

租赁合同

(编号: 龙租 2023-00)

出租方 (以下简称甲方): 龙岩市龙城投资经营有限公司

承租方 (以下简称乙方):

根据《中华人民共和国民法典》,《中华人民共和国城市房地产管理办法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就租赁龙工大厦办公楼的相关事宜经友好协商达成一致,签订合同如下:

一、租赁标的物

1、甲方将位于龙岩市商务运营中心龙工大厦商业用房,建筑面积为平方米 (以下简称租赁物) 出租给乙方。

2、甲方出租的本租赁物为待售房屋,乙方在签订本合同前已进行了实地考察,并对租赁物的法律现状、物理现状及周边自然和商业环境之现状进行了充分了解并愿意承租本租赁物作办公使用。

未经甲方及相关部门书面同意批准,乙方不得擅自改变承租房屋的用途,如有违反按乙方违约处理,甲方有权解除本合同并没收乙方履约保证金。

二、租赁物租赁期限

1、租赁期限为 年 (起止时间:【】年【】月【】日至【】年【】月【】日)。租赁期限满合同终止 (包括提前终止或解除本合同,本合同内下同) 时,乙方应按本合同第九条项下约定将租赁物交还甲方。

2、租赁期限届满若乙方需续租的,应于届满前三个月书面向甲方申请,甲方同意续租的,新租赁的租金及其他租赁条件以双方届时新签订的《租赁合同》约定为准。

三、租赁标的物的交付

1、签订合同后,乙方应在租赁物具备交付条件之日,凭装修保证金、履约保证金、首期租金及物业管理费的缴款凭证办理房屋交付手续。

2、若乙方未按本条约定前往办理交付手续的,则视为甲方已经按合同约定将租赁标的物交付给了乙方使用,并依据第二条约定开始计算租金及综合管理费等相关费用,超过 10 天未办交付手续的甲方有权收回房屋,并没收履约保证金。



四、租金标准、其它费用及其缴纳方式:

1、按建筑面积计租，租金为：_____元/m²/月，月租金额为人民币__万__仟__佰__拾__元整(¥_____元)。考虑商业市场规律和行情，必要时甲方有权在第3年开始每年在上一年租金的基础上逐年上浮5%。(本价格不包含物业管理费及商业服务费)。

2、租金采取阶段性方法计收：【2023】年【】月【】日至【】年【】月【】日)按标准租金5折计收，第3个月起恢复标准租金。

3、租金支付方式：每月10日前支付当月租金

甲方指定收取租金的银行账户：

账户名称：龙岩市龙城投资经营有限公司

账 号：35001696107059335588

开 户 行：建设银行新罗支行

乙方足额交纳每期租金后10个工作日内，甲方向乙方开具该期租金的发票。

4、履约保证金

A、本合同签订当日，乙方应向甲方支付人民币_____万__仟__佰__拾元整(¥_____元)，作为乙方履约保证金。除非经甲方同意，乙方不得主张以履约保证金抵作租赁期限内任何时间所拖欠的租金、物业管理费及其他应缴费用。

B、乙方支付的履约保证金额用以保证乙方完整妥善的履行本合同约定义务。如出现违约的情形，甲方有权从履约保证金中扣除相应的金额作为违约金/赔偿金，由此造成的履约保证金不足部分，乙方须在接到甲方通知后5天内补充足差额。

C、本合同终止后的90日之内，经甲方确认，扣除乙方违约造成的损失赔偿、违约金及合同约定的乙方应付费用，乙方完好交还租赁场地后，甲方应将剩余的履约保证金无息退还给乙方。

五、租赁物的综合管理服务

1、乙方同意接受甲方指定龙岩城发物业有限公司(以下简称管理公司)提供综合管理服务。综合管理费3.48元/m²/月，公摊水电费由商户按建筑面积公摊，乙方应遵守本项目管理规章制度，按时交纳综合管理费、公摊水电费及其它应缴费用等；乙方应遵守物业管理公司要求，详见物业公司合同。

2、因签订和履行本合同应当缴纳的税费，根据法律规定由双方各自依法承担，本合同另有约定的除外。

六、乙方对租赁物的装修装饰

1、乙方因经营所需在租赁物自费安装的设施、设备，乙方安装设施、设备

前须经甲方（或管理公司）书面同意且其安装使用方案、标准应符合当地相关规定（如：消防或环保或其他管理机构）并获得批准（若有）。因乙方设备设施安装或使用不当或设施、设备质量等问题导致的一切后果，均由乙方自行承担。

2、甲方提供的水、电等共用设施的主管道（含主线，下同）接驳端口已至租赁物内，乙方经营所需要就上述主管道延续的部分由乙方自行负责设计、施工，若乙方自行设计、施工的延续水电管线不合格或未能通过达标验收的，相关责任及损失或赔偿均由乙方自行承担。

3、因租赁物经营需要进行的装修装饰由乙方自费负责。

4、乙方装修时应根据合同签订时向甲方提交的装修平面图及装修方案施工，否则甲方有权制止乙方继续装修。如果需要调整装修平面图和装修方案，必须提前一周报甲方审批，经甲方同意后方可施工。需要报经相关管理部门批准的乙方还应先行报批方可施工。

5、乙方装修前应与物业公司办理装修相关手续，装修押金_____元/平方米由物业公司收取。乙方装修装饰不得改变租赁物建筑结构，不得影响建筑的安全性或不按经批准方案进行装修作业，或者有其他不当装修行为；否则所导致的一切后果由乙方承担。若乙方违反本款约定，甲方有权解除合同，没收乙方的履约保证金，给甲方造成其他损失的，还应赔偿甲方损失。

6、乙方装修应尽量封闭作业，过程中不得产生较大的噪声，粉尘、刺激性气味，不得在商铺外的共用部分堆放装修材料及作业产生的废弃物等，若因乙方不当装修所导致后果由乙方自行承担。

七、甲方的权利和义务

1、甲方有权在预先发出书面或口头通知的情况下，进入租赁物内部检查乙方是否违反本租赁合同或本项目管理规章制度，以及检查或修理该办公写字楼的有关设备和设施，对此乙方应给予配合并协助。

2、甲方有权以书面形式向乙方公布、介绍、修改或废除有关租赁物管理或使用的规章制度。

3、本合同期满前三个月内，甲方（或管理公司）有权带其他有意承租者进入租赁物内察看，乙方应给予必要的配合和协助（此过程中乙方不得有任何诋毁）

4、本合同约定的甲方其他权利或义务。

八、乙方的权利和义务

1、乙方经营前应自行取得与之相适应的各种行政许可及批准（包括但不限于：营业执照、卫生许可证、税务登记证、消防及环保合格）等各种证照、文件，乙方无证照经营的后果由乙方自行承担。乙方应依法经营，并对经营后果承担一切法律责任。



2、合同期内乙方不得私自转租转借，否则视同违约，履约保证金不予退还，甲方有权解除合同收回租赁物转租他人。

3、如遇特殊情况，乙方要解除合同需提前一个月向甲方提交书面申请，经甲方同意后方可解除合同。其中乙方在第一个租赁年内解除合同，甲方不予退还履约保证金；第二个租赁年内解除合同，经甲方同意解除合同的，履约保证金可以申请50%退还；第三个租赁年起往后经甲方同意解除合同的，履约保证金可以申请全额无息退还。

4、租赁期内乙方应自觉遵守甲方及管理公司制定的各项管理规定，不得无故违反，否则甲方有权解除合同并强制收回，同时履约保证金不予退还。

5、乙方不得改变租赁物的主体结构或外观；一经甲方发现，甲方有权要求乙方在规定期限内进行修复和整改；未按甲方要求修复和整改的，甲方有权解除本合同并没收乙方的履约保证金。乙方（含其雇佣人员）行为使得租赁物遭受毁损的，乙方应赔偿甲方的损失。

6、租赁物或租赁物所在区域不得储藏、堆放易燃、易爆、有毒、有害之材料或物品（属于特殊行业经营所需的，应取得相关管理部门颁发的许可证，并经甲方书面同意；同时乙方应负责安全以及承担相关责任），甲方发现后有权解除本合同并没收乙方履约保证金。

7、乙方应妥善使用、保养租赁物，属于租赁物质量瑕疵问题，乙方应及时通知管理公司维修；若由于乙方或其客户不当使用造成损坏，由乙方负责自费修复；租赁物故障因乙方延误报告或修复导致损失扩大的，乙方应就该扩大部分损失承担责任。

8、乙方若需要在租赁物内安装、使用超过甲方租赁物配套的水、电、燃气表容量的任何水、电、燃气设备的，除应事先征得甲方书面同意外还应自费向有关部门办妥水、电、燃气的增容手续。

9、乙方需要在租赁物上（或外部）设置安装广告牌、店标、店招等的，广告牌、店标、店招的位置、规格等均应服从甲方（或管理公司）的统一规划并经甲方（或管理公司）书面批准，若需相关管理部门批准的，由乙方自行报批。

10、乙方应按时交纳租金及综合管理相关收费，若迟延（含不足额）支付，逾期期间每日按逾期金额的千分之一支付滞纳金，逾期不支付（含不足额）累计超过30个日历日的，甲方有权解除本合同收回租赁物并没收乙方履约保证金。

九、合同终止租赁物返还等约定

1、本合同租赁期限届满，如乙方已付清租金、滞纳金、违约金、赔偿金且无其他未承担责任的违约行为的，甲方应在合同终止日起的三十天内将乙方履约保证金不计息退还乙方。

2、若本合同终止日时乙方尚有诸如欠租、欠缴综合管理费、水电及公摊或其他违约责任未承担情况的，则甲方（或管理公司）可自乙方履约保证金中予以

抵扣；若抵扣后有余，则甲方应将余额退还乙方；抵扣后仍不足支付的，乙方应在甲方通知起的3日内全额付清，否则甲方（或管理公司）除有权向乙方继续追索欠款外，乙方还应承担支付逾期违约责任。

3、乙方应在本合同终止日（或甲方终止合同通知发出）起的3个工作日内，自租赁物内撤出全部自有动产并将经过清洁且状态完好的租赁物（含所配套设备、设施功能良好、运行正常）及所有钥匙交还给甲方。乙方撤离自有动产（含乙方增设的设备设施）时不得损坏装修装饰。

4、自本合同终止日（或甲方终止合同通知发出）起的第4个工作日起，若租赁物内尚存放乙方物品的，该物品将被视为乙方遗弃物由甲方自行处置且因此发生的费用由乙方承担。

十、不可抗力及政府行为

1、因洪水、台风、地震或非甲方责任的火灾、爆炸导致租赁物所在建筑主体损毁且在六个月内无法修复的，为不可抗力导致本合同无法继续履行。任何一方可向对方发出书面通知，要求终止本合同，自书面通知到达对方时合同解除，双方均不违约亦不向对方赔偿损失。

2、因政策改变或其他政府行为（如城市建设改造、拆迁、用地变更、加开扩建道路等）致使本合同无法继续履行的，本合同自动终止，双方互不追究责任；若因此获得补偿的，除指定向承租人的补偿归乙方外，其他补偿归甲方所有。

3、发生不可抗力，双方应依据不可抗力对本协议的影响程度，协商决定变更或终止协议。

十一、租赁物转让

1、在租赁期内，甲方有权无需征得乙方同意，随时将该租赁物出售给任何第三方，但必须事先书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权，乙方应在收到甲方书面通知后十天内决定是否购买。

2、若乙方决定不行使优先购买权，则甲方应在向第三方出售该租赁物的合同中列明：a) 该租赁物的购买方同意继续履行本合同并由其承担本合同项下原甲方承担的所有义务；b) 乙方所投入的设备、设施归乙方所有，不属于向第三方购买的范围。除此之外，甲方还应保证购买方向乙方出具《承诺函》，保证乙方享有本合同的租赁权益。

3、租赁期限满合同终止时，乙方应按本合同第九条项下约定将租赁物交还业主方。

十二、争议的解决

本合同履行中或与本合同相关事项发生争议的，甲乙双方应先通过协商解决，协商解决不成的，任何一方均有权向租赁物所在地法院起诉。

十三、其他

1、双方于本合同中所留地址及电话为联系（送达）地址及电话，任何一方按前述地址以EMS快件方式发出通知或文件的，在发出起24小时视为已经送达；如所留地址或电话有变更的，变更一方应在变更前3日以书面通知对方，否则自



行承担所有不利后果。

2、本合同未尽事宜，由双方协商一致达成书面补充协议经双方盖章（乙方为自然人的按指印）生效，作为本合同有效组成部分，该书面协议与本合同冲突的，以补充协议约定为准。

3、本合同一式肆份，自双方签字或盖章之日生效，甲方叁份、乙方壹份，具有同等法律效力。

附件一：《_____层平面图》/《_____层面积测绘表》

附件二：乙方法定代表人身份证/法人营业执照/法人组织机构代码证/税务登记证等复印件

（以下无正文）

甲 方：龙岩市龙城投资经营有限公司 乙 方：_____

通讯地址：新罗区南环西路 52 号市建设 通讯地址：_____

大厦三层

联系电话：0597-3391113 联系电话：_____

代表人签字(盖章)：

代表人签字（盖章）：

身份证号码：

签约日：___ 年___月___日

签约地：