合同编号:

常德市非住宅房屋租赁合同

常德市市场监督管理局

常德市住房和城乡建设局

2023 年 4 月

说　明

1. 本合同范本由常德市住房和城乡建设局、常德市市场监督管理局共同制定。

2. 本合同文本所称非住宅房屋，是指规划用途或不动产登记证书上登记用途为商业或办公的房屋。适用于常德市行政区域内商业、办公、厂房、仓库、综合楼、产业用房等非居住用途的房屋租赁。

3. 非住宅房屋出租应当符合国家和本市关于建筑、消防、治安、卫生等方面的规定和标准。

4. 签订本合同前，双方当事人应当出示有效身份证件。出租人应当向承租人出示房屋权属证书或其他房屋合法来源证明。

5. 本合同文本【　】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【　】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

6. 本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，双方可以根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

7. 其他非居住房屋出租可参照使用本合同文本。

常德市非住宅房屋房屋租赁合同

出租人：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【　　】

证件号码：

【法定代表人】【负责人】：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【　　】

证件号码：

通讯地址：

邮编：_____联系电话：

【委托代理人】：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【　　】

证件号码：

通讯地址：

邮编：_____联系电话：

（出租人为多人时，可相应增加）

承租人：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【　　】

证件号码：

【法定代表人】【负责人】：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【　　】

证件号码：

通讯地址：

邮编：_____联系电话：

【委托代理人】：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【　　】

证件号码：

通讯地址：

邮编：_____联系电话：

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》及其他有关法律法规的规定，出租人和承租人本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就房屋租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

（一）房屋坐落于常德市____区_____，房屋建筑（大厦）的常用名称为_____，房屋权属证书或其他房屋合法来源证明记载的坐落为：_____。

（二）房屋建筑面积为_____㎡，房屋的租金、物业管理费及其他根据房屋面积计算的款项均以本款约定的面积为计算基数；房屋所在建筑物的建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下层，房屋在第____层。房屋的现有状态为【毛坯】【简装】【精装】【　　】。该房屋平面图见附件 1。

（三）房屋权属证明或合法来源证明为【房屋所有权证】【不动产权证书】【房屋买卖合同】【房屋租赁合同】【　　】（权属证书或来源证明复印件见附件 2）房屋权属证明编号为_____；房屋【所有权人】【购房人】【　　】的【姓名】【名称】：_____；房屋【已】【未】设定抵押。出租人属于转租房屋的，应取得相关权利人的同意。

（四）租赁房屋用途仅作为【办公】【商业】【　　】使用。未经出租人书面同意，承租人不得将租赁房屋用于其他用途。

（五）房屋类型：【商业写字楼】【自建房】【　　】

第二条　房屋租赁成交方式

该房屋租赁通过下列第【　　】种方式成交：

1.双方当事人自行成交。

2.通过房地产经纪机构服务成交，机构名称：_____，房地产经纪机构备案登记编号：_____；房地产经纪从业人员登记编号：_____。

3._____。

第三条　租赁期限及交付

（一）租赁期自_____年_____月_____日至_____年_____月日，共计____个月（最长不得超过20年），免租期自_____年_____月日至_____年_____月____日，共计____个月。出租人应于____年月_____日前将房屋其附属设施设备、_____等按约定条件交付承租人，同时双方当事人签订《房屋交接验收确认单》（见附件3）。除本合同另有约定的，自房屋交付完成时起，房屋的使用管理责任及发生的电费、_____等费用即均由承租人承担。

（二）租赁期满或合同解除后，出租人有权收回房屋，承租人应当交还房屋及其附属设施设备、_____等，双方当事人应当对房屋和附属设施设备、_____等进行交验。承租人应当结清应承担的费用，双方当事人应当在《房屋交接验收确认单》中签字或盖章。

（三）租赁期满，出租人不再继续出租房屋的，应当至少提前【90】【　】日书面通知承租人；出租人继续出租房屋的，应当至少提前【90】【　】日书面征询承租人续租意见，同等条件下，承租人具有优先续租权，承租人不续租的，出租人有权将租赁房屋出租给第三方。

第四条　租金和押金

（一）租金按照下列第____种方式计价：

1.按月计价，月租金单价为人民币（小写）_____元/㎡·月，（大写）_____元整，合同期内租金总额为人民币（小写）元，（大写）_____元整。

2.按年计价，年租金单价为人民币（小写）_____元/

㎡·年，（大写）_____元整，合同期内租金总额为人民币（小写）元，（大写）_____元整。

（二）租金按【月】【季】【半年】【年】【_____】支付，租金支付日期为：

第一期：_____年____月____日，（大写）_____元整（￥_____元）；

第二期：_____年____月____日，（大写）_____元整（￥_____元）；

第三期：_____年____月____日，（大写）_____元整（￥_____元）；

_____。

（三）双方当事人选择第【　】种付款方式。

1．银行汇款

出租人账户名称：

银行账号：

开户行：

2．其他：_____。

（四）未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。

（五）押金数额为人民币_____元（大写：_____）。承租人应当于_____年_____月_____日前通过【银行汇款】【_____】向【出租人】【_____】支付。押金可用于抵扣承租人应交而未交的租金、费用以及承租人应当承担的违约金、赔偿金。如果押金不足以弥补出租人的损失，出租人仍有权就不足部分向承租人追偿。

（六）出租人收到承租人租金、押金后，向承租人出具发票或收据。房屋租赁相关税费【按照法定义务各自缴纳】【　　】。

（七）遇国家或本市出台租金减免政策，双方约定【遵照执行】

【另行协商】【_____】。

（八）承租人首笔租金、押金迟延支付或未足额支付，出租人有权相应延后交付租赁房屋。

第五条　其他相关费用标准及承担方式

1.租赁期内（包括免租期），电费、水费、停车管理费、物业费、燃气费、通讯费、网络费用等由承租人承担，其他费用由出租人承担。计费标准按照公用事业单位或物业服务企业收费标准计算。

2.除上述费用外，如有其他费用，双方根据有关规定各自承担。如承租人垫付了应由出租人支付的费用，出租人应根据承租人出示的相关缴费凭据向承租人支付相应费用。如出租人垫付了应由承租人支付的费用，承租人应根据出租人出示的相关缴费凭据向出租人支付相应费用；出租人也可以从押金中直接扣除该费用。

第六条 市场主体登记

租赁房屋【能够】【不能】作为注册登记企业法人等市场主体或非法人组织的住所/地址。承租人有住所/地址登记需求的，出租人应在【合同签订】【房屋交付完成】【　　】后_____日内配合承租人办理登记手续，提供登记所需的应由出租人出具的材料。承租人使用租赁房屋作为市场主体或非法人组织住所/地址的，应在【退租签订《房屋交接验收确认单》】【_____】前办理登记迁出手续。

第七条　免租期及装修

（一）双方约定免租期的，免租期内承租人不需支付租金。

（二）承租人对房屋进行装修的，应征得出租人同意，并符合国家和本市的相关规定及物业管理方的要求。

（三）出租人应配合提供承租人办理装修许可所需要的材料。

第八条　房屋使用及维护

（一）出租人保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，室内装修符合国家有关标准，不危及

人身安全；承租人保证遵守国家和本市的相关法律法规以及房屋所在楼宇的物业管理规约，合理使用房屋，不擅自变动房屋建筑主体及承重结构和擅自拆改室内设施设备。

（二）出租人同意承租人【装饰装修】【增设附属设施】【增设设备】【_____】的，租赁期满或合同终止后，上述约定事项按【由承租人拆除并恢复原状】【折价归出租人所有】【无偿归出租人所有】【_____】方式处置。

（三）租赁期内，双方当事人应共同保障房屋及其附属物品、附属设施设备处于正常使用和安全的状态：

1.对于房屋及其附属物品、附属设施设备因自然属性或合理使用等原因损毁的，承租人应当及时通知出租人修复。出租人应当在接到承租人通知后_____日内进行维修。逾期不维修的，承租人可代为维修，费用由出租人承担。因维修、更换影响承租人使用该房屋的，应当相应减少租金或相应延长租赁期。承租人自行负责的装饰装修，应由承租人自行修复。

2.因承租人保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的，承租人应当负责维修、更换或承担赔偿责任。

3.承租人不得擅自改变房屋用途，不得利用该房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

第九条　转租

出租人【同意】【不同意】承租人转租房屋。出租人同意承租人按规定或约定转租的，承租人的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

第十条　其他情况

（一）租赁期内出租人出卖房屋的，应当至少在出卖前_____天通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利，且不得影响承

租人正常使用该房屋。承租人应当在收到出租人书面通知后15日内书面回复是否行使优先购买权，逾期未回复或未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

（二）由承租人向房屋所在地租赁管理部门办理租赁合同登记备案，出租人应当予以配合提供相关资料。

（三）租赁期内该房屋被征收、拆迁或者_____的，双方当事人依照法律法规、政策执行。

第十一条　合同解除

（一）经双方当事人协商一致，可以解除本合同。

（二）因不可抗力致使合同无法继续履行的，应当通知对方当事人，本合同自通知到达对方当事人时解除。

（三）因一方当事人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的，另一方当事人有权解除合同。

（四）出租人有下列情形之一的，非因承租人原因致使承租人无法使用房屋的，承租人有权单方解除合同：

1．迟延交付房屋达_____日的。

2．无权出租房屋的。

3.租赁房屋违反国家和本市相关法律法规规章等强制性规定的。

4．不承担约定的维修义务或不缴纳应当由出租人承担的费用，致使承租人无法正常使用房屋的。

5．_____。

（五）承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除本合同，收回房屋：

1．不按照约定支付租金达_____日的。

2．欠缴各类费用达_____元的。

3．擅自将房屋转租的。

4．擅自改变房屋用途的。

5．拆改变动、损坏房屋建筑主体、承重结构或擅自改变房屋内部结构的。

6．利用房屋从事违法、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的。

7．_____。

（六）其他法定的合同解除情形。

（七）合同依法解除的，出租人应在合同解除后_____日内退还已收但尚未发生的租金及费用。承租人应当在合同解除后_____日内搬离。

第十二条　违约责任

（一）出租人违反第六条约定或者有第十一条第（四）项约定情形的，应按月租金的_____%向承租人支付违约金。

承租人有第十一条第（五）项约定情形的，应按月租金的____%向出租人支付违约金，出租人可要求承租人将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

（二）除本合同第十一条约定情形外，租赁期内出租人需提前收回房屋的，或承租人需提前退租的，应至少提前_____日书面通知对方，按月租金的_____%向对方支付违约金，并赔偿由此给另一方造成的损失。出租人应退还承租人已交纳且未发生的租金及费用。

（三）出租人未按约定及时维修，保证房屋及其附属设备设施处于正常可使用和安全状态，造成承租人人身、财产损失的，出租人先行承担赔偿责任，出租人有权向设备供应方等第三方追偿；承租人损害公共利益和相邻关系人合法权益，或因不当使用行为导致房屋及其附属设备设施受损（自然损耗除外）的，应承担相应责任。

（四）出租人未按约定时间交付房屋或返还承租人的租金、押金的，或者承租人不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及承租人未按约定时间交还房屋的，应按【逾期支付金额____%标准】

【_____】支付违约金。

（五）_____。

第十三条　送达

双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【_____】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起_____日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

第十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可以通过有关行业组织、社会组织调解；协商或调解不成的，按照下列第【　　】种方式解决：

（一）依法向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

（二）向_____仲裁委员会申请仲裁。

第十五条　其他约定事项

（一）承租人租赁房屋用于生产经营，应当具备相应的资质或安全生产条件，出租人、承租人双方应就安全生产另行签订专门的管理协议或约定各自的安全生产管理职责。

（二）承租人应依法经营，自行承担经营过程中所产生的债务、劳动纠纷及其他经济或法律责任。

（三）若出租人出租房屋为自建房的，出租人须向承租人提供合法的规划、报建手续以及房屋安全检验合格报告。在租赁期限内，若承租人需对自建房屋进行改造的，除出租人同意外，还须经规划、建设部门审批以后方可实施。否则，由此引起的法律后果由承租人承担。

（四）本合同中涉及的不可抗力事项按照法律法规的规定履行，因不可抗力不能履行合同的，承租人应当及时通知出租人，以减轻可

能给出租人造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。承租人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

（五）新冠肺炎疫情经全国人大法工委解释已认定属于不可抗力，一般根据租赁房屋所在地的省级人民政府启动和终止重大突发公共卫生事件响应的时间来确定。如受新冠肺炎疫情影响，房屋无法正常使用，承租人以此要求出租人减免房租的，双方可协商解决。如新冠疫情并未影响承租人实际占有使用房屋，仅基于疫情期间客流减少等原因造成承租人营业收益受到影响的，出租人不免除承租人的租金给付义务；如对承租人营业收入产生重大损失的，出租人可依据公平原则酌情调整租金。

第十六条 合同生效及特别约定

（一）本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。

（二）本合同一式_____份，其中出租人执_____份，承租人执份，租赁登记备案部门执一份，房地产经纪机构执一份（通过房地产经纪机构成交的），具有同等法律效力。合同附件是合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

（三）本合同生效后，甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除，应当采用书面形式。

（四）_____。

出租人（签字或盖章）：　　**承租人**（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：　　【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：　　【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间：　　年　　月　　日　　签订时间：　　年　　月　　日

附件 1

房屋平面图

附件 2

房屋合法权属证

附件 3

房屋交接验收确认单

本确认单适用于房屋出租人和承租人交接时使用，双方根据房屋实际状况填写，核对无误后，签字或盖章确认。

<table>
<tr><td colspan="2">项目（勾选）</td><td colspan="4">☐承租验收　　☐退租验收</td></tr>
<tr><td>分类</td><td>名称</td><td colspan="3">表底数</td><td>卡情况</td></tr>
<tr><td rowspan="7">各项费用</td><td>水费</td><td colspan="3">现底数　　已截至</td><td>☐已交；☐未交，现余数</td></tr>
<tr><td>电费</td><td colspan="3">现底数　　已截至</td><td>☐已交；☐未交，现余数</td></tr>
<tr><td>燃气费</td><td colspan="3">现底数　　已截至</td><td>☐已交；☐未交，现余数</td></tr>
<tr><td>名称</td><td>价格</td><td colspan="2">已截至时间</td><td>备注</td></tr>
<tr><td>物业费</td><td>元/月</td><td colspan="2">年　　月　　日</td><td></td></tr>
<tr><td>供暖费</td><td>元/月</td><td colspan="2">年　　月　　日</td><td></td></tr>
<tr><td>车位费</td><td>元/月</td><td colspan="2">年　　月　　日</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10">物品</td><td>保修单</td><td colspan="4">保修单___张，保修电器包括：</td></tr>
<tr><td>遥控器</td><td colspan="4">☐电视___个，☐空调___个，☐投影仪___个，备注：</td></tr>
<tr><td>门禁卡</td><td colspan="4">☐无　☐有：〇未交付 〇已交付___张，备注：</td></tr>
<tr><td>钥匙</td><td colspan="4">防盗门___把，房屋___把，其他___把，备注：</td></tr>
<tr><td>智能锁</td><td colspan="4">大门____个，房屋____个，备注：</td></tr>
<tr><td>水卡</td><td colspan="3">〇未交付 〇已交付　张</td><td></td></tr>
<tr><td>电卡</td><td colspan="3">〇未交付 〇已交付　张</td><td></td></tr>
<tr><td>燃气卡</td><td colspan="3">〇未交付 〇已交付　张</td><td></td></tr>
<tr><td>路由器</td><td colspan="3">☐无　☐有　　个</td><td></td></tr>
<tr><td>光猫</td><td colspan="3">☐无　☐有　　个</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">其它</td><td>名称</td><td>数量</td><td>品牌/质地</td><td>型号</td><td>物品状况</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>备注：</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>备注：</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>备注：</td></tr>
<tr><td>报修电话</td><td colspan="5">电器报修电话：　　物业电话：　　自来水报修电话：

燃气报修电话：　　电力部门报修电话：　　网络报修电话：</td></tr>
<tr><td colspan="6">出租人签字（盖章）：　　承租人签字（盖章）：</td></tr>
<tr><td colspan="6">交验日：　　年　月　日　　交验日：　　年　月　日</td></tr>
</table>