

租赁合同 (样本)

出租方 (以下简称甲方): _____

承租方 (以下简称乙方): _____

乙方通过公开拍卖方式取得温州高铁新城城市客厅办公区域 1 楼至 4 楼租赁权, 根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定, 为明确甲乙双方的权利义务, 在双方平等、自愿的基础上, 经双方协商一致, 签订本合同。

第一条 租赁物

- 温州高铁新城城市客厅办公区域 1 楼至 4 楼, 面积约 5961 m²。
- 标的物无不动产权证, 持有土地证: 浙 (2019) 温州市不动产权第 0002224 号, 土地用途: 公共管理与公共服务用地 (文体娱乐用地)。
- 以上租赁物以现场实物为准。租赁物外观、建筑面积、固定装修、结构、质量等以移交时的现状为准。甲方对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、面积差异等不作担保。
- 因租赁物权属 (如产权证问题等)、权利性质、用途等相关问题导致乙方无法办理经营证照或其它纠纷的由乙方自行承担风险, 与甲方无涉, 不作为解除租赁合同的理由。
- 乙方对租赁物描述的所有内容清楚且明知, 承诺不因此向甲方主张任何权利。

第二条 租赁期限

- 免租金装修期为 6 个月。
- 租赁期为 10 年, 租赁期限从 2024 年 月 日起至 2034 年 月 日止 (免租期包含在租赁期限内)。

第三条 租金及相关约定

- 租赁保证金为人民币 15 万元 (大写: 壹拾伍万元)。租期届满, 乙方结清依本合同约定应支付全部费用以及扣除违约金 (如有)、损失 (如有) 后, 由甲方不计息退还给乙方。
- 首年租金为人民币 万元 (大写: _____), 除免租期外, 租金每三年递增 3%。第一年至第三年每年租金相同, 即为首年租金金额; 第四年至第六年每年租金相同, 年租金在第三年基础上增加 3%, 即年租金为人民币 万元 (大写: _____); 第七年至第九年每年租金相同, 年租金在第六年基础上增加 3%, 即年租金为人民币 万元 (大写: _____); 第十年租金在第九年租金基础上增加 3%, 即年租金为人民币 万

元 (大写____:); 租金按季度支付, 每季度一付, 先付后用。首季度 (首期) 租金为人民币____万元 (大写: _____), 于免租金装修期结束 7 日前一次性支付给甲方。从第二期起, 每期租金应于上一期租期到期 7 日前一次性支付给甲方。

3、因租赁行为产生的税费由甲乙双方各自依法承担。

4、在租赁期间, 水电能源等公共事业费用及物业服务费等由乙方自行承担, 相关物业服务费用以乙方与甲方指定物业服务公司签订的物业服务协议为准。

5、租赁物为毛坯交付, 所需装修费用由乙方自行承担, 装修标准不低于 400 元/m²。乙方不得更改房屋结构, 房屋装修不得危及结构安全, 装修方案应装修前提前报备甲方, 并负责房屋的消防安全和相应的后果。

6、自甲方将租赁物交付给乙方使用之日 (以双方签订的房屋交付使用确认书为准) 起 1 个月内, 乙方须进场装修施工, 若逾期未进场施工的, 甲方有权解除本租赁合同, 租赁保证金不予退还。

7、在租赁期限届满 2 个月前, 乙方如需继续承租的, 须向甲方书面提出, 由甲方确认后, 乙方在同等条件下享有优先租赁权, 否则乙方不享有优先租赁权。

第四条 租赁用途限制: 不得经营有污染、有噪音、危险品等相关行业, 不得作为只对少数人开放的实行会员制的私人会所, 所经营业态须符合属地部门管理要求并办理相关许可 (乙方须自行承担标的物涉及的有关经营活动所产生的审批风险和责任)。

第五条 关于转租

租赁期限内, 乙方须经甲方备案后, 方可将租赁物进行转租。乙方须将转租协议及相关资料交至甲方备案。转租的管理工作由乙方负责, 包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。乙方应在转租租约中列明, 倘本合同提前终止, 乙方与转租户的转租租约应同时终止。因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。

第六条 双方权利与义务

1、甲方对出租房屋、场所及配套设施享有所有权, 当出租财产受损时有权向乙方索赔。

2、甲方有权按本合同规定向乙方收取租金。

3、甲方应按期交付租赁物。

4、乙方在租赁期间享有租赁物所有设施的专用权。乙方应负责租赁物内相关基础设施的维护, 并保证在本合同终止时归还甲方。乙方在租赁期限内应妥善管理租赁物。

5、乙方在承租期间, 应向卫生、市监、税务等有关政府部门办理相关登记手续, 乙方

自行办理因经营需要的所有手续，且由乙方自行负责并承担相应的费用和后果。乙方不得在租赁物内从事违法行为。甲方须提供标的物相关资料、证明、证件、签章等，配合乙方办理标的物相关手续，甲方并不承诺乙方一定可以办理经营手续，也不承担任何费用。

6、在租赁期间，乙方应按时缴纳税金等政府部门规定的应缴款项，逾期未缴责任由乙方自负。

7、乙方在租赁期间，须保持租赁物消防通道畅通（楼道、消防通道不得占用），严格遵守有关消防安全管理的规定，确保安全经营，自租赁物交付乙方使用之日起，全部安全责任由乙方负责，如乙方因违反消防法规或操作程序等情况造成灾害事故，后果由乙方自负。若乙方改变租赁物实际用途须经甲方书面同意。乙方须妥善管理、使用租赁物，因使用不当造成的人身和财产的损害由乙方承担法律责任。

8、乙方不得利用甲方财产向银行、金融机构及其他企事业单位、个人贷款，不得利用甲方的财产及乙方的装修投入的财产为他人提供担保，不得对甲方的财产进行出借、赠与等任何法律和事实上的处分，否则造成的后果由乙方负责。

9、乙方要健全环境卫生制度保持室内外清洁卫生，及时清理垃圾，因此受到的处罚及费用由乙方自行承担。乙方二次装修造成的垃圾清运费等全部由乙方自行承担。

10、租赁物因违反规划用途或者其他行政法规被行政机关处理的，由乙方承担相应的法律责任，由此产生的政府费用全部由乙方承担；若甲方承担的，甲方有权向乙方追偿。

11、乙方不得擅自改变租赁标的物的结构、装修及用途，乙方因正常经营需要，在租赁物内进行固定资产投资、装修装饰或需要改变标的物结构用途的，应事先征得甲方的书面同意，按规定需向有关部门审批的，则由乙方自行报有关部门批准后，方可进行。乙方装潢或装修均应遵照相关法律、法规等的规定。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由乙方负责。租赁期满，乙方不再继续承租的，租赁物的装潢或装修设施除可移动物品（如空调等）外均无条件归甲方所有。

第七条 违约责任、合同的解除与终止

1、合同生效后，任一方不履行义务或者履行义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、乙方有下列情形时，视为根本违约：

- ①乙方利用租赁物进行非法活动或损害公共利益的；
- ②乙方违反中华人民共和国法律、法规被有关部门吊销营业执照的；
- ③乙方逾期未足额缴纳租金的；

④乙方提前退租的;

⑤乙方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定, 导致合同目的无法实现的;

乙方根本违约的, 甲方有权单方面解除本合同, 乙方租赁保证金及该期租金不予退还, 乙方还应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

3、本合同出现下列情形的, 合同自动终止:

①租赁期限届满;

②乙方根本违约, 甲方解除通知送达乙方之日;

③因国家政策、政府征地或拆迁等以及法律法规或不可抗力原因致使租赁合同无法继续履行的;

4、本租赁合同终止, 乙方必须自终止之日起 15 日内腾退 (腾退期不计租金), 否则视为乙方放弃租赁物内的所有物品, 甲方有权代为处置, 因此发生的费用由乙方承担。

5、本租赁合同非因乙方违约终止的, 租赁费用按实际租赁期限进行结算, 多退少补不计息, 甲方不再承担其余任何赔偿责任。

第八条 甲、乙双方发生争议, 协商解决; 协商不一致的, 双方同意选择甲方所在地人民法院解决。

第九条 经双方协商一致, 甲、乙双方可就未尽事宜签订补充协议, 补充协议与本协议具有同等法律效力。甲、乙双方经协商对本合同变更的, 应当以书面形式为准。

第十条 甲、乙双方在本合同提供的地址为送达地址。甲、乙双方因履行本合同产生的文书往来应采用书面形式送达至另一方的送达地址。甲、乙双方均应签收另一方送达的文书, 拒绝签收的, 自文书寄出之日起第 7 日或退回之日为送达之日。任一方送达地址变更的, 变更方应自变更之日起 5 日内书面通知另一方, 未通知的以原送达地址为准, 由此产生的不利法律后果和经济损失由过错方承担。

第十一条 以上约定对甲、乙双方具有同等法律效力。

第十二条 本合同经双方签订之日即时生效。本合同一式叁份, 甲、乙双方各执一份, 相关部门备案一份。

甲方 (盖章):

乙方 (盖章):

代表人 (签字):

代表人 (签字)

地址:

地址:

电话:

电话:

合同签订日期: 2024 年 月 日