## 写字楼租赁合同

**甲方（出租方）：**

法定代表人：

地址：

联系方式：

**乙方（承租方）：**

法定代表人：

地址：

联系方式：

上述各方经平等自愿协商，签订本合同以共同遵守。

**一、本合同项下名称、地址、面积**

物业地址：

物业名称：                     （以下简称该物业）

邮政编码：

建筑面积：         平方米（以房产证为准）

房产证编号：

该物业现状：

甲方同意将该物业出租给乙方使用。甲方以房屋的现状交房。甲方保证其为上述物业的合法所有人，并承诺在现在和将来不会因该物业的所有权和在该物业上设置的他项权力而影响乙方对该物业的使用。

乙方同意以该物业的现状承租使用，并承诺使用用途为办公。

**二、合同双方**

合同甲方为出租方，公司名称为                     ；

合同乙方为承租方，公司名称为                     。

**三、所有权及物业内部之所有物**

1、甲方须向乙方出示证明所有权之凭证及有关物业管理之规定文件。甲方承诺在乙方租赁期间不因其出售或者抵押该物业而影响到乙方对该物业的使用权。

2、物业内部之所有物于租赁期开始之日起，一并交付乙方使用，双方应签署移交清单。租金已包括内部所有物的租赁费用，该物业内部所有物包括全部固定装置、地板、墙 壁、天花板、楔柱、窗户及设备。

**四、租赁期限和免租期**

1、租赁期限为         年，即从         年        月        日起至         年        月        日止。

2、免租期的时间段为：         年        月        日起至         年        月        日；免租期包含在租赁期限内。

3、上述租赁期限届满3个月之前，如果双方无解除合同书面通知，本合同顺延1年， 顺延的合同期内无免租期，租金价格根据当时市场水平上扬或者下浮限定在本合同现在租金水平的5%的范围内。

4、租赁期限届满前3个月，经甲方同意后，甲乙双方可对有关租赁事项重新签订租赁合同，在同等承租条件下，乙方有优先权。

**五、租金和押金**

1、该物业租金（即日租金）按建筑面积每平方米每天人民币（大写）                    （￥        元）（含物业管理费），付款方式是押一付一。月租金的计算方法：日租金人民币        元x该物业的建筑面积 x 365 + 12。

2、免租期内承租方不缴纳租金，但承租方需要交纳物业管理费及与装修有关的费用， 其费用必须在免租期开始的第一周内全额交付。

3、租金包括物业管理费，但乙方须承担其使用该物业所单独产生的电话费、网络费、室内水电费用及其他经营中产生的费用。

4、以上所述的物业费和租金均由乙方电汇至甲方指定的下列账号，或按双方书面同意的其他支付方式支付。

指定收款账号：

开户行：

户名：

5、乙方逾期支付租金、物业费等相关费用，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的万分之         。

**六、其他费用**

1、在第三条所述的免租期以外的正常物业管理费由甲方承担，除此之外的乙方要求的空调加时费、车位租赁费、车位管理费、室内水电费、装修期间的费用等应当由物业另外收取的费用由乙方承担；乙方因办公而单独产生的费用由乙方承担，因乙方逾期缴付而造成被有关部门停水、电、煤气、停止电话，后桌由乙方自负。

2、除此之外因整体物业设施建造、改造和使用的市政设施使用费、水、电、煤气费、电话 费及其他市政设施使用费用均由甲方自行承担。该物业在乙方租赁期间需要购买的有关保险，甲方如需购买与该物业有关的保险，由甲方自行购买并承担费用。

**七、该物业用途**

该物业用途为办公用途，乙方不得将该物业用于本合同规定以外的任何用途。乙方保证不改变该物业用途。

**八、不得分租**

未经甲方书面同意，乙方不得将该物业转租、转让、分租、转借给任何第三者或与其互换房屋使用。

**九、装修及改建**

1、甲方同意乙方对该物业进行装修，可以适当改变该物业的外观及结构及增加固定设备，但不得改变该物业的承重结构。租赁期满后，乙方须将装修及改建后的以下所涉及的设施（包括附属物）无偿归甲方所有：地板、墙壁、天花板、外门以及其他固定设施。

2、若乙方对该物业作出的改动、扩建或拆除，因违反政府法规，被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚时，不论事先是否已获得甲方同意，均由乙方承担责任，甲方因此所受的任何损失由乙方全额赔偿。

**十、正常使用及维修该物业**

1、乙方应爱护和正常使用该物业及其设备，如发现该物业及其设备自然损坏，应及时通知甲方，否则甲方无须上门维修。甲方接到乙方维修通知后，应在3日内上门维修并解决问题，否则应赔偿乙方损失，包括且不限于乙方或与乙方有关联的第三人所遭受的财产和人身损失。乙方新添置或者装修改建的设备或物业由乙方自行维修，乙方应积极配合 甲方检査和维修该物业，因无正当理由或有意延误该物业维修而造成甲方或第三者的人 身、财产遭受损害的，乙方负责赔偿。

2、因乙方使用不当或人为造成该物业或设备损坏的，乙方应负责赔偿或修复，并负责 下列涉及该物业维修项目的费用：

（1）门窗玻璃及小五金的更换，分电表或无分电表的表内电线、电闸、灯头、插座等更换。

（2）因使用安装超水、电表、网络、电话容量需增容的增容费。

3、除以上规定外，乙方亦须自费负责保护及维修该物业内部及其内部之所有物。乙 方如违反本条或因使用不当或人为造成损坏，应负责修复并赔偿甲方的一切损失。

4、甲方有权根据需要于发给乙方事先通知后，于任何时候进人及视察该物业，记录该物业内的所有物品及进行任何检查、测量、维修及施工。若乙方不按照甲方的通知立即对 该物业进行本合同约定应由乙方负责的维修或其他工程，甲方可单方面强制维修或进行 施工，乙方必须充分合作，有关施工费用由乙方承担。

**十一、保护该物业**

1、乙方应在租赁期内自费负责将该物业及其内部之所有物保持完好状态，要爱护和正常使用该物业及其内部之所有物，并于租赁期满或本合同提前解除时将该物业及其内部之所有物以完好状态交还甲方。

2、乙方不得损害该物业的任何部分。如该物业因乙方或乙方的访客、雇员、代理人、借用者的行为受到任何损害，致使甲方遭受损失，乙方应全额赔偿。

3、因乙方的行为或过失或因该物业爆炸或溢出水、烟、火或气体而导致大厦任何部分损毁，应由乙方负责修理及恢复原状，有关赔偿、费用及开支应由乙方责。

4、乙方应采取一切防范措施，使该物业免于受火灾、水浸、风暴、台风等或其他类似的破坏。

**十二、紧急情况**

如遇火警或其他紧急情况，甲方及其代表有权未经乙方批准进人该物业灭火及保护 财物。

**十三、赔偿责任**

1、如因乙方违反本合同任何条款造成或引起甲方或第三者的任何损失（不论是财物或人身、故意或过失），均由乙方赔偿。

2、所有乙方的访客、雇员、借用人、代理人的过错及行为、均视为乙方的过错及行为，乙方应负全责。

3、由于房产性质原因造成乙方不能注册的，由甲方承担违约责任；由于其他非房产性质原因造成乙方不能注册的，其后果由乙方自行承担。

4、如因甲方违反本合同任何条款造成或引起乙方或第三者的任何损失（不论是财物或人身故意或过失），均由甲方赔偿。如因乙方违反本合同任何条款造成或引起甲方或者第三者的任何损失，均由乙方赔偿。

**十四、甲方有权招租**

在租赁期满前3个月内，甲方有权在该物业的外墙张挂把该物业招租或出售的告示及其他甲方认为需要张挂的资料，乙方不得提出异议或干涉。

**十五、合同解除**

1、如发生下列任何情况：

（1）乙方在甲方遵守相关约定的情况下逾期14天仍未缴付（不论甲方曾否催交）租金及/或管理费及/或其他本合同项下乙方应缴费用；

（2）乙方违反本合同的任何条款，经甲方指出后20天未改正的；

（3）乙方破产或清盘或无力偿还其债务。

甲方有权重新占有该物业或其部分及单方面以书面形式解除本合同，本合同的解除将不影响甲方所有在本合同项下向乙方请求赔偿的权利。如果因上述原因解除合同，其全部押金甲方不再退还乙方，乙方还需支付甲方因上述情况所受的所有损失及开支。

2、如发生上述情况的（1）或（2），甲方有权终止向乙方提供管理服务及市政设施如水、 电、煤气等，直至上述情况完全纠正为止。

3、租赁期内，如乙方无正当理由单方面解除本合同，乙方除赔偿甲方的损失外，其全部押金甲方不再退还乙方。如发生下列任何情况：

4、

（1）甲方违反本合同的任何条款、承诺，经乙方指出后20天未改正或根本无法改正或弥补的；乙方有正当理由认为甲方即将违约的；

（2）甲方破产或清盘或无力偿还其债务；

5、乙方有权在书面通知甲方的前提下，停止支付租金或单方面宣布解除合同。

**十六、交还该物业**

1、如甲方根据本合同条款解除本合同，乙方应于收到甲方解除通知时搬出该物业并根据第九条第一款的要求保留相应装修状况，一切有关费用由乙方负担。

2、如甲方因任何理由无法将解除本合同的通知送达乙方，或乙方接到通知后拒绝迁出该物业及/或破坏了完整的装修，或不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权依法律规定的程序重新占有该物业并清理家具及其他所有物品并接管该物业，甲方无须对此作出任何赔偿。乙方应向甲方支付清理该物业及将该物业修复及有关的所有费用。

3、甲方可全权处理按上述规定清理的物品。如甲方将其依法变卖，所得收益在扣除乙方拖欠甲方的所有欠款后，将余额退还乙方。甲方并不因本条而有任何责任将有关物品进行变卖。乙方不得对甲方变卖物品所得款项提出异议。

4、租赁期满后，乙方应自费搬出该物业并保留其装修状况，若乙方拒绝迁出该物业，及不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权按本条处理。

5、租赁期届满或经甲方同意解除本合同之日，双方应共同检查交接该物业及其所有物和设备，如发现有损坏的，应在乙方押金中扣除，不足部分，由乙方负责赔偿。

6、甲乙双方在此同意和声明，在租赁期满或本合同解除时，甲方无任何义务向乙方提供任何另觅居处的援助。

**十七、支付违约金、退还押金**

本合同项下的违约金及其他赔偿金额应在确定责任后3日内付清，否则须按每日万 分之五的比例支付逾期付款的滞纳金。

本合同到期或提前终止时，甲方须在3日内向乙方退还押金，否则须按每日万分之五的比例支付逾期付款的滞纳金。

**十八、不可抗力**

如因不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，甲、乙双方互免承担责任。

**十九、税费**

甲乙双方应按政府规定支付各自所应承担的登记费、印花税及/或其他费用及税项。乙方还应贺责租期内其他一切按中华人民共和国有关规定应由租户缴纳的费用及税项。

**二十、通知**

1、甲方根据本合同发出任何通知给乙方，应以甲方有记录的乙方最后的通讯地址为乙方地址，经邮局将通知书寄出48小时后，视为逞达。如乙方更改通讯地址，必须书面通知甲方。

2、所有乙方根据本合同发出给甲方的通知，应以乙方有记录的甲方最后的通讯地址为甲方地址，经邮局将通知书寄出48小时后，视为送达。如甲方更改通讯地址，必须书面通知乙方。

**二十一、适用法律及争议解决**

1、本合同的订立、变更、解除、终止、争议解决均依照中华人民共和国法律、法规和市政府有关规定，并受其制约。

2、因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，按下列第        种方式解决：

（1）提交位于        （地点）的        仲裁委员会仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力；

（2）依法向        所在地有管辖权的人民法院起诉。

**二十二、其他**

1、甲乙双方在签订本合同时，双方均具有完全行为能力，对各自的权利、义务清楚、明 白，并愿意按本合同规定处罚违反本合同的一方，违约的一方愿意接受。

2、本合同的附件为本合同的组成部分，本合同以中文为法定文字，本合同书写与印刷文字均具有同等效力。

3、本合同于双方签字、盖章之日起生效。

4、本合同一式 两 份，各方各执 一 份，具有同等法律效力。

签署时间：         年         月        日

**甲方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：