**租赁合同（范本）**

出租方（甲方）：惠州创源投资运营有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系地址：惠州市惠城区江北云山东路27号

联系电话：0752-2389972

联系微信：

承租方（乙方）：

统一社会信用代码/身份证号码：

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

联系微信：

根据《中华人民共和国[民法](http://www.66law.cn/tiaoli/20.aspx%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.66law.cn/contractmodel/_blank%22%20%5Co%20%22%E6%B0%91%E6%B3%95%E9%80%9A%E5%88%99)典》等有关[法律法规](http://www.66law.cn/tiaoli/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.66law.cn/contractmodel/_blank%22%20%5Co%20%22%E6%B3%95%E5%BE%8B%E6%B3%95%E8%A7%84)的规定，结合租赁标的物的具体情况，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上就甲方将其拥有的物业资产出租给乙方使用的有关事宜，双方达成合意并签订合同如下：

1. **租赁标的物位置、面积**
2. 甲方将位于 （下称“租赁标的物”）出租给乙方以作经营管理使用，租赁标的物总面积经甲乙双方认可确定为 平方米，具体按实物现状为准出租。
3. **租赁期限及免租期**
4. 租赁期限为4.5年（即54个月，含免租期在内），即从 年 月 日起至 年 月 日止，实际以租赁标的物交付乙方使用之日起算。
5. 租赁标的物的免租期（装修期）为3个月，暂定从 年 月 日起至 年 月 日止，实际以租赁标的物交付乙方使用之日起算。免租期届满次日起开始计收租金。免租期内，乙方无需承担租金，但是应当承担物业管理费以及水、电、燃气、电视费等公用事业费用。除非本合同另有特别明确的约定，免租装修期不因任何原因而延长。乙方应在免租装修期内完成租赁标的物的装修、通过甲方及政府部门验收、具备合法经营条件。
6. **租赁标的物的交付**
7. 在本租赁合同生效之日起5日历天内，乙方向甲方提交乙方身份证复印件或营业执照复印件，办理租赁标的物交接手续，甲方将租赁标的物以现状交付乙方使用，乙方同意按租赁标的物及其内部设施的现状承租。
8. 若乙方因自身原因未在本合同约定的期限内办理租赁标的物交接手续的，期限届满之日即视为租赁标的物的交付日，甲方有权从该日起计算租赁期限和装修免租期。
9. **租金、相关费用及支付**
10. 租赁[保证金](http://www.66law.cn/special/baozjin/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.66law.cn/contractmodel/_blank%22%20%5Co%20%22%E4%BF%9D%E8%AF%81%E9%87%91)

甲乙双方在签订本合同时，乙方需交给甲方本租赁合同的租赁保证金人民币 万元（大写： ）。租赁期限届满，在乙方已向甲方交清了全部应付的租金及因本租赁行为所产生的一切费用，并按甲方要求履行完毕撤场、交还租赁标的物等本合同所约定的义务后10工作日内，甲方将向乙方无息退还租赁保证金；若乙方未完成上述义务的，甲方有权在租赁保证金中直接扣除乙方应付未付的租金或其他有关费用，向乙方无息退还剩余金额；合同履行过程中，若乙方出现甲方可依约扣除租赁保证金的情形的，乙方应当在甲方扣除租赁保证金的10个工作日内，补足租赁保证金。

1. 租金

本合同项下租金计算方式为：首个周期年自免租期限届满之日起算，不满12个日历月，具体为 年 月 日起至 年 月 日，本合同项下租金支付货币为人民币，按月支付，首个周期年每月固定租金总额为￥ 元（大写人民币 元整）；首个周期年期满后，租金递增率为2%，每一年递增一次，即第二个周期年月租金为第一个周期年月租金的102%，第三个周期年月租金为第二个周期年月租金的102%，以此类推。

乙方应于每月15日前向甲方支付当月租金，乙方应将租金、租赁保证金以及依据本合同应当向甲方支付的费用汇至甲方指定的下列帐号。

甲方户名：

账号：

开户行：

1. 税金

双方按法律规定承担各自的纳税义务。

1. 物业管理费

乙方同意由甲方选定的物业服务企业对租赁标的物进行物业服务管理，在租赁期间内向物业服务企业缴纳物业管理费。

1. 其他费用

乙方负责全额支付租赁期间内租赁标的物的水、电、供热、燃气、通话、卫生、治安、增容费等各项费用。

1. **租赁标的物的使用**
2. 乙方明确租赁标的物的用途为 。
3. 乙方在该租赁标的物内进行经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证（如法律、法规要求）等，甲方可提供其法定义务范围内的协助，有关费用由乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证书或许可证的规定进行经营活动。
4. 乙方必须采用文明经营服务管理的办法进行，乙方遵守国家的相关法律，不得经营餐饮、维修、易燃易爆危险品、有毒有害物资、娱乐场所或违法违纪项目，乙方自主经营，自负盈亏，解决大小事务，做好安全生产工作，出现一切事故均由乙方负责，与甲方无任何关系。
5. 乙方保证其经营过程中不对周边居民和单位正常生活经营产生不良影响，若乙方经营对周边居民和单位的正常生活经营产生不良影响的（包括但不限于周边居民和单位的多次投诉等），甲方有权要求乙方限期整改并消除影响，否则甲方有权解除合同，不予退回租赁保证金，并要求乙方赔偿甲方实际损失。
6. 租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得改变原定用途使用租赁标的物。
7. **装修事项**
8. **装修期限为 个月，计算时间****从租赁标的物交付使用之日计起，如甲方延期交付，合同期****限及装修期限相应顺延。**
9. **租赁标的物的电线线路甲方负责连接到租赁标的物室外的电箱位置，电箱及标的物内的电线线路由乙方负责重新连接铺设。乙方可自行进行专业装修，但不得破坏租赁标的物原有之建筑结构、隐蔽工程和装修布置等，且须自行装修、维保租赁标的物并自行承担一切因装修、维保所产生的费用。租赁期间内，如乙方因使用前述装修、设施或设备而造成任何不便或损失，均应由乙方自行承担后果；如因乙方使用前述装修、设施或设备而造成甲方损失，乙方应予以相应赔偿。**
10. **乙方对租赁标的物进行装修时，若涉及改造消防系统、空调系统、给排水系统、强弱电系统等相关工程设备系统的，应事先向甲方提出书面申请并附施工平面图。经取得甲方同意后，由乙方向有关政府部门办理相关手续和证件后方可实施，由此产生的费用和责任由乙方承担，且相关系统改造必须经相关政府部门和甲方验收合格后方可进行经营。相关施工设计图纸、竣工图纸、消防许可证件等材料应提供甲方以供查阅和存档。**
11. **乙方装修过程中，应遵守甲方制定的装修管理中的相关管理规定，如果乙方或乙方委托的施工方在装修过程中违反甲方的装修管理规定，对甲方造成损失，甲方有权在乙方的租赁保证金中扣除相应金额，****租赁保证金不足以弥补甲方损失的，不足部分乙方应补足。**
12. **装修工程以安全第一，质量至上的原则进行。乙方装修按安全生产管理条例的条文执行，不得走捷径、图方便，不得使用易燃材料装修，造成事故，一切责任由乙方负责。**
13. **物业的维护维修**
14. 租赁期内乙方应对租赁标的物内所有设施设备进行定期维护，发现问题及时维修，因维修所产生的费用由乙方承担。在合同期满时，乙方需自行维修好所有存在问题的设施设备，确保设施、设备以可靠运行状态并随同租赁标的物归还甲方，保证租赁标的物不存在安全隐患并能正常使用，甲方对此有权检查监督。
15. 租赁期内，乙方应合理使用并爱护该租赁标的物内部的各项设施，并确保其处于可以正常使用的状态。
16. 因乙方使用不当或不合理使用，该租赁标的物及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修或委托第三方进行维修，相应的维修费先从**租赁保证金中扣除**，乙方需在15日历天内重新补足**租赁保证金。**
17. 乙方已明确知晓租赁标的物存在的瑕疵情况，乙方承诺在签订本合同后对租赁标的物进行修缮，在确保租赁标的物达到安全使用条件后方可使用，因此产生的各种费用，均由乙方承担。
18. 乙方在签订本合同后未对于租赁标的物进行修缮或未进行充分修缮而因产生的所有安全问题和法律责任均由乙方承担，甲方有权要求乙方赔偿因此而造成的损失。
19. **消防安全**
20. 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》及相关法律法规的规定，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。
21. 乙方为租赁标的物的消防安全责任人，承担相应的法律责任。
22. 乙方需自行承担该租赁标的物的消防设施报装手续及报装所需费用，甲方负责协助乙方办理。
23. 乙方应在租赁标的物内按有关规定配置灭火器及相关灭火设备，严禁将楼宇内消防设施用作其他用途，并对租赁标的物及消防设备器材进行定期检查和维修，及时消除安全隐患。
24. 租赁标的物因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经消防主管部门及相关部门批准并办理相关手续后方可实施，由此产生的费用和责任由乙方自行承担。
25. 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁标的物内的消防安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁标的物的消防安全，但应事先通知乙方，乙方不得无理拒绝或延迟甲方的检查。
26. 在租赁期间，乙方不得违反安全管理的有关要求，生产场所不得违章动火作业，电器线路不得私拉乱接，应严格规范用火、用电安全。
27. 乙方要按规定设立疏散通道，不得在疏散通道堆放杂物，确保消防通道和安全出口畅通无阻。
28. 乙方要配全配足必须的消防设备，并定期进行演练和检查。使用符合安全标准的设施、设备，不得违规安装使用各种劣质、“土制”设备，所有特种作业人员必须持证上岗。
29. **转租**
30. 未经甲方同意，乙方在租赁期限内不得将承租的租赁标的物部分或全部转租给第三方，否则，甲方有权解除合同，并有权要求乙方按当年三个月租金的标准向甲方支付违约金，且已收取的租赁保证金不退还。
31. 若乙方需转租的，应在转租行为发生前的10个工作日内提交转租申请纸质版及扫描件至甲方，待甲方批复同意转租后方可转租。转租申请的内容包括但不限于转租后次承租人的身份证明文件、拟经营用途、拟签订的转租合同等。转租合同签订后的10个工作日内，乙方应向甲方提交其与次承租人签订的转租合同复印件、次承租人营业执照复印件（营业执照的经营者需和转租申请中的次承租人一致）或居民身份证复印件。
32. 若甲方同意乙方转租，对因转租而产生的税费等相关费用，由乙方负责，乙方保证次承租人不得违反本合同的约定且次承租人其权利不得超出乙方在本合同项下的权利，因乙方或者次承租人的行为对甲方造成损害的，乙方和次承租人对甲方承担连带责任。若次承租人有超出乙方本合同项下的权利或违反本合同约定的，乙方应按当年度1个月租金的标准向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权从乙方缴纳的租赁保证金中扣除。
33. **甲乙双方的权利义务**

**（一）甲方的权利、义务**

1. **甲方有权利监督乙方在租赁标的物内的装修设计及经营行业、居住行为等，有权利制止乙方违规违约行为，并有权要求乙方限期整改。**
2. **甲方有权利按约定收取乙方应交的租金、租赁保证金及监督乙方其他费用的缴交。**
3. **甲方有权利监督乙方的安全生产工作。**
4. **甲方有权利协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、教育、整顿。**
5. 有权制定有关治安、消防、环境、卫生等内容的各项内部管理制度并监督乙方实施。
6. **甲方按约定为乙方提供必要资料，协助乙方办理与经营性相关的证照及有关合法性文件。**
7. **其他与本合同有关的权利义务。**

**（二）乙方的权利、义务**

1. **乙方有义务将装修设计图送交甲方备案。**
2. **乙方应具备合法的经营资格，并按照工商行政管理部门核准的经营范围经营。**
3. **乙方应在租赁标的物内开展合法、合规的活动，并对因自身行为产生的一切后果负全部责任。**
4. **乙方应按约定的用途开展活动，不得擅自改变租赁用途，不得从事法律法规规定禁止的活动，并自觉遵守法律法规和甲方制定的各项内部管理制度，服从甲方的监督管理。**
5. **乙方应按时足额支付租金、相关税费和有关规费及水、电、通话、卫生、治安、增容费、物业管理费、公共水电费、停车费等费用。**
6. **乙方不得擅自改变租赁标的物建筑结构或改动原有消防安装设备等，不得加建、扩建或临时搭建建筑物或者构筑物，并爱惜使用室内设施，造成损坏的应承担修复或赔偿责任。**
7. **乙方应妥善管理租赁标的物，租赁期间租赁标的物发生的倾斜、倒塌、高空抛物、坠物等事故，均由乙方负责，因此而给甲方或者第三人造成损害的，均由乙方承担全部责任。**
8. **乙方应保持租赁标的物周围环境整洁，保证门前不准堆放物品，做好防火防盗工作，如因乙方原因发生火灾等事故，对甲方或者第三人造成损害的，乙方承担全部责任。**

**9.未经甲方同意，乙方不得将租赁标的物转租、转让、转借给他人使用。**

**10.乙有义务做好文明合法经营管理及安全生产工作，并自觉接受甲方和市区有关职能部门的监督，对存在的安全隐患积极整改完善。**

**11.在租赁期间，乙方应管理好**租赁标的物**的人、财、物，发生事故概由乙方负责，造成甲方损失的应承担赔偿责任。**

**12.乙方应服从租赁标的物现有的物业管理。**

1. **违约责任**
2. 乙方违反本合同的约定使用租赁标的物或者对租赁标的物进行改造的，甲方可要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同，并有权不予以退回租赁保证金。
3. 在租赁期限内，乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按应付而未付部分的3‰（即：千分之三）向甲方支付违约金，乙方逾期2个月未支付租金的，除有权要求乙方支付违约金外，甲方还有权解除本合同并收回租赁标的物，不予退回乙方租赁保证金。
4. 若乙方未按约定补足租赁保证金的，每逾期一日，按租赁保证金的5‰（即：千分之五）向甲方支付违约金，若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方实际损失。
5. 租赁期间，乙方违反本合同第五条约定的，甲方有权解除合同，收回租赁标的物，并有权不予以退回租赁保证金。若甲方要求乙方限期整改，乙方应在限期内整改完毕并通过甲方验收，验收通过则合同继续履行。若乙方未按期整改完毕的或者没有通过甲方的验收，乙方每逾期一日，按当月租金的5‰（即：千分之五）向甲方支付违约金，直至全部整改完毕且验收合格为止，验收通过则合同继续履行。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方实际损失。
6. 租赁期间，乙方违反本合同第六条约定的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改或经整改仍不符合要求的，甲方有权解除本合同，不退还租赁保证金，并有权要求乙方按当年度3个月租金的标准向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，由乙方赔偿甲方实际损失。
7. 若乙方未按本合同第七条、第八条约定履行义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改或整改仍不符合要求的，甲方有权委托第三方处理，由此产生的责任和费用由乙方承担，且乙方应每日按当月租金的5‰（即：千分之五）向甲方支付违约金，直至第三方处理完毕，乙方拒不支付相关费用的，甲方有权在租赁保证金中扣除。
8. 租赁期间，若乙方违反本合同第九条约定的，乙方除应承担相关的责任外还必须按当年度3个月租金的标准向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，由乙方赔偿甲方实际损失，同时甲方有权解除合同。
9. 未经甲方同意，乙方不得提前终止本合同，乙方无故终止合同，必须赔偿甲方的经济损失，甲方不退租赁保证金。如乙方确需提前解约的，须提前三个月书面通知甲方，经甲方同意且履行完毕以下手续，方可提前解约：（1）按合同约定向甲方移交租赁标的物；（2）缴清租赁期间的未付租金及相关费用等；（3）应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付当前周期年3个月的租金的款项作为违约金。甲方在乙方履行完毕上述义务后五工作日内将乙方的租赁保证金无息退还乙方。
10. 乙方在甲方给予的装修期内向甲方提出解除合同的，同样视为违约行为，乙方必须赔偿甲方的经济损失，甲方不退租赁保证金。
11. 乙方须在出现本合同约定的违约行为之日起10个工作日内，向甲方支付违约金、承担违约责任，逾期甲方有权直接在租赁保证金中扣除。
12. **免责条款**
13. 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或动迁导致甲方无法继续履行本合同时，视为不可抗力，将按本条第2款执行。
14. 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用微信或电话等方式通知对方，并应在30日历天内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的[公证](http://www.66law.cn/special/gzc/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.66law.cn/contractmodel/_blank%22%20%5Co%20%22%E5%85%AC%E8%AF%81)机关出具，如无法获得公证机关出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。
15. 若合同履行过程中出现本条第2款的情形，双方协商解决，但甲方不承担乙方投入建设、经营、生产、装修、设备等损失的赔付或补偿，仅就剩余租赁期限的租金进行协商。
16. 甲方确认在签订本合同之时,未收到任何政府主管部门的关于租赁标的物的征收、征用或拆迁等的文件通知。如遇政府需要征用、征收或拆迁，甲、乙双方应无条件服从政府安排。政府征用、征收或拆迁租赁标的物时对甲方、乙方或个体经营户的补偿按法律、法规及国家、省、市的相关政策规定执行，其中：有关经营、装修、设备、搬迁方面的补偿归于乙方所有，除上述归乙方所有的补偿外，其余补偿均归甲方所有，乙方无权对此要求甲方承担任何责任，且甲方不需对乙方已投入的建设、经营、生产、装修、设备等损失进行赔付或补偿。若乙方收取了上述应归属甲方所有的补偿，应在收取之日起15日历天内返还给甲方，逾期未返还的，每逾期一日，按乙方占用款项的1.5‰（即：千分之一点五）向甲方支付违约金。
17. **合同终止及合同期满**
18. 租赁期满未能续租或合同因解除等原因提前终止的，乙方应于上述原因发生之日15日历天内搬离并将租赁标的物以完好、适租的状态交还甲方，逾期未搬离并交还租赁标的物的，乙方在该租赁标的物内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃所有权及一切权利，甲方有权自行处置或委托第三方处理（包括作为垃圾丢弃等），由此产生的费用由乙方承担，若有损失，乙方自行承担，甲方无需赔偿。
19. 如果乙方未按照本条之约定搬离并交还租赁标的物的，甲方或物业公司有权采取对该租赁标的物停止水、电等供应、控制人员从该租赁标的物进出、阻止乙方继续开业经营等强制措施，同时甲方有权参照本条约定将该租赁标的物内的一切动产搬离该租赁标的物，并将该租赁标的物内的一切装修、附属设施、设备拆除，并收回租赁标的物，因此而产生的费用由乙方负担。
20. 乙方应于租赁期限届满或本合同因任何原因终止之日起60日历天内，办妥以该租赁标的物为注册地址或营业地址进行工商登记的注销或变更手续。反之，每逾期一日，乙方应按当年度租金的1%（即：百分之一）向甲方支付违约金，直至相关手续办理完毕之日止。
21. **争议解决方式**

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，任何一方可向租赁标的物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

1. **其它事项**
2. 本合同自双方签字盖章之日起生效。
3. 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，如采取书面形式，必须送达至本合同所注明的地址或双方书面通知的其他地址。若一方变更地址、电话或传真号码，应及时以书面形式通知对方，否则，合同中的地址、电话及传真号码将被视为有效，任何一方按合同中的地址、电话及传真号码发送的文件或传真视为履行了传递文件的通知义务。如因合同中确定的地址错误或地址变更没有书面通知造成送达不能的，由有通知义务的一方自行承担一切损失和责任。
4. 合同各方一致确认以下通讯地址和联系方式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要求整改函、律师函等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、再审和执行程序相关法律文书的送达。

甲方：【 】

地址：【 】

联系人：【 】

电话：【 】

邮编：【 】

乙方：【 】

地址：【 】

联系人：【 】

电话：【 】

邮编：【 】

1. 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充合同。
2. 合同附件作为本合同的组成部分，与本合同具备同一法律效力。
3. 本合同一式六份，自双方签字盖章后生效，由甲方执四份，乙方执一份，惠州市公共资源交易中心执一份，具有同等法律效力。

【以下无正文，为本《租赁合同》签署页】

甲方（印章）

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方（印章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订时间： 年 月 日