

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、自愿的基础上，就物业租赁事宜订立本合同：

第一条 租赁物业的基本情况

1.1 租赁物业坐落于_____（以下简称“物业”），建筑面积_____m²、场地面积_____m²，出租给乙方使用。

1.2 乙方确认已对上述物业的现状进行了全面了解和勘察，且无任何异议，同意按照物业交付时的现状承租。

第二条 租赁用途

租赁物业用途为_____，未征得甲方书面同意或有关部门审批核准前，不得擅自改变使用用途。如乙方违反本条款约定导致甲方损失，应承担全部赔偿责任。

第三条 租赁期限

租赁期限_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。甲方给予乙方_____个月物业（不含车位）免租期，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

第四条 租金及支付

自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，每月租金人民币（币种下同）_____元（大写：_____）（不含税价：_____元）；自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，每月租金_____元（大写：_____）（不含税价：_____元）。

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，租金均为含税价格。

合同有效期内，因甲乙双方纳税人身份类别、纳税方式变动或国家税收政策等影响导致所开具发票种类或税率变化的，合同含税总价款不变，不含税价款根据实际适用税率相应调整。

第五条 履约保证金

5.1 乙方应于本合同签订之日前向甲方支付履约保证金_____元（大写：_____元）。合同期满或终止时，乙方在结清租赁物业使用期间应支付的一切费用后且无其他违约行为的情况下，甲方无息退还履约保证金。

5.2 若乙方拖欠甲方本合同项下相关款项（包括但不限于租金、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，抵扣顺序由甲方自行决定，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 租赁期间相关费用

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承担。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，若因价格、税务政策调整，乙方按新标准承担相应税费。

第七条 物业的移交和接收

7.1 乙方须在接到甲方通知之日起五个工作日内签订《租赁合同》，并于《租赁合同》签订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。

7.2 乙方同意因甲方或其他非甲方能够控制的原因，本物业可能延期移交，且不视为甲方违约，具体移交时间以甲方通知为准。若中标通知发出之日起三个月未移交，甲乙双方均有权解除合同，且互不承担任何责任，甲方应于合同解除之日起五个工作日内原路无息返回乙方已支付的款项。

7.3 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。

7.4 乙方在腾退物业前，应按甲方要求将物业内物品（依附于租赁物业的装修添附或甲方同意保留的除外）清理干净。若乙方未按要求清理，甲方有权将物业内滞留的所有物品视为废弃物进行清理，由此产生的费用由乙方承担。

第八条 物业的使用

8.1 甲方不保证或承诺租赁物业及其消防、用电设施设备可以满足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、环保等合法经营所需的批准，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。

8.2 乙方自行设置广告牌、广告箱等户外广告引起的一切纠纷和责任，均由乙方负责解决并承担责任，且乙方应承担因此给甲方造成的一切损失。

8.3 租赁期间，乙方应保持租赁物业完好，按照租赁物业的性质、合同约定的租赁用途和使用要求合理使用物业，不得擅自改动房屋主体结构和承重结构，不得拆改附属设施设备。因乙方使用不当等原因造成租赁物业和设施设备损坏的，由乙方负责修复并赔偿损失。

租赁期间，乙方应当遵守国家各项法律法规，不得利用租赁物从事非法或违法犯罪活动。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。

8.4 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、共有设施设备进行检测、维修等工作，需要通过或进入物业的，乙方应予以配合。合同履行期间因政府要求或甲方经营管理需要对租赁物业进行检测、鉴定的，由甲方承担有关费用，检测、鉴定期间乙方应积极配合，若因此给乙方造成损失，甲方应给与适当补偿。

8.5 乙方不得以简单赚取差价的行为擅自转租或以合作经营等方式变相转租。若乙方确因经营需要部分或全部转租的，应书面向甲方申请，经甲方同意后，方可转租。

8.6 租赁期满，乙方若愿意继续承租，可参与公开招租竞价，在同等条件下

享有优先承租权；若乙方不参与竞价的，视为放弃优先承租权。若乙方要求以非公开方式续租，按市国资委文件执行，必须在租赁期满前三个月书面提出申请，双方经协商如能就租赁事宜达成一致，则另行签订租赁合同，并以另行签订的合同为准。

第九条 装修约定

9.1 租赁期间，乙方确需对物业进行装饰装修，方案须提前报甲方书面同意，并严格按同意后的方案执行，须委托具有相关合法资质的单位按规范施工并按相关要求向政府相关部门办理相关手续。乙方装饰装修不得改动房屋主体结构和承重结构。乙方装修行为产生的一切责任、后果和费用均由乙方自行承担。

9.2 装修结果与提报的装修方案不符的，甲方有权要求乙方整改。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。

9.3 乙方搬离时，依附于租赁物业的装修添附无偿归甲方所有，乙方所有投入改造及装修的费用，甲方不予任何补偿和赔偿。

9.4 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。本条款作为争议解决条款，效力具有独立性。

第十条 关于附属设施设备的特别约定

10.1 附属设施设备的所有权属于甲方，乙方对附属设施设备只享有租赁期间的使用权。未经甲方同意，乙方不得将附属设施设备转租或转借，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。

10.2 租赁期间，乙方应合理使用附属设施设备并承担安全使用责任。因乙方在保管使用附属设施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。

10.3 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设备以可靠运行状态随同租赁物业归还甲方。

第十一条 合同解除

11.1 有下列情形之一的，甲、乙双方均有权解除合同，互不承担责任：

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、收储等范围的，或存在已知历史纠纷没办法解决的，造成合同目的无法实现的；

② 正常合理使用期间，物业经甲方委托的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。

因上述原因解除合同的，乙方应按照实际使用时间支付租金及其他费用。

11.2 有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同：

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，擅自将租赁物业转租、出借、与他人共同经营或以其他任何方式许可他人使用租赁物业的；

④ 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；

⑤ 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或其他权利的行为的；

- ⑥乙方从事违法、犯罪活动的；
- ⑦乙方发生安全责任事故的或存在重大安全隐患未按要求整改的；
- ⑧乙方未履行其他合同义务，经甲方催告后仍未履行的。

因上述情形解除租赁合同的，甲方不退还履约保证金。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。

11.3 有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- ①非因乙方原因，自中标通知发出之日起三个月未移交物业；
- ②甲方交付的房屋严重影响乙方使用，造成合同目的无法实现的；
- ③租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封，造成合同目的无法实现的。

11.4 除 11.3 约定情形外，乙方单方原因需提前解除合同的，应提前壹个月书面通知甲方，结清租金及其他相关的费用，并赔偿甲方贰个月的首期月租金损失。若因此给甲方造成其他损失的，甲方有权继续追偿。

11.5 甲方对物业进行改造或收回自用需提前解除合同的，应提前壹个月通知乙方，并赔偿乙方贰个月的首期月租金。若因此给乙方造成损失，甲方应给与适当补偿。

第十二条 违约责任

12.1 乙方逾期支付租金的，应按所欠租金的日万分之五向甲方支付违约金。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）的 1.5 倍向甲方支付利息，逾期壹个月，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，产生的一切后果由乙方承担。甲方有权在乙方的履约保证金中直接扣除所欠款项及违约金，抵扣顺序由甲方自行决定，并要求乙方补足履约保证金。

12.2 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，并自行承担因此产生的一切责任及损失（包括但不限于安全事故责任及损失）。经甲方催告乙方仍未腾退的，乙方同意甲方有权没收履约保证金外，还有权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，处置费用由乙方承担，因此产生的其他所有费用也由乙方承担（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），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。

12.3 乙方必须合理使用租赁物业（含附属设施设备）及公共设施设备，如因乙方使用不当造成物业及设施设备损坏，乙方必须负责修复并承担损失。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。

12.4 乙方向甲方支付的款项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。

12.5 合同项下的租金、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。

12.6 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/担保费)、公证费、差旅费、通讯费、评估费、拍卖费等。

第十三条 安全特别约定

13.1 租赁期间,乙方是租赁物业的实际使用者及经营管理者,应自行负责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),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。乙方在租赁期间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、安全事故(事件)等,甲方不承担经济赔偿责任,若给甲方造成损失的,乙方应当赔偿。

13.2 租赁期间,乙方应遵守国家及甲方相关安全管理规定,如未遵守视为违约,甲方有权提前终止合同并要求乙方赔偿一切损失。其中,严令禁止事项包括以下行为:

- ①私接、私拉电线,改变用电负荷或保险装置;
- ②电动自行车或电池入户、充电、飞线充电等行为;
- ③使用三无电器,使用大功率电器必须加装漏电保护开关;
- ④改变房屋使用用途,严禁在生产、储存、经营场所违规住人;
- ⑤违规存放、售卖化学危险品、易燃易爆品、爆炸物、有毒或放射性物品等,存放其它商品或物品也应符合相关法律、法规的规定。
- ⑥堵塞疏散通道和安全出口,应按照消防有关规定配备消防设备、设施或器材,设置安全标志。

13.3 租赁期间,甲方有权不定期地对租赁物业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。

第十四条 书面文件送达

14.1 本合同项下的物业坐落地址、乙方住所、本合同落款处邮寄地址均为乙方的有效送达地址。甲方可按租赁物业坐落地址、乙方住所或合同落款处邮寄地址以快递或挂号信向乙方进行送达。

14.2 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。甲方以多种方式通知的,以第一次送达或视为送达的时间为送达时间。

14.3 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。

14.4 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。

第十五条 争议解决

15.1 对本合同的任何修改或补充，需采用书面形式，经双方签订确认后生效。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。

15.2 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提起诉讼。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 甲方指定的收款银行账户：

开户银行：

户 名：

账 号：

(以下无正文)

甲方：

乙方：

身份证号/统一社会信用代码：

授权代表：

授权代表：

邮寄地址：

邮寄地址：

联系电话：

联系电话：

签订地点：

签订时间： 年 月 日

附表

租赁场所交接单

| | |
|--------|---|
| 移交方 | |
| 接收方 | |
| 租赁地址 | |
| 租赁合同编号 | |
| 合同租期 | 年 月 日— 年 月 日 |
| 移交类型 | 新签合同 <input type="radio"/> 到期合同 <input type="radio"/> 提前退租 <input type="radio"/> 其它 <input type="radio"/> |

房屋交接时，双方确认如下：

1. 房屋结构是否改变：是 否 说明_____
2. 墙面、门窗、地板、吊顶、给排水、设施等是否缺失或毁损：是 否 说明_____
3. 房屋建筑内物品是否腾空：是 否 说明_____
4. 房屋建筑内垃圾是否清理：是 否 说明_____
5. 钥匙（门禁卡）是否移交：是 否 说明_____
6. 电表读数_____，电费是否结清：是 否 无此项
7. 水表读数_____，水费是否结清：是 否 无此项
8. 燃气表读数：_____，燃气费用是否结清：是 否 无此项
9. 物业费等其他费用是否结清：是 否 无此项
10. 其他情况：_____

移交方（签字或盖章）：

接收方（签字或盖章）：

交接时间： 年 月 日

