

合同编号：_____

租赁合同（出租）

出租人：中国邮政集团有限公司湛江市分公司

承租人：_____

出租人（以下简称甲方）：中国邮政集团有限公司湛江市分公司

法定代表人/负责人：王锋

住所：湛江市人民大道南 41 号

承租人（以下简称乙方）：

法定代表人/负责人（限于法人或其他经济组织）：

住所：

公民身份证号码（限于自然人）：

根据《中华人民共和国合同法》等有关规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就下列各项条款达成协议，以兹共同遵守。

第一条 租赁标的

（一）甲方同意出租并且乙方同意承租的租赁标的座落于，合计面积：平方（使用面积）。双方同意，租金或其他根据面积计算的款项均以本款规定的使用面积为依据。

（二）甲方保证对租赁标的享有合法的出租权。

第二条 租赁期限

（一）租赁期限为年，即自年月日起至年月日止。

（二）租赁期满，在乙方已全部适当履行本合同条款的前提下，甲方赋予乙方在同等条件下优先承租之权利，但乙方至迟应当在租赁期限届满之日3个月前向甲方发出要求续租的书面通知，且应该在租赁期限届满之日3个月前与甲方签订新的租赁合同或续租协议。续租的租金标准由双方依照届时的市场水平友好协商确定。如乙方未在上述期限内向甲方发出要求续租的书面通知或与甲方未达成一致的，即视为乙方放弃其续租的权利。届时乙方须按本合同规定的终止日期迁出。

第三条 租金

甲方自本合同规定的起租日开始收取租金。 年 月 日起至 年 月 日止两层租金为每月人民币元（大写：），年 月 日起至 年 月 日止每月人民币元（大写：），年 月 日起至 年 月 日止两层租金为每月人民币元（大写：），年 月 日起至 年 月 日止两层租金为每月人民币元（大写：）。

租赁房产的租金付款周期为一季度，乙方应于上一期租金到期之日前 10 日内向甲方支付下一期租金。

乙方通过银行转账方式向甲方支付租金。甲方银行账户信息为：

开户名称：中国邮政集团有限公司湛江市分公司

开户银行：中国邮政储蓄银行解放西路支行

行 号：403591000069

账 号： 100467897660011111

第四条 租赁标的的用途

该租赁标的的用途为_____。

在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门批准，乙方不得擅自改变租赁标的的约定用途。

第五条 租赁期间相关费用及税金

(一) 甲方应承担的费用：

租赁期间，商铺和相应土地的产权税费由甲方依法交纳。

(二) 乙方应自行承担以下费用：

- 1. 水、电费；
- 2. 燃气费；
- 3. 供暖费；
- 4. 物业管理费；
- 5. 卫生费；
- 6. 有线电视费；
- 7. 通信费；
- 8. 其他费用。

上述费用按月交纳，乙方不得以任何理由拒绝交纳或延迟交纳本合同项下的上述相关费用，如因乙方欠付上述相关费用，给甲方以及其他承租人造成的经济损失，全部损失由乙方予以赔偿。如乙方发生拖欠上述费用，甲方可随时终止本合同，并要求乙方限期搬离及清理乙方所有物品，超过限期搬离日期可视乙方放弃物品所有权甲方可自行处理并要求乙方支出处理费。

如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该租赁标的的有关费用，应由乙方负担。

第六条 履约保证金

(一) 乙方在签订本合同后 10 日内，应向甲方交纳履约保证金作为乙方履行本合同各项条款的保证（下称“保证金”），履约保证金其数额相当于三个月租金之和，共计人民币_____元（大写：_____）。如乙方不能按期交纳，甲方有权要求乙方缴足未按期交纳的保证金并支付逾期付款违约金，如乙方在本合同生效后超过 30 日仍不能按约定缴足保证金，则甲方有权按本合同第十七条的规定解除合同并要求乙方支付违约金，违约金金额应为三个月租金之和。

(二) 如因非乙方责任，起租日起 30 日后甲方仍不能将租赁标的交付乙方使用，乙方可书面通知甲方解除合同。甲方须将已收取之保证金、租金退还乙方（不计利息）。

(三) 如果乙方违反本合同双方约定的条款，则甲方有权选择用保证金充抵乙方所欠部分或全部债务。甲方用保证金充抵乙方所欠债务后，剩余保证金少于

本合同本条第一款所约定的数额时，乙方须在接到甲方书面通知后 3 日内将保证金补足。逾期仍未补足的，甲方为避免损失的扩大有权采取甲方认为适当的措施，直至解除合同。

(四) 本合同租期届满，甲方将在乙方满足以下全部条件后 30 日内将乙方已付的保证金无息退还乙方：

1. 乙方交还租赁标的并符合本合同第十八条的条件；
2. 乙方履行完毕本合同各项条款及付清全部应交纳的款项；
3. 乙方办妥以租赁标的为注册地址的工商注销或变更手续。

(五) 乙方不得自行将保证金用于抵消其应交付的租金。同时，乙方亦不得将退回保证金的请求权转让给第三人或设置担保。

(六) 如租金在租赁期限内有所增加，乙方应在接到出租人书面通知后 10 日内将保证金补足。在租赁期内的任何时间，保证金均应相等于当时三个月的租金之和。

(七) 双方就续租达成协议的，则上述保证金继续作为履约保证金的等额部分使用。双方续签的租赁合同中，履约保证金的具体金额，由双方在续签的租赁合同中约定。

第七条 租赁标的的交付

(一) 甲方预定于____年__月__日（下称“交付日”）将租赁标的的交付乙方。如甲方实际交付租赁标的的日期先于交付日，乙方有权选择提前接收租赁标的的或在交付日接收租赁标的的；如实际交付租赁标的的日期晚于交付日，则本合同中所述的起租日、租赁期限及租期届满日相应顺延。

(二) 乙方应于交付日前往甲方处办理租赁标的的交接手续。在办理租赁标的的交接手续之时或之前，乙方应付清根据本合同规定乙方于租赁标的的交付时应支付的所有款项，否则甲方有权拒绝将租赁标的的交付给乙方。甲方在收到乙方全额应支付款项后，应向乙方交付租赁标的的，双方签署租赁标的的交付凭证，即视为甲方按照本合同规定条件履行了租赁标的的交付给乙方的义务。

(三) 若乙方未能在交付日办理租赁标的的交接手续，则租赁标的的仍视为已由甲方于交付日按照本合同规定的条件交付给了乙方，并且甲方有权按照本合同的规定收取租金、物业管理费及其他各项费用。若乙方在交付日起超过 30 日仍未办理租赁标的的交接手续，则甲方有权向承租人发出书面通知以终止本合同，乙方之前交纳的保证金将作为违约金归甲方所有。

第八条 维修、装修及改建

(一) 维修

1. 甲方负责对租赁标的的主体结构及其附属设施进行日常维护维修，费用由甲方承担，但乙方使用不当造成的维修费用由乙方自行承担。

2. 乙方负责对装修改造部分、增设设备设施的维护维修，并承担相应费用。

3. 因乙方原因造成租赁标的（包括但不限于主体结构、外内立面、甲方提供的设施设备）任何损坏的，乙方应及时通知甲方。甲方可自行安排修复或要求乙方负责维修，由此产生的费用均由乙方承担。

（二）装修及改建

1. 如果乙方计划对租赁标的进行装修，应至少提前一周向甲方提交装修施工方案（包括但不限于施工图纸、所雇佣的施工单位及人员的情况等），经甲方审核并书面同意并取得政府相关部门（如消防等）对施工图纸的书面审批同意意见后方可进行施工。在施工结束后，经甲方验收确认符合甲方审核同意的施工方案。本条款的工程费用及对乙方增设附加的室内装修、设备等的一切费用，不论其账单上的户名及名义如何，均应由乙方负担。

2. 乙方如对租赁标的的建筑物结构、主要设施进行重大改动时，需经甲方的书面同意，因审批施工图须聘请机械工程、结构工程或其他专业顾问所发生的一切费用（无论申请是否被批准）均由乙方负担。

3. 乙方就空调系统、消防系统及机电系统需进行改建工程时，需经甲方的书面同意，并按甲方及政府有关主管部门批准的图纸施工。

4. 在进行装修工程前，乙方应按照有关法律投保工程一切险及第三者责任保险，保险条款必须指定甲方为第一受益人。

5. 乙方事先未征得甲方书面同意和政府有关主管机关的批准，不得对租赁标的的实施下列行为：

- （1）对涉及租赁标的的建筑物结构做任何改动；
- （2）在商铺外墙的任何部位作标记、涂画、钻孔、安装挂钩；
- （3）穿凿、切断或连接商铺的任何管道；
- （4）擅自安装及增装空调机、采暖设备和制冷设备、烹饪设备和其他机械或固定设施；
- （5）安装凉棚、旗杆、天线或其他突出物。

如乙方违反上述条款，应在甲方发出书面通知后日内恢复原状。如乙方在上述期限内仍未恢复，则甲方有权在不通知乙方的情况下拆除未经甲方同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切费用由乙方承担。

第九条 商铺和/或场地的进入

（一）甲方的从业人员因维修、检查、安装等需进入乙方所租商铺和/或场地时，应预先通知乙方。如发生紧急情况，甲方来不及预先通知时，无论乙方有无值守人员，均可直接进入商铺和/或场地处理紧急情况。上述情况发生时，乙方须协助甲方采取应急措施。

（二）若双方未签署续租合同，甲方可在本合同租赁期满前 90 日内，提前一日通知乙方的情况下，在一般工作时间陪同新租户参观乙方承租的商铺和/或场地，乙方不得反对，并应向甲方提供协助。

第十条 甲方权利和义务

甲方同意遵守下列有关条款：

（一）保证租赁标的的公共设施处于良好状态，如有故障，接到乙方通知后应派人维修。但由于非甲方的原因而使租赁标的内设施不能正常运行，甲方不承担责任。

（二）保证租赁标的可供乙方正常使用。

（三）甲方在约定的期限内按时向乙方交付租赁标的。

（四）享有收取租金、保证金及其他费用的权利。

（五）按照合同的约定或法律的规定在合同终止、解除等情形发生时收回租赁标的的权利。

（六）本合同成立以后房地产价格、行业/企业主管部门政策以及其他客观情况发生了双方在订立合同时无法预见的重大变化，甲方有权变更有关条款或者解除本合同。

（七）租赁区域建筑物的广告发布权归甲方享有，乙方租赁项目后，如需要在租赁区域内及外墙区域任意位置发布广告，须将详细的广告发布方案报送甲方并征得甲方的书面同意，广告位租金由双方商议后确定。乙方须做好广告的安全防范措施，若坠落，伤人、砸毁或因广告违法、侵权造成的一切损失和法律责任，均有乙方承担。

第十一条 乙方权利和义务

乙方同意遵守以下条款：

（一）按时缴付租金、保证金及其他各项费用。

（二）遵守本合同各项条款的规定。

（三）依照法律、法规和政府主管部门的规定进行活动。乙方有责任确保租赁标的内的装修、间隔等符合消防、建筑或其他有关法规及政府主管部门规定的要求。

（四）乙方应采取合理措施防止租赁标的的遭致自然灾害的破坏，例如暴雨、风沙等。如租赁标的的因上述情况遭致损坏，乙方应及时通知甲方。

（五）乙方自行负责租赁标的内的安全保卫工作，必须认真执行安全生产、消防、治安管理等法律、法规，服从甲方的安全、消防检查，对发现的问题，应按相关要求限期改正。乙方应制定完善的消防、突发事件应急方案，对员工定期进行防火及安全教育，如因乙方未执行相关规定而发生的安全生产事故或者侵权损害，乙方应承担相应民事责任并赔偿直接经济损失。

（六）在租赁期内，为保证乙方履行本合同的合法性，乙方的营业执照于每年进行企业年度报告，并按甲方要求提供市场主体信息系统信用记录。

（七）本合同中所述乙方的责任同样适用于乙方的从业人员、顾客、访客或其他相关人员，并由乙方承担连带责任。

(八) 乙方应自行承担租赁标的内部装修在使用过程中的维修责任和费用。

(九) 乙方的禁止行为:

1. 不得在租赁标的内存放, 也不得允许他人存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质、发出强烈气味的物品以及法律禁止持有的其他物品, 乙方不得在租赁标的内制造或渗漏任何具有强烈异味或从事对环境造成污染的活动;

2. 不得将本合同赋予乙方的权利转让给他人或以之作为抵押等担保;

3. 不得将甲方租赁标的的部分或全部转租或用其他方式交于第三人或允许第三人共同使用或用乙方以外的名义向外揭示;

4. 不得将属于甲方的租赁标的内的室内装饰、设备、物品等的所有权或者专有权转让给第三人或以之作为抵押等担保;

5. 不得以任何方式破坏租赁标的外观及整体形象;

6. 不得在租赁标的外部发布任何经营性广告, 经甲方书面同意, 乙方可悬挂必要的企业标识。

(十) 租赁期限内, 租赁标的产权人发生变动的, 不影响本合同的效力。只要甲方向乙方发出转让的通知, 本租赁合同下甲方的权利义务即按照甲方通知转让给租赁标的的受让人, 乙方应按照甲方通知向租赁标的的受让人继续履行本合同。

(十一) 甲方已将租赁标的的真实权属情况完全、准确的告知乙方, 乙方已知晓租赁标的相关权属情况, 并不因租赁标的的任何权属情况向甲方提出相关责任的权利主张。

第十二条 通知

双方因执行本合同或与本合同有关的一切的通知都应当按照本条下述地址以双方确认的传真或类似的通信方式, 或者挂号信、快递方式, 或者直接送达方式进行。如使用传真或类似的通信方式, 通知日期为通信发出日期; 如使用挂号信件、快递方式, 通知日期为邮件寄出日期并以邮戳为准; 如使用直接送达方式, 通知日期为被送达方签收日期。

通知地址及联系人:

甲方: 中国邮政集团公司湛江市分公司

乙方:

地 址: 湛江市人民大道南41号

地 址:

联系人: 林振超

联系人:

电 话: 0759-2291357

电 话:

双方通信地址、通信方式和联系人发生变化, 应提前 3 日通知对方。未履行通知义务的, 由未履行义务方承担相应的责任。

第十三条 违约责任和损失赔偿

(一) 乙方须按本合同约定的方式和时间, 如期交纳或补足租金和其他任何应付款项; 逾期交纳须按逾期天数向甲方交纳逾期付款违约金, 该违约金按应交

款额之每日千分之五计算。上述违约金应自该拖欠款到期应付日之次日起计算，直至乙方付清所有拖欠款项的本金及逾期付款违约金。此逾期付款违约金不影响本合同项下甲方任何其它权利和补救措施。

(二) 由于乙方或其代理人、受雇人的故意行为或过失行为，给甲方造成损失时，乙方必须赔偿甲方的损失；由于甲方或其代理人、受雇人的故意行为或过失行为，给乙方造成损失时，甲方也应当赔偿乙方的损失。

(三) 若乙方在租赁期间拖欠租金、水电费等相关费用，甲方将发出书面催缴通知书，并从拖欠之日起追收逾期付款违约金，逾期付款违约金按月租金的每日万分之五标准收取。多次催缴仍不成功的，视同恶意欠缴，甲方将与乙方办理退房手续，并在租房租赁保证金中扣减相应费用。如仍拒不办理退房的，甲方有权单方面解除本合同并收回商铺，商铺内存放的乙方物品视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置。

(四) 乙方拖欠租金或者其他违约行为。甲方可以将生效法律文书送交法定征信机构。

第十四条 不可抗力及责任的免除

(一) 本合同规定的不可抗力，仅包括租赁标的所在地发生的地震、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因而发生的火灾、爆炸以及战争、恐怖事件、社会动乱和法律、行政法规的变化以及政府征收、征用。

(二) 本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同的义务时，应在不可抗力发生之日起的 7 日内通知本合同的相对方，并在不可抗力发生之日起的 15 日内向相对方提供由相关部门出具的不可抗力证明。

(三) 如发生不可抗力，以至于任何一方的合同义务因这种事件的发生而无法履行，此种合同义务在不可抗力持续期间应予中止，履行期限按上述中止时间自动延长，双方均不承担违约责任。但是，在一方延迟履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

(四) 租赁标的因不可抗力严重损坏导致承租人无法继续正常使用的，双方应当就是否继续履行本合同进行协商。如在不可抗力事件发生后 14 日内乙方仍无法继续使用，双方也无法达成一致意见的，则任何一方均有权终止本合同。本合同因此而终止的，双方互不承担违约责任。

(五) 对下列甲方无法控制的原因而给乙方及其他人员的财产及人身造成损害，甲方不承担任何责任。

1. 为进行必要的建筑物的维修保养工程，以及非甲方原因(含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力、通讯等)致使公用设施的临时性停止使用；

2. 由于其它承租人或第三人原因，致使乙方或第三人人身伤害或财产损失时，由乙方自行向其它承租人或第三人索赔，甲方不承担任何赔偿或补偿责任，但甲方有义务协助乙方向致害人主张权利；

3. 由于乙方的原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修时；

4. 由于乙方的原因导致供电的电流变化；

5. 由于电力、燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断；

6. 因政府及其它组织施工造成的影响。

第十五条 争议的解决

(一) 双方因本合同发生纠纷时，应协商解决。协商不成时，依法向甲方所在地人民法院起诉。

(二) 违约方应承担守约方提起诉讼所产生的律师费、法院受理费等费用。

第十六条 合同的终止

(一) 租赁期满或本合同提前终止时，乙方应在租赁期满或本合同提前终止当日按本合同第十八条约定向甲方交还租赁标的，并与甲方共同验收租赁标的及其附属设施。如有损坏（自然损耗除外）乙方须负责赔偿。甲方亦有权于租赁期满或本合同提前终止当日的现状收回租赁标的而无须另作补偿。

(二) 本合同第十五条所述的不可抗力的发生致使本合同无法继续履行，一方依照本合同第十三条的规定书面通知对方后，本合同终止。

(三) 出现下列情形之一，甲方有权终止合同并按照本合同第十八条约定收回租赁标的，本合同亦因此而终止。并且乙方按照本合同第七条（一）款的规定所缴付的保证金作为违约金，不予退还；如所交付的保证金不足本合同约定的金额，除已缴付保证金作为违约金外，甲方有权要求乙方补足所欠部分款项作为违约金。

1. 乙方利用租赁标的进行违法活动而受到有关政府部门或司法机构处罚的；

2. 乙方未按本合同约定交纳或补足租金、保证金或本合同规定应付的其它款项，逾期达 30 日以上的；

3. 乙方或其受雇人员违反本合同及附件的任何条款或因此而使甲方遭受损失，在接到甲方书面通知后 15 日内仍未予纠正及赔偿的；

4. 乙方破产或进行清算（合并或重组导致的清算除外）；

5. 若乙方在租赁期终止前，单方面终止本合同；

6. 未经甲方书面同意，将租赁标的转租或部分转租、出借他人；

7. 乙方在租赁标的内的物品被执法单位合法查封或扣押，导致乙方不能正常经营或其他有损出租人利益的情况发生时；

8. 未经甲方书面同意，擅自改变租赁标的用途的；

9. 因乙方原因造成租赁标的及相关联的出租人建筑物或其它设备受到损坏，情节严重的；

10. 乙方出现本合同第十二条（九）款规定的其他情形的。

(四) 租赁标的因城市建设需要被依法列入征收范围的，征收所得各项补偿金归甲方所有，乙方在接到甲方书面通知后 15 日内无条件搬迁，合同亦自动终止。

(五) 在合同终止的情况下，若乙方尚未缴清租金及其他应缴费用或尚未就其违约行为给甲方造成的损失予以充分赔偿，未经甲方的书面同意，乙方不得将属于乙方的设备、物品及其他财产搬出，直至乙方缴清有关费用或者对甲方进行充分赔偿。

第十七条 租赁标的的交还

(一) 本合同履行完毕或按本合同第十七条所述情形而导致本合同终止的，乙方应在租期届满或本合同提前终止当日或按甲方规定的期限交还租赁标的。乙方未按本合同约定条件交还租赁标的时，甲方有权令其立即搬出或视为乙方放弃租赁标的内的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他任何物品的所有权，甲方有权以任何方式处置前述物品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任或要求甲方赔偿。同时，甲方有权向乙方追讨因清除、清理、处置前述物品所产生的所有费用，并扣除部分或全部保证金作为乙方未及时交还租赁标的的赔偿金。

(二) 乙方交还租赁标的时，其所承租的租赁标的应处于良好和可出租状态，自然损耗除外，以甲方的验收为准。如甲方发现系乙方原因造成租赁标的及设施损坏时，甲方有权要求乙方进行修复，或在乙方已交纳的保证金中扣除该损坏部分的维修费用。

(三) 对于乙方经甲方书面同意对租赁标的的添附，乙方交还租赁标的时，甲方并不当然请求乙方恢复原状；甲方也无需对这种添附和/或添附行为进行费用补偿。甲方如要求乙方恢复原状，乙方应履行恢复义务，为此产生的费用均由乙方承担。

(四) 如乙方不按照上述规定退还租赁标的的，甲方可采取停止供电等必要措施直至乙方退还租赁标的的。

第十八条 放弃权利

甲方放弃本合同各项条款规定的任何权利，只能以甲方书面签字为准。乙方缴付租金或其它款项不足本合同规定的数额、或甲方同意乙方少缴款额时，不影响甲方追索欠租欠款的权利，亦不影响甲方按本合同或按法律规定采取其他措施的权利。

第十九条 附则

(一) 本合同自双方法定代表人/负责人或者委托代理人签字，加盖双方单位公章或者合同专用章之日起生效。

(二) 本合同签订后，由乙方根据政府管理部门的规定，负责办理该商铺租赁登记备案，甲方予以协助。办理备案发生的费用由乙方承担。

(三) 本合同是双方对于本合同项下所有事项之约定和理解的全部。双方在此之前形成的针对本合同所述事项达成的包括但不限于书面和/或口头协议、备忘录和理解全部失效，并为本合同所取代。

(四) 如果本合同中存在无效、失效或不能履行的条款，则该无效、失效或不能履行的条款不影响本合同其它条款的有效和履行。

(五) 本合同中的标题仅为便利参考而设，不限制或影响任何条款的内容和含义。

(六) 如有未尽事宜，甲、乙双方可以另行签订补充协议。

(七) 本合同一式贰份，由甲方和乙方各执壹份，具有同等法律效力。

(八) 本合同 年 月 日订立于甲方住所地。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人/负责人：

法定代表人/负责人：

委托代理人：

委托代理人：