办公楼租赁合同

合同编号：**{contractCode}**

系统编号：**{contractId}**

出租方（甲方）：上海234234234国际购物中心（集团）有限公司

承租方（乙方）：**{part\_B}**

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

双方对本合同条款已尽互相说明义务，并本合同之所有条款均已充分注意并详细了解双方合同权利和义务。

一、合同主体情况

1、本合同签约甲方为合法成立的公司，乙方为□合法成立的公司法人□自然人。双方主体身份证明见本合同附件（一）。

2、本合同履行期间，凡涉及本合同内容的包括但不限于补充、修改、变更等事项都必须经甲、乙双方共同书面确认。

二、租赁物状况

1、甲方出租给乙方的房屋座落在本市**{location}{building}{room}**（以下简称“该房屋”）。

2、该房屋出租建筑面积为**{contractArea}**平方米，房屋类型为办公楼，结构为筒体结构。该房屋的平面图见本合同附件。

3、甲方已向乙方出示该房屋房地产权证，沪不动产权证号：**{code}**。

4、签订本合同前，甲方已告知乙方该租赁物□未设定抵押□已设定抵押。

5、双方在签订本合同时应明确租赁物的《物业交接标准》（详见附件三）。双方同意该《物业交接标准》即为本合同终止或解除时乙方向甲方归还该房屋的验收依据。

三、租赁用途

1、乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为办公使用。乙方未经得甲方书面同意不得擅自改变租赁物用途，须严格按照经营许可证范围从事合法经营活动，否则造成的一切法律责任（包括因此而造成对甲方的行政处罚等）均由乙方承担，甲方不承担任何连带责任。

**四、租赁期限及免租期**

1、租赁期：自**{beginDate}**起至**{endDate}**止。基础单价**{contractBasicPrices}**元/天/平方

2、免租期：**{#freeList}**从**{billBeginDate}**至**{billEndDate}**止、**{/freeList}**。免租期内仅免租金，但乙方仍须支付物业费、水电费等其他费用。

3、递增率：**{#addRateList}**从**{billBeginDate}**起租金单价增加**{rate}**\*100% 至**{basicPrices}**元/天/平方。

**{/addRateList}**

**五、租金和支付方式**

1、支付方式

先付租金后使用该房屋；具体租金详见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 开始时间 | 结束时间 | 类型 | 递增率 | 本期单价(元/平方/天) | 金额 |

{#billList}

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| {billBeginDate} | {billEndDate} | {info} | {rate} | {basicPrices} | {money} |

{/billList}

乙方按上表的租金支付日期支付租金，甲方在收到乙方租金后5个工作日内提供发票于乙方。

2、其他费用：租赁期间，使用该房屋所发生的电、通讯、设备、物业管理等费用由乙方承担。具体内容由乙方与甲方委托的物业管理公司签订的《物业管理协议》中约定。

**六、租赁押金**

1、甲、乙双方约定，本合同签订后五个工作日内，乙方向甲方支付押金如下：{#depositList}

**{info}**  金额：**{money}**元

{/depositList}合计押金：**{depositPrices}**元

合同到期经甲方验收确认无损坏且恢复原状后无息退还，如乙方不恢复的，由甲方负责恢复，费用从恢复押金中扣除，不足部分由乙方另行支付。

2、甲方收取押金后向乙方开具收款凭证。

3、租赁关系终止后，甲方收取的各类押金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用及发生的赔偿费外，剩余部分无息归还乙方；但押金不足部分的欠费或赔偿，则由乙方于终止日起的五日内另行支付。

七、租赁物的交付

1、甲方应在**{beginDate}**前将合同约定的租赁物交付于乙方，并提前三天向乙方发出《交房通知书》，办理租赁物移交手续。同时物业公司应于交房当日向乙方发出进场装修通知书。

2、乙方收到甲方发出的《交房通知书》，办理租赁物移交手续后2天内无异议的，视为甲方已按合同约定条件交付了该租赁物。

八、物业管理

1、甲方委托上海2342342国际物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）对该物业进行管理（附件四：物业管理委托书）。

2、双方签订本合同的同时，乙方必须与甲方委托的物业管理公司签订《物业管理协议》。

3、乙方需另行安装水、电表具的，物业公司应予以积极配合，按《物业管理协议》的约定执行，所发生的一切费用由乙方承担。

4、因甲方委托的物业公司未及时响应所造成乙方营业不便长达2日未解决的，物业公司可减收物业费，甲方不承担连带赔偿责任。

九、租赁物的装修及维修保养

1、乙方进场施工前须与物业公司签订《二次装修管理协议》。

2、乙方应在装修之前7个工作日内向甲方提交设计图纸（包括内装平、立面效果图，道具布置等）和施工方案，甲方在7个工作日内给予明确回复。乙方收到物业公司发出的《23423432国际装修许可证》后始可进场施工，未经物业公司书面批准前无权擅自进场装修。

3、公共区域乙方不得设置任何形式的广告宣传内容及附属设备设施，否则甲方有权清除，所产生的费用及损失由乙方承担。

4、物业公司有权定期对乙方租赁房屋的设施、设备（包括乙方装修、新增设施部分）等进行检查，以保证该租赁物及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。物业公司对该租赁物进行检查、养护应提前通知乙方，并应合理减少对乙方使用该租赁物的影响。

5、乙方应合理使用该租赁物及附属设施。因乙方使用不当，致使该租赁物及附属设施受损的，乙方应负责维修。乙方不维修的，物业公司可代为维修，费用由乙方承担。

6、维修与保养细则按《物业管理规定》的约定执行。

十、续租及转租

1、租赁期满后，在同等条件下乙方享有对该租赁物优先续租的权利。若乙方需继续承租该租赁物，则应于租赁期满前60日内向甲方提出续租书面要求，否则视为乙方放弃续租权利。

续租申请经甲方同意后，双方另行签订租赁合同。

2、未经甲方书面同意，乙方不得将该租赁物部分或全部转租给第三人。乙方擅自转租的，甲方有权单方解除合同，收回该租赁物，同时甲方有权追究乙方相应的违约责任。因收回该租赁物对第三人造成损失的，由乙方承担所有责任。

3、租赁期内，甲方如需出售该租赁物，应提前30日书面通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权，乙方收到通知书后10日内不回复的，视为乙方放弃优先购买权。

4、在租赁期满前60日内，甲方在事先通知乙方的前提下，有权进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的租户展示租赁场地以及对租赁场地进行合理或必要的检查和维修等，乙方应予以配合。

十一、甲方的权利、义务

1、甲方有权按本合同的约定向乙方收取租金。

2、遇到火灾、地震等公共突发事件时，甲方有权在不通知乙方的情况下进入该租赁物采取紧急措施。

3、租赁期内，甲方需将该租赁物出售给第三方的，应将本合同出示给受让方，确保乙方拥有完整的租赁权。

4、甲方有义务提供乙方办理工商、税务等申报手续所需的该租赁物的相关文件、图纸、资料等。

5、甲方有权对该租赁物的设备设施进行检查维护；不定期进行消防安全检查。

6、非甲方原因导致的租赁物业内的停水、停电等情况使乙方受损的，甲方不负赔偿责任。

7、乙方任一期租金逾期支付（包括未足额支付）超过10日的，甲方有权采取停水停电措施，因此所产生的所有损失及责任由乙方自行承担。

8、本合同中约定的其他甲方的权利和义务。

十二、乙方的权利、义务

1、乙方拥有完整合法的经营自主权。

2、按本合同约定按时支付租金及水、电、物业管理等相关费用。

3、乙方应指派门店负责人负责租赁期间该租赁物内的人身、财产的安全，并服从甲方及有关单位的安全管理。

该租赁物内发生的任何事故，包括但不限于斗殴、火灾、烟雾、水浸或任何物质的溢漏等造成的乙方、乙方的相邻关系人或第三方设备、设施、人身伤亡、财产损失和法律责任等均由乙方承担全部责任；因此给甲方造成损失的，负全部赔偿责任和违约责任。

因租赁物自身、甲方或物业公司原因导致的除外。

4、租赁期间，乙方应服从甲方指定（委托）的物业管理公司统一的物业管理，并承担物业管理费。

5、乙方应积极配合甲方对该租赁物的设备设施检查维护和甲方不定期的消防安全检查，限期整改消防安全隐患。根据公安、消防部门的管理规定要求，乙方应负责其租赁范围内所需的技防设备、装置的购置、安装及相关费用。

6、乙方需做好“门前三包”，内容如下：

①包卫生：保持店招、玻璃（无污渍、水渍、灰尘等）、门前（空地）整洁，租户摆放的绿化盆景须及时养护与打扫，保持店容及环境清洁。按规定要求设置垃圾分类并及时按制定地点、制定路线清倒，并积极劝阻室内吸烟。

②包绿化：负责门前卫生责任区内的路面、路灯、供水排水管道、树木、绿篱、花坛、草坪和设施的卫生维护等，制止攀折树木、依树搭棚拉线、践踏草坪、损坏树木和设施及擅自占用绿地等行为。③包市容秩序：不占道经营；不当街堆放吊挂有碍市容的物品，不乱竖招牌、乱贴广告；保持门前整齐美观，无乱搭乱建和乱贴画；

7、乙方必须完整履行《消防安全承诺书》，服从甲方对乙方消防安全的管理、监督、检查。若乙方未能完整履行《消防安全承诺书》和服从甲方消防安全管理，甲方有权根据《消防安全承诺书》内容进行处罚，情节严重的，甲方有权采取强制停水、停电措施，因此造成的所有损失，由乙方自行承担。

8、乙方承诺将乙方公司注册到甲方所属经济园区；甲方本着互惠原则，为乙方争取相关扶持政策。

9、本合同中约定的其他乙方的权利和义务。

十三、合同的解除及暂停履行

1、租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

（1）因不可抗力造成租赁物及附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

（2）租赁期间，该租赁物经市或区（县）政府有关部门批准动迁的。政府给予的各类补偿中，房屋土地、设备设施、室内外装潢按甲乙双方权属分别享受；搬场费补偿由乙方享受；停产停业费按甲方70%、乙方30%享受。

（3）经司法、行政机关依法限制甲方房地产权利的。

（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者全部该租赁物的；

2、租赁期内，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同：

（1）甲方交付的租赁物主体结构存在缺陷，危及乙方安全的。

（2）乙方未征得甲方书面同意改变租赁用途；

（3）因乙方原因造成租赁物主体结构损坏的；

（4）乙方擅自转租该租赁物（全部或部分）或与他人交换各自承租的租赁物；

（5）乙方开业后又无正当理由闲置达一个月的；

（6）乙方任一期租金逾期支付（包括未足额支付）经甲方书面催告并且逾期支付达30日及以上。

（7）乙方丧失商业信誉；殴打物业工作人员或辱骂顾客或被新闻媒体曝光的；

符合上述任一情形行为的，守约方可单方解除本合同，且违约方承担违约责任。

十四、违约责任

**（一）甲方的违约责任**

1、该租赁物交付时主体结构存在缺陷，甲方应自交付之日起30天内修复，修复期间，乙方不承担租金及物业管理费。逾期不修复的，乙方可解除合同，甲方应双倍退回各类押金，并赔偿乙方装修损失（按双方认可的第三方评估标准）。

2、租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使租赁物损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方承担赔偿责任。

3、甲方未按合同约定条款单方解除本合同的，双倍退回各类押金，同时应承担当期月租金3倍的违约金，并赔偿乙方装修损失（按双方认可的第三方评估标准）。

**（二）乙方的违约责任**

1、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修租赁物、增设附属设施的，甲方有权要求乙方恢复原状，费用由乙方承担，在恢复原状前，甲方有权停止供水供电，因此造成的一切损失，由乙方承担。

2、租赁期间，因乙方使用不当或不合理使用，致使该租赁物及其附属设施损坏，乙方应负责维修；乙方拒不维修的，甲方负责维修，费用由乙方承担。

3、租赁期内，乙方擅自停止营业擅自转租等非自用行为的，甲方有权单方面解除合同，乙方交纳的各类押金不予退还，并承担当期月租金3倍的违约金及房屋恢复原状的费用。同时，乙方还须承担逾期或未足额支付租金的滞纳金，按万分之六/日计算。

4、乙方任一期租金逾期支付（包括未足额支付）经甲方书面催告并且逾期支付达30日及以上，甲方有权单方面解除合同，乙方交纳的各类押金不予退还，并承担当期月租金3倍的违约金及房屋恢复原状的费用。同时，乙方还须承担逾期或未足额支付租金的滞纳金，按万分之六/日计算。

5、租赁期间，乙方未按合同约定条款单方解除合同的，乙方交纳的各类押金不予退还，并承担当期月租金3倍的违约金及房屋恢复原状的费用。

6、合同中约定的乙方须承担的其他违约责任。

十五、租赁物的返还

1、乙方应在本合同约定租期届满前将房屋按《物业交接标准》归还甲方并办理《书面交接手续》，逾期归还的，按当期日租金的2倍向甲方支付房屋占用费，同时乙方还需承担逾期期间的物业管理费、水电费等费用。

2、因乙方违约合同提前解除的，乙方应将房屋按《物业交接标准》归还甲方并办理书面交接手续，在房屋归还甲方前，乙方仍须承担占用期间的租金、物业管理费、水电费等费用。

3、租赁物返还时间节点为双方办理完毕书面交接手续当日。

4、乙方未按合同约定归还房屋及办理该房屋《书面交接手续》超过5日的，视为乙方放弃该租赁物内遗留物的所有权（包括可分离及不可分离物）甲方有权采取封房、清除遗留物措施，有权直接收回该出租物，所发生的费用由乙方承担。甲方对清除的遗留物不负保管和赔偿责任。

5、乙方归还房屋后30日内，乙方须将注册在该租赁物内的所有相关证照注销，逾期不办理的，甲方有权不退回各类押金。

十六、文件送达

1、甲乙双方约定合同签署中的地址为有效送达地址，一方变更地址须提前20日书面告知对方，否则因此引起的未收到文件所造成的损失由责任方承担，并且该文件视为已有效送达。

2、采用快递、挂号信送达文件的，以文件寄出之日后第五天起视为有效送达；3、拒签、拒收文件或退件的，视为文件已有效送达。

十七、保险

1、租赁期内，乙方负责办理装修、自行添置的设备等财产保险并承担费用，受益人为乙方；房屋物业及公用设施设备的保险由甲方负责办理承担费用，受益人为甲方。

2、发生保险事故进行保险理赔时，由甲、乙双方按各自投保的财产实际灭失、损坏获得理赔。

3、在租赁物业范围内乙方或任何第三方的财产和人身伤亡均有乙方负责投保，并由乙方向其（含甲方）人员或第三方赔偿损失。

十八、特别约定

1、乙方任意一期租金的诉讼时效的起算点均为合同终止或租赁期满之日起计算。

2、甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，均依法向234234324区人民法院起诉。

3、本合同经甲、乙双方签字（盖章）即生效。本合同文本连同附件一式四份。甲、乙双方各执二份，效力同等。

**十九、合同附件：**

19-1 附件一：租赁房屋原状图

19-2 附件二：租赁房屋平面结构图

19-3 附件三：租赁房屋交验单

19-4 附件四：租赁期满退租手续

19-5 附件五：乙方安全承诺书

19-6 附件六：乙方营业执照和税务登记证复印件，身份证复印件。

19-7 附件七：物业管理委托书

19-8 附件八：物业装修须知

**二十、生效签署：**

甲方： 乙方：

（公章） （公章）

住所：234234234 住所：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

电话：234234 电话：

传真：234234234 统一社会信用代码：

（纳税人识别号）

开户行及帐号：

签订地点：234234234234

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日