**租赁合同**

合同编号：【 】号

本合同由甲乙双方于【 】年【 】月【 】日在中国【常州市新北区】签署。

**甲方(出租方、管理方):**

**住所地:**

**法定代表人：**

**乙方 (承租方):**

**住所地:**

**法定代表人:**

**证照号码：**

**鉴于：**

1. 甲方是按照中华人民共和国法律注册成立的法人。
2. 乙方是按照中华人民共和国法律规定，经工商行政管理部门注册登记的法人。
3. 甲方拥有本合同约定的租赁房屋的所有权,愿意出租、乙方愿意承租本合同租赁标的，乙方同时愿意接受甲方提供物业服务，并期望通过互相配合，达到互惠互利的目的。

鉴此，经甲乙双方友好协商，签订本租赁合同，以资共同遵守。

**第一条租赁标的**

**1.1**【**租赁标的**】甲方将其位于【】号楼第 层（以下简称“该房屋”）出租给乙方，租赁面积经甲乙双方认可确定为 平方米。

**第二条租赁用途**

**2.1**【**租赁用途**】乙方承诺该房屋之用途仅为 ，如未经甲方书面同意,乙方擅自改变该房屋用途，甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任。

**2.2 【资质材料】**甲乙双方签订本合同时，乙方有义务向甲方提供必要的资质材料，并保证材料的真实性及在材料复印件上加盖乙方公章（法人）或签字（自然人）：

☑（1）营业执照、组织机构代码证；

□（2）税务登记证（国税、地税）；

☑（3）身份证；

☑（4）法人委托书、印鉴（章）卡；

□（5）其他必要的资信材料：。

**第三条租赁期限**

**3.1**【**租赁期限**】租赁期限为 个月，即 年 月 日至 年 月 日。

**3.2** 【**租赁期满**】如乙方在租赁期满或合同解除后，未按本合同约定的时间撤离该房屋且未经甲方的书面同意继续占用该房屋的，其占用不能视为合同续期或合同续订。

**3.3** 【**续订合同**】租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期交还。租赁期满时乙方如希望续租或续订合同，应于租赁期满前60日以书面形式向甲方提出，经甲方书面同意，双方重新协商签订新的租赁合同。租赁期满前60日，双方未就续租事宜达成书面一致意见的，本合同期满终止。如甲方继续出租该房屋，同等条件下乙方享有优先承租权。

**第四条租金、管理费和其他费用及支付方式**

**4.1**【**租金**】

合同自 年 月 日起至 年 月 日，租金单价 元/㎡·天，年租金 元;装修期： 个月，免租金。总计租金 元

**4.2**【**物业管理费和其他费用**】

物业管理费及其他费用分别包括以下费用：

（1）商业用房物业管理费按照 元/㎡·月，年物业费 元。

（2）年电梯使用费 / 元/年；行车使用费 / 元/年，每年度的电梯、行车电费、维修、保养、质检等其他费用由 / 承担。

（3）水电费（含合理分摊部分）：水电费按双方确定的使用量及金额按月结算 。 电费含月实际使用量及容量费： / 元/月（计算方式：受电单位总功率 / KW\*40元/KW）；电费单价：峰 / 元/KWH；平 / 元/KWH；谷 / 元/KWH。水费：单价 / 元/m³。水电费单价按电力公司、自来水公司售卖价变动而变动。

**4.3年固定费用（除水电费）合计¥ 元/年；大写：RMB 元/年；**

**水电费按月结算,在次月20日前支付。**

租金及管理费（固定费用）先付后用，第一笔费用在本合同签订后20日内付清，甲方在收到租金及物业管理费后向乙方开具正规发票，支付方式如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用分期支付情况表 单位：元 | | | | |
| 序号 | 所属租赁日期起 | 所属租赁日期止 | 租金及管理费  （含税价） | 付款日期 |
| 1 |  |  |  | 合同签订后20日内 |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |

**4.4** 【**逾期支付**】如乙方逾期向甲方支付租金、物业费或其他应付费用，每逾期1日，甲方有权要求乙方支付应付未付款项的0.5‰作为违约金。如逾期超过15日，则甲方有权解除本合同，断水断电，收回房屋，甲方不承担任何责任。

**4.5** 甲方违反本协议的约定和政府收费方面的规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准部分，乙方有权拒绝缴纳。

**第五条履约保证金**

**5.1**【**履约保证金**】为保证甲乙双方严格充分地履行本租赁合同的所有条款，乙方应在签订本合同之日向甲方支付人民币 ¥ 元作为履约保证金。在合同期间，乙方不可要求将履约保证金冲抵租金、物业费或其他未付款项。在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、物业费及因本租赁行为所产生的相应费用，并按本合同规定向甲方完好交还租赁物后，并无违约的情况下，履约保证金将在合同终止后30日内无息退还给乙方。若乙方在合同签订后30日内未向甲方支付全额履约保证金，则本合同自动解除。

**第六条装修**

**6.1** 【**装修方案批准**】乙方对该房屋进行装修、修理、分割、安装设备或改建时，其施工图纸（包括但不限于装修平面图、专业施工图、水电通讯走线图、消防设施管线图等）必须事先得到甲方的书面许可。在获得必要的政府有关部门的批准后，施工必须在甲方规定的时间内、在甲方的监督下进行。乙方装修完成后需报甲方审验，需要提报政府相关部门验收的，由乙方自行申报，验收合格后方能使用。未经甲方书面同意，不得改变房屋外貌、内部结构及给排水、电等设施，不得随意在租赁区域外增设或摆放任何设备、设施、材料、物品等。如乙方未经甲方书面认可而擅自装修的，甲方有权单方面对乙方擅自装修的部分行使拆除的权利，并要求乙方恢复原状，因乙方擅自装修而导致拆除以及恢复原状的费用由乙方承担，如甲方先行垫付费用的，可以向乙方进行追偿。

**6.2** 【**装修事故**】装修施工期间，乙方须严格按照装修要求和方案进行施工，服从甲方的监督与管理，因装修引起的各种事故，责任由乙方承担；因乙方或乙方代理人或施工单位的疏忽而引致甲方或其他客户的损失，乙方必须予以赔偿。

**6.3** 【**装修费用**】乙方对该房屋装修、改造、审批等所需的费用均由乙方自行承担，本合同期满或因乙方违约导致甲方提前解除本合同，甲方无需向乙方支付任何装修费用及与装修有关的费用，无需就该房屋内的装修、设施向乙方作出任何补偿或赔偿。

**第七条甲方的权利与义务**

**7.1** 【**产权保证**】保证租赁房屋权属清楚，不存在权属纠纷，因为甲方房产被查封、拍卖等原因，影响乙方租赁/使用的，甲方应向乙方赔偿损失，并承担年租金的10%作为为违约金。（若是代替资产方管理的，提供资产的委托协议作为附件）

**7.2 【房屋质量保证】** 甲方保证房屋质量符合法律法规规定，如果因为房屋质量问题影响乙方使用的，应当在收到乙方书面通知之日起30天内解决；超过30日不解决的，应当向乙方赔偿损失，支付年租金的10%作为违约金，并且乙方可以解除本合同。

7.3 【**物业管理**】甲方有权根据有关法律法规及本大楼资产管理规定，单方面制止乙方的违章行为，并要求在限定时间内进行整改，逾期整改的，将按《江苏省物业管理条例》上报资产方及相关政府职能部门处理。

7.4 甲方管理人员为检查、维修和养护本大楼公共设施或履行管理责任，有权进入乙方租赁区域内执行管理的工作任务，但不得妨碍乙方正常生产经营工作。

7.5 因紧急维修工作的需要，甲方有权暂时停水、电等供应。但应提前告知乙方，以便乙方提前做好应急准备。

7.6 甲方须定期维护保养本园区内共用设施（设备），确保各项设施的正常运转。

7.7 甲方须维护本园区内公共设施及公共部位的清洁卫生、安全防范及绿化养护工作。甲方须接受本园区各租赁户对各项管理服务工作的监督、意见或建议，提供优质服务。

7.8甲方须组织或协助有关政府部门的环卫、城管、环保、消防、治安等方面的检查、落实活动。

7.9 租赁房产（或设备）在质保期内，因乙方正常使用引起的损坏或缺陷，甲方负责联系设备方修缮；质保期过后，由甲方代资产方（或资产方）负责修缮。因乙方违章使用或乙方改造引起的损坏或缺陷，不论是否在质保期内，都由乙方负责修缮。

7.10非甲方原因或不可抗力等原因停水、停电造成租赁户的一切损失，与甲方无关。

**7.11**【**非弃权事项**】甲方在执行本租赁合同条款时未及时行使其权利时并不意味着对相关条款、权利的自动放弃,该相关条款对甲乙双方仍具有约束力。

**7.12【双方约定其他事项】租赁面积超 ，提供地下车库停车位 位（提供停车位标准：租赁面积达 的整倍数）**

**第八条乙方的权利和义务**

**8.1**【**合理使用**】乙方有权合法使用其租赁的房屋及设备设施，但不得影响其他商户的合法权益和正常经营、生活。乙方有权使用本园区公共设备、设施，但不得利用公共设备、设施从事经营活动。

8.2 乙方不得在该房屋内产生、向外渗透法律或有关部门规定的违规、有毒及有害的气体或噪音等污染。

8.3 乙方不得占用公共通道、公共场所进行经营活动或堆放物品，门前严禁摆卖。

8.4乙方不得使用大功率的喇叭，制造噪音扰民。如需进行商业宣传活动，不得侵占公共部分区域），不得损害其他业主（商户）的合法权益和正常的生活经营。

8.5乙方严禁擅自改变公共区域的使用功能和设计风格，如需安装店招、LOGO企业铭牌等行为，必须先向甲方及资产方申请并得到甲方及资产方的书面同意后，再自行到政府相关部门办理相关手续，通过后再行安装，安装过程中不得侵占他人租赁区域或公共部位。如果安装过程中与他人产生纠纷，甲方和资产方不承担责任。

8.6乙方在上下货物时，必须在甲方指定的卸货区内进行，不得将货物随意摆放，以免发生意外及交通堵塞。

**8.7**【**维护保养**】乙方应正确维护该房屋及附属设施，保持该房屋处在可使用状态。如因乙方疏于维护保养，造成甲方或第三方人身或财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

8.8乙方须维护本大楼范围内环境卫生及园林绿化，保持门前卫生清洁，并按政府相关部门规定交纳相关规费。

**8.9**【**保险**】乙方应自行将该房屋内财产就可能遭受的火灾、爆炸、雷电或其他危险和第三者责任进行投保：财产综合险、公众责任险等。如乙方未投保，发生以上意外造成的相关损失由乙方自行负责。

**8.10**【**人身财产安全**】乙方在任何时间对在该房屋内外发生的任何人身和财产安全事故负责。乙方自行承担在租赁期间所产生的一切使用风险和法律责任。造成甲方损失的，乙方应予赔偿。乙方原因致使房产、设备、公共设施、绿化及其它附属物损坏的，乙方负责赔偿或给予修复。

**8.11【配合产权变更】**如在租赁期内因甲方发生合并、分立等重组行为，或将该房屋向第三方转让，从而导致该房屋产权人发生变更，乙方不可撤销地承诺放弃对该房屋的优先购买权。本合同出租方的权利义务按照甲方的通知即转让给新产权人，甲方应告知新产权人继续与乙方履行本合同，乙方同意将继续与新产权人履行本合同，并按照甲方要求配合办理相关合同变更手续**。**

**8.12【征收或土地使用权收回】**该房屋被政府征收，或该房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回的，本合同自动解除，双方互不承担违约责任，甲方不对装饰装修作任何补偿，按实际使用期间结算租金。乙方应在收到甲方通知后30日内清场交房，乙方承诺不享受相关的一切征收权益。

**8.13【安全生产】**若乙方有生产行为，在生产前，应具备消防、规划、质检、环保等相关职能部门的批文。乙方产生的污水应由乙方净化达标后排入污水管，因乙方原因造成环保问题，一切责任由乙方承担。特种设备使用应配备专业人员负责安全等相关问题。

**8.14【遵纪守法】**乙方在运营和管理过程中必须遵守法律、法规和物业管理各项规定。因乙方原因，产生消防、环保等安全责任事故，由此造成的一切责任均由乙方负责。

8.15乙方必须按消防规定自行配备灭火器材，并加强防火措施，严格执行本大楼消防管理规定。户内消防设施设备严禁擅自改动，如确需变动，必须到消防部门办理相关手续方可施工。同时应承担因改动消防设施引起的后果。

8.16乙方应遵守政府有关法规，不得在本大楼内从事聚众吵架、斗殴、赌博、贩毒、吸毒、色情等违法乱纪活动。

8.17乙方有义务协助公安部门对本园区的治安进行防范，及时举报违法行为，维护正常经营秩序。

8.18乙方不得在本园区内饲养无证宠物。

8.19乙方不得在室内存放易燃、易爆及有毒物品；办公、生产场所不得有人住宿及生火做饭。

8.20乙方不得在门前或其他公共场所摆设神位、燃烧香烛以及从事其它迷信活动。

**8.21【排放】**乙方进场后须及时提供政府部门认可的相关手续，乙方用电、用水、排污、排气等各项生产经营行为均应要符合园区要求，遵从园区管理，如因乙方违规的生成经营行为导致园区遭受政府相关部门处罚的，乙方需承担相应的处罚由此产生的包括但不限于行政罚款等；若因乙方违规行为给甲方造成损失的，乙方应向甲方进行赔偿。

**8.22【物业管理】**应服从本房屋所在区域的物业管理。乙方有义务监督甲方的管理服务工作，有权向甲方提出合理的意见或建议。

**第九条合同的变更、解除、终止，违约及违约责任**

**9.1**【**合同终止**】本合同无特殊原因不可提前终止，任何一方提前终止需支付另一方违约金,违约金为剩余合同未履行期间租金的10%。（因市政规划、政府政策变化、甲方经营性调整或不可抗拒的因素引起本合同不能正常履行时，双方均不视为违约。）

**9.2**  【**合同解除**】本合同签署后，甲乙双方均应严格遵守本合同条款内容。乙方有下列情形之一的，将视为乙方违约，甲方有权解除合同，根据损失，通过违约金对应扣除，多退少补，并有权要求乙方承担违约责任：

**9.2.1**【**逾期付款**】乙方在本合同约定的期限内未能足额支付、不支付或者延迟支付租金、电、物业费或其他费用，且乙方未能在逾期后15日内付清所有未付款项（包括逾期付款违约金）。

**9.2.2** 【**逾期进场装修**】在双方办理该房屋交接手续后30个工作日内乙方没有进场装修。

**9.2.3** 【**其他根本违约行为**】乙方其他违约行为：

（1）因乙方破产、正处于破产的过程、被宣布破产或被申请破产。

（2）乙方未经甲方书面同意，擅自变更该房屋的租赁用途或擅自拆改该房屋结构。

（3）乙方未经甲方书面同意，擅自转租或以其他方式将该房屋全部或部分的使用权转让给第三方，或与第三方共用该房屋。

（4）因乙方原因，使其他租户或甲方的使用活动遭受损害或被迫中断的。

（5）乙方利用该房屋进行非法活动，损害公共利益；或因提供的产品或服务质量低劣，造成违法的。

（6）乙方违反本合同其他约定、或其他有关的规章制度、或不服从甲方统一物业管理，在甲方书面通知的整改期内未能整改的。或乙方未能履行或拒绝履行本合同的其他条款，且乙方未能在15日内给予纠正的。

（7）乙方不接受甲方或房屋所在地上级主管部门的安全监督检查，妨碍甲方对出租房屋的安全管理，或不按期整改、整改不彻底、拒绝整改，或在承租房屋内进行违法活动的。

（8）乙方因涉嫌违法违规，导致被相关部门长期监管，询问三次（含）以上，被邻居举报报案至安监、公安等部门三次（含）以上，或者被处以行政处罚的。

9.3 **【续租】**基于双方良好的合作基础，承租方享有优先承租权。承租方在租赁期届满前一个月以书面的形式向出租方提出续租的意向，并同意按第三方评估公司最新评估价格与出租方协商续租期。逾期或不同意按最新评估价格视为放弃优先承租权

**第十条房屋交还**

**10.1**【**交还要求**】无论何种原因，本合同解除或终止后，乙方应在合同解除或终止日（以下简称交还期）搬出该房屋，包括撤出在该房屋内的所有人员，搬走该房屋内乙方所添置的可移动物品，并将该房屋及其附属设施按进场时的状态恢复原状（租赁期间合理的自然损耗及甲方同意保留的除外）后交还给甲方，因恢复原状所需费用均由乙方承担。经甲方同意保留的装修、装饰、设施设备及物品均无偿归甲方所有。乙方履行完毕上述事项并经甲方验收认可后，双方应签署《房屋交还确认书》。

**10.2**【**未按期交还责任**】交还期满后乙方仍未能将该房屋交还甲方的，则自交还期期满之日次日起，乙方应当按照合同终止当年度该房屋租金标准的200%向甲方支付占用费，并按照合同终止当年度该房屋管理费标准的200%支付管理费及承担相关公用事业费，直至乙方按照合同要求交还该房屋为止。如因此造成甲方延迟向新租户交付该房屋而需承担违约金或其他损失的，乙方均应全额赔偿。

**10.3**【**未按期交还处理**】交还期满后乙方仍未能将该房屋交还甲方的，甲方有权自交还期期满之日次日起，对该房屋采取停止水、电、气、网络等供应，控制人员进出，阻止乙方继续使用等措施。届时乙方在该房屋内遗留的任何装修、装饰、设施设备及物品等均视为乙方放弃所有权及一切权利，甲方有权自行处置。

**第十一条豁免条款**

**11.1** 【**免责情形**】乙方在此明确同意及声明，除非下述事故及损失是由于甲方故意或严重疏忽引起，甲方在下列任何情形下不必对乙方负责，如果以下损失是由于第三方引起的，甲方可协助乙方向第三方索赔：

**（1）**因电梯、防火、保安设备、空调设备或其他设备的自身缺陷或故障，对乙方造成的任何损失。

**（2）**因电、水供应的故障或暂停，对乙方造成的任何损失。

**（3）**因环境变化，对乙方造成的任何损失。

**（4）**因遭受盗窃、抢劫，对乙方造成的任何损失。

**第十二条通知**

**12.1**【**通讯地址**】甲方和乙方按本合同签署栏列明的地址发送通知。任一方若地址变更，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

**12.2** 【**有效地址**】乙方确认，租赁期限内，该房屋所在地是乙方的有效通知地址，若有效通知地址发生变化应书面通知甲方，否则以原地址为准。甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方认可于通知张贴当日知悉通知内容。

**第十三条争议解决及法规**

**13.1**【**适用法律**】本合同的订立、履行和争议的解决均适用中华人民共和国的法律法规。

**13.2** 【**法院管辖**】因履行本合同所产生的争议和纠纷，甲乙双方均应友好协商加以解决，协商未果，可依法提请该房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

**第十四条其他情况**

**14.1**【**命名权**】甲方保留对该房屋或该房屋所在区域的命名权，而不因此对乙方或第三方做出任何解释或赔偿。

**14.2**【**保密义务**】甲乙双方有义务对本合同的内容进行保密，不得将本合同的有关内容向无关的第三方泄露。

**14.3**【**不可抗力**】由于地震、台风、水灾、火灾、战争等不能预见并且对其发生和后果不能防止和避免的不可抗力事故，致使直接影响本合同的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事故的一方，应立即将事故情况书面通知另一方，并应在30日内提供事故详情及合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件，此项证明文件应由事故发生地区的相关机构或部门出具。

**14.4**【**条款名称说明**】本合同各条款名称仅为阅读提供方便或参考，权利义务和责任均以合同内容为准。

**第十五条附则**

**15.1** 【**协议补充**】本合同未尽事宜，甲乙双方可另行协商作出补充协议，该补充协议与本合同具有同等效力。

**15.2**【**合同份数及生效条件**】本合同连同附件一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，均具有同等法律效力。本合同自甲方和乙方均签字或加盖公章后即生效。

【**特别声明**】**双方声明其已阅读本合同的所有条款，并对本合同中各自的权利、义务、责任完全明白、充分理解，并愿按本合同规定严格执行。**

（以下无正文）

**签署栏**

|  |  |
| --- | --- |
| **甲 方：** |  |
| **法定代表人**  **或委托代理人 ：** |  |
| **开户银行：** |  |
| **帐 号：** |  |
| **联系电话：** |  |
| **通讯地址：** |  |
| **日 期：** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **乙 方：** |  |
| **法定代表人**  **或委托代理人 ：** |  |
| **开户银行：** |  |
| **帐 号：** |  |
| **联系电话：** |  |
| **通讯地址：** |  |
| **日 期：** |  |