# **物业租赁合同**

甲方（出租方）：

统一社会信用代码：

乙方（承租方）：

统一社会信用代码：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，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，订立本合同。

### **第一条 租赁物业概况**

1.1 甲方出租给乙方的物业座落于        （以下简称“租赁物业”），该物业建筑面积为    平方米。租赁物业平面图见附件。

1.2 租赁物业的公用或合用部位的使用范围、附属设施、设备状况按平面图和交房单。交房单作为甲方向乙方交付租赁物业，和本合同解除或终止时乙方向甲方返还租赁物业的验收依据。

1.3 甲方保证对租赁物有处分权。

### **第二条 租赁用途**

2.1 乙方向甲方承诺，租赁物业仅作为        办公        使用，并遵守国家和地方相关法律法规的规定。

2.2 乙方保证，未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。

### **第三条 租赁期限**

3.1 租赁期限自    年    月    日起至    年    月    日止。甲方另行给予乙方    天的装修免租期，即自    年    月    日起至    年    月    日止为装修免租期。装修免租期仅减免租金，其他费用乙方仍应正常缴纳。

3.2 如乙方要求租赁期限届满后续租的，应在租赁期限届满    个月前向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

3.3 租赁期限届满，乙方在同等条件下享有优先承租权，但乙方未在租赁期限届满         个月前向甲方书面提出续租要求的，视为乙方放弃优先承租权（特殊原因除外）。

### **第四条 租金及支付方式**

4.1 以每平方米建筑面积日租金为计算依据，具体标准为：人民币    元/㎡.日（以365天为基础），全年租金为人民币（大写）        （￥    元），租金不包含乙方应另行承担的物业管理费、水电、电话、网络、有线电视、空调、停车位及公用分摊部分费用等其他费用。

4.2 租金采取先付后用方式，以半年为一期，每半年支付一次。乙方在本合同签订后    个工作日内支付第一期    的租金；其后每期租金，在每期开始之前    日内付清。甲方应提前    日向乙方开具相应发票。

4.3 租金应以人民币支票或以银行转账的形式支付，支票应送至甲方地址或甲方事先以书面通知的其他地址。

指定收款账号：        。

开户行：        。

户名：        。

### **第五条 租赁保证金、装修保证金和其他费用**

5.1 甲乙双方约定，乙方在支付第一期租金同时，向甲方支付租赁保证金人民币    万元整，甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁关系终止，在乙方没有违约的情况下，甲方收取的租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

5.2 乙方在使用过程中损坏租赁物业的原有结构、安全和附属设施的，或违反相关规章制度的，经甲方通知仍没有进行整改恢复的，甲方有权从此保证金中扣除相关损失赔偿费用。

5.3 租赁期间，乙方使用租赁物业所发生的费用，包括但不限于水、电、电话、网络、有线电视、空调、停车位等相关费用，由　乙方　承担，按月结算。乙方在甲方或甲方委托的物业管理公司书面通知后的    个工作日内        支付。

### **第六条 交付条件、交接手续**

6.1 乙方已实地察看租赁物业及内部设施，认可其已经满足约定的交付条件。

6.2 甲方在    年    月    日将租赁物业交付乙方。在交付、交接的同时，对其他附属物品进行交接，乙方接收租赁物业钥匙即视为双方交接完成。

6.3 合同期满或因其他原因而终止时，乙方应在7个工作日内清理相关物品，负责将租赁物业恢复至交付时的状态，将租赁物业清理干净交还给甲方，办理相应交接手续，结清费用，交出进入租赁物业的所有钥匙，保持该租赁物业及其内部的设施设备处于正常可使用的状态（合理损耗除外，但须经甲方验收认可）。乙方逾期交还租赁物业，经甲方书面通知后仍未交还租赁物业的，视为乙方放弃对租赁物业内所有物品享有的一切权利，甲方有权自行或聘请他人将乙方财物搬出，由此产生的一切费用由乙方承担，给乙方造成损失的，甲方不承担任何赔偿责任。

6.4 合同期满或终止时，乙方在搬离财产、拆除装饰品、设备的过程中不得对该租赁物业造成损坏。为使该物业处于可出租状态，乙方应拆除所有相关装修，将物业恢复至交付时的状态，（除非甲方同意不拆除。甲方同意不拆除的，乙方对租赁物业的装修、改善或增设，无偿赠送给甲方。）

### **第七条 装修及管理使用**

7.1 甲方同意乙方对租赁物业内部进行必要的装修或改善，但乙方装修不得损害租赁物业的原有结构及安全。乙方的装修方案及施工图纸应符合有关法律、法规、规章及甲方关于租赁物业的装修规定，并且应事先报送甲方及物业管理公司，经甲方及物业管理公司书面同意后方可实施。乙方的装修也应服从物业管理公司的管理，甲方有义务配合乙方进行装修的各项审批工作。

7.2 乙方应及时清运建筑垃圾，如超过3个工作日仍未清运或政府环卫部门要求立即清运，甲方有权代为清运，但所需费用应由乙方承担。上述费用在乙方收到甲方的书面缴费通知书后7个工作日内支付。

7.3 甲方授权人员有权在装修期间随时检查乙方的装修工程是否符合国家有关法规、本合同及有关物业管理公司的规章制度的规定。

7.4 租赁期间，甲方保证租赁物业及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对租赁物业进行检查、养护，应提前通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用租赁物业的影响。若因乙方原因致使该租赁物业维护不当，甲方有权要求乙方进行整改或修理。若因甲方原因致使该租赁物业维护不当，乙方有权要求甲方进行整改或修理。

7.5 如第三方因紧急状况或配合政府部门的要求而未事先征得乙方同意进入该租赁物业的，由此给乙方造成的损失与甲方无关。

7.6 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁物业及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁物业及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修或赔偿维修的费用。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，费用由乙方承担。若租赁物业及附属设施自然损坏或故障，甲方应负责维修或赔偿维修费用。甲方拒不维修或赔偿的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

### **第八条 双方的陈述和保证**

8.1 甲方保证拥有租赁物业的合法出租权，并提供相应的有效法律证明文件的复印件。代表甲方签订本合同的人为甲方的授权代表。

8.2 乙方承诺按期支付租金及相关费用，在签订本合同时将合法经营所需的必备文件，包括但不限于营业执照、税务登记证、组织机构代码证、银行帐户、等（加盖乙方公章的复印件）报甲方备案，且上述所有证件中乙方的名称必须与签订本合同的乙方名称一致。乙方如变更上述证照内容的，应在变更后的三个工作日内提交甲方备案。

8.3 乙方承诺，自行负责租赁物业内的清洁、消防安全、保安等，承担租赁物业内的一切安全责任。乙方设计和配备的卫生、环保、安全、消防设备必须符合国家和地方卫生、环保、公安、消防部门的要求，如发生火灾、治安事件或其他事件，造成甲方或第三方损伤的，由乙方承担相关赔偿责任。

8.4 乙方租用租赁物业从事经营活动时，保证遵守国家及当地政府制定的一切法律、法规、规章和政策，如乙方从事违法、违规或不道德的活动而给甲方造成的所有直接损失，由乙方赔偿。乙方承诺代表乙方签订本合同的人为乙方的正式授权代表。

8.5 租赁物业的物业服务由甲方指定的物业管理公司提供，乙方承诺服从并配合甲方或甲方委托的物业管理公司对租赁物业统一的物业管理，遵守租赁物业的《管理公约》等相关规章制度。乙方拒绝与甲方指定的物业管理公司签订物业服务协议的，甲方有权要求提前终止本合同。

8.6 在租赁期限内，甲方及有意承租人有权考察租赁物业，乙方承诺提供必要配合。

### **第九条 转让、转租、抵押**

9.1 甲方有权无须征得乙方同意，随时将本合同项下的权利义务转让给任何第三方，但必须事先书面通知乙方，并保证受让方应无条件承担甲方在本合同项下的一切权利义务作为转让的前提条件。

9.2 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业转租、转借他人或调换使用。

9.3 在租赁期限内，如房屋产权人将租赁物业用于抵押给金融机构或其他债权人的，乙方同意按金融机构或其他债权人的要求出具相关承诺（此承诺以不损害乙方利益为前提），以便于产权人办理抵押登记手续。如因产权人抵押而给乙方造成损失的，由甲方赔偿。如乙方不同意出具相关承诺而导致不能办理抵押手续的，甲方有权提前终止本合同。若金融机构或其他债权人要求出具相关承诺违背双方协议或损害乙方利益的，乙方有权拒绝出具甚至提前终止本合同，收回已支付的剩余租金。

9.4 在租赁期限内，如房屋产权人转让租赁物业产权的，乙方在同等条件下有优先购买权，若第三方出价高于乙方的，甲方应在房屋产权变更后书面通知乙方并确保本租赁合同能继续履行。

### **第十条 合同变更、解除或终止**

10.1 本合同签订后，若乙方办理或变更新的营业执照，经甲方事先同意后，甲方、乙方及乙方注册变更后的新经营方三方应该及时签署相应的变更协议，本合同项下的所有乙方权利义务应全部转由乙方注册新成立的经营方承担。乙方应为新成立的经营方提供连带责任保证。

10.2 在下列情况下，甲方有权提前解除本合同，收回租赁物业，同时甲方有权不予返还乙方已支付的保证金（包括已支付的租赁保证金、装修保证金），按照本合同其他条款的相应规定收取违约金，并要求乙方赔偿损失。乙方在收到甲方解除合同的相关函件后，应在5个工作日内将遗留物品清理结束，交还租赁物业。乙方逾期交还，经甲方书面通知后仍未在限期内交还的，甲方有权自行或聘请他人将乙方财物搬出，由此产生的相关费用由乙方承担，给乙方造成损失的，甲方不承担任何赔偿责任。

（1）乙方逾期支付租金或其他应缴费用的时间超过30天的；

（2）乙方未经甲方书面同意将租赁物业转租、转借他人或调换使用的；

（3）乙方未经甲方书面同意擅自改变租赁物业用途的；

（4）因乙方装修（不论是否经过甲方或物业管理公司同意）、使用等原因损坏租赁物业结构或危及安全，且未按规定及时完成整改的；或因乙方原因造成租赁物业部分或全部毁损的；

（5）乙方利用租赁物业从事违法、违规或不道德的活动的；

（6）乙方被吊销营业执照或有关经营活动的许可证的；

在下列情况下，乙方可提前终止合同，可收回剩余租金，已支付的保证金（包括租赁保证金、装修保证金）按照本合同的其他条款的相应规定收取违约金，并要求甲方赔偿损失。

（1）甲方未按期交付租赁物已达30天；

（2）租赁物所有权存在重大瑕疵，甲方事先未告知乙方，使乙方无法正常使用；

（3）租赁物存在重大安全隐患，经甲方修复后仍危及人身、财产安全的；

10.3 在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

（1）租赁物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）租赁物业因社会公共利益被依法征收或征用的；

（3）租赁物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

（4）租赁物业毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

（5）甲方已告知乙方租赁物业出租前已设定抵押，现被处分的；

（6）地震、战争等法律法规规定的不可抗力原因导致的无法履约。

出现本款规定情形之一，如有政府给予赔偿，乙方除享有自行装修部分的赔偿外，不得要求任何其他形式的补偿。

### **第十一条 违约责任**

11.1 乙方逾期支付租金及其他款项的，每逾期一日（无论甲方是否正式催款），乙方应向甲方支付应付款总额千分之三的违约金；逾期时间超过15日的（无论甲方是否正式催款），每逾期一日，乙方应向甲方支付应付款总额千分之五的违约金。

11.2 除本合同约定外，在租赁期内甲乙双方任何一方提前终止合同，则应提前三个月书面通知对方，并赔偿对方相应的经济损失：

甲方无正当理由提前解除合同，应退还乙方租赁保证金，支付与租赁保证金相当的违约金；乙方无正当理由提前解除合同，租赁保证金不予退还。

11.3 租赁期满或本合同终止后，如乙方拒不搬出租赁物业的，乙方应按合同终止前最后一月的租金标准向甲方支付双倍的租金和其他费用，同时向甲方赔偿由此而造成的直接损失（包括但不限于租金、水费、电费等其他费用），同时甲方有权不予返还乙方的租赁保证金。

11.4 因一方违反本合同任何条款造成另一方遭受损失、损害或责任的，另一方有权要求其赔偿全部损失。守约方因违约方违约而获得的权利与救济在本合同被解除、撤销、终止或完成后仍应有效。

11.5 甲方逾期交付租赁物的，每逾期一日向乙方支付年租金的万分之三作为违约金。

### **第十二条 不可抗力因素**

12.1 因发生不可抗力或政府行为致使本合同不能履行或中止履行时，发生不可抗力的一方应及时以书面形式通知另一方。

12.2 因上述原因而提前终止本合同时，甲方须自本合同终止之日起6个月内向乙方退还保证金及已预收相应部分的租金，保证金及预收相应租金的退还不计利息。乙方应按本合同约定将该租赁物业腾空交还给甲方。

因上述原因中止本合同履行时，在中止履行期间，乙方可暂停支付该段期间的租金。

### **第十三条 排除条款**

除非甲方有过错，否则甲方不因为公共设施、服务设施或安全设施的故障或中断事件以及火灾、洪水和虫害等事件的发生而造成的人身或财产的损害而对乙方或任何其他人承担任何责任，但应协助乙方进行处理，并且除非上述故障或中断事件持续超过48小时，以上事件也不应成为本合同项下乙方交付的租金及其他费用或上述费用的任何部分不付、停付或拒绝支付的理由。

如果以上事件持续超过48小时以上的，甲方同意应按实际影响的时间免去乙方该时间内的租金。

但如上述故障或中断因乙方的过错所造成，不论上述故障、事件持续的时间有多长，均不能成为乙方不付、停付或拒绝支付租金及其他费用或上述费用的任何部分的理由。

### **第十四条 适用法律及纠纷的解决办法**

本合同按中华人民共和国法律订立并受其约束。如产生纠纷，双方应协商解决。如协商不成，任何一方可向该租赁物业所在地的人民法院提出诉讼。

### **第十五条 保密**

甲、乙双方应对往来的所有信息保守机密，不得向第三者泄露任何与本合同有关或因履行本合同而知悉的对方的的信息。如有泄露行为，则应由违约方向守约方作经济赔偿。具体数额视情况而定，但是由于政府有关部门规定及双方因业务需要而必须提及与对方相关的信息的情况除外。

双方员工或代理人违反本条款任何约定的，由该方承担相应的责任。

### **第十六条 通知**

因履行本合同而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的，按本合同内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局传递。派人送交，签收时生效；如由邮政局传送，则于送达时视为正式送交。更改地址要在七天之内以书面通知对方，如因一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第7日视为送达。

甲方：        。

地址：        。

邮编：        。

电话：        。

传真：        。

乙方：        。

地址：        。

邮编：        。

电话：        。

传真：        。

### **第十七条 其他**

17.1 双方约定，乙方需使用该租赁物业所在物业公共部分、外墙、屋顶以及地下停车库（位）、地上停车库（位）的，应取得甲方或相关权利方同意并另行签订有偿使用合同；如需取得政府相关部门批准，则乙方应履行相关审批手续。乙方未取得甲方同意或未履行相关审批手续的，甲方有权予以拆除或搬离，由此造成的损失由乙方自行承担。

17.2 双方应按法律、法规、规章和政策规定缴纳各自应承担的税和费。

17.3 本合同的某一条款被禁止或不能执行并不影响本合同其他条款的有效性。

17.4 在租赁期内，乙方应遵守甲方、物业管理公司以及与该租赁物业有关的各项规章制度，包括现时适用的规章制度及其修改、补充和替代内容。乙方保证其雇员、代理人遵守上述规章制度。

17.5 本合同未涉及事宜，双方可另行签订补充协议。

17.6 本合同的所有附件均为本合同组成的部分，具有同等法律效力。

17.7 本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式 六 份，甲乙双方各持 三 份，具同等法律效力。

签署时间：    年    月    日

甲方（盖章）：

联系人：

联系方式：

地址：

乙方（盖章）：

联系人：

联系方式：

地址：