合同编号：_____

合同日期：____年___月___日

实物资产租赁合同

出租方（甲方）：_____

承租方（乙方）：_____

出租方（甲方）： _____

统一社会代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

承租方（乙方）： _____

统一社会代码（身份证号码）：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《济南市市属国有企业实物资产出租管理协议》等有关法律、法规、规章的规定，甲乙双方在平等自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋地址及设施、设备情况

1.租赁房屋地址：山东省____市____区____路____号 _____，市场_____号。

房屋面积：共计_____平方米。

双方约定本合同按前述面积作为本合同项下的租金和其他综合费用计取依据，实际房屋使用面积与上述面积之间若有差异，双方一致同意面积差额不影响租金标准。

上述房屋属甲方所有（或甲方依法使用，有权出租），甲方将其出租给乙方使用。

3.房屋租赁用途：乙方承租该房屋用于_____。（经营/仓库/办公）

（经营项目：_____）

乙方房屋用途应严格和本合同约定用途保持一致，不得随意变更。乙方必须按照办理的营业执照中载明的经营范围合法使用该房屋、开展经营活动，不得自行扩大或变更经营范围。若改变经营范围，应征求甲方书面同意后进行。未经甲方书面同意，甲方有权要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方有权单方解除合同并追究乙方的违约责任。

4.按房屋现状承租：乙方确认甲方已告知房屋情况，且在本合同签署时已对房屋状况进行详细了解，对房屋存在的风险有充分的认识，同意按现状承租房屋，并放弃因房屋迟延交付或交付房屋瑕疵向出租方索赔的权利。

第二条 租赁期限

1.租赁期限为___年，从____年___月___日起至____年___月___日止。本合同____(有/无)装修免租期,期限为____年___月___日至____年___月___日。如有免租期的，乙方在装修免租期内无需支付租金，但须承担装修免租期内该房屋发生的水、电、管理费等其他除租金以外的所有费用。

2.租赁期限届满，本合同终止。依据《济南市市属国有企业实物资产出租管理协议》的相关规定，甲方对租赁房屋通过公开竞价招租的方式确定房屋承租人，乙方有意继续承租的，应参加公开竞价招租程序。

备注：_____。

第三条 租金、履约押金及其他费用

1. 租金

租金价格：_____元/平方米/天。

____年总租金为人民币_____元，大写：_____。

自计租起始日开始，乙方应当承担该房屋的租金，先交租金后使用。计租起始日原则上以合同约定的起租日为准，如因甲方原因导致房屋迟延交付的，以实际交付之日作为计租起始日；出租方按期交付房屋的乙方拒绝接收的，以合同约定的起租日开始计算租金。

自计租起始日起每___个月为一个缴款周期（详见租金清单）乙方按照缴款周期向甲方支付租金。首期租金（____年___月___日起至____年___月___日）合计人民币_____元，大写：_____。乙方应在合同签订当日支付给甲方，此后乙方应于每个缴款周期结束前至少提前15日支付下一周期的租金，依此类推，直至合同期满。

租金清单

缴款周期	缴款周期	应付金额（小写）	应付金额（大写）
1	____年___月___日－____年___月___日	_____	_____
2	____年___月___日－____年___月___日	_____	_____
3	____年___月___日－____年___月___日	_____	_____
4	____年___月___日－____年___月___日	_____	_____

2. 履约押金

乙方于本合同签订当日，应向甲方支付履约押金人民币_____元。押金不计利息。合同期满，甲方经验收确认房屋无毁损、乙方无其他违法行为的，乙方如期将承租房屋完好交还甲方并付清租金及其他费用后，甲方将押金退还乙方。否则甲方有权直接从履约押金中扣取乙方所承担的费用［包括而不限于未交付租金、违约金或赔偿金等（不足部分由乙方另行赔偿）］。

在租赁期内，乙方若有下列情形之一，则甲方不予返还履约押金，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失：

（1）因违约被甲方依约或依法解除合同；

（2）未经甲方书面同意，擅自中途退租；

（3）乙方不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

（4）未经甲方书面同意，乙方私自对该房屋进行装修或改造的；

（5）乙方损坏房屋结构或设备的；

（6）乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，未在租赁期满或本合同提前解除后及时将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续的；

（7）乙方发生其他给甲方造成严重经济或名誉损失的行为。

3. 水电费管理费等因房屋使用所产生的费用由乙方承担。依据甲方用能成本、维修、维护、服务成本，参考政府部门对甲方水、电、宽带（电话）等收费价格，确定甲方向乙方收取价格。如政府部门调整价格（或实行浮动价格）等，甲方也将适时调整计费价格。

水费：_____；

电费：_____；

管理费：_____。

（其他费用：_____）

第四条 交付房屋

乙方交付履约押金及首期租金后，甲方将房屋交付给乙方。**乙方明确知晓房屋现状，因第三方原因逾期腾退等原因导致甲方迟延交付的，乙方同意房屋交付时间顺延并不因此追究甲方违约责任或向甲方索赔。**

第五条 甲方责任（义务）

1. 实行本合同约定的租赁期限、租金标准、租赁形式。甲方应配合提供乙方办理装修许可、第一次消防验收合格证、租赁登记等事项所需要的材料。

2. 租赁期内乙方应注意租赁物的瑕疵，如发现屋面漏水、房屋裂缝等主体结构问题应及时报告甲方。若因乙方发现不及时造成房屋及乙方的装修、装饰部分等各项损失的，由乙方负责。

第六条 乙方责任（义务）

1.甲方按约定将资产交付乙方后，乙方自行负责装修改造，且不得影响资产固定设施的结构及消防配套设施（若乙方按实际使用确需部分改造的，必须征得甲方书面同意批准后，方可对资产进行适量改造或增加设施，其费用及责任由乙方自行承担）。

2.按照本合同约定用途使用房屋，在租赁期间内，乙方不得出现与该房屋用途不一致的行为，不得从事扰民的营业种类，且保证在出租房屋内不得从事违法活动或存放危险物品，因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由乙方自行承担。

3.乙方如对房屋装修，乙方须按相关消防管理规定，自行申报消防部门验收合格，取得验收合格告知文书方可使用房屋，告知文书交甲方一份存档。乙方如未通过消防验收合格而使用房屋，自行承担相关全部后果，甲方亦可单方解除合同，并有权要求乙方赔偿因此造成的全部损失。

租赁期间，乙方应及时做好各项消防工作、消除安全隐患，因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由乙方自行承担。

4.乙方在租赁期间应依约及时交付租金、水电气暖费、管理费等费用。

5.租赁期间，防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。

6.乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施（如水、电、气、暖设施，卷闸门、门窗等），租赁期内发生损坏的，乙方应立即负责修复或承担赔偿责任。

7.租赁期间，若乙方出于经营需要新增建筑物，除征得甲方书面同意外，还应按要求向建筑部门、消防部门、规划部门等政府有关单位履行备案或报批手续，保证新增建筑物手续合法、不违反法律法规的规定。

8.乙方在租赁期内对房屋进行的改造、装修、增设建筑物、附属设施等费用，租赁期限届满或者租赁合同提前解除，乙方不得要求甲方进行任何补偿，甲方不承担乙方改造、装修、增设建筑物、附属设施部分的任何补偿。

9.未经甲方书面同意乙方不得以任何形式将承租的房屋整体或者部分转租、分租或转借他人，否则，甲方有权立即单方解除合同，因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由乙方自行承担，且甲方有权追究责任和损失。

10.租赁期间房屋的管理由乙方负责，对房屋结构出现的不安全因素，乙方应及时向甲方报告。若乙方发现房屋结构出现不安全因素未及时向甲方报告，其责任由乙方承担。

11.乙方应注意水、电、气、暖的安全使用，经常检查，防范安全及消防事故发生。由于使用和财产保管不当及其他自然灾害原因造成的损失或发生任何安全责任事故的，因此造成的损失由乙方承担，与甲方无关。

第七条 合同的变更、解除与终止

1.双方可以协商变更或终止合同。

2.房屋租赁期间，因政府文件、上级主管单位要求、本单位整体规划需要以及市政建设等公共利益要求，需对租赁房屋进行拆除拆建、征收、拆迁、改造、升级装修、用于其他用途，或租赁房屋存在重大安全隐患，甲方需收回予以修复、以及其他政府行为导致本合同无法继续履行的，甲方有权单方解除本合同，提前收回租赁房屋。乙方应无条件服从，及时迁出，无偿归还租赁房屋及新建建筑物、附属物，甲方不另行给乙方安排房屋，不向乙方支付补偿费用，合同终止履行，乙方不得因此向甲方主张任何权利或任何补偿。

3.房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，自甲方解除通知送达乙方之日起，合同解除。

（1）未经甲方书面同意转租、分租、转借承租房屋或擅自拆改变动房屋结构、装修、增设建筑物、附属物以及改变租赁用途的；

（2）损坏承租房屋及附属设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（3）利用承租房屋存放危险品或进行违法活动的；

（4）逾期1个月未交纳应当由乙方交纳的各项费用；

（5）迟延支付租金达1个月以上的；

（6）因乙方原因，在使用该房屋过程中发生对甲方声誉造成损失的；

（7）乙方未经甲方书面同意提前终止合同或私自搬离失联超过15天；

（8）乙方擅自启封计量表或在计量表外接用能源的；

（9）乙方有违反甲方管理制度的错误行为，经批评指正后拒不改正的；

（10）经营假冒伪劣商品，造成极坏影响的；

（11）拉帮结派，打架斗殴，故意造成事端的，或造谣诽谤，中伤毁誉他人，影响市场秩序的；

（12）乙方发生其他不履行本合同约定的行为。

4.租赁期间，任何一方提出解除合同，需提前1个月书面通知对方，双方协商一致后，可以解除合同。

5.双方确认，除非本合同中有特别明确的约定，否则，乙方不得以任何理由拒绝支付本合同项下的租金、管理费或水、电、燃气、热力等能源费用或其他应当由乙方承担的费用。

6.如双方在本合同履行中出现争议，则应当按照本合同项下争议解决协议予以处理。在按照争议解决协议处理期间，乙方仍应当继续履行本合同项下各项缴费义务。

第八条 房屋收回的验收

1.房屋收回时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议的，应当场提出，协商解决。

2. 乙方应于合同终止之日或租赁期限届满之日，迁离租赁物，并将承租房屋及设施设备等完好交还甲方，并与甲方办理完毕房屋交接手续。

3. 自本条第 2 款所述房屋交还期届满之日的次日起，甲方有权采取对承租房屋停止水、电等能源供应，控制人员进入承租房屋等其他合法方式，因此造成的损失由乙方自行承担。此种情形下，乙方所应当承担的租金和管理费及相关能源费用并不因此而得到减免。

4. 甲方对于乙方投入房屋的所有改造、装修、添置的设施设备、增设建筑物、附属物及附属设施不承担任何补偿、赔偿的责任。乙方在交回房屋前应取走乙方所有的未形成附合部分的物品；但与房屋形成附合的装修装饰、添置物（如中央空调、地板、墙纸等）、房屋基础设施以及新建建筑物、附属物等乙方不得擅自拆除、处置，当合同期满后、或因乙方违约导致合同解除后、或因乙方提出终止合同导致合同终止后以及任何原因导致合同不继续履行时，均无偿归甲方所有。乙方不得损坏房屋结构及安全、确保消防安全，否则，如因此而产生一切后果由乙方承担。

同时乙方需做好房屋的清理、整洁，否则甲方将委托第三方进行清理、整洁，相关费用由乙方支付。如甲方因对乙方撤离后的房屋进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合交付要求的，则因此而发生的费用支出均应当由乙方承担，并且在上述清理期间，乙方应当按照约定租金标准或甲方委托的第三方评估机构评估的租金标准（二者以价高者为准）承担承租房屋的占用费，以弥补甲方在此期间的租金损失。

前述腾退期满后，甲方有权强行收回租赁物，未经甲方同意留存在房屋内物品将视为遗弃物，甲方有权处置，并不因此负任何法律责任，处置费用由乙方承担。

第九条 甲方违约责任

1.甲方怠于履行主体结构的维修义务，导致乙方自行组织维修的，应征得甲方同意，并提供有效凭证，接受甲方委托的工程咨询机构进行工程结算审计，甲方以最终审计结果作为维修费用支付给乙方。

2.甲方违反合同约定单方解除合同收回房屋的，无条件退还未实际占用期间的租金及履约押金，并赔偿给承租人造成的损失。

第十条 乙方违约责任

1.乙方不按时交付租金及水电费用、管理费用的，除应如数补交外，每逾期1日，还应按所欠费用总额的万分之五向甲方支付违约金。如因乙方未按时交纳前述费用造成停水停电等后果，由乙方承担责任。

2.租赁期间，乙方有本合同第七条第3款行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋，已收取的租金、履约押金不予退还。乙方应按照本合同年度租金总额的20%向甲方支付违约金外，还应赔偿甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于重新招租的代理费、租金差价等损失）。若乙方支付的租赁履约押金不足抵扣前述费用的，乙方还应赔偿相应差额部分。

3.租赁期间，乙方中途擅自退租的，甲方已收取的租金不予退还。乙方除应按本合同年度租金总金额的20%向甲方支付违约金外，还应赔偿甲方因此导致的全部损失（包括但不限于重新招租的代理费、租金差价等损失），同时，若支付的租赁履约押金不足抵扣前述费用的，乙方还应赔偿相应差额部分。

4.租赁期满或者租赁合同因任何事由解除，乙方逾期未迁离或未交还房屋的，乙方应按本合同约定租金的两倍计算租金标准向甲方支付房屋占用使用费，若因逾期交付房屋给甲方或他方造成损害的，还应承担相应的赔偿责任。

5.乙方擅自占用甲方合同外场所和资源的，甲方以乙方实际占用数量或面积为基数，按照常规使用费用（以甲方确定的数额为准）的两倍收取相应

的占用费和其他相关费用。对于由此损害甲方或其他资产使用业户及公共利益的，乙方应承担赔偿责任。

6.乙方违约，需承担甲方因主张权利支出的包括诉讼费、保全费、保全保险费、律师费、评估费、公证费等全部取证及维权费用。

第十一条 免责条件

1.因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2.因国家政策、国家建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3.因上述第1、2项原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

第十二条 本合同未尽事宜，双方另行协商解决。

第十三条 争议解决

由甲、乙双方协商，协商不成依法向资产所在地人民法院起诉。

第十四条 文书送达

1.本合同约定的以下送达地址适用于本合同相关的各类通知、协议、文书的送达，包括但不限于合同履行期间的各类通知、协议等文件的送达，以及合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审和执行程序及其他程序中相关文件和法律文书的送达。

（1）甲方确认其有效的送达方式包括但不限于邮寄至地址：_____，文件张贴地址：__/__，微信联系人：/__，电话：_____，邮箱地址;_____;

（2）乙方确认其有效的送达方式包括但不限于邮寄至地址：_____，文件张贴地址：_____，微信联系人：_____，电话：_____，邮箱地址：_____。

2. 一方需要变更本合同确认的送达地址的，应及时通过邮寄方式（快递或 EMS）书面通知对方。一方在诉讼或仲裁期间，还应向法院、仲裁机构履行送达地址变更通知义务。

3. 一方按本条第 2 项所述方式履行变更通知义务后，以其变更后的送达地址为有效送达地址，否则本合同确认的送达地址仍为有效地址。

4. 因任何一方提供或确认的地址不准确、送达地址变更后未及时按上述方式履行通知义务、或签收方故意不签收等非寄件人原因，导致协议、通知、函件、法律文书等各类文件未能被该方实际接受的，邮寄送达的，以文件退回之日为送达之日；邮寄的文件被他人代收的，代收人签收之日视为送达之日；直接送达的，以送达人在送达回证上记名情况之日为送达之日。

5. 法院、仲裁机构可以直接邮寄送达至本合同确认的送达地址。即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于本合同的约定，也视为送达。

第十五条 其他约定的事项

1. 除法律法规规定外，甲、乙双方同意不向第三方透露本合同有关条款。

2. 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商签订补充协议，补充协议是本合同的补充，与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

4. 本合同附件构成合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5. 乙方是资产租赁期间的实际管理人。在资产范围内的一切安全事故责任均由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物，水电气使用不当，在商铺内摔倒等能够给乙方及相关人员造成人身伤害或财产损害的事项，针对上述事项，甲方不承担任何责任，若致使甲方承担责任或产生损失的，甲方有权向乙方追偿。

6. 甲方保留对承租房屋所在项目和所在区域的命名权，甲方有权不时更改承租房屋所在项目和所在区域的名称、商号，而不需对乙方或其它任何方作出任何赔偿。

7. 在乙方进场装修及租赁期限内的任何时候，甲方无需征得乙方的同意，有权变更、修缮及临时封闭承租房屋所在项目公共部位/区域或其部分，包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利，同时亦保留更换承租房屋所在项目公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利。

8. 甲方保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持承租房屋所在项目所必要的一切管理规章制度的权利。

9. 本合同各条款的名称仅供参考，双方的权利、义务和责任均以合同内容为准。在对合同内容进行解释时，对条款的名称不应予以考虑。

10. **本合同的谈判和签署是双方经过反复协商而一致确定的。**如果合同中的条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行。

11. 本合同条款中的“日”是指日历天，即为当天的零点至24点。

12. 双方确认，甲方审批或审查乙方的各种报告、文件、方案、资料、申请等无论如何不会在任何方面增加甲方的义务或责任，同时，也不会在任何方面减轻或免除乙方的义务或责任。

13. 本合同规定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他双方约定的权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。

14. 本合同签署后，如因政府部门的要求，需对合同格式和内容作出适当调整方能完成本合同的备案手续的，则双方同意积极配合另行签署政府部门要求的格式合同（该合同的基本内容仍应当遵照本合同填写），以完成合同

备案手续。但是，双方特别确认，上述备案合同仅作为办理报备手续之用，甲乙双方的权利义务责任均应当以本合同为准。

15. 双方特别确认，乙方应按本合同约定支付租金及管理费等费用。无论甲方是否取得承租房屋的不动产权证或租赁许可证或办理完毕本合同的登记备案手续等，乙方在本合同项下的缴费义务均不受影响。

16. 乙方办理履约押金及其他任何押金退还手续时，有义务提供相关收据或其他有效证明。如乙方无法提供有效证明，甲方有权拒绝退款。

17. 乙方在租赁期限内，必须严格遵守《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国食品卫生法》和《中华人民共和国食品安全法》等相关法律法规规定，乙方违反相关法律法规，需乙方自行承担全部责任。

第十六条 本合同经双方签字盖章（自然人由本人签名捺印，法人由其法定代表人或其授权代理人签字并盖章），乙方付清履约押金和首次租金之日起生效。

第十七条 本合同一式 肆 份，甲方执 叁 份，乙方执 壹 份。

甲方（签章）　　乙方（签章）

法定代表（授权人）＿＿＿＿＿＿＿＿　　法定代表（授权人）＿＿＿＿＿＿＿＿

签订日期:＿＿＿年＿＿月＿＿日