产权情况

具有政府部门颁发的房屋产权证（证书号：石房权证长字第 190000550 号）。

1.5.4. 装修情况

承租方已经现场查验，对装修无异议。

1.6. 甲方确认上述房屋信息属实。

2. 租赁用途

乙方租赁房屋用于：零售、餐饮、办公等商业经营。具体由乙方自行安排。

3. 租赁期限



3.1. 租赁期限：20 年，自 2019 年 6 月 20 日起算。该期限起始日下称为“起租日”，结束日称为“租赁期届满日”。

3.2. 甲方应在约定起租日，将租赁房屋按现状交付给乙方；甲方逾期交付的，租赁期限及相关付款期限相应顺延。

#### 4. 租金

##### 4.1. 租金标准

4.1.1. 免租期：三 个月，自租赁房屋交付之日起算。

因乙方原因导致本合同提前解除的，乙方应向甲方补交免租期租金，具体为：“免租期期限月份数×正常首年度月租金标准”。

4.1.2. 租金标准：免租期结束以后，按如下租金标准

第 1 年至第 5 年，每年 90 万元；

第 6 年至第 10 年，每年 103 万元；

第 11 年至第 20 年，每年 118 万元。

##### 4.2. 押金

4.2.1. 租赁押金标准：人民币 陆 万元（小写：60000 元）。

4.2.2. 租赁解除或终止后 10 个工作日内，租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金以及乙方应承担的违约金及赔偿金外，剩余部分应如数返还乙方。

##### 4.3. 付款方式

租金每半年支付一次，具体为：

首笔租金与押金：40 万元，于本合同签订后 5 个工作日内支付；2020 年 9 月 19 日前付清首年度租金。

之后依此类推。

#### 5. 发票

甲方应向乙方提供正规足额增值税专用发票；因此产生的税负由甲方自行承担。

6. 收款账号由甲方以书面盖章确认的方式通知乙方。

### 7. 其他费用

7.1. 除非特别说明，非出租区域所产生的费用由甲方自行承担，乙方不承担责任；本条所列系指租赁房屋相关费用。

7.2. 租赁期限内，租赁房屋的下列费用由甲方承担：

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用由甲方承担，双方另有约定的从其约定。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

7.3. 租赁期限内，租赁房屋的下列费用由乙方承担：

水费、电费、电话费、上网费用、电视收视费、燃气费、取暖费等费用。

7.4. 除非本合同另有约定或甲方同意，租赁期限内因乙方使用租赁房屋而发生的费用由乙方自行承担。

### 8. 装修

8.1. 乙方有权在不影响该建设主体结构和安全的情况下，对租赁房屋进行装修。

8.2. 甲方有权查看乙方装修方案。

8.3. 甲方应配合乙方办理装修、施工相关手续。

8.4. 装修费用由乙方自行承担。

### 9. 租赁房屋维修

双方确认：租赁房屋按现状交付给乙方，甲方承担租赁房屋的维修、保养责任并承担费用。



## 10. 租赁房屋使用要求

### 10.1. 转租分租

乙方有权自主决定租赁房屋的经营、使用，包括：

10.1.1. 乙方有权新设单独主体全面负责租赁房屋的经营和使用。

10.1.2. 乙方有权根据需要将租赁房屋进行分租，与分租承租方签订分租合同。乙方与租赁房屋的具体使用方、分租承租方的争议由乙方自行处理。

10.1.3. 乙方不得将租赁房屋整体转租给第三方。

10.2. 乙方应自行办理租赁房屋经营的所有证照、手续，合法经营。

10.3. 乙方自主开展经营活动，取得经营收益，自行承担经营活动中的全部责任。

10.4. 甲方不对乙方的经营活动承担任何责任。如因乙方经营活动导致甲方被处罚、向第三方赔偿等，甲方有权向乙方追偿。

10.5. 租赁期限内，甲方应对乙方提供如下配合：

10.5.1. 配合乙方进行装修，包括办理相关手续。

10.5.2. 配合乙方办理相关经营证照，出具相应手续。

10.6. 租赁期限内，乙方对租赁房屋使用的合理配合：

10.6.1. 乙方对租赁房屋的使用，不应妨碍甲方对非出租区域的正常使用，包括应提供适当通行便利。

10.6.2. 甲方对非出租区域的使用，不应妨碍乙方对租赁房屋的正常使用，包括应提供适当通行便利。

## 11. 合同的变更与解除

### 11.1. 乙方解除

租赁期限内，乙方有权提前3个月通知甲方解除本合同。此时，乙方缴纳的押金不予退还，同时乙方应向甲方支付违约金人民币壹拾万元（小写：100000.00元）。除此之外，乙方不再承担其他违约责任。

#### 11.2. 甲方解除

11.2.1. 甲方认可：因甲方对租赁房屋投入巨额装修费用和其他投入（下称“前期投入”），在租赁期限内，甲方不得提前解除合同，否则应按本合同约定承担违约责任。

11.2.2. 如甲方违约提前解除，则乙方有权要求甲方承担下列全部或部分违约责任：

（1）乙方有权要求继续履行，并要求赔偿全部损失。

（2）乙方认为不能继续履行时，乙方有权要求甲方赔偿乙方前期投入损失，前期投入损失按下列标准计算：

前期投入损失=全部前期投入/租赁期限全部月份数\*未履行租赁期限的全部月份数。

（3）上述赔偿不足以赔偿乙方全部损失的，乙方有权要求甲方赔偿全部损失。

11.2.3. 租赁期限内因甲方出售房屋、房屋被查封或其他甲方原因导致租赁房屋无法正常开展经营的，均按上述甲方违约提前解除处理。

#### 11.3. 政府拆迁

租赁期限内，因政府拆迁原因导致租赁合同不能继续履行的，双方同意按如下方式处理：

11.3.1. 拆迁补偿（赔偿）中明确说明是对租赁房屋承租方的补偿，应归乙方所有。



11.3.2. 拆迁补偿（赔偿）中对由乙方购置或添附的装修、设备设施以及租赁房屋的搬迁补偿，应全部归乙方所有。

11.3.3. 租金应按实际履行期限结算。

除此之外，双方互不承担其他责任。

11.4. 租赁期限内，如因市政建设等客观原因导致租赁房屋不能正常使用或不能正常经营达到1个月以上的，乙方有权要求相应顺延租赁期限或减免租金。

## 12. 其他违约责任

12.1. 乙方逾期付款的，每逾期一天，应按逾期金额的万分之五向甲方支付违约金，同时仍应履行付款义务。逾期超过30日的，甲方有权解除本合同。

12.2. 任何一方有违反本合同情形的，应赔偿守约方全部损失，该损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用、违约金、罚款、调查取证费用、公证费、诉讼费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

## 13. 合同送达方式

13.1. 双方应以书面方式向对方发送相关通知。

## 14. 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的依法向房屋所在地的人民法院起诉。

## 15. 附则

15.1. 本合同一式三份，合同各方各执一份，租赁登记备案部门一份。各份合同文本具有同等法律效力。

15.2. 本合同生效后, 任何对合同内容的变更或补充应采取书面形式, 由双方协商一致并签字、盖章后方可作为本合同的附件。

15.3. 附件与本合同具有同等的法律效力, 内容冲突的以双方在附件中的约定为准。合同附件应一并向登记备案部门提交备案。

15.4. 本合同经各方签名或盖章后生效。

(以下无合同正文)

甲方(盖章):

法定代表人或授权代表人:

签订时间: 2019 年 6 月 20 日

乙方(盖章):

法定代表人或授权代表人:

签订时间: 2019 年 6 月 20 日