**厂房物业租赁合同**

出租人(以下简称“甲方”)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

承租人(以下简称“乙方”)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就厂房租赁的有关事宜达成协议如下：

|  |
| --- |
| **风险提示一：**  应注意审查房产权属、现状等，以免出现因权属争议、查封等原因致使合同无效或房屋无法正常使用而产生纠纷。 |

# 第一条 厂房基本情况

1. 厂房坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米。
2. 厂房权属状况：

甲方持有厂房所有权证（详见附件），厂房所有权证书号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1. 厂房（□是 / □否） 已设定了抵押。
2. 该厂房现有装修及设施、设备情况详见本合同附件（《设施设备清单》）。该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该厂房时的验收依据。

# 第二条 厂房租赁情况

乙方租赁该厂房经营范围为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。未经甲方同意，乙方不得擅自更改经营项目。

|  |
| --- |
| **风险提示二：**  应明确厂房用途，以作为承租后“是否可正常使用”的判断标准之一，也避免因承租方随意改变厂房用途而损坏房屋。 |

# 第三条 租赁期限

1. 厂房租赁期自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，共计\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_个月。
2. 租赁期满，乙方继续承租的，应提前\_\_\_\_日向甲方提出续租要求，协商一致后双方重新签订厂房租赁合同。
3. 租赁期满，甲方继续出租厂房的，在同等条件下，乙方有优先承租权。

|  |
| --- |
| **风险提示三：**  应明确约定承租期限、续租优先权等事项。  注意，法律规定租期最长不得超过20年，超过部分无效。 |

# 第四条 租金及押金

1. 租金标准：

自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，月租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整（￥：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_），\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，月租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整（￥：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。

1. 支付方式：（现金/银行转账）
2. 各期租金支付日期:

租金实行季度支付制，每期支付三个月的租金，本协议生效后乙方须于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日支付第一季度租金，后续租金乙方应在每季度到期前\_\_\_\_日内向甲方支付下一季度租金，以此类推。

1. 甲方同意从甲乙双方签订本租赁合同之日起，给予乙方一定期限的免租期（自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止），该期间免收租金。
2. 甲方应当于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_向乙方提供租赁发票。
3. 合同租金为含税价。
4. 押金：乙方在签订本合同后\_\_\_\_日内须向甲方缴纳人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整 （￥：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）作为押金。

租赁期满或合同解除后，厂房租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还给乙方。

|  |
| --- |
| **风险提示四：**  租金、押金的金额及支付方式、返还时间等约定不明的，极易产生争议甚至诉讼纠纷。  厂房租赁中，一般会约定租金调整方式，即不同时期采取不同的租金标准。  建议采用银行转账方式来支付租金及押金，可直接在合同中指明具体银行账号。如果采用现金支付方式，应尤其注意保管好有效的收款凭证。 |

# 第五条 其他相关费用的承担方式

租赁期内的下列费用中，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_由甲方承担， 由乙方承担：（1）水费；（2）电费；（3）电话费；（4）电视收视费；（5）供暖费；（6）燃气费；（7）物业管理费；（8）厂房租赁税费；（9）卫生费；（10）上网费；

（11）车位费；（12）室内设施维修费；（13）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用。

本合同中未列明的与厂房有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费

用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

|  |
| --- |
| **风险提示五：**  与房屋有关的税费种类较多，应明确约定双方各自应承担的税费，以免发生争议。 |

# 第六条 厂房的交付与返还

1. 厂房交付：甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将租赁物按约定条件交付给乙方。《设施设备清单》经双方交验签字并移交房门钥匙及\_\_\_\_\_\_\_后视为交付完成。
2. 厂房返还乙方经甲方同意对厂房进行装饰装修的，租赁期满或合同解除后，甲方有权收回厂房及其附属设施设备。甲乙双方应对厂房和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。
3. 对厂房装饰装修部分的处理方法如下：
4. 对未与厂房形成附合的装饰装修，乙方可自行收回。
5. 对与厂房形成附合的装饰装修部分，具体处理方法如下：
6. 合同期满的，对上述装饰装修部分，归甲方所有但甲方折价补偿。
7. 因甲方违约导致合同解除的，合同解除后，上述装饰装修部分，乙方放弃收回，甲方应赔偿乙方

剩余租赁期内装饰装修残值损失。

1. 因乙方违约导致合同解除的，合同解除后，上述装饰装修部分，乙方放弃收回。

|  |
| --- |
| **风险提示六：**   应注意明确约定对租赁房屋及附属设施的交付、返还方式，以及租约到期、合同解除或合同无效时对装修物的处置方式，以免因约定不明而给一方造成额外损失。 |

# 第七条 维修、装修

1. 租赁期内，甲乙双方应共同保障厂房及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。
2. 厂房及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后的 日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担，乙方可直接从应付租金中扣除上述费用金额。因维修厂房影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。
3. 因乙方保管不当或不合理使用，致使厂房及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。
4. 乙方装修厂房时增设的附属设施、设备的损坏，由乙方自行负责修复。
5. 甲方同意乙方对所租赁厂房进行装修改造，但不得破坏厂房主体结构。

|  |
| --- |
| **风险提示七：**  应明确约定装修、厂房附属设备的维修事项，以免因约定不明，影响承租方正常经营，甚至出现纠纷。 |

# 第八条 承诺与保证

1. 甲方承诺与保证
2. 甲方应保证所交付厂房的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。
3. 甲方保证所出租的厂房供水、供电。
4. 甲方保证乙方能够使用该厂房地址作为注册地址申请工商营业执照，幵且应向乙方提

供办理相关行政手续所需的房屋资料、文件，协助乙方办理有关行政手续。若因甲方原因导致乙方无法使用该厂房申请工商营业执照的，乙方有权解除合同，要求甲方按照\_\_\_\_个月租金金额的标准向乙方支付违约金。

1. 乙方承诺与保证
2. 乙方应保证取得在本合同约定的租赁场所经营的合法资质，自行办理在租赁场所经营所需的工商营业执照、税务登记、卫生许可、消防审批等各类许可审批手续，按相关政府部门的要求办理有关证件。因乙方没有办理使用租赁场所经营所需的合法手续及证照而导致甲方被索赔或被罚款的，乙方应负责予以赔偿。
3. 乙方应保证遵守厂房所在区域的物业管理规约。

|  |
| --- |
| **风险提示八：**  应对供水供电、合法经营、工商执照办理等事项进行约定，以免影响承租方的正常经营。 |

# 第九条 转租

甲方同意乙方有权对厂房进行部分或全部转租，但不得改变厂房用途。

|  |
| --- |
| **风险提示九：**  应明确约定是否可以转租。如允许转租，还应明确转租的程序，以免因转租事项产生分歧。 |

# 第十条 合同解除

1. 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。
2. 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。
3. 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：
4. 迟延交付厂房达\_\_\_\_日的。
5. 交付的厂房严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。
6. 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用厂房的。
7. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回厂房：
8. 不按照约定支付租金达\_\_\_\_日的。
9. 欠缴各项费用达\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的。
10. 擅自改变厂房用途的。
11. 擅自拆改变动或损坏厂房主体结构的。
12. 利用厂房从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。
13. 擅自将厂房转租给第三人的。

|  |
| --- |
| **风险提示十：**  对于合同解除事由应详尽约定，以便出现纠纷时有据可依，维护各方权益。 |

# 第十一条 违约责任

1. 甲方违约责任
2. 甲方有第十条第三款约定的情形之一的，应向乙方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金，乙方并可要求甲方赔偿相应损失。
3. 租赁期内，甲方需提前收回厂房的，应提前\_\_\_\_日通知乙方，并按\_\_\_\_个月租金金额的标准向乙方付违约金，甲方还应退还相应的租金。
4. 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。
5. 甲方未按约定时间交付厂房，每延期交付一天，应当按照月租金的%向乙方支付违约金，并且实际交付厂房交付日期作为租金起算日。
6. 乙方违约责任
7. 乙方有第十条第四款约定的情形之一的，应向甲方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金，甲方并可要求乙方将厂房恢复原状或赔偿相应损失。
8. 租赁期内，乙方需提前退租的，应提前\_\_\_\_日通知甲方，并按\_\_\_\_个月租金金额的标准向甲方支付违约金，甲方不退还乙方已交付的租金。
9. 乙方未按约定时间支付租金的，每延期支付一天，应当按照延付租金总额的\_\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金。
10. 乙方未按约定时间返还厂房，每延期交付一天，应当按照月租金的\_\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

|  |
| --- |
| **风险提示十一：**  应对违约责任条款进行详细约定，通过明确违约时需要承担的责任，来督促各方真正履行应承担的义务。此外，一旦违约情况发生，也有据可依。 |

# 第十二条 不可抗力

1. 本合同履行期间，如发生不可抗力因素致使一方不能履行合同时，遭遇不可抗力的一方应立即通知另一方，并应于不可抗力发生之日起\_\_\_\_日内提供遭遇不可抗力致使合同不能履行不能完全履行的证明文件，则遭遇不可抗力事件的一方可免于承担违约责任。
2. 因不可抗力或其他不可归责于双方的原因，使本合同第一条所约定的场所不适于租用时，甲方应减收不可抗力影响期间的租金。如果租赁场所无法复原的，本合同自动解除。

# 第十三条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。

# 第十四条 其他约定事项

1. 在本合同约定的租赁期限内，厂房被拆迁或者被征收、征用，甲方应承担因设备拆除、安装和搬迁等所产生的费用，赔偿乙方停产停业损失。在此种情况下，乙方有权解除本合同，并有权要求甲方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。乙方如有对房屋进行装饰装修的，甲方还应当赔偿乙方剩余租赁期内装饰装修残值损失。
2. 本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件，附件与本合同具有同等的法律效力。
3. 本合同经双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式\_\_\_\_份，其中甲方执\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_份。

甲方： 乙方：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件：

设施设备清单

本《设施设备清单》为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(甲方)与\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (乙方)所签订的《办公场所租赁合同》的附件。

一、 甲方向乙方提供以下设施、设备：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设施设备 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |

二、水表现数： 电表现数： 燃气表现数：

三、其它设施、设备：