**办公场所租赁合同**

**版权所有：北京未名潮管理顾问有限公司**

**全套手册由未名潮、创业邦共同策划出品**

合同编号：

甲方（出租方）：

法定代表人：

身份证号（出租方为自然人时）：

联系电话：

乙方（承租方）：

法定代表人：

联系电话：

甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法律法规的规定，本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就乙方向甲方租用其房屋事宜达成一致，订立本合同，以兹共同遵守。

**第一条 出租房屋概况**

1.甲方将坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋出租给乙方使用，该房屋建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

2.甲方承诺，甲方合法拥有该房屋的产权（产权证编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_），且无该房屋产权及使用权纠纷，否则由甲方承担乙方的全部损失。

3.甲方承诺，该房屋符合国家有关消防安全规定。

4.该房屋交付乙方时内有下列附属设施：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**第二条 租赁用途**

1. 乙方租赁甲方上述房屋作为乙方办公场所。
2. 甲方保证，该出租房屋作为办公场所的用途符合有关法律、法规及规章的规定，并为乙方出具相关产权证明。
3. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为办公场所使用，且保证在出租房屋使用过程中的行为符合有关法律、法规及规章制度的规定。
4. 在租赁期限内，乙方不得擅自改变该出租房屋用途。若确需改变，乙方须事先征得甲方同意，并按有关法律、法规的规定办理改变房屋用途的报批手续。

**第三条 租赁期限**

1.该房屋租赁期共\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

2.甲方应于 年 月 日前将出租房屋交付给乙方使用，并给予乙方\_\_\_\_\_\_日的装修期，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。乙方装修期间，甲方免收租金。

3.租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙方如要求续租，须在租赁期满前\_\_\_\_\_\_\_日向甲方提出书面意向，双方重新签订租赁合同。

**第四条 租金及支付方式**

1.该房屋月租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.租金支付方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3. 甲方收到乙方交付租金\_\_\_\_\_日内，应给乙方开具有效收据或凭证。

4．乙方无论何种原因退租，甲方都将根据乙方实际居住天数计算租金，如有剩余，一并返回，违约金按本合同相关条款执行。

**第五条 其他相关费用**

1.租赁期限内，乙方按有关规定自行负担所使用的水费、电费、电话费、网络使用费、物业管理、租金税费等。

2.本合同签订后\_\_\_\_\_日内，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金人民币\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元）。该保证金于租赁期满结算：若甲、乙双方按本合同规定结清相关费用，甲方应将保证金全额退还乙方，否则，甲方有权不退还保证金。

**第六条 租赁房屋维护及修缮**

1.在租赁期限内，甲方应保证出租房屋的使用安全。乙方应爱护并合理使用所承租房屋及其附属设施，防止非正常损坏。乙方在合同终止、交回房屋时，应保证房屋及其附属设施完好无损（属房屋自身原因或正常损耗的除外）。

2.乙方在出租房屋使用过程中，如因出租房屋及其附属设施自身原因出现妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取有效措施：甲方应在接到乙方通知后\_\_\_\_\_日内进行维修；乙方无法通知甲方或甲方拒绝维修的，乙方可经物业管理部门鉴定后代为维修，费用由甲方承担（从房租中扣除）。

3.如因乙方使用不当造成房屋或其附属设施损坏或发生故障，乙方应立即负责修复或予以经济赔偿。乙方拒不维修或赔偿的，甲方可经物业管理部门鉴定后代为维修，维修费由乙方承担。

4.如因战争、地震等不可抗力原因导致甲方房屋损坏或造成乙方损失的，甲、乙双方相互免责。

5.本合同有效期内，甲方确因需要对出租房屋进行改建、扩建或维修的，应经乙方书面同意，并报请政府有关部门批准后方可进行，甲、乙双方应就此另行签订书面协议；经甲方同意并经政府有关部门批准，乙方亦可对出租房屋进行装修。甲、乙双方应就此另行签订书面协议。

**第七条 转租**

1.除甲、乙双方另有约定外，乙方在租赁期限内，未经甲方书面同意，不得将承租房屋部分或全部转租给他人。

2.经甲方事先书面同意，乙方可转租该房屋。乙方与第三方订立的转租合同应符合以下规定：

（1）转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期。

（2）转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务。

（3）转租期间，本合同发生变更、解除或终止，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

**第八条 合同解除和终止**

1.本合同有效期届满，本合同自行终止。

2.本合同有效期内，发生下列情形之一的，双方可解除本合同，本合同自行终止：

（1）发生战争、地震等不可抗力，致使本合同无法继续履行的；

（2）在租赁期间，该房屋经市或区（县）政府有关部门批准拆迁，或经司法、行政机关依法限制其房地产权利的，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。

（3）出现非甲方力所能及的情况，致使该出租房屋设施无法正常运行超过\_\_\_\_\_天（如水、电等正常供应中断），乙方认为严重影响其正常使用房屋的。

（4）甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或全部房屋的。

3. 租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，且乙方应承担由此给甲方造成的损失：

（1）未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租给他人使用的。

（2） 未经甲方书面同意及有关部门批准，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的。

（3） 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋从事违法违规活动的。

（4）违反本合同第六条第三款规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

（5） 拖欠租金累计\_\_\_\_\_\_日以上的。

4.甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同，且甲方应承担由此给乙方造成的损失：

（1）甲方未按本合同约定的时间向乙方交付该房屋使用，每逾期一日，甲方应按月租金的\_\_\_\_\_\_%向乙方偿付违约金。逾期\_\_\_\_\_日，乙方有权解除本合同。

（2）甲方违反本合同第一条第二款规定，使乙方无法按其用途继续使用该出租房屋；

（3）甲方违反本合同第六条第二款规定，不承担维修责任或不支付维修费用，致使乙方无法继续租用的；

（4）甲方违反本合同第六条第五款规定，未经乙方书面同意及有关部门批准，将出租房屋进行改建、扩建或装修。

乙方因上述原因单方解除本合同的，应当及时书面通知甲方并迁离出租房屋，且有权要求甲方结清相关款项，返回结余部门。

5. 本合同终止后，乙方应于终止后\_\_\_\_日内迁离出租房屋，并返还给甲方。乙方逾期不迁离或不返还出租房屋的，甲方可向人民法院提出诉讼。

**第九条 其他条款**

1. 本合同自双方签字之日起生效。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不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

2.甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应首先协商解决。若协商无法解决，双方可向该房屋所在地区人民法院起诉。

3.本合同连同附件一式两份，由甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表：（签字） 法定代表人或授权代表：（签字）

签字日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 签字日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日