租赁合同

（模板）

甲方（出租方）： 有限公司

乙方（承租方）： 有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就本合同项下租赁房产的出（承）租相关事宜达成如下内容，以资双方共同遵守执行：

 **第一条 租赁房产基本情况**

1、甲方将位于 ，建筑面积共计 平方米（以产权证登记为准）及相关附属设施设备（以下统称为“租赁房产”）整体出租给乙方作 之用。租赁房产中的上述房屋场地以及约定的附属设施、设备及其现状均具体详见附件一：《租赁房产清单》。

2、甲方保证租赁房产符合国家对租赁的有关规定，并提供房屋和土地的权属证明及消防验收合格证明等相关文件（见附件二：《房屋所有权证、土地使用权证、消防验收合格证明等复印件》）。

3、本租赁房产的用途为 , 出租给乙方使用。如乙方需转变使用功能，须事先征得甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续以及所应缴纳的全部费用均由乙方按政府有关规定申报及承担。

**第二条 租赁期限**

1、租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，租期届满，本合同即行终止，甲方即收回租赁房产，乙方如期按约返还。

2、租期届满前，乙方如需要继续承租租赁物业的，应在租赁期限届满前3个月向甲方提出书面续租申请，经甲方同意后，双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。

**第三条 租金、保证金、其他费用及支付方式**

1、租金：租赁期内租金总额合计人民币 万元（大写：人民币 万元整）。租金按月/季/年支付,先付后用。由乙方在每租赁年度的首月20日前全额支付给甲方，付款方式：按公司指定银行帐户转账缴纳。甲方收到全额租金后 个工作日内向乙方提供同等金额的正式租赁发票。

2、租赁保证金：本合同订立后5个工作日日内，乙方向甲方支付租赁保证金人民币 元（ 元整）。租赁期限届满，在乙方已向甲方交清了全部应付租金及因本租赁行为所产生的一切费用，并按本合同规定承担向甲方交还租赁房产等本合同所约定的责任后 个工作日内，甲方将向乙方无条件无息退还租赁保证金。

本合同有效期内，乙方不得以任何理由要求甲方从其缴纳的租赁保证金中抵扣其必须向甲方缴纳的租金以及应缴的其他各项费用。

租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，或有损消费者的行为，并给甲方造成损失或者损害，在甲方发出要求乙方纠正该行为并赔偿甲方损失的书面通知后7天内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的，甲方有权直接抵扣乙方向其交纳的租赁保证金（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救办法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，但甲方应在抵扣行为发生后3个工作日内书面告之乙方。

乙方应在收到前款所述书面抵扣通知的10个工作日内把被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足并存放于甲方。否则，甲方有权解除合同，收回租赁房产，并要求支付相当于月基本租金的 倍违约金，甲方损失超过租赁保证金的，仍有权追索。

3、其他费用：

1）租赁期间，因使用租赁房产所发生的费用（包括但不限于水、电、气、通讯通信、物业管理费以及政府摊派费等费用，下称“其他费用”）均由乙方另行承担。此等费用，乙方应在收到相关公用事业单位或物管公司的交费通知后 日内付清。

2）乙方承诺，接受甲方委托的物业管理公司对租赁房产的管理。涉及物业管理之条款内容,详见乙方与物业管理公司签订的物业管理合同，并以该物业管理合同的内容为依据。乙方应遵守执行该物业管理合同的约定，如有违反，视同对本合同的违约。倘由于乙方违反物业管理合同约定以及相关物业管理规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失均由乙方赔偿。

3）乙方应于 日前与甲方委托的物业管理公司签订正式物业管理服务合同。

4）本合同生效后，如乙方提出供电增容的要求，供电增容的手续由乙方负责申办，甲方协助办理。因供电增容所应交纳的全部费用，包括但不限于增容，由乙方承担。

**第四条 租赁房产的交付及交还**

甲、乙双方应以书面方式办理租赁房产的交接。双方签认的《租赁房产清单》将作为甲方按照本合同约定交付乙方承租使用及乙方在本合同终止后交还租赁房产时的验收依据。在租赁房产交接时，甲、乙双方共同参与，如有异议应当场提出。交接无误，甲、乙双方应在《租赁房产清单》上签章以示确认。

1、交付：甲、乙双方同意，甲方于 年 月 日前按租赁房产现状交付乙方使用，乙方在此之前已充分清楚了解租赁房产的现状并亦同意按租赁房产现状交接及承租。

2、交还：

1）本合同因租期届满终止或因其他原因提前终止的，乙方应于合同终止日后的 日内，将租赁房产恢复至交付时的原状态（正常使用导致的磨损的除外）并全部搬迁完毕腾清后交还给甲方。如乙方未按约交还的，则甲方有权停止供应水电等能源，并有权直接收回租赁房产，进入租赁场所内进行检验，并视为乙方默认甲方对租赁房产现状的检验结果无异议。若经检验发现租赁房产有损坏的，由乙方向甲方承担赔偿责任。

2）本合同因租期届满终止或因其他原因提前终止的，乙方应于合同终止日后的 日内，负责将租赁期内自行添置的可移动的物品及设施、设备撤除。若乙方逾期尚未撤除，则视为乙方已放弃该等资产的所有权，甲方有权自行处置乙方的该等资产，由此造成的损失由乙方自行承担。

3）如租赁房产交还时之状况不符合上述规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或甲方自行采取措施，使得租赁房产之状况符合上述规定，由此产生的一切费用和开支由乙方负担。

4）如乙方逾期交还租赁房产的，除应该依照合同终止时当年度的租金标准向甲方支付逾期期间的租金（或占有使用费）、物业管理费等各项费用外，每逾期一天还应按照合同终止时当年度租金标准的日基本租金的1.5倍向甲方支付违约金，直至乙方交还租赁房产或甲方依照本合同第四条第2款的约定收回租赁房产。

**第五条 租赁物业的装修、改建**

1、租赁期内乙方如对租赁房产进行装修、改建，须事先向甲方提交装修改建设计方案，并经甲方同意，同时须向政府有关部门申报批准。如装修改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。所有改建、[装修](http://www.czzsw.com/)费用以及装修过程中的消防、安全责任等均由乙方承担。若因装修或使用不当造成租赁房产损毁、灭失的乙方应予以赔偿。

未经甲方及原设计单位书面同意，乙方不得对租赁房产的整体结构进行任何改动。

2、租赁期内乙方在不改变和影响房屋整体结构的前提下可根据需要再次进行装修装饰，并根据需要设置安全设施，总体装修仍须征得甲方同意并符合政府部门的相关规定，且不得改变本合同约定的租赁房产的使用用途。

3、无论何种情形下，乙方均无权对租赁房产的装饰装修、改建等要求甲方予以任何补偿或赔偿。

**第六条 租赁物业的维护维修及保养**

1、租赁期内，甲方负责对因租赁房产本身结构原因引起的房产损坏进行维修，并承担费用，除此之外均由乙方负责维护维修及承担费用（包括但不限于如电梯、消防、空调、水电等专用设施的维护、保养、年审）。乙方应保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态（正常的磨损以及由不可抗力事件导致的损坏除外）随同租赁房产归还甲方。甲方对此有检查监督权。

在甲方负责维护维修范围内发生足以影响乙方正常使用租赁房产的情况时，甲方应在情况发生的合理时间内予以修复（乙方使用不当造成的除外）。“合理时间”是指任何一个有同样能力和资质经验的第三方进行修复所需的工作时间。如果甲方未能在乙方发出书面通知后的合理时间内完成该修理，乙方有权选择自行修理，并将修理费用从租金及其他应付的费用中予以扣除。因上述维修影响乙方正常营业的，甲方经确认无误后可按实际维修情况相应延长租赁期，但不承担乙方的其他损失。

2、乙方对租赁房产负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。因乙方使用不当造成租赁房产损坏的，乙方应负责自费修复、更换或向甲方承担赔偿责任。

3、租赁房产中的相关资产如在合理使用后或损耗到不能维修时（因乙方不当使用造成的除外），该等资产应由乙方申报并经甲方勘查确认后实施报废处理，乙方不得擅自报废。如乙方重新更换、更新的，则费用由乙方承担，重新更换、更新后的设施设备的产权归乙方所有，但租金、租期均不作调整。

4、租赁期间，甲方对租赁房产进行检查、养护，应提前7日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用本租赁房产的影响。

**第七条 招牌或广告设置**

1、乙方如需在租赁房产本体或周围上设置招牌或广告，应事先征得甲方同意。乙方设立和发布广告所需的相关手续以及由此发生的费用均由乙方负责办理及承担，并应按政府有关规定执行。设立的招牌、广告或广告牌在本合同期满或终止时由乙方负责拆除。

2、乙方的上述广告、招牌等如造成甲方或第三方损害的，由乙方承担全部责任。

**第八条 双方权利义务**

（一）甲方的权利和义务：

1、甲方应按合同的约定将租赁房产交付于乙方使用。甲方保证在出租时租赁房产没有权属纠纷，如产生纠纷均由甲方负责处理并承担责任，由此给乙方造成的损失，由甲方负责赔偿。

2、甲方应保障租赁房产在交付乙方使用时完好并能正常使用，双方应办理相关交验手续。租赁期间内，如遇政府部门要求需对租赁房产进行改造时，相关费用由甲方负责。

3、甲方有权对乙方租赁房产的使用用途、方式和使用状况、安全性能、消防隐患等方面实施监督检查，并有权提出合理性建议。

4、租赁期间，甲方不得将租赁房产再出租给第三方，乙方也不得全部或部分转租。如甲方出售租赁房产的，须提前15日书面通知乙方，在同等条件下，乙方享有优先购买权。如乙方在收到甲方通知后15日内未作书面答复的，视为乙方放弃优先购买权。如乙方放弃优先购买权的，甲方将租赁房产出售给第三方，需保证本合同的正常履行，并甲方负责协助乙方与购置租赁房产的第三方重新签订租赁合同或协议（合同条款不变），确保在尚未履行完毕的租赁期内乙方正常生产经营活动不受影响。

5、租赁期间，甲方有权抵押租赁房产，但应提前30日内告知乙方，并保证本合同正常履行。

6、甲方接受乙方缴纳的租金等款项，不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何条款、义务、规定及条件的权利。

（二）乙方的权利和义务：

1、乙方应按照本合同约定按期交接租赁房产，以及按期足额交纳租金、保证金及其他相关费用。

2、乙方承租租赁房产应依法从事经营活动。乙方在未事先征得甲方书面同意的情况下，不得将租赁房产整体或部分转租、转借或以其他方式提供给任何第三方使用，或以其他任何形式转让租赁的权利。

3、乙方在未事先征得甲方和设计部门书面同意的情况下，不得擅自改变租赁房产主体结构进行装修，否则，乙方应向甲方承担违约责任，造成甲方损失的，还应负责向甲方赔偿。

4、租赁期内，乙方须按照消防的规定及其经营要求自行配备消防设施，使之进一步符合消防安全要求，并通过消防验收。乙方自行承担并负责租赁房产及其经营场所范围内的防火、防盗、卫生管理及治安安全管理工作，并承担因水灾、火灾、失窃及其他在使用租赁房产过程中造成的自身或他人的财产损失和人身伤亡责任。如由此尚造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

5、乙方不得因甲方未能及时提供服务设施等任何其在本合同应承担的义务，而减少或停止支付租金或其他根据本合同须支付的费用。

**第九条 合同期满及终止**

1、本合同租期届满，即行终止。

2、租赁期内，经甲、乙双方协商一致，可以书面方式提前终止本合同。

3、租赁期内，出现下列情形之一的，本合同即自动终止，双方互不承担责任，按实结算租金：

1）租赁房产占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

2）租赁房产因社会公共利益被依法征收的；

3）租赁房产因城市建设需要被依法列入拆迁许可范围的；

4）因政府规划调整、政策变动等原因，需终止本合同的；

5）因不可抗力造成租赁房产毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

**第十条 违约责任**

1、甲、乙双方中任何一方如无故不履行合同义务或履行义务不符合合同约定，经守约方书面催告要求改正后仍未改正或仍未按约履行的，则守约方有权提前解除本合同，违约方并应按合同终止时当年租金的 %向守约方支付违约金。如给对方造成经济损失，还应予以赔偿。

2、合同期内，如一方擅自提前解除本合同的，违约方应向守约方支付违约金人民币 万元，并赔偿由此给守约方造成的实际损失，如守约方要求继续履行本协议的，则违约方应当继续履行。

3、未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前 个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

1）按合同第四条的相关约定向甲方交还租赁房产；

2）按实际承租时间结清租金及其它按本合同约定应承担的费用；

3）应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付相当于当月租金 倍的款项作为违约金。甲方在乙方履行完毕上述义务后按本合同的相关约定将租赁保证金无息退还乙方**。**

4、未经乙方书面同意甲方不得提前终止本合同。如甲方确需提前解约，须提前 个月书面通知乙方，并须向乙方支付相当于当月租金 倍的款项作为违约金。

5、合同期内，甲方有下列行为之一的，乙方经书面催告要求改正而甲方仍未在合理期限内改正的，则乙方有权单方面解除本合同，由此造成乙方损失的，甲方应予以赔偿：

1）无故未按本合同约定的时间交付租赁房产，超过 60 日的；

2）违反本合同的约定，交付的租赁房产不符合合同约定或者拒不承担约定的维修义务致使乙方已无法使用租赁房产，不能实现租赁目的的；

3）无正当理由非法干涉乙方的合法经营活动的；

4）因甲方原因发生租赁房产权属纠纷而导致本合同无法继续履行的。

6、合同期内，如乙方逾期交纳租金或其他费用的，则：

1）逾期天数在30日以内（含30日）的，每逾期一天，乙方应按应交金额的 ‰向甲方支付逾期付款滞纳金；

2）如逾期天数超过30日的，且甲方在书面通知乙方缴清欠款之日起5日内，乙方仍未付清相关款项的，甲方有权采取停止供应或使用水、电、燃气、空调或其他设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担；在停止供应或使用水、电、燃气、空调或其他设施期间，乙方仍应按合同约定缴付租金、物业管理费等费用；

3）如逾期天数超过45日（不含45日），则视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同，在甲方以书面方式通知乙方之日起，本合同自动终止。同时，甲方有权留置乙方租赁房产内的财产并在解除合同的书面通知发出之日起5日后，将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用，且甲方有权不退已收租赁保证金，并乙方尚需向甲方支付违约金 万元人民币。

7、合同期内，乙方有下列情形之一的，经甲方书面催告后乙方仍未在合理期限内改正或依约履行的，即视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同，本合同即行终止，甲方依约所收租金及租赁保证金不退，并乙方还须另行向甲方支付当年租金的 %作为违约金，同时，甲方有权采取停止供应或使用水、电、燃气、空调或其他设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担，在停止供应或使用水、电、燃气、空调或其他设施期间，乙方仍应按合同约定缴付租金、物业管理费等费用：

1）未经甲方事先书面同意，乙方擅自将租赁物业以转租、转让、转借、转包等任何方式提供给他方使用，或将租赁权利作为投资、入股、联营、合作条件与他方共用租赁房产；

2）未经甲方事先书面同意，乙方擅自变更乙方公司股东、法定代表人或实际经营人的

3）乙方利用租赁房产存放危险物品或进行违法或不当活动的，受到相关部门的治安处罚或其他处罚：

4）未经甲方事先书面同意，乙方擅自停止租赁，改变租赁房产使用用途，或擅自进行装修、改造而变动房屋结构的，或损坏甲方提供的租赁房产，在甲方提出的合理期限内乙方仍未修复的；

5）乙方对租赁房产使用不当或有其他不当行为可能致租赁房产的整体或部分损毁、灭失或处于其他危险状态，经甲方书面催告要求改正后在合理期限内仍未改正的；

6）乙方因歇业、清算、破产或被吊销营业执照或其他许可证，或因违法经营或投诉等原因被查封、处罚、强制执行、无清偿能力等情况发生。

7）乙方未遵守国家法律法规规定或本合同约定，造成重大违法违规事件（如火灾、重大安全事故等）及甲方租赁房产严重损坏无法使用的。

8、若乙方未能按约向甲方履行义务而遭致甲方追索或主张权利，或未能按约向甲方支付本合同约定的任何应付款项，包括但不限于如租金及其他费用、逾期付款滞纳金、损害赔偿金，乙方应承担甲方为追索或追讨前述款项而发生的相关费用（如手续费、诉讼费、律师费等）。

**第十一条 其他事项**

1、通知：合同一方向另一方发出的与本合同有关的通知均应采用书面形式，可以专人送达或特快专递的方式发送至本合同尾部所列的住所地址。以专人送达的，按收件一方签收之日期为实际收到日期；以特快专递送达的，以交邮后的第三日为实际收到日期。合同双方在通知送达时不得以任何理由拒绝签收，否则视为已签收。住所地址或通讯地址如有变更，应事先以书面形式通知对方，如未及时通知对方，则变更对对方无约束力。甲方在乙方租赁物业门口或其他醒目位置张贴的与日常物业管理有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

通知：

(1) 根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行，可以专人送达、传真或特快专递的方式发送至本合同尾部所列的送达地址。

(2) 双方均保证本合同尾部所列明的通讯信息均为有效、真实信息，送达地址为双方书面文书之真实有效的送达地址。如一方以专人送达的，按受送达方签收之日期为实际收到日期；以传真送达的，按传真成功传送记录所显示的确切时间为受送达方实际收到时间；以特快专递送达的，在交邮后的第3天视为受送达方实际收到时间。在送达地址填写准确无误的情况下，如受送达方无故拒收或无人签收或送达文书被退回的，则送达文书退回之日即视为实际送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。

(3) 对于本合同尾部所列明的双方的住所地、送达地址、电话、传真等如有变更的，应在变更之日起3日内以书面形式通知对方，若未通知，视为未变更。送达地址变更未及时书面通知对方的，对方仍按原送达地址送达的信函、文书无法送达而不能被受送达方实际接收的，送达信函、文书退回之日即视为送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。

2、本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成时，可向租赁物业所在地法院提出诉讼。

3、乙方承租本合同项下的租赁房产如系以该租赁房产为营业住所地另行设立新企业的，则本协议先以乙方\*\*\*个人//\*\*\*\*有限公司的名义签订，在工商管理部门正式核准乙方新设企业工商登记的同时，本协议的“乙方”即自动变更为该新设企业，由该新设企业作为本合同的乙方享受和承担本合同项下的权利和义务，届时双方应重签合同，内容均与本合同内容同，也可签署合同权利义务转让书。甲、乙双方共同对此给予确认。

本合同履行过程中，为办理有关工商核准或变更登记手续过程中乙方与甲方就本合同项下的租赁物业所另行达成的房屋租赁合同或协议，如有与本合同不相一致的内容，均以本合同为准。

4、本合同经甲、乙双方签字盖章并乙方交足租赁保证金后即生效。本合同正本一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

5、本合同未尽事宜，可经双方协商一致后另行签订补充协议，补充协议与本合同均具有同等法律效力。

6、本合同有如下附件，均系本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：

附件一：甲方证件复印件

附件二：房屋所有权证、土地使用权证、消防验收合格证明等复印件

附件三：固定车位、电动车、自行车停车区域示意图

……………………

 **甲方： 有限公司（合同章）**

住所地或通讯地址：

 委托代理人：

 日 期：

 **乙方： 有限公司（合同章）**

 住所地或通讯地址：

委托代理人：

 日 期：