

# 租赁合同

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

联系人：

身份证号码：

本协议约定租赁房屋、场地及设施为甲方自产权方委托管理而来，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿平等的基础上，就乙方承租甲方出租物事宜，经协商一致，并就有关事项订立如下合同：

## 一、出租物的位置、面积、现状情况

甲方同意将位于\_\_\_\_\_（商业街内部编号：\_\_\_\_\_）房屋，租赁面积约为\_\_\_\_\_平方米（一楼面积 \_\_\_\_\_平方米，二楼面积 \_\_\_\_\_平方米）租给乙方，乙方已对该出租物现状进行实地察看、认可，并愿意承租该出租物。

## 二、租赁期限及用途

1. 租赁期限：租期\_\_\_\_\_年。从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

2. 用途：租赁该出租物作\_\_\_\_\_使用。

3. 租赁期满，甲方有权收回该出租物，乙方应无条件如期交还。乙方如要求续租，则必须在租赁期满前 90 日书面通知甲方，经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。

## 三、租金、管理费、保证金及有关费用支付

1. 租金、管理费标准：\_\_\_\_楼\_\_\_\_元/天·m<sup>2</sup>，年租金合计人民币\_\_\_\_\_元，（大写：\_\_\_\_\_）。租金的支付遵循先缴租后使用。

2. 租金支付期限：

| 起 | 止 | 租金 | 支付日期 | 备注 |
|---|---|----|------|----|
|   |   |    |      |    |
|   |   |    |      |    |
|   |   |    |      |    |
|   |   |    |      |    |

3. 履约保证金：乙方须于签订合同时向甲方交纳\_\_\_\_\_元租赁履约保证金，合同期满，在乙方不违约的前提下，上述保证金免息如数退还。

4. 乙方应根据上述条款的规定将租金（管理费）以转账的方式支付给甲方制定的以下银行账户：

户名：\_\_\_\_\_

银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

5. 其他费用：

1) 租赁期间，涉及出租物的税收由甲方依法缴纳；

2) 租赁期间，出租物的土地使用费由甲方依法缴纳；

3) 租赁期间，出租物的物业管理费及法规政策等费用应当由乙方承担，由乙方承付；

4) 租赁期间，使用出租物所发生的水费、电费费用由乙方承担（含合理分摊费用）。

6. 如乙方需甲方提供服务的，按甲方规定办理并缴付有关费用。

#### 四、出租物修缮与使用

1. 在租赁期内，甲方应保证该出租物的正常使用。该出租物的维修责任除双方在合同及补充条款中约定外，均由甲方负责（乙方使用不当而维修除外）；

2. 乙方向甲方提出维修请求，经甲方确认理由正当后，甲方提供维修服务。

3. 甲方进行出租物维修须提前 7 天书面通知乙方，乙方必须积极协助配合。

4. 甲方对乙方的装修、装饰部分不负有修缮义务。

5. 乙方应合理使用出租物及其附属设施。如因使用不当造成该出租物及设施损坏的，乙方应负责修复或经济赔偿。乙方如需改变该出租物的内部结构、装修或添置对该出租物结构有影响责修的设备（如安装防盗网、防盗门等），其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满或乙方责任导致提前解除租赁的，租赁物内除可移动的物品外全部归甲方所有，同理乙方无需恢复原状。

6. 乙方应无条件接受物业管理公司及其他各项管理规定的约束，自觉做好防火、防盗及其他安全生产工作，并与有权管理单位签订安全生产责任书。

7. 户外广告（含门头广告等）实施方案需经甲方书面确认后方可进行，如需涉及政府管理部门报批的，则由乙方自行负责。

#### 五、出租物的转让与转租

1. 租赁期间，甲方得到产权方的授意，若转让出租物的，须提前 1 个月书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先承租权，若乙方放弃优先承租权或期满未作答复的，甲方经产权方授权有权依照法定程序转让该出租物。

2. 乙方不得转租、转借租赁物。未经甲方书面同意，乙方不得用租赁物引进、合作经营、联营或入股等。

#### 六、合同的变更、解除与终止

1. 甲方乙方可以协商一致变更或终止合同。

2. 甲方不能提供该出租物，乙方有权解除合同。

3. 出租物租赁期间，乙方有下列行为之一的，视为违约行为，甲方有权单方面解除合同，收回该出租物：

1) 用该出租物转租、转借、换房，未经甲方书面同意用租赁物引进、合作经营、联营或入股的；

2) 未经甲方或现场管理单位书面同意，擅自进行装修、改变出租物结构的；

3) 因乙方原因损坏该出租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

4) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的该出租物租赁用途的；

5) 利用该出租物存放易燃易爆等危险物品或进行违法活动的；

6) 乙方拖欠甲方租金或相关费用超过30天的；

7) 违反相关物业管理合同。

4. 租赁合同期满自然终止。

5. 租赁合同期间，因产权方在租赁房屋、场地、设施上设置抵押等担保权利，在相关抵押权或其它担保权利实现而导致租赁房屋、场地、设施所有权转移的，本协议提前解除，且乙方不享有优先承租权；乙方须于甲方指定的期限内履行搬出并清空等交接义务且不享受任何补偿，甲方给予乙方三十日的准备期。

6. 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

#### 七、违约责任：

1. 甲方违约责任

1) 甲方因不能提供本合同约定的出租物而解除合同的，应归还保证金给乙方。

2) 租赁期内, 非本合同规定的情况甲方不得擅自解除本合同, 甲方如擅自提前收回该出租物的, 除按乙方装修的评估残值赔偿乙方外, 甲方应按当时该出租物3个月的租金额向乙方支付违约金, 除此以外不再承担其它责任。

## 2. 乙方违约责任

1) 在租赁期内, 乙方逾期交纳本合同约定的租赁费用等款项, 每逾期一天, 则按拖欠款总额 8% 向甲方支付滞纳金;

2) 租赁期满或解除租赁的, 乙方应在5天内将该出租物及其附属设施完好无损地交给甲方。乙方逾期归还该出租物及其附属设施的(包括归还部分的), 每逾期一日应向甲方支付原租金额两倍的占有费, 并赔偿因逾期给甲方造成的其他损失。

3) 租赁期间, 乙方不得无正当理由提前解除合同, 乙方需单方面解约的, 须提前2个月书面通知甲方, 乙方须支付3个月的租金作为违约金, 除此以外不再承担其他责任。

4) 因一方违约导致另一方提起诉讼的, 因诉讼所产生的律师费、诉讼费、调查取证费、差旅费、保全担保费等相关费用均由违约方承担。

## 八、免责条件

1. 因以下原因导致本合同不能继续履行时, 本合同即提前终止。由此造成损失的, 甲、乙双方互不承担责任。

2. 因城市规划建设等需要拆除已租赁的出租物, 乙方必须无条件服从, 给甲、乙双方造成的所有损失, 互不負責任。

3. 因商业规划需求, 对商业业态进行调整, 甲方需提前三个月书面通知乙方, 乙方需在接到通知后, 无条件配合甲方, 进行调整或清退。

4. 因该房屋损毁、灭失或者被鉴定为危险房屋, 无条件配合甲方, 进行调整或清退。

5. 因遇特殊天气(台风、暴雨等), 可能会有水淹现象, 甲方对此不承担任何责任。无条件配合甲方, 进行调整或清退

6. 乙方在办理营业执照过程中, 甲方只提供租赁合同, 无相关房产证明材料提供。

7. 因上述原因而终止合同的, 租金按照实际使用时间计算, 不足整月的按天数计算。

## 九、特别约定

1. 乙方保证, 在该租赁区域内开展及经营其业务前, 应自行向政府部门申请取得所有必要的执照、批准、许可证(如有), 乙方必须确保在租赁期限内该等证照完全有效, 并在各方面均符合该证照规定之经营范围。乙方装修须向甲方报备, 方案必须通过综合执法、消防部门审核通过后方可进场施工, 如未经审核擅自施工, 所造成的一切损失由乙方负责。

2. 在租赁期间, 承租人是房屋的实际管理人, 在房屋内发生的一切所谓的安全事故, 都由承租人来承担与出租人无关, 包括但不限于高空抛物, 水、电、燃气使用不当, 在房屋内摔倒等等造成的人身伤亡, 如果承租方利用此房进行不正当的经营或违法活动, 出租方有权无条件立即收回此房。

3. 乙方须按照防疫政策, 做好疫情防控。

## 十、送达地址的确认

1. 通知乙方确认, 租赁期间, 该租赁房屋也是乙方的有效通知地址。因此, 甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该租赁房屋的门窗或墙面上, 该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知, 乙方于通知张贴当日知悉通知内容。除非一方事先规定了不同的地址, 通知的地址如下:

甲 方：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

收件人：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

收件人：\_\_\_\_\_

甲、乙双方若指定其他地址或地址变更，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。

2. 双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

3. 纠纷进入仲裁、民事诉讼程序后，如甲或乙方应诉并直接向仲裁机构、法院提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向仲裁机构、法院提交确认的送达地址为准（该送达地址适用上述第 3 条规定送达方式及送达的法律后果）。

## 十一、其他

1. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 争议解决：本合同如发生争议，双方当事人可协商解决，协商解决不成的，任何一方可直接向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3. 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。自双方签字盖章之日起生效。

## 附件：甲、乙双方营业执照或身份证复印件

出租方（签章）：

承租方（签章）：

经办人：

经办人：

负责人：

法定代表人：

电话：

电话：