**租 赁 合 同**

合同编号：

**出租方（甲方）：**

**承租方（乙方）：**

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就物业租赁事宜达成如下协议：

**第一条 租赁物业的基本情况**

1.1甲方同意将位于 的 (以下简称 “物业” ）及附属设备（明细见附表）出租给乙方。

**1.2乙方确认已对上述物业及附属设备等租赁物的物理现状进行了全面的现场勘查，并充分知悉已有手续，且无任何异议，同意按照物业及附属设备等租赁物交付时的现状承租，并按照计费面积【 】平方米结算租金、物业费等各项费用。**

**第二条 租赁用途**

2.1租赁物业仅作为 使用，乙方应遵守国家和地区有关房屋使用和物业管理的规定。

2.2乙方承诺，未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不擅自改变上款约定的使用用途。如乙方违反本条款约定导致甲方损失的，应赔偿甲方的全部损失。经甲方书面责令整改以后仍未纠正的，甲方有权解除合同。

2.3甲方不保证或承诺租赁物业可以用于乙方现在或日后的经营用途，签约前乙方应自行评估并承担有关风险。签约后，乙方必须自行向有关政府部门办理消防、环保、营业执照及各项经营许可，相关费用由乙方自行承担。若乙方未能依法办理或取得相关消防、环保等合法经营许可证，乙方仍应承担本合同约定的租金及物业服务费、水费、电费等全部费用。此外，甲方对此不承担任何责任，且乙方不得向甲方主张任何赔偿等权利。

**第三条 租赁期限**

本合同租赁期限（以下简称“租期”）自 起至 止。

**第四条 租金及其支付**

 - ，**每月租金人民币（币种下同） 元**（大写： ）（不含税价： 元）。每年按照**3%**递增，即： - ，**每月租金 元**（大写： ）。租金按期缴交，每三个月为一期，首期租金应于本合同签订之日支付，后续租金应于每期首月前10日内支付。物业租金均为含税价格。

**第五条 履约保证金**

5.1 乙方应于本合同签订之日向甲方支付履约保证金 元（大写： 元）。

5.2 若本合同解除、终止、或者期满未续租的，乙方无违约并如期将租赁物业完整无损交还给甲方，且乙方已向有关部门办理完毕登记在租赁物业项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续后，甲方可将履约保证金余额无息退还乙方。

5.3 若乙方拖欠甲方本合同项下相关款项（包括但不仅限于租金、违约金、赔偿金和其他相关费用等），甲方有权从乙方所缴交的履约保证金中直接抵扣，不足部分乙方应在收到甲方通知之日起5日内缴清。

**第六条 物业服务、水、电、燃气等相关费用及其缴纳**

租赁期间，租赁物业产生的所有费用包括但不限于物业服务费、公维金、卫生费、水费、电费、燃气费、有线电视费、通信网络费、增扩设施设备维修费等均由乙方自行负担。乙方接受物业服务单位的统一管理，按时交纳各项费用。由甲方代缴的费用，乙方必须在每月10日前全额缴交给甲方。水、电、燃气等费用若需甲方开票，由乙方承担开票税费，若因税务政策调整，乙方按新标准承担相应税费。

**第七条 甲方指定的收款银行账户：**

开户银行：

户　　名：

账　　号：

**第八条 物业的移交和返还**

8.1甲、乙双方应于本合同签署之日起三个工作日内办理物业的移交手续，并签署物业移交确认单。

8.2 **乙方同意因甲方原因，本物业可延期移交，且不视为甲方违约，具体移交时间以甲方通知为准。**乙方须在接到甲方移交物业通知之日起三个工作日内与甲方办理物业移交手续。若乙方未按时与甲方办理移交手续则构成违约，甲方可提前解除合同，并有权没收乙方的履约保证金。乙方还应承担由此给甲方造成的全部经济损失。

8.3乙方搬离时，除本合同约定归甲方所有的部分及甲方另行书面确认同意保留的装饰、装修或增扩、改造的设施、设备外，乙方应将租赁物业及设施、设备恢复原状，以良好整洁、可出租的状况（自然损耗除外）交还甲方。否则，无论乙方对租赁物业进行装饰、装修或增扩、改造设施设备时是否取得甲方同意，均视为乙方已放弃租赁物业内的装饰、装修或增扩、改造的设施设备的所有权，并放弃就装饰、装修或增扩、改造设施设备而发生的费用要求甲方赔偿或补偿。若乙方搬离时未将租赁物业恢复至甲方要求的状态，则甲方有权另行聘请第三方对租赁物业进行恢复（包括但不限于对租赁物业内的装饰、装修或增扩、改造、违法建筑、违法搭盖等进行恢复原状），因此产生的所有责任与费用均由乙方承担，履约保证金不足以抵扣的，甲方有权继续向乙方追索。

8.4租赁物业交还时，还应符合以下全部条件：

（1）乙方以租赁物业作为工商注册地的，乙方书面承诺在租赁物业交还后7个工作日内完成注册地变更或注销手续，使租赁物业可重新作为工商注册地供新租户使用；

（2）若乙方办理过有关租赁物业的水、电、燃气、通讯、网络等的开户或转户手续的，乙方已办理完毕相应的转出或销户手续；

（3）乙方已向甲方交还租赁物业全部钥匙并签署了书面交接单。

8.5 乙方应于本合同终止、解除（无论何种原因而终止、解除）次日内腾退物业。

8.6 乙方逾期腾退的，应按本合同第四条约定的租金标准的2倍支付自逾期腾退之日起至实际返还之日止的占有使用费。

8.7 乙方逾期未腾退的，视为乙方放弃滞留物品的所有权，乙方同意甲方有权没收履约保证金外，还有权不通过诉讼程序单方面采取以下措施：**①**甲方有权开启并更换租赁物业门锁或采取其它措施收回租赁物业；如租赁物业内有滞留物品，视为乙方已放弃该滞留物品的所有权，甲方有权将该滞留物品视为废弃物予以处置并收回租赁物业，因此产生的所有费用由乙方承担（包括但不限于搬运费、律师费、诉讼及保全费、保函费、公证费、差旅费、通讯费、评估费、拍卖费等），处置费用由乙方承担，乙方对此不持有任何异议。若滞留物品涉及第三人权益，因此引起的全部责任及费用概由乙方承担；**②**甲方有权停止对租赁物业的供水、供电、供气，若因此产生损失，由乙方自行承担。

8.8乙方应赔偿因上述占用行为导致甲方遭受的一切损失和其他责任（包括乙方逾期腾退期间发生的安全事故责任及损失）。

**第九条 物业的使用和维修**

9.1 乙方承租物业的户外广告权归甲方所有，未经甲方书面同意，乙方不得出租或发布广告。若擅自设置户外广告，甲方有权拆除，并要求乙方支付因此产生的一切费用。

9.2 乙方应保持物业完好，按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用物业，因乙方使用不善造成的损失，由乙方负责修复并赔偿损失。

9.3 乙方应遵守物业区域的服务管理规约，处理好相邻关系，不得以遗弃垃圾、违章搭建、侵占搭建、侵占通道、高空抛物等损害其他业主和物业使用人的合法权益，乙方不得从事对周围环境造成污染的不良行业，且应积极配合城市市容环境卫生、文明城市创建、卫生防疫等各项工作，积极倡导绿色生活方式。否则，由此产生的责任由乙方自行承担，若因此造成甲方损失，乙方应予以赔偿。

9.4 乙方保证自身以及员工在合同履行期间遵守中国法律、法规的规定，保证不从事法律法规禁止的行为，不存放、转运违禁、危险物品。

**第十条 关于装饰装修等的特别约定**

10.1 乙方须征得甲方书面同意方可进行物业装修，装修方案须报甲方存档，并不得改变物业的结构和外观，不得设置对物业结构有影响的设施设备。

10.2 乙方装修或增扩设备的，其有关消防安全及环保等方案必须按规定报有关行政管理部门审批核准，其审批核准结果需报甲方存档。

10.3 乙方须委托具有相关合法资质的单位按规范施工，费用由乙方自行负责。装修结果与装修方案不符的，甲方有权要求乙方整改使其符合装修方案。乙方应当承担装修过程的安全责任，给甲方造成损失的应予以赔偿。

10.4 合同解除或终止时，已形成附合的装饰装修、增扩的设施设备无偿归甲方所有，甲方不给予任何补偿。未形成附合的装饰装修和设施设备，由甲方决定是否拆除，乙方应在甲方通知的次日拆除。因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状。如乙方逾期未拆除，视为乙方放弃所有权，甲方有权按本合同第八条进行处置。如甲方决定不拆除，则无偿归甲方所有。

10.5甲方存档的任何资料，不代表甲方对该资料负有审查义务。乙方应当对该资料的合法性以及法律后果承担责任，给甲方造成损失的乙方应予以赔偿。

10.6合同履行期间因政府要求需要对租赁物业进行检测、鉴定的，由乙方承担有关费用，检测、鉴定期间乙方仍应根据本协议约定履行义务。

10.7签约前甲方已经向乙方披露了物业已取得的全部手续（未披露的视为没有），乙方充分评估以后自愿投入装饰装修。本合同如被宣告全部或者部分无效，乙方自愿承担全部装修损失，承诺不向甲方索赔装修现值损失。甲方基于乙方的前述承诺同意签署本合同。本条款作为无效合同的争议解决条款，效力具有独立性。

**第十一条 关于附属设备的特别约定**

11.1 乙方应爱护和合理使用附属设施设备并承担安全使用责任，因乙方管理使用不善造成附属设备损失的，由乙方负责修复并赔偿损失。

11.2 附属设备的所有权属于甲方，乙方对附属设备只享有租赁期间的使用权。未经甲方同意，乙方不得将附属设备转租或转借，不得在设备上随意增加或减少部件，也不得以任何理由对设备抵押、质押等。

11.3 租赁期间，因乙方在保管使用附属设备过程中造成的任何人身伤害及财产损失的，所有法律责任及后果均由乙方自行承担。

11.4 乙方保证在合同终止或提前解除时租赁物业及其所属设施以可靠运行状态随同租赁物业归还甲方。因乙方保管或者使用不当或其他非甲方原因造成租赁物业及其所属设施损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。如果乙方拒不维修，甲方可代为维修或者更换，费用由乙方承担。给甲方或者第三方造成损失的，乙方应当赔偿损失。若乙方拒绝或者阻碍甲方代为维修或者更换的，所造成的一切后果由乙方承担。

**第十二条 双方的其他权利义务**

12.1 未经甲方事先书面同意，乙方不得转租（含部分转租）、出借该物业或与他人共同经营。

12.2 租赁期届满后甲方继续出租的，乙方如需继续承租，须参加甲方组织的资产出租竞标，通过公开竞标获得续租资格。如有以下情况之一的，甲方有权取消乙方竞标下个合同期的权利，并视同乙方放弃续租该物业且同时放弃优先承租权，乙方必须在租赁期满后的次日内归还该物业：

**①**乙方不参与报名或竞价投标的；**②**租赁期内，乙方未按时缴交租金；**③**乙方在甲方组织的资产出租竞标之前仍有租金或其他费用未与甲方结清。④甲方认为可取消乙方优先承租权的其他情形。

12.3 租赁期内，甲方保留检查乙方对物业使用状况的权利。如对公共部位、共有设备进行检测、维修等工作，需要通过或进入物业的，乙方应予以配合。

12.4 乙方承担在本合同履行期间（包括但不限于经营、使用等）所引起的一切安全责任、经营责任和债权债务，给甲方造成损失的应予以赔偿。

12.5 租赁期满或合同解除，乙方应在租赁物业交还后7个工作日内到工商局办理注册地变更登记并注销以该地址注册的相关地图账号信息（包括但不限于高德地图、腾讯地图、谷歌地图等），若乙方未及时办理住所变更登记或注销的，甲方有权不返还履约保证金。逾期办理变更的，每逾期一个月，甲方有权按合同月租金**20%**的标准向乙方收取违约金。

12.6 关于出租车位（如物业含有车位）

（1） 严禁在车位上存放国家禁止的物品及易燃易爆危险材料,否则,因此造成甲方及第三方损失,均由乙方承担赔偿责任和相关的法律责任。

（2） 甲方不负责乙方停放在车位上车辆的安全和完好。甲方对于停放在该车位上的乙方车辆的损坏或丢失,不负任何保管或赔偿责任。

**第十三条 合同的解除与终止**

13.1  **甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方有权书面通知乙方解除本合同并不退还履约保证金**。合同自通知到达乙方时解除；如通知载明乙方在一定期限内不履行债务则合同自动解除，乙方在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。甲方因合同解除存在损失的，由乙方承担责任并赔偿，乙方因合同解除所产生的一切损失由乙方自行承担，甲方不予任何补偿或赔偿：

① 乙方拖欠租金或其他应付款项累计达30日以上的；

② 因乙方单方原因逾期 30日仍未接收物业的；

③ 乙方未经甲方书面同意，擅自变更物业租赁用途；

④ 乙方未经甲方书面同意，擅自将租赁物业转租、出借或他人共同经营的；

⑤ 乙方未经甲方书面同意或未经相关管理部门核准，擅自新建、添建、拆改物业结构或对物业进行装饰、装修、添置设施设备的；

⑥ 乙方对该物业进行转让、抵押或采取其他侵犯甲方对物业之所有权的行为的；

⑦ 乙方从事违法、犯罪活动的；

⑧ 乙方发生安全责任事故的；

⑨ 乙方未履行其他合同义务，经甲方催告后仍未履行的；

⑩存在甲方依法有权解除本合同的其他情形的。

13.2 有下列情形之一的，本合同终止，甲、乙双方互不承担违约责任，甲方不补偿或赔偿乙方任何损失，但应无息退还履约保证金，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算：

①物业因城市建设需要或者按政府有关部门规定被列入拆迁、征用、收储等范围内，造成合同目的无法实现的；

②正常合理使用期间，物业经专业机构或政府有关部门鉴定认为其安全性不符合国家标准或构成危险房屋的；

③因地震、火灾等不可抗力致使物业毁损、灭失或造成其他损失的。

 12.3 甲方需要对该房屋进行改造或需收回自用的，合同可提前解除。但甲方应提前一个月通知乙方，且赔偿乙方贰个月的租金。

**第十四条 违约责任**

14.1 乙方逾期支付租金的，应按所欠租金的**日千分之三**向甲方支付违约金。乙方逾期向甲方缴纳由甲方代缴的水、电、物业等费用的，应按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）向甲方支付利息，逾期一个月，甲方有权采取停水、停电、停气等停止服务的措施直至乙方付清所欠费用，产生的损害后果由乙方承担。甲方有权在乙方的履约保证金中直接扣除，并要求乙方补足履约保证金。

14.2 乙方单方原因需提前终止租赁合同的，应提前壹个月书面通知甲方，赔偿甲方**贰**个月的租金。乙方须在合同终止时结清租金和其他相关费用。

14.3 乙方必须合理使用租赁物业（含附属设施设备）及公共设备设施，如因乙方使用不当造成物业及设备设施损坏，乙方必须负责修复。乙方拒绝修复的，甲方或物业服务企业有权自行或请第三方予以修复，因此发生的一切费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金中直接抵扣。如租赁履约保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方支付差额部分。

14.4 乙方支付不足以清偿全部债务的，优先用于支付违约金、资金占用损失、赔偿金后再用于支付租金、物业费，最后再用于支付水电费等其他费用。

14.5 本协议项下的租金、违约金、赔偿金等各项费用具有整体性，诉讼时效合并计算，并自最后一期债务履行期限届满之日起算。

14.6违约责任的赔偿范围包括但不限于全部经济损失、搬运费、律师费、诉讼及保全费、保函费（保全担保保险费）、公证费、差旅费、通讯费、评估费、拍卖费等。

**第十五条 安全特别约定**

15.1 租赁期间，乙方是租赁物业的实际管理人，该租赁物业内发生的所有安全事故，都由乙方承担，与甲方无关，包括不限于高空抛物、水电使用不当、在房屋内摔倒等，给乙方及其他人员造成的伤害，甲方都不承担任何责任。

15.2 鉴于乙方在租赁期间占有和使用租赁物业，因此有关租赁物业的安全防范工作，包括但不限于防火、防盗及其他安全措施等由乙方负责，乙方应确保租赁物业各项使用安全指标符合国家及本市相关标准。

15.2 乙方承租租赁物业（场所）须用于合法生产经营活动，在开业前应向甲方出示消防审核批准文件、工商营业执照及许可证书等资料。

15.3 租赁期间，乙方应当做到规范用电、用气、用火，严禁私接、私拉电线，改变用电负荷或保险装置，严禁使用三无电器，做到用时检查、定期检查，发现安全隐患及时排除修理和整改。因乙方用气、用电不当（包括不限于家用电器、手机、电脑、充电宝、电动车等）发生安全事故，乙方应自行承担造成的一切损失。若遇到自身难以处理的安全隐患，应立即书面通知甲方，由甲方协调相关专业部门处理，但相关费用由乙方承担。

15.4 租赁期间，乙方应按照公安消防有关规定配备消防设备、设施或器材，设置安全标志，保证疏散通道和安全出口的畅通。

15.5 租赁期间，乙方不得在租赁物业内违规存放、转运化学危险品、易燃易爆品、爆炸物等，存放其它商品或物品也应符合相关法律、法规的规定。

15.6 乙方不得改变租赁物业使用功能，如本合同约定为经营性房屋/场所（除经营酒店、旅馆外）的，不得用于人员居住；如本合同约定为住宅的，不得作为经营性用房。

15.7 租赁期间，甲方有权不定期地对租赁标的物进行安全检查并就发现的问题要求乙方整改，乙方应立即、无条件按甲方要求进行整改，由此产生的相关费用由乙方承担。如乙方不履行安全责任和义务的行为，甲方有权责令乙方停业并采取停水、停电、没收租赁履约保证金等措施，直至收回房屋租赁物业，由此产生的所有损失均由乙方自行承担。

15.8 租赁期间，乙方应当遵守上述安全约定，培养良好的安全风险防范意识和建立规范的安全风险应对制度和措施。乙方应当购买财产和人身安全的相关保险，如未购买，乙方应自行承担产生的风险。

15.9租赁期间，甲方对乙方在使用租赁标的物发生的人为及自然灾害、意外事故所造成的损失，包括但不限于火灾、人身伤害、工伤事故等不承担经济赔偿责任。但因乙方原因给给甲方造成损失的，乙方应当予以赔偿。

**第十六条 书面文件送达**

16.1本合同项下的物业坐落地址、乙方住所、本合同落款处地址、电子邮箱、微信号均为乙方的有效送达地址。甲方可采取以下任意方式向乙方进行送达：

1. 按租赁物业坐落地址、乙方住址或合同落款处邮寄地址以快递或挂号信寄送；
2. 按本合同落款处电子邮箱地址以电子邮件发送；
3. 向本合同落款处的微信号发送的。

16.2甲方按上述地址以快递或挂号信方式寄出文件或通知后48小时，视为乙方收到该文件或通知。甲方采用电子邮件、微信方式送达的，电子邮件、微信到达乙方特定系统的日期为送达日期。

16.3若乙方地址发生变化，应书面通知甲方，否则甲方向原地址送达即视为有效送达。

16.4 乙方送达地址适用于双方非诉时各类通知等文件的送达及双方就合同发生纠纷时人民法院相关法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、发回重审、再审和执行等司法程序。

**第十七条 争议解决**

17.1 对本合同的任何修改或补充，需采用书面形式，经双方签字确认后生效。对本合同的任何修改或补充，应视为本合同不可分割的组成部分。

17.2 如合同在履行过程中发生争议，双方应通过友好协商的方式解决；协商不成，则任何一方可以向租赁物业所在地人民法院起诉。

**第十八条 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。**

**第十九条** 本合同于双方签订之日起生效。本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等法律效力。

 **第二十条 甲、乙双方约定 至 为物业（不含车位）交接期。**

 **（以下无正文）**

**甲方： 乙方：**

 **授权代表： 授权代表：**

 **身份证号：**

**邮寄地址： 邮寄地址：**

**电子邮箱地址： 电子邮箱地址：**

**微信号： 微信号：**

**地址： 地址：**

**联系电话： 联系电话：**

**签订地点： 签订时间： 年 月 日**

|  |
| --- |
| **房屋移交接收确认单** |
|  |
|  |
|  |  |
| **房屋移交方** |  |  |
| **房屋接收方** |  |  |
| **房屋座落及名称** |  |  |
| **房屋租赁合同号** |  |  |
| 房屋情况：房屋以现状移交，对现状无异议。 |  |
| **房屋移交时间** | 年 月 日 |  |
|  房屋移交方盖章： 房屋接收方签（章）： 代表： 代表：  移接双方签本单时间： 年 月 日 |  |