**商业用房租赁合同**

**甲方（出租方）：**

**乙方（承租方）：**

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方经充分协商，就乙方租赁甲方办公用房事宜订立本合同。

**一、房屋基本情况**

甲方将座落在宁波象保合作区智汇佳苑二期（南湾新天地）二层2-52、2-53、2-54号房屋（建筑面积共约213.94平方米）按现状出租给乙方使用。乙方已对甲方所要出租的房屋做了充分了解，愿意承租该房屋。

**二、租赁期限**

1、本合同租赁期限共三年，自 年 月 日起至 年 月 日

止。

2、租赁期满，乙方如有意继续承租的，应提前30天向甲方提出续租申请，经甲方同意后双方重新签订房屋租赁合同。逾期未提出的，视为乙方放弃优先承租权。

**三、费用及支付方式**

1、租赁上述房屋年租金为人民币 元（大写： ）。其中不含税租金 元，增值税税率 5 %，增值税税金 元。乙方于合同签订后三十个工作日内支付首个租赁年度（自本合同租赁期限起始日起算，每满一年为一个租赁年度）租金，其中合同签订之日起3个月作为装修免租期，装修免租期结束之日起，另予以3个月的免租期以维持业态的前期发展，共计6个月的免租期。租金一年（即租赁年度）一付，先付后用。除首个租赁年度租金外，乙方应于下一租赁年度开始前提前十日支付下一年度租金。

2、履约保证金

甲乙双方商定履约保证金为二个月租金即 元，履约保证金应在合同签订后三十个工作日内支付。

租赁期满后，履约保证金在乙方完成退房手续办理并结清所有费用后，由甲方无息退还。

3、物业费、水、电、天然气、通讯网络等费用由乙方承担。定期与智汇佳苑商管公司或能源开户单位根据房屋建筑面积、出租部分的实际抄表读数、年费分摊数值等依据进行核算，乙方应按通知期限及时缴纳费用。

**四、甲方权利与义务**

1、甲方保证拥有对上述房屋的出租权。若因此发生纠纷给乙方造成经济损失，由甲方负责赔偿。

2、甲方负责对房屋及其附着物的定期检查并承担正常的房屋维修责任。

3、甲方有权对乙方按约装修、合法使用房屋进行监督。

4、甲方有权从履约保证金中直接扣除违约金、租金等费用，履约保证金不足的，乙方应另行支付相应款项。

**五、乙方权利与义务**

1、乙方租赁该房屋作为商业经营（餐饮、休闲娱乐、数码金融、生鲜、美容美发、干洗店等常规商业综合体经营业态）使用。买受人进行商业经营或变更商业经营内容前，应经甲方同意并提供相应经营资质材料等甲方要求的材料。乙方保证在国家法律、法规、政策允许的范围内进行经营。在租赁期内未征得甲方书面同意前，不得擅自改变房屋的用途。

2、乙方如需对所租赁房屋进行装修或改造，须向甲方提出书面申请，其装修设计图纸及施工方案，需事先提供给甲方并征得甲方书面同意，改造的费用由乙方自负;乙方需对装修方案承担一切责任，甲方并不因为作出装修方案的书面批准而须对因设计的缺陷或其它方面原因引起的任何损坏或索赔负责；如因装修方案造成房屋损坏，仍应由乙方承担全部责任。在租赁关系结束时，乙方应对房屋租赁期间的装修、设施全部拆除，恢复原状；也可经甲方书面同意后保留，但甲方就保留的装修设施不进行补偿。

3、因使用不当或其他非甲方原因而使房屋或设备损坏的，乙方负责按全新市场价赔偿或给以修复。

4、乙方应对甲方房屋检查和维修给予配合。

5、非经甲方书面同意，不得转租。

6、按合同要求及时足额交纳租金及其他相关费用。

**六、违约责任**

1、乙方逾期交付租金，每逾期一日甲方有权收取所欠租金日万分之五的违约金。逾期30天以上或经甲方催告后仍未履行的，甲方有权停止供电、供水，并提前解除租赁合同，由此造成的经济损失由乙方承担。

2、合同到期或提前解除的，乙方应当在合同终止日或解除日前完成腾退，否则，甲方有权按三倍租金收取房屋占用费；同时，甲方也可选择强制收回房屋，将房屋内的设施、设备及其它物件作废弃物处置，由此造成的一切责任和损失均由乙方承担。

3、乙方原因提前解除合同的，乙方应支付两个月租金对应金额作为违约金，并于合同解除当日补足实际承租期间的免租期租金，租金按日计取。

4、经甲方书面同意后，乙方如使用该租赁合同约定的房屋作为工商注册地址的，应在该租赁合同终止后三十日内完成工商税务注销或迁址手续。乙方未按时完成的，乙方应支付两个月租金对应金额作为违约金。

5、乙方有下列情况之一的，甲方有权随时解除本合同，责令乙方退出，乙方应支付两个月租金对应金额作为违约金，所造成的损失由乙方承担：

（1）入驻期间，开展与申请业务无关的，或私自将房屋转租、转让、转借、合作方式给第三者使用的；

（2）被司法机关裁定破产或执行清算的；

（3）严重影响大厦内秩序的；

（4）入驻期间有不良信誉记录或有违法违纪行为的；

（5）违法经营或被公安机关调查的；

（6）不遵守大厦管理制度的。

6、因乙方自身原因造成的安全事故，与甲方无关。由此给甲方造成的损失，应由乙方负责赔偿。

7.守约方为实现债权而支出的律师费、保全担保费、诉讼费等费用由违约方承担。

8.乙方违约且经甲方催告后仍未整改的，甲方有权暂停履行本合同任一义务，并采取停水停电、阻止乙方人员进入、租赁房屋上锁等措施维护自身权利。

9.非因甲方原因导致租赁房屋停水停电或出现其他影响正常使用情况的，不视为甲方违约，甲方不承担任何赔偿或补偿责任，甲方可及时配合乙方处理。

**七、其他约定**

1、本合同涉及的费用由乙方对公转账至甲方账户，甲方账户信息如下：

账户名称：宁波象保合作区商务秘书有限公司

开 户 行：浙商银行宁波象山支行

帐 号：3320021310120100061386

1. 上述房屋在租赁期内所需缴纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。
2. 协议终止的免责条件：发生不可抵抗力或意外事件的影响，使协议无法履行；因城市建设需要，政府决定征用出租房屋所在土地而需拆除出租房屋，或者需要改造房屋导致影响原有房屋使用功能的。发生上述情形之一，甲方有权单方直接终止协议且不承担违约责任，所造成双方的损失，互不承担责任，租赁等费用按实际使用时间计算。乙方按甲方限期要求完成房屋腾退、工商税务注销或迁址等手续。

乙方承诺如有征收、征用等情况的，因此产生的全部赔偿金、补偿金或其他征收征用费用等全部归属甲方所有。

八、本合同在履行过程中若发生争议，双方应采取协商办法解决。协商不成，可诉请房屋所在地人民法院解决。

九、本合同经双方盖章后生效，一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

联系电话： 联系电话：

 年 月 日