**附件3**

**房屋租赁合同**

**（样本）**

合同编号：

出租方：（以下简称甲方）中国民用航空飞行学院

承租方：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律法规规定，为明确甲乙双方的权利义务，经双方协商一致签订本合同。

**第一条 租赁房产的基本情况**

甲方将位于广汉市 路 号 间商铺，建筑面积 平方米，出租给乙方使用。

**第二条　租赁期限**

本合同租赁期共5年。甲方在本合同签订后并收到首次租金及租房保证金之日起10个工作日内交付房屋。

乙方租用租赁房屋的期限自 年 月 日起至 年 月 日止。其中 年 月 日起至 年 月 日为装修免租期。

自交付租赁房屋之日起，出租方给予承租方装修期2个月，该装修期不收租金，且不计入房屋总租赁期限。

**第三条　租金、租房保证金的交纳方式、期限**

1．甲、乙双方约定，房屋第一年的年租金 元（大写：），从第二年开始，年租金在上年的基础上递增2%。

第二年年租金 元（ 大写：）

第三年年租金 元（ 大写：）

第四年年租金 元（ 大写：）

第五年年租金 元（ 大写：）

第一次交付租金的时间为本合同生效之日起5个工作日内，付款金额为人民币 元(大写 )。此后租金每年缴纳一次，每次交纳租金的时间为每年租赁到期15工作日前支付下一个年度的租金。若乙方未按期缴纳租金，每逾期一日，应当按照未付租金的万分之五向甲方支付违约金，逾期届满60日时，甲方有权单方面解除合同，合同解除后，乙方应当支付上述违约金及损失赔偿费用；若甲方选择不解除合同，则上述违约金继续据日计算，直至乙方结清相关费用为止。

乙方将租金、保证金缴纳至甲方以下账户：

帐户名：中国民用航空飞行学院

帐 号：2305369109022101919

开户行：工行广汉市支行

2．签署《房屋租赁合同》起5个工作日内，乙方向甲方支付租房保证金 元。本合同期限届满后，待乙方结清所有费用（如水、电、气等）并未违反本合同约定条款的，甲方在15个工作日内将租房保证金全额退还给乙方（保证金不计利息）。若在履行合同过程中因乙方违约而在租房保证金中扣除相关费用后，已扣除的金额乙方应当在10个工作日内负责予以补足。

乙方在交纳租房保证金及首年租金后，办理入驻手续。

**第四条　房屋租赁期间的房屋修缮和装饰**

1.维修养护责任

租赁期间乙方所租房屋、设施设备和为出租房屋提供服务的公共设施的维修费用，全部由乙方负责承担，因乙方使用不当、管理不善造成房屋及其相关设施的损失的维修费用，由乙方承担全部责任并负责赔偿损失。

乙方应承担租赁期间的防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等责任，应执行甲方及当地有关部门规定并服从甲方监督检查。

2.关于装修和改变房屋结构的约定

乙方不得随意损坏房屋设施，如需改变房屋的内部结构和装修或设置对房屋结构影响的设备，需先书面申请征得甲方书面同意、并按规定报请政府相关职能部门和有资质的设计单位审批后方能施工，相关费用全部由乙方自行负责。租赁期限届满时，乙方在租赁期间投入的装修设施等，除可移动的设备外，未经甲方同意乙方不得拆除或搬走，上述装修或设施等所有权归属甲方所有，除另有约定外，乙方已投入的装修费用等甲方不再给予任何补偿，如乙方违反本条约定甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。

**第五条 关于房屋租赁期间的有关费用**

1．在房屋租赁期间，以下费用由乙方支付，并由乙方承担延期付款的违约责任。

1）水、电费；

2）煤气费；

3）公共区域管理费及垃圾清运费用等；

4）下水道清掏等相关费用；

5）公共服务要求支付的各类保证金；

在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用，均由乙方支付。上述费用乙方应按时向甲方或政府相关部门缴纳，且不得以其它费用冲抵。若乙方未按时缴纳上述费用时，甲方有权直接代乙方缴纳，相关费用甲方有权直接在履约保证金中予以扣除。

2．有关房屋租赁期间的相关税费，除由国家税务、房产管理部门依法收取的房屋租赁税费及房产税、土地使用税由甲方负责承担外，其余所有税费均由乙方负责承担。

**第六条 租赁期满**

租赁期满后，本合同即自行终止，租赁期届满后10个工作日内乙方应当无条件将房屋退还甲方，若乙方在上述期限内搬迁完毕后，则上述期限即视为搬迁期间乙方不再支付房屋占用费（水、电、气等费用由乙方自行承担）。若乙方未能按合同约定搬迁完毕，则乙方应当在自租赁期届满之日起按照两倍当期日租金的标准向甲方支付房屋占用费。若乙方在租赁期届满40日仍未退还房屋时，则甲方有权自行处置乙方留置于租赁房屋内的所有物品。

**第七条 甲方单方面终止合同，收回房屋的情形**

乙方有下列情形之一的，应视为乙方违约，甲方有权单方面终止合同，收回房屋，因此而造成经济损失及相关责任由乙方自行承担，甲方不承担任何责任，并且不退还乙方所缴纳全部的履约保证金。履约保证金不足以支付乙方造成的相关损失赔偿责任时，甲方有权继续向乙方追偿。

1．未经甲方书面同意，擅自改变房屋用途或将房屋转租、分租、转让、转借或通过其他形式变相变更承租人的行为；

2．利用承租房屋进行非法活动（以公安部门认定为准）；

3．拖欠租金、未按期补足履约保证金或其它应缴费用累计达30日及以上；

4．故意损坏承租房屋并经政府相关部门认定对该房屋已造成安全隐患的；

5．违反《租赁安全责任书》相关约定事宜；

6．违反本合同约定的其它情形的，致使甲方利益遭受损失或合同目的无法实现时。

**第八条　免责条款**

1．租赁房屋如因不可抗力的原因（按照合同法第117条约定的范围）导致本合同不能继续履行，本合同则自行终止，甲、乙双方互不承担违约责任，因不可抗力导致的损失由双方各自承担，租金按实际使用时间计算（具体使用时间按天计算）。

2．因政府需要拆除或改造已租赁的房屋，导致本协议无法继续履行，且给甲乙双方造成损失时，甲乙双方互不承担责任，租金按实际使用时间计算（具体使用时间按天计算），甲方同意在政府拆迁赔偿中关于装修部分的赔偿款归乙方所有。

3．非因甲方原因造成乙方经营受损，甲方不承担任何责任。

**第九条 违约责任**

租赁期间双方必须信守合同，任何一方违反本合同的规定，违约方应当向守约方承担相关的损失赔偿责任。若乙方逾期未交付租金的，每逾期一日，甲方有权按应付而未付租金的万分之五向乙方收取违约金，逾期届满60日时，甲方有权单方面解除合同，乙方已缴纳的履约保证金不足以支付上述违约金时，甲方有权继续追偿。甲方选择不解除合同时，违约金继续按日计算，直至乙方结清相关费用为止。

**第十条　其他约定事项**

1.乙方已经对甲方出租的房屋产权、物业现状及水、电、气等配套设施设备等充分了解，无任何异议。

2.甲方给予乙方一定的免租期,免租期为二个月。

3.乙方在租赁期内所产生的水、电、气、通讯等费用按政府有关部门规定的价格，以表计量，公差损耗按用量均摊，乙方负责按时结算。

4.乙方在租赁期间，应遵守国家法律法规及甲方的相关规定，自行办理各种证照（费用由乙方自行承担），合法经营。否则，由此造成的责任及相关损失由乙方自行承担，若对甲方的设施设备造成损失的，由乙方赔偿，并承担全部责任。因甲方过错造成乙方无法正常经营，由甲方据实赔偿乙方的直接经济损失。

5.如甲、乙双方因特殊原因需提前终止合同，提出终止方应提前三个月书面通知对方，待双方协商一致后，可以提前终止合同，除本合同另有约定外，未经协商一致，任何一方不得单方解除合同。

若甲方因自身原因需提前终止合同时，双方就赔偿问题协商一致后可以解除合同，甲方应当赔偿因提前终止合同而造成乙方的直接损失，装修部分的损失由甲乙双方认可的中介机构对装修残值进行评估，以评估价值作为赔偿依据。

6.乙方如对承租物业进行全面装修，由乙方全额出资，由乙方管理、使用，其所有权归属于甲方。

**第十一条** 在本合同履行过程中，若任何一方对本合同提出修改意见，经双方协商一致后可签署相关补充协议予以明确。补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十二条** 本合同在履行过程中，若发生争议，由甲乙双方协商解决，若协商未果，甲乙双方任何一方可向广汉市人民法院提起诉讼。

**第十三条** 本合同一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，本合同经甲、乙双方法定代表人（或委托代理人、个人）签字盖章后生效。

附件：

1.乙方营业执照、组织机构代码证复印件

2.乙方法定代表人身份证复印件

3.身份证复印件（乙方为自然人）

4.租赁安全责任书

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人(或授权人)： 法定代表人(或授权人)：

联系电话： 联系电话：

合同签订时间：

**租赁安全责任书**

 **（样本） 编号：**

出租人（甲方）：中国民用航空飞行学院

承租人（乙方）：

为确保双方权益和人身财产安全，杜绝火灾等各类安全事故，防范治安、刑事案件的发生，经甲乙双方共同平等协商，一致同意签订安全责任书，具体内容如下：

**第一条 安全责任人**

乙方为治安、消防、安全等责任人，承担涉及治安、消防、安全等全部责任。

**第二条 乙方安全管理内容**

1.乙方必须严格遵守国家现行的各项安全管理规章制度；

2.乙方在承租区域内应按消防要求配备灭火器材；

3.乙方必须严格商铺、库房的火源、电源等防火管理规定进行管理，并做好日常登记、检查及管理工作；

4.在租赁期限内，因乙方原因引发安全责任事故，由乙方承担全部责任；造成甲方出租标的物损失和相邻商铺财产损失的应据实赔偿，情节严重者应承担相应的法律责任；

5.乙方在租赁期限和租赁范围内，若发生人员伤亡、食品中毒等安全事故，由乙方承担全部责任；

6.乙方在经营期间应按照相关规定办理相应证照，特殊工种相关人员必须持证上岗；

7.乙方不得在租赁标的范围内乱拉（接）电线、电源，不得擅自改变（或破坏）房屋结构、防水层等；

8.乙方不得在租赁范围内进行赌博、卖淫嫖娼、打架斗殴等违法犯罪活动（以当地公安机关的责任认定为准）；

9.乙方在租赁范围内发现违法犯罪人员和可疑情况以及火险隐患等，应及时处置并向有关部门报警；

10.乙方严禁在租赁标的范围内储存易燃、易爆、毒品等危险违禁物品；

11.乙方不得侵占、堵塞消防通道，必须保证畅通；

12.乙方不得以任何借口拖延治安、火灾隐患的整改；

13.乙方应无条件配合甲方在租赁期内的不定期安全检查，对检查出的问题及时整改。

**第三条 违约责任**

1.若乙方未按本协议的约定协助配合甲方对租赁标的物的安全检查等情况，甲方有权要求乙方每次承担人民币 1000元（大写 壹仟元整 ）的违约金，并要求乙方及时进行整改，若整改后仍不符合合同约定或相关规定时，甲方有权解除合同并要求乙方承担相关的违约赔偿责任。

2.乙方违反本协议第二条内容所造成的安全事故及法律责任，概由乙方承担。

**第四条 争议解决方式**

若发生争议，双方协商解决；协商不成，依法广汉市人民法院提起诉讼。

**第五条 责任的生效与效力**

本责任书作为《房屋租赁合同》附件，具有同等法律效力。自《房屋租赁合同》生效之日起生效。

甲方： 乙方：

法定代表人（或授权人）： 身份证号：

盖章 盖章

年 月 日