**广州市房地产租赁合同**

**第一条** 合同当事人

出租人（甲方）: 中山大学孙逸仙纪念医院

承租人（乙方）:

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

**第二条** 甲方同意将坐落在 海珠 区 晓港东马路 1-8号自编 号临街商铺的（房地产权证号码 ）出租给乙方作 用途使用，套内面积约 平方米,分摊共用建筑面积 ／ 平方米。

1. 甲、乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **租赁期限** | **月租金额（币种：人民币）** |
| 小写 | 大写 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

租金按 月 结算，由乙方在每 月 的第 15日前按 现金（或支票）付款方式缴付租金给甲方。甲方在收取租金的同时，出具租赁业服务发票给乙方。

**第四条** 乙方向甲方交纳（ 人民 币） 元保证金，如乙方在租赁期内无违约、违法行为，且已缴齐所有应付租金及其他相关费用，甲方将在租赁期满或合同终止之日起30个工作日内，将保证金本金（无息）退还乙方。

**第五条** 双方的主要职责：

1、甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

2、甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

**第六条** 甲方的权力和义务：

1、甲方应负的修缮责任：负责对房屋定期安全检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用，如因房屋维修须乙方临时搬迁时，甲方应与乙方签订回迁协议；如因甲方维修责任而延误房屋维修造成他人人身伤亡、财产损失的，应负责赔偿。如因乙方未正常使用设备而造成他人人身伤亡、财产损失的，由乙方自行承担责任。

2、租赁期间转让该房屋时，须提前三个月书面通知乙方；抵押该房屋须提前30日书面通知乙方。

3、发现乙方擅自改变房屋结构、用途，致使租赁物受到损失的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

1. 乙方的权力和义务

1、依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金的 3% 向甲方支付违约金。逾期两个月以上（含两个月）的，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，并要求乙方承担相应的违约责任。

2、因使用需要对房屋进行扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备，必须经甲方书面同意并订立书面协议，并按规定重新议定租金，甲方有权对工程进行监督。因大楼有待通过规划部门验收，乙方在装修前应向甲方提交拟装修图纸，尽量满足规划部门的要求。

3、爱护和正常使用房屋及其设备，发现房屋及设备自然损坏，应在24小时内通知甲方，并积极配合甲方检查和维修，因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；使用房屋不当或者人为造成房屋损坏的，应负责修复或赔偿。

4、除该房地产主体结构、室外用电线路、上下水管道的自然损坏外，该房地产的其它维修保养责任及所产生的相关费用，均由乙方承担。如因乙方未能履行其维修保养义务而造成甲方或他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责承担赔偿在内的一切法律责任。

5、乙方不得存在如下情形：

5.1占道经营、占道堆放物品、占道停放车辆；

5.2向店外人行道和街道泼洒脏水和倾倒垃圾；

5.3 不按规定设置店内垃圾容器，不按规投放垃圾。

因违反前述规定导致发生消防等安全事故的，由乙方承担全部责任，由此导致甲方与第三方存在纠纷的，甲方有权单方解除本合同，并另行追究乙方责任。

6、租赁期内，如发生重大责任事故，乙方不仅应承担与事故相关的所有费用，还应独立承担所有相关经济责任和法律责任。不可抗力事件除外。

7、乙方在承租的房屋内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事前征得甲方同意，并由甲方协助到有关部门办理增容手续，费用由乙方负担。

8、租赁期内，乙方需提前解除合同的，应提前三个月向甲方提出书面申请，待甲方书面同意后，按照双方约定的时间解除合同；期间乙方应交纳租金至双方约定的合同解除时间为止。

9、租赁期届满且甲方要求收回房屋或解除合同之日，应交回原承租房屋和设备给甲方；如需继续承租房屋，应提前三个月与甲方协商，双方另订合同。乙方在同等条件下有优先承租权。

10、如国家或相关部门规定必须招标的，则必须按招标办理。

1. 其他约定

1、上述房屋交付时为已可使用，首层按消防部门审批要求，设置了消防喷淋和消防栓系统。土建、消防工程已通过消防部门验收合格。根据广州市公安消防局要求，首层商铺内部装修应另报公安消防机构审核验收，验收合格后方可投入使用。乙方应在装修前向消防部门进行报建、施工及负责办理所有手续和费用。甲方应协助提供相关资料。

2、商铺用于商业用途，但不得用于饮食及娱乐项目，不得转租分租，否则，甲方有权立即解除合同，并依法追究乙方的责任。

3、乙方的经营项目及装修方案须报甲方认可。

4、乙方每月应向甲方缴交水、电费（按水、电表读数，商业用水、电收费标准计算）。

5、乙方负责办理开业经营的所有手续和费用，乙方必须办理租赁房屋备案手续，缴纳各种税项（含租赁房屋备案税费）和工商管理费，承担经营期间所产生的一切经济和法律责任。如经甲方催办，乙方仍不及时办理租赁备案，甲方有权立即解除合同，并且不予退还乙方已交纳的履约保证金。

6、乙方不得将承租的房屋作任何形式的抵押，不得对商铺进行销售、转让或采取其他任何侵犯该房地产所有权的行为，乙方与第三方所发生的一切债权债务均与甲方无关，甲方不承担任何责任。

7、甲方应向乙方提供给、排水、供电设备等服务。

8、乙方不得从事构成环境与噪音污染的行业；不得经营损害公共利益的商业活动或从事非法活动；不得擅自改变承租关系或将承租房屋与他人调换。

9、乙方负责门前“三包”，承担相关政府部门收取的费用和失职责任的费用。做好安全保卫和防火责任，不得占用消防走火通道，不得经营易爆及违禁物品。如因管理不善导致事故，乙方自负责任，并对甲方的损失予以赔偿。

10、乙方营业性质的装修，在退租时，一切嵌装在房屋结构内的附属设施（如天花、墙、地面、嵌墙的镜、架、卷闸、电表等），一律不得拆走，归甲方所有。

11、租赁期内如因城市建设，征地拆迁、征收、征用、国家政策变化等不可抗力的因素，致使本合同无法履行时，本合同为自动终止，双方互不作补偿。在乙方缴清费用及清空租赁房屋退给甲方后，甲方退回履约保证金（免息）给乙方。

12、本合同未尽事宜，双方可再另行签定补充协议，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规，该补充协议与合同原件具有同等法律效力。

**第九条** 违约责任

1、甲乙任何一方未能履行合同或补充协议条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

2、租赁期届满，甲乙双方未续订合同且甲方要求收回房屋，乙方逾期3天不交出承租房屋的，甲方除限期乙方迁出和补交占用期租金外，并有权每日按占用期内租金总额的10 %收取违约金（占用期租金与经营期租金相同）。

3、如乙方未取得甲方书面同意自行提前终止本合同的以及因乙方存在本合同违约情形甲方提出解除本合同的，甲方不予退还乙方已交纳的履约保证金。

**第十条** 租赁期内，如遇地震、战争、严重火灾等不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

**第十一条** 本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持壹份，送壹份给街道出租屋管理服务中心备案。

**第十二条** 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向商铺所在地人民法院起诉。

**第十三条** 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

 证件号码 证件号码

委托代理人： 委托代理人：

 证件号码 证件号码

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

 年 月 日 年 月 日

地址: 地址: