

房屋租赁合同三方协议

甲方（出租方）：

公司名称：

统一社会信用代码/注册号：

注册/住所地：

法定代表人/负责人：

联系方式：

乙方（承租方）：

自然人/公司名称：

身份证号码/统一社会信用代码：

注册/住所地：

法定代表人/负责人：

联系方式：

丙方（运营管理方）

公司名称:

统一社会信用代码/注册号:

注册/住所地:

法定代表人/负责人:

联系方式:

鉴于:

1. 甲方系房屋的合法权属人，同意将房屋出租给乙方使用。
2. 甲方已与丙方签订《物业委托运营管理协议》（以下简称“《委托协议》”），委托丙方对标的租赁房屋进行专业化运营管理。
3. 乙方知悉并同意接受丙方作为甲方授权的运营管理方，对房屋租赁事宜进行运营管理。
4. 三方本着平等、自愿、诚实信用的原则，经协商一致，订立本合同，以资共同遵守。

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》及相关法律法规，甲乙丙三方本着平等自愿、权责清晰、诚实信用的原则，经友好协商，就乙方租赁甲方名下物业事宜达成如下协议，以资共同恪守。

第一条 房屋基本情况与用途

1.1 甲方同意将坐落在_____市_____区_____路/街(巷、里)_____的房产(房地产权证号码:_____,以下简称“房屋”)出租给乙方作_____用途使用,建筑(或使用)面积共计_____平方米;房屋产权所有方式为:☐单独所有 ☐共同共有 ☐按份共有;

(具体以房地产证相关登记为准,乙方确认对房地产证相关登记信息已知悉)。

1.2 乙方承诺租赁期内严格按照约定用途使用房屋,不得擅自改变房屋规划用途。如需改变,须事先取得甲方及丙方书面同意,并自行办理相关审批手续。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。期限超过20年的,超过部分无效。

2.2 租赁期满,乙方如需续租,应提前60日与甲方及丙方协商,三方另行签订租赁合同。在同等条件下,如乙方在租赁期内无违约记录,乙方享有优先承租权。

第三条 租金及支付方式

3.1 租金标准

租金按 ☒ 月 ☐ 季度 结算，月/季度租金总额为人民币 元（大写： ）。该租金为含税价格。该租赁房屋的租金第一、二年不变；第三年在上年租金的基础上升 %，即月租为人民币 元（大写： ）第四年在上年租金的基础上升 % 即月租为人民币 元（大写： ）第五年在上年租金的基础上升 %，即月租为人民币 元（大写： ）租期超过五年的，从第六年起甲乙双方商定每年的租金升幅为 %。

3.2 支付方式

乙方应在每月的第 20 日前，以 现金或转账 方式向甲方支付当月租金。甲方指定的收款账户信息如下：

户名：

开户行：

账号：

甲方变更收款账户的，应提前 15 日书面通知丙方及乙方。

3.3 发票开具

甲方应在收到乙方支付的每期租金后 10 个工作日内，向乙方开具合法的增值税发票。

3.4 委托物业运营管理服务费

甲方确认，根据其与丙方签订的《委托协议》，应向丙方支付运营管理服务费，具体标准遵照《委托协议》约定的标准向丙方支付。

第四条 履约保证金与物业管理

4.1 乙方应当于 _____ 年 _____ 月 _____ 日前向甲方一次性交纳人民币 _____ 元（大写：_____）作为履约保证金。

4.2 租赁期满或合同解除时，在乙方按照本合同约定将房屋腾退完好返还并经甲方、丙方验收合格且结清所有应付款项后的 30 日内，甲方应将履约保证金无息退回乙方。

4.3 若乙方存在违约或欠费情形，甲方有权从履约保证金中直接扣除相应款项以抵偿损失，但应书面通知乙方及丙方。

4.4 如乙方在本合同履行过程中违约或提前终止本合同的，甲方除有权不予退还履约保证金外，还有权要求乙方承担违约责任及维权合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费、担保保函费等）。

4.5 丙方不对甲方返还履约保证金的义务承担任何担保或

连带责任。

4.6 乙方同意甲方或丙方委派管理公司进行物业管理,管理公司主要对该场地外部的保安、卫生、绿化、秩序、消防、清洁及水电的供应进行管理,而该场地内部上述事项由乙方自行负责。乙方须服从管理公司的管理,遵守管理公司制定的管理守则和管理规章,且依据规定交纳管理费、水电费、停车费、排污费等应缴费用并承担相应分担费用。

第五条 三方权利与义务

5.1 甲方权利与义务

5.1.1 甲方作为房屋权属人,负责承担与房屋产权相关的税费。

5.1.2 甲方授权丙方作为房屋的专业运营管理方,负责租赁期间的日常运营管理,包括但不限于租金催缴、日常巡检、协调维修、处理租赁纠纷等。甲方不得无故干涉丙方在授权范围内的正常管理行为。

5.1.3 甲方应确保房屋及其附属设施在交付时符合安全使用标准,并承担因房屋主体结构缺陷、历史遗留问题或权属瑕疵引发的安全责任及维修费用。

5.1.4 甲方转让、抵押房屋的，应提前 60 日书面通知丙方及乙方，无需征得乙方同意，但应保证不影响乙方在租赁期内的正常使用。

5.2 乙方权利与义务

5.2.1 乙方应按照合同约定及时足额缴纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，须按欠付租金的万分之五向甲方支付违约金。

5.2.2 乙方应合理使用房屋，按时足额缴纳水、电、煤气等费用。

5.2.3 未经甲方书面同意，乙方不得转让、抵押、担保、分租、转租全部或部分房屋。若违反合同约定擅自处方房屋，甲方有权要求乙方按当月租金的 50%支付违约金，不予退还履约保证金，并单方解除合同。

5.2.4 乙方对房屋进行装修的，应将装修方案同时提交甲方和丙方审核，经甲丙双方书面同意后方可实施。合同终止时，嵌入墙身或结构的装饰装修物无偿归甲方所有，乙方不得擅自拆除。未嵌入墙身的可移动物品，乙方应在腾退时自行移除。

5.2.5 租赁期满且不再续租或合同提前解除、终止的，乙方应自该日起 7 日内清空、腾退房屋并交付给甲方及丙方验收。逾期未移除的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置，额外处置费用由乙方承担。

5.2.6 乙方应妥善保管房屋内财产，因乙方原因导致房屋或第三方损失的，或发生债权、债务以及劳资纠纷等问题，乙方应承担全部赔偿责任，甲方、丙方一概不负任何责任。如甲方、丙方依法承担责任后，甲方、丙方可向乙方追索。

5.3 丙方权利与义务

5.3.1 丙方作为运营管理方，有权依据《委托协议》收取运营管理服务费，并有权在本合同授权范围内对房屋进行日常管理。

5.3.2 丙方应履行对房屋的日常维护和管理职责，包括但不限于建立运营台账、定期安全巡检、协调日常维修、监督乙方使用情况、处理租金催缴等。

5.3.3 丙方不承担房屋主体结构的大修、改造升级、权属瑕疵整改等资本性支出及相关责任。

5.3.4 丙方有权对乙方的装修方案、使用行为进行审核与监督。若发现乙方存在违约行为，丙方有权要求乙方限期整改，并及时书面通知甲方。如乙方未在限期内整改，甲方有权单方解除合同。

第六条 房屋维护与维修

6.1 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件，不得危及人身安全；租赁期内，乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋。

6.2 甲乙丙三方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

6.2.1 乙方不得擅自拆改变动房屋结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

6.2.2 若乙方确需对房屋进行室内装修或者增加设备的，必须经甲方书面同意并及时书面通知丙方，且甲方与丙方有权对工程进行监督。租赁期满或合同终止后，上述约定事项按由乙方拆除并恢复原状。

6.2.3 对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时通知甲方和丙方予以修复。甲方和丙方应在接到乙方通知后_____个工作日内启动维修。逾期不启动维修的，乙方可代为维修，维修方案经甲方或丙方同意后，费用由甲方或丙方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应减少影响天数的租金或增加相应天数的免租金期限。

6.2.4 对于灯泡等易耗品因合理使用而导致的损耗，由乙方自行负责维修、更换。

6.2.5 因乙方保管或使用不当，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

6.2.6 对于街道工作人员检查房屋安全后指出的安全风险，甲乙丙三方要根据各自责任积极做好隐患整改工作。

6.3 甲方应负责因房屋历史遗留问题或权属瑕疵引发的维修与整改费用，及房屋中包括但不限于地基、承重墙、屋顶等主体结构的维修及改造费用；

6.4 丙方负责房屋日常使用中的小修、零星维修；

6.5 乙方负责因其使用或管理不当造成的设施设备损坏维修；

6.6 乙方自行装修部分的维护与修缮。

6.7 在发现房屋需要维修时,应及时通知甲方或乙方按上述责任划分处理。丙方有义务协助协调甲方负责的维修责任。

第七条 转租

甲方 ☐ 同意 ☐ 不同意乙方对该房屋进行转租。

甲方同意转租的, 转租期限超过承租人剩余租赁期限的, 超过部分的约定对出租人不具有法律约束力。

第八条 违约责任

8.1 乙方违约责任

8.1.1 乙方逾期支付租金的, 每逾期一日, 按照欠付租金的万分之【五】向甲方支付违约金; 逾期达 60 日, 甲方有权单方解除合同, 且有权不予退还履约保证金; 甲方同意继续履行合同的, 逾期付款的违约金计至乙方付清租金之日止。

8.1.2 乙方擅自改变房屋用途、结构或拆除固定装置的, 甲方有权要求恢复原状; 情节严重的, 甲方有权解除合同并向乙方主张赔偿责任。

8.1.3 乙方未经同意转租、分租、出借或以其他方式处分房屋的，甲方有权单方解除合同，乙方应按当月租金的 50%向甲方支付违约金，且不予退还履约保证金。

8.1.4 乙方在房屋内从事违法活动或存放危险物品的，甲方有权立即解除合同，乙方应按当月租金的 100%向甲方支付违约金，并承担由此造成的一切损失。

8.1.5 乙方提前解除合同的，应提前 30 日书面通知甲方及丙方，甲方有权不予退还履约保证金。

8.2 甲方违约责任

8.2.1 甲方迟延交付房屋，每逾期一日按照_____（具体金额）的 _____%向乙方支付违约金；迟延交付房屋超过_____日，乙方有权解除合同并要求甲方按照_____（具体金额）的 _____%支付违约金，乙方同意继续履行合同的，逾期交付房屋的违约金计至甲方完成房屋交付之日止。该违约金以_____个月租金为上限。

8.2.2 因包括但不限于房屋权属瑕疵、主体结构安全问题等甲方的原因导致乙方无法正常使用房屋或合同目的无法实现的，

甲方应退还乙方已付未用租金及全部履约保证金，并赔偿乙方因此遭受的实际损失。丙方对此不承担连带责任。

8.3 丙方违约责任

8.3.1 丙方因故意或重大过失未履行运营管理义务，造成甲方或乙方损失的，应承担相应赔偿责任。但因甲方或乙方原因导致的损失，丙方不承担责任。

第九条 合同的解除与终止

9.1 房屋如涉及被依法征收、征用、改造、更新、拆迁的，本合同终止。乙方应无条件在甲方或丙方通知的期限内配合完成退租、腾退工作，甲方应按实际使用天数结算租金，并退还剩余履约保证金。该房屋因此所产生的权益及收益归甲方所有。

9.2 租赁期间如乙方提前解除本合同的，应提前 30 日书面通知甲方及丙方，并按本协议第八条约定承担违约责任。

9.3 因不可抗力致使合同无法履行时，各方应及时协商处理。因不可抗力造成房屋本身损失的，由甲方自行承担。

9.4 合同终止或解除后，甲乙丙三方应在 30 个工作日内完成房屋及相关资料的移交，并按实际运营情况完成最后一期租金及服务费的结算。

第十条 争议解决

本协议履行过程中发生的任何争议，甲乙丙三方应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向标的房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第十一条 其他条款

11.1 甲乙双方自行签订合同后 30 日内，由☐甲方☐乙方☐丙方☐双方共同办理租赁合同备案手续。

11.2 本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力；

11.3 本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效；

11.4 本协议一式陆份，甲方执贰份，乙方执贰份，丙方执贰份，每份具有同等法律效力。



(以下无正文，为《房屋租赁三方协议》签字盖章页)

甲方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表人（签字）：_____

日期：_____年_____月_____日

乙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表人（签字）：_____

日期：_____年_____月_____日

丙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表人（签字）：_____

日期：_____年_____月_____日

附件 1: 出租房屋平面图 (如有)



附件 2 房屋交接及设备清单:



设备、物品名称	品牌	数量	备注

双方确认无异议, 上述所列的房屋内设备移交乙方使用。

甲方(签章): 乙方(签章):

移交日期在年月日

本合同租赁期满, 双方确认无异议, 上述所列房屋内设备移交甲方。

甲方(签章): 乙方(签章):

移交日期: 年月日