

“复印即用”丛书

市场经济合同制作与文本

租赁与融资租赁合同

总 主 编 於向平 单丽华 白雅君
执行主编 於向平 白雅君

北京大学出版社
北 京

图书在版编目(CIP)数据

市场经济合同制作与文本. 租赁与融资租赁合同/於向平,单丽华,白雅君主编. —北京:北京大学出版社,2002.9

(复印即用丛书)

ISBN 7-301-05598-6

I. 市… II. ①於…②单…③白… III. ① 合同法—基本知识—中国 ② 租赁—经济合同—范文—中国 ③ 融资—租赁—经济合同—范文—中国 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 025119 号

书 名: 市场经济合同制作与文本·租赁与融资租赁合同

著作责任者: 於向平 单丽华 白雅君

责任编辑: 邓丽华

标准书号: ISBN 7-301-05598-6/D·0599

出版者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区中关村北京大学校内 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn>

电 话: 出版部 62754962 发行部 62754140 编辑部 62752027

电子信箱: zpup@pup.pku.edu.cn

排版者: 兴盛达打字服务社 62549189

印刷者: 北京市银祥福利印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×1092 毫米 16 开本 15 印张 384 千字

2002 年 9 月第 1 版 2002 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 36.00 元

《市场经济合同制作与文本》编委会

主 编：於向平 单丽华 白雅君

副主编：许同福 赵敏燕 李玉琦 张 彤
李丽华 李晶伟 王秋泓

编 委：丁明吉 马剑宇 王 欣 王秋泓 王文君 白雅君
许同福 艾一男 孙文东 孙鸿雁 孙海洋 张 彤
江东威 刘 慧 任洪涛 任宏远 迟明翠 李 昕
李 敏 李丽华 李海青 李晶伟 杜 海 陈伟东
陈 亮 陈国玺 吴 岩 於向平 单丽华 周一民
赵敏燕 孟凡军 杨 柳 段宇飞 徐学海 郭海峰
倪俊龙 高建国 唐 青 董俊峰 葛佳明 樊永涛
戴学兰

前 言

在社会主义市场经济活动中,交易行为是最普遍的经济活动。法人或其他社会组织在生产、经营过程中必须与他人进行各种交易活动,公民在衣、食、住、行的日常生活中也必须与他人进行各种交易活动。国家通过合同法律制度调整各种交易关系,将各种交易关系纳入法制的轨道。无论企、事业单位还是公民个人,都希望能够在交易活动中,订立一个合法的、规范的、公平的、能充分表达双方当事人的真实意愿,明确双方当事人的权利、义务的合同,以实现自己所要达到的经济目的。

我们在长期的法律教学和律师实践工作中发现,许多学习过法律,了解合同法律制度的人,尚欠缺订立各种合同的实践经验;而许多商品生产者、经营者,虽然订立过大量的合同,有丰富的实践经验,但对我国的合同法律制度却了解、掌握得不够。针对这种情况,我们组织编写了这套丛书。该丛书以《中华人民共和国合同法》以及其他调整合同关系的法律、法规为依据,收集、整理了各种类型大量的合同范本,供不同的市场经济的主体在订立合同时参照使用。该丛书有两个显著的特点:一是在书中介绍和阐释了我国基本的合同法律制度及法律对各种类型合同的具体调整规范,并附有相应的有关合同的法律、法规、规章,使读者能初步了解和掌握我国的合同法律制度及相应的法律、法规、规章;二是使各种合同的订立方便、快捷。由于我们在不同的合同类型中为读者提供了各种不同的合同范本,从而使读者能够在订立合同时,迅速找到最适合自己意愿的合同范本。另外,该丛书采用16开本印制,读者在选择好自己所需要的合同范本后,复印下来,即可使用,使订立合同的过程更加方便、快捷。

在该书的编写过程中,大连天维网络软件有限公司做了大量的前期工作,并开发了《合同制作与管理系统》和《中国律师法律文书制作与管理系统》软件,该软件的开发成功,为合同制作和管理提供了更加方便、快捷的现代化手段。

我们希望这套丛书(包括软件)能成为每个单位、每个公民订立合同的好帮手和必备的工具书。这套丛书也可以作为从事合同法的教学、研究人员、司法工作者、法律和经济专业学生的参考书。

我们在编写这套丛书的过程中,收集、查阅了大量的资料,参考了有关专家、学者的研究成果,在此特向原作者表示感谢。

由于我们的学识、水平有限,收集的资料有限,书中难免会有不尽如人意之处,欢迎读者批评指正,以便今后进一步修订、完善这套丛书。

本书编委会

2001年7月于大连

目 录

第 1 章 租赁合同的法律规定	(1)
1.1 租赁合同的定义	(3)
1.2 租赁合同的内容	(3)
1.3 租赁合同的期限	(4)
1.4 租赁合同的形式	(5)
1.5 出租人的基本义务	(5)
1.6 承租人应依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的义务	(6)
1.7 承租人依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的免责	(7)
1.8 承租人未依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的责任	(7)
1.9 出租人修缮租赁物义务	(8)
1.10 出租人未履行修缮租赁物义务的责任	(9)
1.11 承租人保管租赁物的义务	(10)
1.12 承租人保持租赁物的义务	(11)
1.13 对承租人转租的法律规定	(11)
1.14 承租人的收益权	(12)
1.15 承租人支付租金的期限	(13)
1.16 承租人拒付或延付租金的责任	(13)
1.17 出租人的权利瑕疵担保责任	(14)
1.18 租赁权的对抗效力	(15)
1.19 房屋承租人的优先购买权	(15)
1.20 租赁合同中的风险负担	(16)
1.21 不定期租赁合同的确定及当事人的随时解除权	(17)
1.22 承租人在租赁物危及安全时的法定解除权	(18)
1.23 共同居住人对房屋租赁权的法定承受	(18)
1.24 承租人返还租赁物的义务	(19)
1.25 租赁合同的默示更新	(19)
第 2 章 融资租赁合同的法律规定	(21)
2.1 融资租赁合同的定义	(23)
2.2 融资租赁合同的内容和形式	(23)
2.3 出卖人直接向承租人交付标的物的义务	(24)
2.4 承租人向出卖人直接索赔的权利	(25)
2.5 出租人变更买卖合同权利的限制	(26)
2.6 租赁物所有权的归属	(26)

2.7	融资租赁合同租金的构成	(27)
2.8	出租人的物的瑕疵担保责任的免除	(28)
2.9	出租人保证承租人占有使用租赁物的义务	(28)
2.10	出租人对租赁物致第三人损害的责任免除	(29)
2.11	承租人保管、使用、维修租赁物的义务	(30)
2.12	承租人支付租金的义务及其违反此项义务的法律后果	(31)
2.13	租赁期间届满租赁物的归属	(32)
第3章	租赁合同范本	(35)
3.1	租赁合同	(37)
3.2	财产租赁合同(1)	(40)
3.3	财产租赁合同(2)	(42)
3.4	建筑施工物资租赁合同(1)	(44)
3.5	建筑施工物资租赁合同(2)	(48)
3.6	柜台租赁合同(1)	(50)
3.7	柜台租赁合同(2)	(52)
3.8	柜台租赁合同(3)	(55)
3.9	房屋租赁合同(1)	(58)
3.10	房屋租赁合同(2)	(61)
3.11	房屋租赁合同(3)	(64)
3.12	房屋租赁合同(4)	(67)
3.13	房屋租赁合同(5)	(69)
3.14	房屋租赁合同(6)	(71)
3.15	房屋租赁合同(7)	(73)
3.16	房屋租赁合同(8)	(76)
3.17	房屋租赁合同(9)	(80)
3.18	房屋租赁合同(10)	(82)
3.19	房屋租赁合同(11)	(84)
3.20	商品房租赁合同(1)	(88)
3.21	商品房租赁合同(2)	(90)
3.22	公有住宅租赁合同	(92)
3.23	大厦物业租赁合同	(96)
3.24	馆舍租赁合同	(102)
3.25	公寓租赁合同	(104)
3.26	涉外房屋租赁合同	(106)
3.27	房地产租赁合同	(113)
3.28	房屋转租合同	(115)
3.29	土地使用权租赁合同	(116)
3.30	企业租赁经营合同(1)	(119)

3.31	企业租赁经营合同(2)	(123)
3.32	企业租赁经营合同(3)	(127)
3.33	虚拟主机租用合同	(132)
3.34	租车合同	(135)
3.35	渔船租赁合同	(136)
3.36	船舶租赁合同	(138)
3.37	光船租赁合同	(139)
3.38	航次租船合同	(149)
3.39	中外定期租船合同(期租约)	(155)
3.40	租用潜水船及潜水人员合同	(162)
3.41	国际租赁合同	(163)
第4章	融资租赁合同范本	(165)
4.1	融资租赁合同(1)	(167)
4.2	融资租赁合同(2)	(176)
4.3	融资租赁合同(3)	(178)
4.4	融资租赁合同(4)	(182)
4.5	融资租赁合同(5)	(186)
4.6	融资租赁合同(6)	(189)
4.7	融资租赁合同(7)	(200)
4.8	融资租赁合同(8)	(203)
4.9	国际融资租赁合同	(207)
4.10	融资租赁委托合同	(214)
附录		(216)
附录1	中华人民共和国海商法(节录)	(216)
附录2	中华人民共和国民用航空法(节录)	(219)
附录3	中华人民共和国城市房地产管理法(节录)	(220)
附录4	城市私有房屋管理条例(节录)	(221)
附录5	城市公有房屋管理规定(节录)	(222)
附录6	城市房屋租赁管理办法	(224)
附录7	最高人民法院关于中国东方租赁有限公司诉河南登封少林出租旅游汽车公司等 融资租赁合同纠纷一案的复函	(228)
附录8	最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定	(229)

第 1 章

租赁合同的法律规定

1.1 租赁合同的定义

租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。(《合同法》第二百一十二条)

租赁合同,系指双方当事人约定,一方当事人提供财产给他方使用收益,他方支付租金的协议。提供财产给他方使用的一方为出租人,使用财产并支付租金的一方为承租人。租赁合同具有以下法律特征:

(一) 租赁合同是转让财产使用权的合同。这是租赁合同区别于转让财产所有权合同最根本的特征,物的所有人对物享有占有、使用、收益、处分四项权能,所有人行使所有权的方式是多种多样的,可以由自己行使权能,也可分离部分权能供他人行使。

(二) 租赁合同是双务合同和有偿合同。租赁合同中,出租人负有交付标的物供承租人使用收益的义务,承租人负担支付租金的义务,双方当事人互为对待给付义务,这一特点表明租赁合同为双务合同。

(三) 租赁合同是要式、诺成合同。合同依其成立是否需要采用特定的方式为标准,可分为要式合同和非要式合同。凡作为合同要素的意思表示必须符合一定方式的,为要式合同,否则为非要式合同。《合同法》第二百一十五条规定:“租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的,视为不定期租赁。”从总体说来,租赁合同作为一种连续性给付合同,不属即时清结的合同,应当采用书面形式,所以租赁合同为要式合同。

(四) 租赁合同在当事人之间既引起债权法律关系,又引起物权法律关系,即导致承租人获得物权性质的租赁权和先买权。

租赁权具有物权性质,在租赁关系存续期间,出租人转让租赁物的,不影响租赁权的效力,原租赁关系依然有效。

承租人的先买权也是一项物权性质的权利。先买权,指出租人出卖其出租物时,在同等条件下,承租人有优先购买的权利。出租人未征求承租人的意见或以比卖给承租人的条件还优惠的条件同其他人签订的买卖该出租物的合同无效。《合同法》第二百三十条规定:“出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。”

1.2 租赁合同的内容

租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。(《合同法》第二百一十三条)

租赁合同一般包括下列条款:

(一) 租赁物的名称

租赁物的名称即指合同的标的,即双方当事人权利义务指向的对象。由于租赁合同是在出租人与承租人之间达成的不转移财产所有权而只转移财产使用权,待租赁到期后,将原物返还出租人的协议,因此合同中必须明确租赁物的名称,以便于合同的履行。

（二）租赁物的数量

租赁合同的标的物明确之后,双方当事人要商定租赁物的数量,这一过程也是将租赁合同中的标的物量化、特定化的过程。

（三）租赁物的用途

用途条款是租赁合同的又一重要条款。出租人应在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。承租人必须按租赁财产的性能与用途使用租赁财产,如果承租人违反租赁物用途的约定,将租赁物使用于非法目的,则整个租赁合同归于无效。由于租赁物的特定性以及使用后归还出租人的特点,要求承租人正确使用租赁物,以保证租赁物的安全与价值的完整。通常,租赁合同中规定租赁物用途条款是为了保护出租人的财产权。通过规定用途条款,出租人可以较为确定地了解租赁物的损耗情况,限制承租人破坏性的使用行为。

（四）租赁物的租赁期间

租赁期间是租赁合同的有效期间,也是标的物在承租人处使用的期间。之所以将租赁期间作为租赁合同的主要条款,是因为租赁期间决定租赁物价值的回收、租金数额的确定等问题。

（五）租金的支付方式和期限

租金是承租人依照合同的约定因使用出租人财产而应向出租人支付的费用。租金的约定,是租赁合同的必备条款,包括租金支付方式的约定和支付期限的约定。

（六）租赁物维修条款

租赁期间的财产维修保养责任,当事人应当在合同中有所约定。租赁合同中明确约定了租赁期间财产维修条款的,依合同约定执行;未约定的,应由出租方承担。因为出租人作为出租财产的所有人,一般情况下有义务保证承租人的使用,但有时租赁合同中也会约定由承租人进行租赁物的维修事项。因此,在合同中订立租赁物维修条款,明确当事人对于租赁物的维修责任,有利于租赁合同的顺利履行。在通常情况下,出租方应承担对租赁物的瑕疵担保责任,在租赁物的使用性能不符合约定要求时,出租人应负责维修。同时,在租赁期间,承租方有使租赁物处于完好状态及正常使用的义务,以保证租赁到期时依照约定归还租赁物。

1.3 租赁合同的期限

租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。

租赁期间届满,当事人可以续订租赁合同,但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。(《合同法》第二百一十四条)

租赁合同一般要明确规定租赁期限,因为它决定着租赁物价值的回收以及租金数额的确定问题。租赁期限确定多长时间,一般以双方当事人所认同的方式规定于合同之中。租赁期限作为租赁合同的有效期限,当事人可以约定,也可以不约定。双方当事人约定了明确的租赁期限的租赁合同为定期租赁合同,租赁期限届满后,租赁合同自然终止,承租人应当返还原物。鉴于租赁合同具有明显的临时性特征,其与买卖合同转移财产所有权不同,不适用于财产的永久性使用。因此,对于租赁合同的期限,法律虽无必要对其最低期限加以规定,但应当规范限制其最高租赁期限。我国《合同法》规定为二十年,超过二十年的,超过部分无效。租赁合同双方当事人约定续订合同以延长租赁期限的,租赁的期限也不得超过法律规定的最高期限。应当注意的是:本条第二款对于合同租赁期限届满后,双方当事人约定续订合同并延长租赁期限的,其

约定的租赁期限自续订之日起,仍然不得超过本条第一款规定的 20 年限度。也就是说,租赁期限的延长也限定在 20 年的限度之内。租赁合同作为出租人将财产的使用收益权、占有权临时让渡给承租人的协议,具有明显的临时性特征。租赁期限过长,不仅使双方当事人长期受合同之约束,而且容易就租赁物归还时之状态产生争议。《合同法》中确定最高租赁期限的限制,对于维护民事关系的稳定具有很现实的意义。

1.4 租赁合同的形式

租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的,视为不定期租赁。(《合同法》第二百一十五条)

租赁期在六个月以上的,租赁合同应采用书面的形式。本条第二款规定:“当事人未采用书面形式的,视为不定期租赁”。也就是说,如果租赁合同的双方当事人对租赁期限六个月以上的租赁合同未采用书面形式,也视为不定期租赁,另一方面,双方当事人采用了书面形式的租赁合同,即使租赁期限在六个月以下,仍要依照合同的约定履行。这两个条件是互相联系的。不定期租赁是指当事人双方未约定租赁合同标的物的租赁期限,当事人任何一方都可以随时终止租赁关系的租赁方式。如前所述,租赁合同的租赁期限在六个月以上的,当事人未采用书面形式的,应作为不定期租赁处理。即,当事人任何一方都可以随时终止租赁合同的履行,而不承担违反合同义务的责任。《合同法》明确限定,租赁合同的租赁期限在六个月以上的,都应当采用书面形式。租赁合同,无论房屋租赁合同、财产租赁合同、服务性租赁合同,还是土地使用权租赁合同,都属于非即时清结之合同,依原《经济合同法》都应采用书面形式。但是,实践中大量存在的租赁标的物价值较小、租赁期限较短的租赁合同大都以非书面形式存在,《合同法》作此规定,对于规范租赁合同的表现形式,减少纠纷的发生,具有很大的现实意义。对于未采用书面形式的租赁合同,当事人双方对租赁期限产生争议的,依本条规定之精神,仍应视为不定期租赁。但是,由出租人一方提出终止合同的,应当给承租人留出适当的宽限期。

1.5 出租人的基本义务

出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。(《合同法》第二百一十六条)

出租人按照约定将租赁物交付承租人使用,并在租赁期间保持租赁物符合约定用途,这是出租人的基本义务。所谓交付标的物,是指转移标的物的占有归承租人。出租人交付租赁物应当在合同约定的时间进行。如果合同成立之时,租赁物已经为承租人占有,那么从合同生效时起承租人即可以对租赁物使用收益。如果依照合同约定的使用性质,合同履行不以标的物的交付为必要,那么出租人应将标的物作成适于承租人使用的状态。如将房屋外墙面租给广告公司做广告。租赁物有从物的,出租人于交付租赁物时,应当同时交付从物。可以说,按照合同的约定交付租赁物,这是出租人的首要义务。出租人所负的另一基本义务是租赁期间租赁物适用性担保义务,主要包括以下两个方面的内容:

(一) 出租人交付的租赁物应适合于约定的使用收益状态。例如,同为房屋出租,为居住而租赁的,出租人交付的房屋应当适于居住;为营业而租赁的,出租人交付的房屋应当适于营业。

如果在租赁物交付之时,租赁物本身存在瑕疵而妨碍使用,如房屋漏雨,没有玻璃等,出租人有义务在修理完善之后再交付承租人使用。另外,在交付时,对于配套使用的附属设施也应一并交付。

(二)出租人在租赁关系存续期间仍应保持租赁物符合约定的使用收益状态。因此,不仅出租人不得妨害承租人的使用收益,而且对于第三人的妨害,出租人应当予以排除,在标的物受到自然侵害而不符合约定的用途时,出租人应当予以恢复。

对于出租人对租赁物适用性的担保义务,《中华人民共和国海商法》第一百三十二条规定:“出租人交付船舶时,应当做到谨慎处理,使船舶适航。交付的船舶应当适于约定的用途”。船舶租赁合同是一种较为特殊的租赁合同,但《海商法》第一百三十二条规定的出租人对于租赁物在租赁期间适于约定用途的担保义务具有普遍的意义。如果出租人在租赁期间并未履行保持租赁物符合约定的用途之义务,即可构成对租赁合同的不适当履行(又称瑕疵履行)。对于不适当履行合同的违约行为,另一方当事人可以要求义务人按合同约定履行,并有权要求对方赔偿因此受到的损失,因不适当履行严重影响另一方当事人订立合同所期望的利益时,另一方当事人可以解除合同并可以要求赔偿损失。

1.6 承租人应依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的义务

承租人应当按照约定的方法使用租赁物。

对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,应当按照租赁物的性质使用。(《合同法》第二百一十七条)

租赁合同对于承租人的主要效力之一是承租人取得和享有租赁权。租赁权的主要内容就是围绕租赁物而进行使用并获得收益。承租人在因出租人交付租赁物而取得现实地行使对租赁物使用收益的权利的同时,也因此而负有按照合同约定的方法使用收益的义务。在合同中明确规定租赁物的使用方法及用途,可以使承租人能够按照租赁物的使用性能正确合理地加以使用,避免因使用不当而使租赁物受到损失。当事人约定租赁物使用方式的意义在于:

(一)明确租赁物的使用方式,要求出租人在履行交付义务时,除交付租赁物外,还应将有关租赁物使用的特殊要求明确告知承租人;

(二)明确租赁物的使用方式,保证承租人按照承租物的性能、用途,正确合理地使用租赁物,在此前提下,承租人对租赁物的正常磨损不承担责任;

(三)明确租赁物的使用方式,要求承租人在以约定之外的使用方式使用租赁物时,应征得出租人的同意;

(四)只要承租人按合同约定的方法合理使用租赁物,租赁期满,租赁物返还时的合理磨损,出租人不得要求赔偿。

可见,对租赁物使用方式的约定,对于划分责任有重要作用。租赁合同的双方当事人可以约定租赁物的用途,也可以不约定。约定使用方法条款的,承租人必须依照约定的方法使用租赁物,否则将负违约责任,给出租人造成损失的,承担赔偿责任。对租赁物的使用方法未约定或约定不明确的,可以补充协议确定,仍不能确定的,也并不意味着可以由承租人随意使用、破坏性地使用租赁物,承租人应当按照租赁物的性质合理使用。

1.7 承租人依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的免责

承租人按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担损害赔偿责任。(《合同法》第二百一十八条)

租赁合同的免责条件,是指租赁合同的一方当事人不能履行、不完全履行、不适当履行或迟延履行时不承担违约责任的条件。租赁合同双方当事人可以在合同中约定免责条款。一般说来,在租赁合同中,承租方对租赁物损毁、灭失的免责条件有如下几种情况:

(一) 合同双方当事人约定的免责条款。当事人的约定,包括约定免责范围、意外事件的发生等,只要免责条款的约定不违反法律规定,该免责条款有效,当事人双方应遵循其约定。

(二) 不可抗力情况。《民法通则》第一百零七条规定:“因不可抗力不能履行合同或者造成他人损害的,不承担民事责任,法律另有规定的除外。”

(三) 承租人以约定的方法或按照租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的情况。“致使”一词在本条中的运用,具有明显的因果关系特征,即租赁物受到损失,是由承租人按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物的行为所直接造成的,后者是前者的原因,前者是后者的结果。本条的立法原意在于,如果承租人按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,那么由于承租人的使用行为所必然引起的租赁物之损耗,承租人不承担损害赔偿责任。租赁合同的性质决定了租赁物为不可代替的非消耗物。由于租赁物所有权不发生转移,承租人于租赁关系终止时须还原租赁标的物,即承租人须在不消费租赁物的条件下达到使用目的。但这种不消费并不等于原样不动。只要承租人以双方约定的方法或租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物损耗的,依照《合同法》的规定,承租人不承担损害赔偿责任。这也是承租人的法定免责事由。

1.8 承租人未依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的责任

承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并要求赔偿损失。(《合同法》第二百一十九条)

本条规定承租人不当使用(不合理使用)租赁物,使租赁物受到损失所可能承担的民事责任,以及相应的出租人的解除合同权、要求赔偿权。《合同法》第二百一十七条已经规定:“承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,应当按照租赁物的性质使用。”根据此条的规定,租赁合同双方当事人可以约定租赁物用途,也可以不约定。约定了使用方法条款的,承租人必须依照规定的使用方法使用租赁物,否则将负违约责任,给出租人造成损失的,应承担赔偿责任。双方未约定使用方法或约定不明确的,承租人应当依照租赁物的性质(也可以表述为“通常的使用方法”)使用,如果非依通常的使用方法使用租赁物而致其受损的,应当赔偿出租人因此受到的损失。本条规定是对第二百一十七条的进一步补充,是承租人违反义务的法律后果,即违约责任。这样规定,是为了更好地保护出租人的财产权。承租人不按照双方约定的方法为使用收益行为,或者不依租赁物之性质为使用收益行为的,出租人可以请求承租人停止其违反义务行为。因承租人违反此项义务而使租赁物毁损灭失的,出租人除可以单方面解除租赁合同外,还可以

要求承租人赔偿损失。承租人不仅对于自己违反使用方法的行为应承担违约责任,而且在由承租人的同居人和经承租人允许使用租赁物的第三人的原因造成租赁物毁损灭失时,承租人同样应负赔偿责任。《合同法》之所以赋予出租方以解除合同权,既是对严重违约行为的一种救济措施,同时也是对违约一方的惩罚。违约行为表现为不履行、不完全履行和逾期履行,任何一种违约行为都可能影响另一方订立租赁合同时所期望的经济利益。本条规定的情况属于承租方的不适当(完全)履行。不适当履行指租赁合同的义务人未按合同约定的质量、使用方式或其他条款履行义务,又可以称为瑕疵履行。当不适当履行严重影响另一方当事人订立合同所期望得到的利益时,另一方当事人可以解除该租赁合同,并有权依法请求对方赔偿自己因此受到的损失。在租赁合同中,承租方不履行约定的使用义务或不依租赁物的性质使用,并因此违约行为而使租赁物损失的,已经严重影响出租人订立合同所期望得到的利益,出租人可以解除合同。实践中应注意以下两个方面的问题:

(一) 承租人未按照约定的方式或者租赁物的性质使用租赁物和租赁物因此而受到损失,是出租人解除合同的先决条件。租赁物的损失非因合理使用、不可抗力等原因造成。

(二) 对于租赁物被用于非法活动的处理。如果租赁物被用于非法活动是租赁合同双方当事人合意的结果,则该租赁合同自始无效,应依无效合同的有关规定处理。如果承租人在双方未约定租赁物使用方式的情况下,以合于租赁物性质的非法方式使用租赁物,出租人仍享有单方面解除双方租赁合同的权利。

1.9 出租人修缮租赁物义务

出租人应当履行租赁物的维修义务,但当事人另有约定的除外。(《合同法》第二百二十条)

出租人对租赁物的维修义务,包括:

(一) 财产租赁合同与买卖合同不同,租赁合同是转移财产使用权的合同,承租方仅仅是有偿享有财产的使用权,而财产所有权仍在出租人手里,因此,除租赁财产在使用过程中的一些小额维修外,主要的维修责任应由出租方承担,所以,出租方在双方没有另外约定的情况下如果不履行对财产的维修义务,属于不完全履行合同的行为,为此所形成的责任要由出租方承担;

(二) 《合同法》第二百一十六条规定:“出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。”也就是说,出租人不仅应使交付的租赁物适于约定的使用收益状态,而且在租赁关系存续期间应保持租赁物合于约定的使用收益状态,当租赁物受到自然侵害、使用损耗等而不适于约定的使用收益状态时,出租人应当予以恢复。这是出租人负担租赁物修缮义务的又一根据。

所谓修缮,是指当租赁物不符合约定的使用收益状态时,对租赁物进行修理,以使承租人得以按照约定正常使用收益。一般而言,出租人所负修缮租赁物的义务必须符合下列条件:

1. 修缮是必要的。所谓修缮的必要,是指租赁物需要修缮方可满足承租人对租赁物的使用收益。如果租赁物虽有损坏但并不妨碍承租人使用收益的,则租赁物无修缮的必要,出租人不负修缮义务。租赁物因可归责于出租人的事由或者其他不可归责于承租人的事由而致租赁物损毁时,出租人亦有修缮的义务。对于因承租人的过错造成的租赁物的损坏,出租人不负修

理义务。在房屋租赁合同中,这种修理的必要可以理解为出租房屋存在使用上的障碍,不修缮就必然影响房屋的使用功能和使用安全。

2. 修缮是可能的,并且在经济上是合理的。如果租赁物在事实上已不能修好,或虽能修好,但花费极高,在经济上不合算,则为无修缮的可能。如出租房屋已全部或绝大部分在震灾、火灾或风灾中造成不可逆转的损坏或灭失,则修缮为不可能。

3. 承租人己为修缮的通知。在租赁关系存续期间,租赁物发生损坏需修缮的,承租人应通知出租人。因为在租赁物交付承租人占有之后,对于租赁物是否需要修缮,承租人往往比出租人更为了解,因此,如果租赁物有修理的必要,除出租人己知道外,承租人应当及时通知出租人,承租人应通知而未通知的,出租人不承担未尽修缮义务的责任。

4. 合同双方当事人没有另外的约定。《合同法》虽然规定了出租人的修理义务,但双方当事人可以以特别约定予以排除。因此,当事人之间另外约定租赁物应由承租人负责维修的,出租人不负修理的义务。

5. 修理的范围是租赁物正常使用中的自然损坏和因不可抗力事件造成的损坏,凡是因承租人过失使用不当造成的损坏,或故意破坏等责任事故造成的损坏,均不属出租人修缮的范围。

《合同法》明确了出租人对租赁物的维修义务,这种维修义务只可依双方当事人的另外约定而改变。在实践中应当注意,租赁期间财产的维修责任可以由双方当事人约定,如果当事人没有约定的,则应依法律规定由出租人负担,但若租赁物所出现的故障,是承租人故意或过失所致,承租人应负维修责任,出租人也就免除了责任;如果租赁物一直处于正常使用状态,属于租赁物正常的磨损、消耗及其他故障,出租人应负责维修并予以更换备件;属于正常的对租赁财产的日常工作,一般由承租人负担。本应由出租人对租赁物进行维修保养,而承租人告知,出租人不予维修的,由出租人承担违约责任;本应由承租人维修保养的,承租人不积极维护,承租人须承担由此给出租人造成的损失。

1.10 出租人未履行修缮租赁物义务的责任

承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的,承租人可以自行维修,维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的,应当相应减少租金或者延长租期。(《合同法》第二百二十一条)

租赁合同对租赁期间的财产维修保养责任未作约定或约定由出租方承担的,出租人不履行其修缮义务,承租人可以自行修缮,并有权请求出租人偿还费用或从租金中扣除,这是法律为保护承租人的利益而规定的承租人的自助行为,但同时又附加了通知义务。承租人的通知义务是指:租赁关系存续期间,租赁物如有修缮的必要,应由出租人负担,承租人负有通知出租人的义务。基于租赁物一般情况下由承租人占有,规定承租人的通知义务对避免不必要的损失是很关键的。如果承租人不履行通知义务,不但不能主张出租人履行修缮义务,还应赔偿因未及时修缮而给出租人造成的损失。承租人通知义务的承担,也是合同协作履行原则在租赁合同中的具体体现。协作履行原则是指当事人在合同履行过程中相互协作,共同完成合同规定的义务的原则。财产租赁合同之中,合同双方的权利义务总是对应的,因此,一方当事人在履行合同义务时,另一方当事人应尽量为其履行创造必要的方便条件;一方当事人因客观情况确需对方协

助履行义务时,应及时通知对方,对方也应及时答复。在租赁物的维修问题上,承租人应及时通知出租人,出租人应在合理期限内着手解决。当出租人虽经承租人提出请求,而未尽维修义务的,承租人可以自行维修。经承租人请求而出租人未尽义务可以有如下两种情况:(1) 不愿。即出租人有可能对租赁物进行修理,但主观上怠于履行。这种情况,可由承租人向出租人提出修理的请求,催告出租人修理,出租人在承租人催告的合理期限内仍不修理的,承租人可以自行修理而由出租人负担修理费用。(2) 不能。即出租人主观上有修理租赁物的愿望,但由于客观方面的原因(时间、财力、体弱多病等)而不能履行。在这种情况下,由于出租人对租赁物确实无力修理,可以与承租人合修,承租人因此付出的修理费用,既可以由出租人承担,也可以折抵租金或者由出租人分期偿还。房屋租赁合同中,由于房屋由承租人占有、使用,为了便于修缮,合同中也可以约定由承租人负责房屋正常的维修保养,由出租人支付费用或从租金中扣除。因维修租赁物而影响承租人对租赁物使用收益的,出租人应当相应减少租金或者延长租期。

1.11 承租人保管租赁物的义务

承租人应当妥善保管租赁物,因保管不善造成租赁物毁损、灭失的,应当承担损害赔偿责任。(《合同法》第二百二十二条)

承租人在租赁期限内应妥善保管租赁物。所谓妥善保管租赁物,就是要按照合同规定的方式或通常的规则保护好租赁物,在正常使用中如有租赁物不适用情况时,应及时通知出租人维修,如果因承租人保管不善导致租赁物毁损、灭失的,承租人应赔偿出租人的损失。妥善保管租赁物是承租人的法定义务。承租人在租赁期间占有租赁物的,有保管和爱护租赁物的义务。租赁物有收益能力的,承租人应保持其能力。保持租赁物的收益能力的费用是为使承租人自己使用收益所必要的费用,此项费用应由承租人负担。承租人在保管租赁物上,应以善良管理人的注意为之。承租人不能尽善良管理人的注意而妥善保管租赁物的,出租人得请求承租人停止其违反义务的行为。对于承租人由于使用保管不当,造成租用财产损坏、灭失的,承租人应当首先停止继续使用,可以恢复原状的,恢复原状;不可以恢复原状的,赔偿损失。承租人不仅对于自己违反妥善保管义务的行为应承担违约责任,而且在由承租人的同居人和经承租人允许使用租赁物的第三人未加妥善保管而致租赁物毁损灭失时,承租人同样应负赔偿责任。关于承租人承担的损害赔偿责任,应当着重理解的是赔偿数额的计算标准问题,对此问题,依《合同法》第一百一十三条规定,当事人没有约定违约金或者损失赔偿额的计算方法的,“损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益,但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失”。这样规定,就使损失赔偿的金额有了最高限制,不致使违约方承担太大的风险。该条款中的“应当预见的”指一般同类民事主体处于当事人的立场能够预见到的因违约造成的损失。同时,《合同法》第一百一十九条规定:“当事人一方违约后,对方应当采取适当措施防止损失的扩大;没有采取适当措施致使损失扩大的,不得就扩大的损失要求赔偿。”从而将因受损失一方未及时采取适当措施导致扩大部分的损失排除在赔偿金范围之外。

在实践中,应注意以下两个方面的问题:

(一) 承租人不尽保管义务使租赁物毁损、灭失而致租赁合同无法再履行下去,剩余租期的租金是否应当交纳? 剩余租期的租金作为出租人的预期可得利益,租赁物的毁损、灭失已影

响到这种利益的获取,所以,这部分租金仍应交纳,不过应计算入总赔偿金额;

(二) 第三人经承租人允许使用租赁物因保管不善致租赁物毁损、灭失的,仍应由承租人承担损害赔偿责任,承租人不得因是第三人的过错而提出免除责任的抗辩。

1.12 承租人保持租赁物的义务

承租人经出租人同意,可以对租赁物进行改善或者增设他物。

承租人未经出租人同意,对租赁物进行改善或者增设他物的,出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。(《合同法》第二百二十三条)

承租人对租赁物进行改善或者增设他物,必须征得出租人同意方可进行。承租人未经出租人同意对租赁物进行改善或者增设他物的,出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

承租人有妥善保管、按约定的用途合理使用租赁物的义务,但这种义务的承担,并不等于承租人必须保持租赁物状态的一成不变,当承租人需要在更高的程度上发挥租赁物的使用收益效能时,往往会涉及到对租赁物的改良以及增设附属品的问题。在承租人的改善、增设他物的行为已得到出租人认可的情况下(这种认可,不应仅限于承租人实施行为时出租人的明示同意,出租人知道承租人的行为而不表示反对的,也应包括在内),租赁合同终止时,出租人对于承租人为改善租赁物、增设他物所支出的费用负有偿还的义务。这种偿还义务的负担,应满足下列条件:

(一) 这种费用必须是用于对租赁物的改善或在租赁物上增设他物所支出的费用,而不仅仅是维持租赁物必要的使用状态所支出的费用。

(二) 承租人这种费用的支出得到了使租赁物价值增加的结果。虽有支出但未令租赁物价值增加的,不能由出租人返还费用。

(三) 承租人进行的改善或增设行为已经得到了出租人的同意。未经出租人同意,承租人不能享有请求出租人返还费用的权利。之所以由出租人返还承租人改善或增设他物于租赁物的费用,是因为在租赁合同终止后,租赁物即返还归出租人所有,出租人即享有了由承租人的改善行为而增加的租赁物价值的利益,而承租人则因该费用的支出而有损失,出租人取得了该利益又没有法律的根据,所以,出租人应将其所得利益返还给受损失的承租人。

在实践中应当注意:首先,出租人于合同终止时所返还的费用为承租人对租赁物改善或增设他物于租赁物的费用,而不是为维持租赁物的必要使用状态而支出的费用;其次,租赁合同解除后,出租人偿还的费用仅限于租赁物“现存”的增加价值部分,而非承租人初始为改善或增设行为时所支出的费用。

当租赁合同终止时,承租人不要出租人返还费用或出租人不愿返还费用时,承租人在不损害租赁物的前提下对已改善、已增加之物有拆除的权利,即工作物之取回权。

1.13 对承租人转租的法律规定

承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效,第三人对租赁物造成损失的,承租人应当赔偿损失。

承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。(《合同法》第二百二十四条)

转租是指承租人将租赁物又租赁给第三人的行为,转租亦指承租人不退出租赁关系,而将租赁物出租给次承租人使用收益。在转租中,次承租人与承租人之间为一租赁关系,而承租人与出租人之间的租赁关系仍继续存在,转租后承租人虽然仍为租赁关系的当事人,但实际上是将租赁物有偿地再转移给第三人即次承租人使用收益,而第三人对租赁物如何使用收益,对出租人有着直接的利害关系。同时,转租又有利于充分发挥租赁物的使用价值。承租人转租须经出租人同意,此为合法转租必须具备的要件。一旦承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人,则当事人之间会发生如下法律后果:

(一) 出租人与承租人之间的关系不因转租而受影响,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效,承租人应就因第三人的原因而造成的租赁物损失向出租人负赔偿责任;

(二) 承租人作为转租人,其与第三人之间的关系亦为一般租赁关系;

(三) 在出租人与第三人之间,并不存在直接的法律关系,但第三人可以直接向出租人履行承租人应当履行的义务,出租人也可以直接向第三人行使转租人的权利;

(四) 转租以承租人有租赁权为基础,在承租人的租赁权因合同终止等原因消灭时,第三人不能向出租人主张租赁权,因此当第三人不能得到租赁权而受到损害时,只能向转租人请求赔偿。

承租人未经出租人许可而转租的,该转租行为为违约行为,承租人应赔偿出租人因此所受的损害,出租人有权解除合同。出租人解除合同的,可以请求损害赔偿;出租人不解除合同的,租赁关系仍然有效,不受承租人的转租而受影响。在房屋租赁中,租赁房屋闲置或使用效益不佳的情况是经常发生的,为了更好地发挥租赁房屋的经济效益,弥补租赁房屋闲置所造成的损失,承租人在征得出租人同意,并就转租条件达成一致协议的情况下进行转租,为合法转租,应受到法律的保护。总之,租赁合同中转租须经出租方同意是各国法律都明文规定的,非经出租方同意的转租行为无效,擅自将租赁财产转租是侵害出租人合法权益的行为,应当立即停止侵害,并将收取的租金按不当得利返还出租人。出租人还可以依法采取解除合同的相关补救措施。

1.14 承租人的收益权

在租赁期间因占有、使用租赁物获得的收益,归承租人所有,但当事人另有约定的除外。
(《合同法》第二百二十五条)

在租赁期间因占有、使用租赁物所获的收益,指承租人通过对租赁物的实际控制、利用所得到的利益。这种收益在双方当事人没有另外约定的情况下,归承租人所有。因为就租赁合同的本质而言,租赁为以取得物的使用收益权为目的的合同,从承租人一方来说,其可以以较小的代价而取得标的物的使用及收益权。在很多情况下,承租人不仅重视物的使用,而且重视取得收益,亦即使用的目的在于有收益,而在有些情况下,承租人的直接目的就是取得了收益。因此,在当事人无特别约定时,承租人承租权的内容包括使用和收益,租赁期间因占有、使用租赁物所得之利益亦应归承租人所有;当事人有特别约定时,如约定承租人仅得使用而不得收益,则应依其约定,在此情况下,租赁期间租赁物所得之利益归出租人所有。承租人可取得的收益具有以下特点:(1) 收益须产生于租赁期间,在租赁期间之前、之后因租赁物产生的利益,应归出租人所有;(2) 该种收益系承租人因对租赁物的实际控制、利用所得;(3) 此种收益既

包括天然孳息,也包括法定孳息。

《合同法》确定了租赁期间因对租赁物的占有、使用所获得的收益归承租人所有,明确了承租人对该项收益的所有权。同时,《合同法》又充分尊重双方当事人自由意志之表达,肯定了当事人对收益归属另有约定的效力。双方当事人对因租赁物所得的直接收益约定归出租人所有的,可依其约定;对于因租赁物所得的间接收益约定为出租人所有的,一般应认定为无效。

1.15 承租人支付租金的期限

承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付期限没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定,租赁期间不满一年的,应当在租赁期间届满时支付;租赁期间一年以上的,应当在每届满一年时支付,剩余期间不满一年的,应当在租赁期间届满时支付。(《合同法》第二百二十六条)

交纳租金是承租人的主要义务。依照本条规定,确定租金交付要遵循以下规则:(1)承租人应当按照约定的期限支付租金。约定是指承租合同中关于租金支付期限的约定,此约定包括口头约定和书面约定。(2)双方对支付期限没有约定或约定不明确,依《合同法》第六十一条的规定确定。依照《合同法》第六十一条,可用下列方式确定:①双方以事后协议方式补充,即双方当事人经过协商,明确地确定一个租金支付日期;②按合同有关条款确定;③按习惯确定。(3)按照第六十一条的规定仍不能确定租金交付期限的,则应当按照第二百二十六条的规定来填补当事人关于合同的租金支付期限的内容:①合同中的租赁期间在1年以内的,承租人应当在租赁期间届满时支付;②合同中的租赁期间在1年以上的,在租赁期间每满1年时支付一次,若剩余的期间不足1年的,则在租赁期间届满之日支付。

从本条规定来看,关于租金支付期限的确定,首先,要尊重当事人的意愿,即由当事人协商确定;其次,在协商不成或无合意时采用后付原则,即一般在租赁期届满时支付。

1.16 承租人拒付或延付租金的责任

承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的,出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的,出租人可以解除合同。(《合同法》第二百二十七条)

租赁合同是承租人以支付租金为代价,取得标的物的使用收益权,租金是租赁合同的必要条款,若无租金条款,租赁合同不能成立。承租人使用、收益租赁物,以支付租金为必要,支付租金是承租人的主要义务。租金为租赁物使用、收益的代价,一般以金钱计算,但当事人约定以租赁物的孳息或其他物充当租金的,也可以认可。承租人应当按照《合同法》第二百二十六条的有关规定交付租金。租金的数额可以由当事人自行约定,但法律对租金数额有特别规定的,应当依照法律的规定;当事人约定的租金高于法律规定的最高限额的,其超过部分为无效。

承租人交付租金,应当依照约定按时交足,不能拖欠。承租人迟延交付租金的,应负债务迟延履行责任。各国法律一般都规定,承租人迟延交付租金经出租人给以一定期限催告后,于催告期限届满时仍不交付的,出租人可以解除合同。一般而言,在当事人约定承租人迟交租金出租人即可解除合同时,应依当事人的约定,若没有此特别约定,在承租人迟付租金时,出租人可以解除合同,但出租人应给承租人一个催告期限,而不应一旦承租人迟延交付租金就解除合

同。承租人不交纳租金有以下两种情况：(1) 不履行合同，包括拒绝履行和不能履行。拒绝履行，指合同当事人故意不履行合同义务的行为；不能履行指承租人没有能力负担交纳租金的义务。(2) 不适当履行，包括迟延履行和不完全履行。租赁合同中，承租人的迟延履行指无正当理由拖欠租金的行为，不完全履行指承租人在约定期限内未交纳足额租金的行为。无论是不履行还是不适当履行，承租人都应承担相应的民事责任；《合同法》规定了承租人不履行或不适当履行支付租金义务时应承担的民事责任，并且规定了经出租人催告后，承租人仍不履行义务时，出租人享有单方解除权。

1.17 出租人的权利瑕疵担保责任

因第三人主张权利，致使承租人不能对租赁物使用、收益的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金。

第三人主张权利的，承租人应当及时通知出租人。（《合同法》第二百二十八条）

租赁合同作为一种有偿合同准用关于买卖的规定：租赁合同的出租人如同买卖合同的出卖人一样，对标的物负担瑕疵担保责任。出租人的瑕疵担保责任包括物的瑕疵担保责任和权利瑕疵担保的责任。所谓出租人的权利瑕疵担保，是指出租人应担保不因第三人对承租人主张权利而使承租人不能依约定为使用收益。在第三人对承租人主张权利致使承租人不能依约定为租赁物的使用收益时，出租人即应负瑕疵担保责任，除承租人可以主张减少租金或者不支付租金外，出租人还应对承租人因此受到的损失负赔偿责任。出租人承担权利瑕疵担保责任一般应满足以下条件：

（一）第三人向承租人主张权利。如第三人不向承租人主张权利，即使租赁物上存在第三人的权利，也不发生权利瑕疵担保责任。

（二）第三人主张的权利影响了承租人对租赁物的使用收益。如：第三人主张对租赁物的所有权，这种权利是对租赁物使用、支配的实体权利，第三人权利的满足将影响承租人对租赁物的使用、收益。如果第三人主张的权利不会影响承租人对租赁物的使用、收益，则不发生出租人的担保责任（如减收或免收租金等）。

（三）承租人在订立合同时不知道有权利瑕疵。如果承租人在合同订立时明知有权利瑕疵，而其自愿承担了第三人主张权利的风险，出租人不承担权利瑕疵担保责任，即对承租人因第三人主张权利而受的损失不负责赔偿，但如果承租人不能继续使用、收益，则承租人可以解除合同，而不再支付租金。

（四）承租人于第三人主张权利时，应当及时通知出租人，以使出租人采取救济措施。如果出租人已经知道第三人主张权利，则承租人可以不通知。如果承租人怠于通知而使出租人能够救济而未能及时救济的，则出租人对承租人的损失不负赔偿责任，而由承租人赔偿出租人因此而受的损害。但承租人怠于履行通知义务，并不影响承租人向出租人要求减少租金或不支付租金的权利。

承租人的通知义务，是指在第三人对租赁物主张权利时，承租人应通知出租人，以使出租人能够及时采取救济措施。这种义务的负担，只有在出租人不知该事项的情况下方可发生，若出租人对其已知，则承租人不负担通知的义务。承租人的通知义务，也可视为其保管和爱护租赁物义务的内容，是由承租人保管义务派生的义务，如果承租人怠于通知，应赔偿出租人因承

租人怠于通知致其不能及时救济而受到的损害。所以,《合同法》此条规定的承租人通知义务,应当理解为当第三人对租赁物主张权利时,只要存在出租人不知的情况,承租人都应以尽快的方式在合理的期限内通知出租人,以使出租人及时解决对租赁物的权利争议问题。

《合同法》对租赁物权利瑕疵规定了对承租人的救济措施,同时也规定了承租人负有的通知出租人的义务。这样规定,有利于明确出租人对租赁物的权利瑕疵的担保义务,有利于保护承租人的合法权益。承租人交付租金,应当依双方当事人依法约定的数额支付,租金作为对租赁物使用收益的对价,其减少或免除也只有建立在第三人的主张实际影响了对租赁物的使用、收益的基础上,具体来说,第三人的主张部分影响使用收益的,承租人可就影响部分请求减少租金;第三人的主张使租赁目的完全不能实现的,承租人可要求不付租金。第三人的主张未影响承租人使用收益的,实践中以不改变租金为宜。

1.18 租赁权的对抗效力

租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。((《合同法》第二百二十九条)

承租人享有占有租赁物并进行使用、收益的权利,使用收益必以取得占有为前提,承租人应受占有的保护。但租赁权并不因此而具有物权的性质,承租人所行使的占有、使用、收益权能只能向出租人主张,只具有债权的效力。最初,在租赁与买卖之间的关系上,由于特别重视所有权,盛行“买卖破租赁”的原则,一旦出租人将租赁物转让给第三人,租赁合同即解除,因而对承租人十分不利。现代立法为了维护社会的安定,保护承租人的利益,开始实行“买卖不破租赁”的原则,特别是对于不动产租赁,一般规定在租赁期间出租人将租赁物转让给第三人的,原承租人的租赁权不受影响,租赁合同对于受让第三人继续有效。第三人不得以受让了租赁物的所有权而主张原租赁合同的终止。租赁权,究其本质来说,是一种债权,但其具有极强烈的物权色彩。即租赁权包括两种权能,一种权能是基于作为债权契约的租赁契约而发生的请求出租人提供适于使用收益状态的租赁物的单纯债权;另一种权能是基于契约而发生租赁关系,可以使用收益租赁物的支配权,这种支配权是请求权行使过程中发生的一种权能,为第二次权能。租赁权物化说之所以成为通说,理论上有其存在的价值基础,实践中符合保护处于弱者地位的承租人和保护社会生活安全的需要。

1.19 房屋承租人的优先购买权

出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。((《合同法》第二百三十条)

债是按照合同约定或者法律规定,在当事人之间产生的特定的权利义务关系。财产租赁关系所生之债,一方是出租人,另一方是承租人。物权,是指直接支配一定的物,并享有利益的权利。在财产租赁合同中,承租人拥有对租赁物的占有、使用和有限制的收益权,即使出租人出售租赁物,也不影响租赁合同的效力,即“买卖不破租赁”,而且房屋承租人还依法享有优先购买权,所有这些,都是财产租赁合同中租赁权具有物权性质的表现。

房屋的所有人可以依法转让自己的财产,因此,在租赁期间出租人可以将出租的房屋转让

给他人。但因其房屋已经出租,为保障承租人的居住利益,出租人对其房屋的转让也不能不受一定的限制。这种限制表现在以下两个方面:一方面,房屋转让后,租赁的效力不受影响,租赁合同对房屋新的所有人仍然有效;另一方面,出租人出卖房屋的,应当在出卖前的合理期限内通知承租人,承租人愿意购买此房的,在同等的购买价格、购买期限等条件下,承租人有优先于其他购买者的购买权。出租人未通知承租人而将房屋出卖给他人的,承租人可以主张自己的优先购买权,请求撤销出租人与第三人的买卖合同。承租人在同等条件下享有优先购买权,出租人未按此规定出卖房屋的,承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖合同无效。根据司法解释的规定,房屋租赁出租人通知的合理期限为出卖前3个月。

1.20 租赁合同中的风险负担

因不可归责于承租人的事由,致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的,承租人可以要求减少租金或者不支付租金;因租赁物部分或者全部毁损、灭失,致使不能实现合同目的的,承租人可以解除合同。(《合同法》第二百三十一条)

租赁关系中承租人妥善保管租赁物是其基本的义务。承租人应当按照合同约定的方式或通常的方式保护好租赁物,在正常使用中如有租赁物不适用情况时,应及时通知出租人维修。如果因承租人保管不善导致租赁物的毁损、灭失,承租人不仅要照付租金,而且要赔偿出租人的损失。

承租人这种责任的承担不是绝对的,当具备某种免责条件时,承租人不承担损害赔偿责任。租赁合同双方当事人可以在合同中约定免责条款,包括约定免责范围、不可抗力范围等,也可以将意外事件的发生列为免责的范围。只要免责条款的约定不违反国家法律的强制性规定,该免责条款就有效,双方当事人应遵循其约定。没有约定的,当因不可归责于承租人的事由使租赁物毁损灭失时,承租人没有过错,不承担损害赔偿责任。在因不可归责于承租人的原因使租赁物毁损灭失时,承租人虽不承担民事责任,但其使用、收益之权利已然受到了影响和破坏。此时,承租人如对租赁物的部分不能为使用收益,可就灭失部分请求减少租金;如果租赁物已全部灭失,使用收益无法实现,则承租人可以不再支付租金。

当因不可归责于承租人的事由,致使租赁物部分或全部毁损、灭失时,承租人应当尽可能地采取一切积极有效的补救措施,且及时向出租人通报情况。如果未采取有效措施防止损失扩大,或没有及时向出租人通报情况,致使对方当事人可能避免或减少的经济损失没有得以避免或减少,则承租人应承担赔偿责任。

合同的解除,是指在合同尚未履行时或履行过程中,经双方当事人协商或由有解除权的一方当事人行使解除权,从而提前终止合同,使因合同所生的债权债务消灭的一种制度。本条规定的解除,为法定解除、单方解除。这种解除有以下法律特征:

(一) 解除合同须具备一定的条件

首先,租赁物发生了部分或全部毁损、灭失,不能实现合同目的。如:房屋倒塌,无法继续居住等。其次,这种毁损、灭失的发生不可归责于承租人,即承租人没有责任,这是承租人单方解除合同而又不承担违约责任的重要条件。如发生水灾、火灾、地震等不可抗力事件而使租赁物毁损、灭失的。

（二）合同解除须有解除行为

符合合同解除的条件,并不意味着合同当然地解除,使合同解除必须有解除行为,解除合同是当事人选择并实施的程序。当事人取得合同解除权,基于两种情况,一是双方当事人协议或在原合同中有约定条件;二是虽无协议或约定,但一方当事人违反合同或者出现了法律规定的应当解除或可以解除的情形。单方解除权的行使,须向对方当事人为解除的通知。

（三）解除的结果,是基于合同发生的债权债务关系消灭。在合同履行中,一方当事人解除合同,其目的是为了消灭原合同的债权债务关系。承租人解除合同后,出租人、承租人之间的债权债务关系终止。

合同解除后,当事人不再履行原合同,但须对解除前的责任作一区分,并对责任作出合理的承担。如果解除合同的原因属于不可归责于任何一方的事由,则依法可以免除双方违反合同的民事责任;如果解除合同的原因属于出租方的事由,则出租方应当负责赔偿承租方的损失并承担其他相应的民事责任。

1.21 不定期租赁合同的确定及当事人的随时解除权

当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同,但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。（《合同法》第二百三十二条）

租赁合同可分为定期租赁与不定期租赁。定期租赁是双方约定有租期的租赁;双方当事人对租赁期限未约定或约定不明确的,视为不定期租赁。在不定期租赁中,当事人于合同中未约定租赁的期限,因此当事人任何一方都可以随时解除合同,但出租人解除合同的,应当给承租人一个宽限期。这是区分定期租赁与不定期租赁的主要意义所在。在定期租赁中,出租人应当按照租赁合同规定的期限将租赁物交付承租人使用,并保证租赁合同期内承租人的正常使用。出租人在租赁合同期满前需收回租赁物时,应事先征得承租人同意并赔偿承租人的损失。

租赁合同作为出租人与承租人之间定期或不定期地转移租赁物的占有权、使用权的合同,合同当事人可以不约定租赁期限,而使租赁合同仍然有效。但与约定期限的租赁合同相比,履行上有一定难度,容易形成纠纷。没有约定租赁期限或对租赁期限约定不明,而且双方又没有补充协议加以确定,根据合同的有关内容又无法确定租赁期限时,这种租赁并不意味着永久租赁。无约定租期的合同,只要出租人没有收回租赁物的意思,同时也没有收回行为,并且继续收取租金的,就表明租赁关系仍然存在。如果承租人在使用租赁物后已达到了其预期目的,履行完了使命,也可提出解除合同;如果出租人对租赁物有客观原因需要使用,可以在保障承租人利益不受损害的情况下,收回租赁物。对于承租人利益的保障,集中体现在出租人应在合理期限之前通知承租人,以给承租人以一定的准备时间。当租期约定不明时,先由双方补充协议或根据协议的有关条款加以确定,仍不能确定的,作为不定期租赁处理,双方都有解除合同的权利。这样规定,使得对于租期不明的法律救济更加全面。司法实践中,对于“合理期限”的确定要根据实际情况综合考虑。对于租赁房屋等不动产的,可以参照承租人优先购买权中3个月的提前通知期间,对于其他动产租赁,可以适当缩短提前通知的期限。

1.22 承租人在租赁物危及安全时的法定解除权

租赁物危及承租人的安全或者健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍然可以随时解除合同。(《合同法》第二百三十三条)

出租人应担保所交付的租赁物能够为承租人依约正常使用收益。如租赁物有使承租人不能为正常使用收益的瑕疵,出租人即应承担责任。出租人的物的瑕疵担保责任的承担须满足以下条件:

(一) 租赁物存在瑕疵,即标的物的品质不合通常使用的状态。这种担保责任不仅可发生于交付时租赁物存有瑕疵,亦可发生于交付后租赁关系存续期间因不可归责于承租人的事由,即承租人无过错,而标的物发生瑕疵。

(二) 承租人在合同订立时不知标的物瑕疵的存在,也不存在可免除出租人担保责任的情形。承租人明知标的物存在瑕疵的,出租人可不负担担保责任。

解除权是因一方的意思表示而使合同解除的权利,是一种形成权。指在合同有效成立之后,依照法定或约定的条件,使基于合同发生的债权债务关系归于消灭的行为。因租赁物危及承租人的安全或健康的,无论订立合同时承租人是否已知租赁物质量不合格,承租人可以随时行使解除权。对租赁物质量不合格承租人可以随时解除合同的规定,以往的法律中没有提及。但以下法律、法规中涉及了对租赁物质量的要求。《城市私有房屋管理条例》第十九条规定:出租人对房屋及其设备,应当及时、认真地检查、修缮,保障住房安全。《合同法》赋予了承租人在租赁物危及其安全或健康时随时解除合同的权力,这项权利的行使不受承租人是否明知租赁物质量不合格的限制,只要存在法定事由,承租人即可解除合同。这对保障承租人的生命、健康权是十分必要的。

1.23 共同居住人对房屋租赁权的法定承受

承租人在房屋租赁期间死亡的,与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。(《合同法》第二百三十四条)

承租人在房屋租赁期间死亡的,与该承租人共同居住的人承受该承租人在租赁合同中的地位,承受承租人的权利义务,出租人不得以承租人死亡为由而终止租赁合同。承租人死亡后,与承租人一同居住的人可以继续租赁该房屋,但应与出租人办理续租手续,变更承租人。承租人死亡后原无同居人或者同居人另有住房不符合继续租赁条件的,租赁关系终止。承租人死亡但与其共同居住的人需继续租用该房屋的,应当履行合同变更手续,继续租用。在公房租赁中,承租人要受户口等因素的影响,在私房租赁中,法律没有限制规定。我们认为,在租赁期间内,承租人死亡的,与承租人共同居住的人在原租赁期限内可以继续承租,出租人不得以原承租人死亡为由要求收回房屋。

对承租人死亡后租赁房屋的处理,《城市公有房屋管理规定》第二十八条规定:“承租住宅用房的,承租人在租赁期限内死亡的,其共同居住2年以上的家庭成员愿意继续履行原契约的,可以办理更名手续。”《合同法》规定了与承租人生前共同居住的人在承租人死亡之后租赁原房屋的权利。续租人没有与承租人居住年限的限制,亦无亲属关系方面的限制,但本条规定的按照“原租赁合同”似有可值商榷之处。一般而言,续租人应当与出租人重新签订合同,改变

承租人的姓名。续租人按原租赁合同租赁房屋其租赁期间应为原租赁合同剩余的租赁期间,原合同租赁期间届满后,原承租人之同住人继续租赁该房屋的,公房应按照有关规定处理,私房应由出租人与同住人达成新的租赁协议,而不属本条调整范围。

1.24 承租人返还租赁物的义务

租赁期间届满,承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。(《合同法》第二百三十五条)

承租人为了使用收益的需要对租赁物有权占有,但无权处分。合同期限届满,双方当事人的权利义务关系即告终结,承租人即无权继续使用租赁物,故应及时将租赁物返还出租人。返还的原则是返还原物。在租赁关系终止时,只要租赁物存在,承租人就应返还原物;只有租赁物已不存在时,承租人才不负返还义务。如租赁物系承租人的原因灭失的,承租人应负赔偿责任;若租赁物非因承租人的原因灭失,则承租人不负责任。

租赁合同的承租人一般没有改变租赁物原状的权利,但如果经出租人同意或出租人知其情事而未表示反对,承租人对租赁物做有益的工作,如果承租人在租赁期间对租赁物进行了改装或添附的,在返还时应恢复租赁物的原状,如果恢复原状可能损坏租赁物时,承租人可在现存增值范围内请求出租人支付一定的费用。租赁物的返还应符合完好无损的要求,即除正常使用造成的损耗外,不得有人为的损坏,若有则承租人应负责修复,原与租赁物一起配套使用的设施也应一并返还,不得无故占用。

承租人不及时返还租赁物的,应当承担违约责任。出租人既可基于租赁关系要求承租人返还,也可基于所有权要求承租人返还。租赁关系终止后,承租人已没有占用租赁物的合法根据,承租人不仅应当交付逾期返还租赁物的租金、偿付违约金或赔偿损失,还应承担租赁物于其逾期返还期间意外灭失的风险。

1.25 租赁合同的默示更新

租赁期间届满,承租人继续使用租赁物,出租人没有提出异议的,原租赁合同继续有效,但租赁期限为不定期。(《合同法》第二百三十六条)

租赁合同双方当事人更新期限续订合同有两种方式:约定更新与法定更新。期限更新,是指当事人于合同规定的租赁期限届满时可以续订合同,续订并非指另行订立一租赁合同,而是指在原租赁合同其他内容不变的情况下,延长合同的期限。租赁合同更新只能发生于租赁期限届满时,并且更新时延长租赁期限属于续订合同。约定更新,又称明示更新,指当事人于租赁合同期限届满后另订一合同,约定延长租赁期限。法定更新即默示更新,是指于租赁期限届满后,当事人的行为表明其租赁关系继续存在。租赁期限届满后,承租人仍对租赁物为使用收益,而出租人并不反对;承租人继续交付租金,而出租人接受租金。当事人之间存在此种行为时可以推定双方继续租赁关系,租赁期限视为更新,原租赁合同继续有效,租赁期限不定期延长,延长期间双方权利、义务不变。租赁期限为不定期,即将默示续租情况下的租赁合同作为没有约定租赁期限的合同处理。没有约定租赁期限的合同,并不意味着永久租赁,也不意味出租人随时可以收回租赁物。无约定租期的合同,只要出租人没有收回租赁物的意思,同时也没有收回行

为,并且继续收取租金的,就表明租赁关系仍然存在。如果承租人在使用租赁物后已达到其预期目的,也可提出终止合同的履行;如果出租人对租赁物有客观原因需加以利用,可以在保障承租人利益不受损害的情况下,收回租赁物,出租人在撤租之前,应给予承租人必要的准备时间。

第 2 章

融资租赁合同的法律规定

2.1 融资租赁合同的定义

融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择,向出卖人购买租赁物,提供给承租人使用,承租人支付租金的合同。《合同法》第二百三十七条)

融资租赁合同,指当事人约定出租人按承租人的要求出资向第三人购买租赁物并供承租人使用收益,由承租人支付租金的合同。融资租赁合同是通过融物达成融资目的的法律形式和有效手段,用融资租赁的方式,可以使承租人用较少的资金获得机器、设备的使用权,最后可以留购设备,也可以帮助出租人盘活资产,更好地实现双方的经济利益。融资租赁合同涉及三方当事人:出租人(买受人)、承租人、供应商(出卖人)。买卖合同的订立以租赁意向的表明为前提。融资租赁合同具有以下五个方面的特征:

(一) 出租人须按照承租人的要求出资购买租赁物,这是其不同于租赁合同的重要特点。租赁合同的出租人以自己已有的财物出租,或者由自己决定购买财物用于出租,而融资租赁合同是出租人按照承租人的要求出资购买出租的财物。出租人是依承租人的要求先购买后出租的。

(二) 出租人须将购买的租赁物交付承租人使用收益。在融资租赁合同中,出租人虽须向第三人购买财物,但其购买的直接目的是为了交付给承租人使用收益,而非为自己使用。

(三) 承租人须向出租人支付租金。租金不完全是承租人使用租赁物的代价。承租人支付的代价并非是对租赁物使用收益的代价,而是“融资”的代价,租金实际上是承租人分期对出租人购买租赁物件的价金的本息和其应获取的利润等费用的偿还。

(四) 出租人享有对租赁物的所有权。在融资租赁中,出租人为承租人的使用而购买租赁物,但出租人购买的物品归出租人所有,出租人仅将其交付承租方使用收益。租赁合同终止后,承租人欲取得租赁物的所有权,也须经双方协商。

(五) 承租人于租赁关系终止后享有选择权。传统租赁中,租赁关系终止后,承租人须将租赁标的物原物返还给出租人。而在融资租赁中,租赁关系终止后,承租人有选择权,即将租赁物返还给出租人,或是以预定的租金继续租赁租赁物,或是以支付租赁物残余价值的方式购买租赁物而取得其所有权。

2.2 融资租赁合同的内容和形式

融资租赁合同的内容包括租赁物名称、数量、规格、技术性能、检验方法、租赁期限、租金构成及其支付期限和方式、币种、租赁期间届满租赁物的归属等条款。

融资租赁合同应当采用书面形式。《合同法》第二百三十八条)

融资租赁合同的标的物是承租人要求出租人购进的租赁物,是合同当事人各方权利义务指向对象。没有标的或标的不明确的合同是无法履行的。融资租赁合同中,首先应明确租赁物的名称、数量、规格,这是确定合同标的特征的最重要条件。另外,合同中还应写明租赁物的制造厂商、出厂日期、规格、型号和设备的技术性能等。融资租赁合同内容还包括:

(一) 租赁物一般由供货商直接交到承租人指定的交货地点由承租人负责验收。所以,合同中应明确规定租赁物的交付时间、地点、交付人、验收方式和验收时间等内容。承租人应当在

验收时间内按约定的验收方式检查租赁物是否符合要求,并在租赁物收据上签字盖章,出具验收证书,通知出租人货已收到。合同应具体规定迟延交付、交付不符合约定的责任归属。

(二) 租赁期限一般根据租赁物的寿命、使用年限等由双方商定,略短于或相当于设备的折旧年限,租赁期限对于明确租赁双方权利义务的存续期间具有重要意义,因此,应明确规定租赁起止日期。租赁期限一般自承租人验收租赁物后,向出租人发出通知之日起计算。

(三) 租金构成是融资租赁合同的特有条款。租金总额一般由租赁物价款、利息、手续费等构成。租赁物价款包括原价、运输费、安装费、出租人向供货商预付货款利息及在途保险等。利息指出租人为承租人购入租赁物而向金融机构贷款所付利息。手续费指出租人为承租人承办租赁物所支付的营业费用和必要的盈利。

(四) 租金的支付期限、支付方式等也须在合同中加以明确。融资租赁合同的租金一般采用定期定额方式支付,支付地点一般在出租人的营业场所,或出租人指定的其他地点。融资租赁合同中必须明确支付租金的货币种类,以免因约定不明而发生纠纷,这在国际融资租赁合同中尤为重要。一般情况下,租金与购货合同支付的币种为同一币种。最高人民法院在《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》中指出:“租赁物从境外购买的,融资租赁合同当事人约定用外币支付租金,应认定为有效。”出租人可以要求承租人预付部分租金,合同还应确定承租人迟延支付租金的违约责任。

(五) 租赁物的归属条款也为融资租赁合同所特有。租赁期满时,承租人一般有三种选择权——留购、续租或退租。一般当租期届满时,承租人多选择留购方式,交纳双方约定的名义价款取得租赁物的所有权。

另外,合同中还应当规定租赁物的使用、维修、保养条款,租赁物的保险条款,担保条款,违约责任条款,合同纠纷的解决方法以及当事人协商一致的其他事项。

2.3 出卖人直接向承租人交付标的物的义务

出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同,出卖人应当按照约定向承租人交付标的物,承租人享有与受领标的物有关的买受人的权利。((《合同法》第二百三十九条))

融资租赁合同涉及两个合同三方当事人,租赁和买卖密不可分。出租人购置标的物的行为与出租标的物的行为是联系在一起的。租赁合同与买卖合同是融资租赁中相互联系、相互影响的两部分,各自虽具有独立性但又并不完全独立,租赁物也就是买卖合同的标的物。

融资租赁合同中的买卖合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择而订立的,虽然出租人名义上是买卖合同的当事人,但由于出租人参与融资租赁合同的主要目的在于通过融资而获得收益,并不是为了在其中的买卖合同中获得利益,也不实际承担租赁合同中交付租赁物的义务。因此,在融资租赁合同履行的过程中,出租人只负观念上交付租赁物的义务,标的物的实际交付义务则是由买卖合同的出卖人承担的。由此可见,融资租赁合同是一种融资色彩强烈的合同,但同时又具有租赁的要素,因此,出租人应该负担租赁物交付的义务;不过,融资租赁合同并非纯粹的租赁合同,它以租赁合同的法律形式来实现融资的经济本质,在法律上具有租赁和融资的双重性质,因而并不要求出租人直接履行其交付义务。也就是说,出租人不必到交付现场确认租赁物的存在,不必直接向承租人交付,而是由供货商直接向承租人交付,在承租人向出租人发出受领通知后,即视为出租人已履行租赁物的交付义务。

所以,虽然融资租赁合同中出租人是买卖合同标的物的受领权利人,但出租人购买该标的物的目的是为了租给承租人使用,为了减少交付的费用,出租人一般在买卖合同中约定供货商(出卖人)直接向承租人交付。承租人经检查验收,确认租赁物符合约定的要求,并受领租赁物后,出租人即取得租赁物的所有权,出卖人的交付义务即履行完毕。

出卖人为交付行为时,须履行下列义务:(1) 必须按照买卖合同规定的种类、规格、数量、质量、期限、地点履行交付义务。(2) 交付的费用一般由出卖人负担。(3) 交付与标的物有关的单证,包括:产品合格证、使用说明书、保修单等。(4) 供货商在交付主物的同时,还应交付合同规定的从物,如备件、特殊修理工具等。(5) 若合同中定有技术服务条款的,供货商除交付标的物外,还应提供技术服务。

同时,承租人享有与受领标的物有关的买受人的权利并履行相关义务,即承租人须按照合同约定的交货时间、地点和方式,接收租赁物,对租赁物进行检验并将验收结果及时通知出租人。

2.4 承租人向出卖人直接索赔的权利

出租人、出卖人、承租人可以约定,出卖人不履行买卖合同义务的,由承租人行使索赔的权利。承租人行使索赔权利的,出租人应当协助。(《合同法》第二百四十条)

在融资租赁合同中,出租人与出卖人是买卖合同的当事人,尽管出卖人是直接向承租人交付标的物的,但这并不能改变出租人的当事人地位。因此,在出卖人不履行买卖合同义务时,出租人应当行使索赔的权利。但是,由于出租人参与融资租赁合同的目的并不在于通过其中的买卖合同获利,他一般也并不关心买卖合同的履行情况,真正关心买卖合同履行的是承租人。因此,在融资租赁合同中,一般都由出租人、出卖人、承租人三方订立赔偿请求权的让渡条款,即约定出租人将自己基于买卖合同而对出卖人享有的赔偿请求权让渡给承租人。当出卖人不履行买卖合同时,承租人可依赔偿请求权的让渡条款直接向出卖人提出赔偿请求。

索赔权利让渡条款对承租人及时保护自己的合法权益是非常有利的。在此种条件下,承租人在诉讼中取得了原告的地位,可以灵活地处理自己的实体权利和诉讼权利。

从民法理论上讲,承租人直接向出卖人索赔,其依据在于索赔权或请求权的让与,即出租人将自己对供货商的买卖合同上的违约赔偿请求权通过订立合同的形式转让给承租人,承租人因而取得直接对供货商行使索赔权的权利。

在出租人将索赔权转让给承租人后,出租人还负有协助承租人行使索赔权的义务,包括提供相应资料等。当然,若此索赔权未经让与,则该权利由出租人行使,这是不言而喻的,因为毕竟出租人是买卖合同的买受人,是合同的直接当事人。当承租人收受租赁物后,租赁物的所有权就转移到出租人,出租人同时享有在供货商违反合同约定而造成损失时,要求供货商赔偿的权利。

索赔方应在合同约定的期限内提出索赔,如因承租人的过错造成索赔逾期或索赔不成的,应自行承担赔偿责任;如因出租人的过错造成索赔逾期或索赔不成的,出租人应承担赔偿责任。关于索赔权利的行使,最高人民法院《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》第十二条规定:“在供货人有迟延交货或交付的租赁物质量、数量存在问题以及其他违反供货合同约定的行为时,对其进行索赔应区别不同情形予以处理:(1)供货合同或租赁合同中未约定转让索赔

权的,对供货人的索赔权应由出租人享有和行使,承租人应提供有关证据;(2)在供货合同和租赁合同中均约定转让索赔权的,应由承租人直接向供货人索赔。”本条之规定以出租人行使索赔权为原则,以承租人行使索赔权为补充。

租赁物件是承租人指定购买的,对其性能和生产要求等,出租人往往缺乏了解,很难对供货商提供的设备做检验和判断。同时,租赁物的用益物权归承租人,为保证租赁物符合要求,便于解决使用中的问题,在购买租赁物时,往往由承租人负责验收,出租人将索赔权转让给承租人,并在购货合同和租赁合同中加以约定。这样,对于因供货商的违约行为,如设备质量不合格或迟延交货等原因造成的损失,承租人可直接向供货商行使索赔权。

2.5 出租人变更买卖合同权利的限制

出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同,未经承租人同意,出租人不得变更与承租人有关的合同内容。(《合同法》第二百四十一条)

融资租赁合同中的买卖合同作为出租方与出卖方为第三人利益而订立的合同,出租方权利之行使,关系到第三人的利益,应当有一定的限制。一般的买卖合同中,双方经协商一致,变更合同不受第三人的限制,但融资租赁合同不同,因此有从法律上特别加以规定之必要。

融资租赁合同与供货合同的标的物同一、订约目的一致,二者有必然联系。租赁合同的签订须依赖于供货合同的签订,因为作为租赁合同标的物的设备,其规格、型号及交付日期均由供货合同确定,而供货合同必须在承租人表示租赁意向后方可签订,并须经承租人确认。供货合同的履行是租赁合同履行的前提。融资租赁合同本身是由租赁和买卖两部分内容构成的。因此,为融资租赁合同订立的租赁合同和买卖合同,均不同于传统的租赁合同与买卖合同,它们是融资租赁合同中相互联系、相互影响的两个部分,在一定意义上互以对方的存在为条件。买卖合同虽由出租人与出卖人订立,但关于买卖的条件却系由承租人指定,承租人须对买卖合同予以确认,当事人协议变更买卖合同时,除合同另有约定外,须经承租人同意。出租人未经承租人的同意,擅自变更承租人选定的租赁物或供货商的,应承担违约责任。作为租赁合同附件的供货合同必须明确以下特定事项:(1)供货方承认本合同设备是出租方购入用以租给承租人使用的;(2)供货方保证合同规定的设备的规格、型号、质量指标、性能等条件符合承租人的使用目的;(3)租赁设备的质量保证及其他服务,均由供货方直接对承租人负责;(4)承租人同意并确认供货合同的全部条款。供货合同一经成立,非经出租人和供货商的同意,承租人对设备的规格、质量、技术条件、价款的要求不得变更。同样,租赁合同订立后,非经承租人的同意,出租人不得变更与承租人有关的供货合同内容。

2.6 租赁物所有权的归属

出租人享有租赁物的所有权。承租人破产的,租赁物不属于破产财产。(《合同法》第二百四十二条)

出租人是融资租赁关系中买卖合同的买受人,承租人在表面上要承担受领出卖人交付的标的物的义务,但租赁物之所有权并非转移至承租人。自出卖人将标的物交付承租人之时起,标的物的所有权即转归出租人享有,在租赁期限内,标的物的所有权归出租人,承租人只享有

标的物的使用权与收益权。因为在租赁期限内,租赁物的所有权属于出租人,所以出租人可以将租赁物转让或行使其他的处分权。当承租人破产时,由于承租人并非租赁物的所有权人,因此租赁物不能纳入破产财产的范围,出租人对租赁物享有取回权,出租人可以取回租赁物,也可以将租赁物拍卖后,优先独自受偿。

在融资租赁中,出租人虽为了承租人的使用而购买租赁物,但出租人所购买的标的物归出租人所有,承租人仅仅获得使用收益的权利,在整个租赁期间,承租人对出租人依其要求购买并交付其使用的物品仅有使用收益权,而不享有所有权,所有权只能归出租人所有。租赁合同终止后,承租人可以按其意愿选择取得租赁物的所有权,但也须经双方协商,并且支付相应的对价。

最高人民法院在《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》第十七条中规定:“在承租人破产时,出租人可以将租赁物收回;也可以申请受理破产案件的法院拍卖租赁物,将拍卖所得款用于清偿承租人所欠出租人的债务。租赁物价值大于出租人债权的,其超出部分应退还承租人;租赁物价值小于出租人债权的,其未受清偿的债权应作为一般债权参加破产清偿程序,或者要求承租人的保证人清偿。”无论出租人将租赁物收回还是申请法院拍卖后单独清偿出租人,都肯定了出租人对财产的所有权。《合同法》正是在此基础上,进一步明确规定,承租人破产的,租赁物由于所有权归出租人所有而不属于破产财产。在实践中应当注意:出租人既然享有租赁物的所有权,就可以将租赁物设定抵押权,但由于承租人的使用收益权具有物权的对抗效力,所以,出租人设定抵押的抵押权人行使权利不得影响承租人的利益。

2.7 融资租赁合同租金的构成

融资租赁合同的租金,除当事人另有约定的以外,应当根据购买租赁物的大部分或者全部成本以及出租人的合理利润确定。(《合同法》第二百四十三条)

融资租赁合同租金的确定,以当事人意思自治为原则,即由双方协商确定。此种约定,采取与一般租赁合同不同的方法,即根据购买租赁物的成本以及出租人的合理利润确定。租金作为合同的主要内容之一,合同对租金的规定包括租金总额、租金支付方式、支付地点和次数、每期租金额、租金计算方法等。租金总额一般由租赁物价款、利息、手续费等构成,若出租人为设备投保,保险费应计入租金。租赁物的成本包括原价、运输费、安装费、出租人向供货商预付货款的利息及途中保险等。利息是指出租人为承租人购置租赁物件向金融机构贷款所付的利息,是整个租赁期间内所发生的利息负担。手续费是指出租人为承租人承办租赁物件所支付的营业费用。保险费则按实际支付的金额计算。租金费率的水平与诸多因素有关,如租期、租金支付条件、承租人的偿付能力和设备使用条件等,此外还应考虑银行利率水平、租赁行业的市场竞争等情况。双方当事人对租金的约定还包括租金支付方式、次数、支付时间、每次支付金额等方面的内容。我国目前一般实行定期等额方式支付,支付地点一般在出租人的营业场所。按支付时间的不同可分为按月支付、按季支付、半年支付或一年一付等。按每次支付金额不同可分为均等支付与不均等支付,前者指每期所付租金相等,后者又分逐步递减支付,逐步递增支付等等。合同中还应当明确支付租金的货币种类,以免因汇率波动而发生纠纷,这在国际融资租赁合同中尤为重要。一般情况下,租金与购货合同支付的货币为同一种。

如果合同当事人对上列事项没有约定或约定不明时,可以先由双方订立补充协议加以确

定,也可以根据合同的有关条款加以确定。经过上列方法仍不能确定的,则应根据购买租赁物的价款、利息、手续费用、保险费用等成本以及租赁业的市场竞争状况决定的出租人的合理利润综合加以确定。

2.8 出租人的物的瑕疵担保责任的免除

租赁物不符合约定或者不符合使用目的的,出租人不承担责任,但承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。((《合同法》第二百四十四条)

融资租赁合同中出租人必须按照承租人的要求购买标的物,其购买行为是为了满足承租人对物件的使用需求。而承租人已往往先行指定确定的供货商、货物品牌等,出租人对租赁物是否存在瑕疵缺乏判断的知识和能力。在这种情况下,规定出租人不负担租赁物的瑕疵担保责任显得十分必要。

在租赁合同中,出租人与买卖合同中的出卖人一样负有瑕疵担保责任,须使租赁物合于合同中约定的使用收益状态与使用目的。在融资租赁合同中,出租人对于标的物的瑕疵不负担担保责任,在合同中一般也有对出租人“瑕疵担保负责特约”的条款。《国际融资租赁公约》第八条第一款中规定:“出租人不应对承租人承担设备的任何责任,除非承租人由于依赖出租人的技能和判断以及出租人干预选择供应商或设备规格而受到损失。”这是因为:融资租赁的出租人只负责提供资金,按照承租人的要求购买标的物,并不对租赁物实际占有、使用、收益,也缺乏关于租赁物是否存在瑕疵的判断能力。租赁标的物的选择一般由承租人决定,承租人直接验收、受领出卖人交付的标的物。因此,出租人一般不承担标的物的瑕疵担保责任。但也有例外。在下列情况下,出租人应当承担标的物的瑕疵担保责任。

(一) 承租人依赖出租人的技能确定租赁物的。如果承租人缺乏判断与选择的技术与能力,而使其选择依赖于出租人的技术与能力之上时,这种选择可以认为是在出租人的决定下完成的,出租人对选择的标的物负瑕疵担保责任。

(二) 出租人干预选择租赁物。出租人干预选择租赁物,指出租人对标的物选择的种类、规格、型号、商标、出卖人等,进行实质性的介入、导向,并使承租人依此干预而为其选择行为,这种情况下出租人应承担标的物的瑕疵担保责任。

2.9 出租人保证承租人占有使用租赁物的义务

出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。((《合同法》第二百四十五条)

在一般的租赁关系中,出租人负担租赁物的交付义务和适用性担保义务;与此相类似,融资租赁合同中,出租人负担名义上的交付义务(即支付设备价款,将租赁物租给承租人使用)和在租赁期间内,保证承租人的设备使用权的义务。在租赁中交付租赁物给承租人是出租人的基本义务,所以,融资租赁合同的出租人也负有交付租赁物给承租人的义务,但是,在融资租赁中出租人的交付并非采取现实交付的方式,而是观念意义上的交付。出租人不仅应负责支付设备价款,而且应当负担使承租人实际占有租赁物的义务。若经承租人确认的买卖合同明确约定租赁自买卖合同中约定的交付标的物时间为生效时间,出卖人迟延交付时应由承租人直接向出卖人索赔,则应承认此约定的效力。但若当事人无此约定时,出租人作为买卖合同的当事人一

方,负有将购买的标的物能够由承租人按约定的时间受领的义务。

出租人应担保租赁物权益的合法性,排除他人对承租人设备使用权的侵犯,无论出租人转让其合同中的权利和义务,还是将设备出售、抵押,都必须保证承租人的设备使用权。租赁物所有权转移后,原租赁合同对租赁物的新所有人继续有效。抵押权人在行使权利时也不得影响承租人的利益。否则,因出租人的过错而导致承租人对租赁物的使用权受到侵犯的,出租人应承担损害赔偿责任。出租人将租赁物的占有、使用、收益权转让给承租人之后,在租赁期间,出租人应保证承租人对租赁物的占有、使用 and 收益,即使出租人将租赁物出卖或转让时,也不得妨碍承租人的使用权,否则即构成违约。最高人民法院《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》第十一条指出:“在融资租赁合同有效期内,出租人非法干预承租人对租赁物正常使用或擅自取回租赁物,而造成承租人损失的,出租人应承担赔偿责任。”在租赁期间,承租人如果受到对租赁物有其他合法权利的人的干扰,出租人亦应承担违约责任。

2.10 出租人对租赁物致第三人损害的责任免除

承租人占有租赁物期间,租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的,出租人不承担责任。(《合同法》第二百四十六条)

因租赁物本身及其设置、保管、使用等致第三人损害,通常有以下四种情形:

(一) 产品责任

《民法通则》第一百二十二条规定:“因为产品质量不合格造成他人财产、人身损害的,产品的制造者、销售者应当依法承担民事责任。”在租赁物因本身存在缺陷,造成他人人身、财产损害时,承租人既非该产品的制造者,又非该产品的销售者,显然不应承担赔偿责任。同样,出租人也不承担责任,而应由租赁物的供应商或制造商承担赔偿责任。

(二) 高度危险作业致人损害的赔偿责任

《民法通则》第一百二十三条规定:“从事高空、高压、易燃、易爆、剧毒、放射性、高速运输工具等对周围环境有高度危险的作业造成他人损害的,应当承担民事责任。”即从事高度危险作业的经营者对因高度危险作业致人损害,承担无过错的赔偿责任。在租赁物为高度危险作业的设备时,该设备的经营者应对设备造成的损害后果承担赔偿责任。承租人对于租赁物的运行具有支配权,并享有其运行权益,应当作为经营者承担赔偿责任。融资租赁合同虽然采用了租赁合同的形式,但其实质是出租人对承租人的融资,所收取的租金实际上是出租人投入资金的分期偿还,“租金”只具有形式意义,出租人实际并不享有使用权。因此,对租赁物属高度危险作业设备而致第三人损害的,出租人不承担责任,由租赁物的经营者承租人承担赔偿责任。

(三) 建筑物责任

《民法通则》第一百二十六条规定:“建筑物或者其他设施以及建筑物上的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人损害的,它的所有人或者管理人应当承担民事责任。”如果租赁物是建筑物或构成建筑物之一部,因倒塌、脱落等致他人遭受损害的,出租人作为租赁物的所有人,承租人作为租赁物的管理人都应当承担民事责任。在融资租赁合同中,由于出租人对于租赁物的所有权,只具有形式上的意义,实际上是出租人为保证其收回投资的一种抵押担保物权。因此,应当根据融资租赁的特性,比照金融借贷的贷款人对借款人利用贷款购置使用物品造成他人损害不承担责任的情形,由承租人承担赔偿责任。

（四）污染环境的责任

《民法通则》第一百二十四条规定：“违反国家保护环境防止污染的规定，污染环境造成他人损害的，应当依法承担民事责任。”当承租人使用租赁物造成环境污染时，应当分清是什么原因造成污染。如果是由于租赁物本身的缺陷造成的，则应由其制造人、销售人负责赔偿；如果是因使用不当造成环境污染，应由租赁物的使用者承租人承担责任。对租赁物污染环境造成损害的，出租人不承担责任。

出租人虽然不是租赁物的制造者，但依融资租赁合同的约定，租期届满，承租人行使购买选择权，以支付租赁物残值为代价取得租赁物所有权时，出租人应否作为销售者承担赔偿责任，在实践中难免发生争议。我们认为，出租人不应作为销售者承担产品责任，因为：（1）融资租赁的实质是出租人对承租人的融资，出租人以资金换取收益，而不是以商品换取收益，其经济地位接近于金融業者，而异于商品的销售者；（2）融资租赁中，承租人从供应商处购买租赁物，由出租人垫付价款，出租人取得租赁物的所有权仅是作为收回所投资金的担保，其实质买卖关系存在于承租人与供应者之间。

2.11 承租人保管、使用、维修租赁物的义务

承租人应当妥善保管、使用租赁物。

承租人应当履行占有租赁物期间的维修义务。（《合同法》第二百四十七条）

与一般租赁相同，融资租赁的承租人承担妥善保管租赁物的义务，这样既有利于合同的履行，也利于保护出租人的权益。与传统租赁合同不同的是，融资租赁合同中，一般由承租人对租赁物进行保养、维修，因为承租人依靠自己的技能和判断选择租赁设备，选择供应商，并确认供货合同中的各项条款，租赁设备的维修由承租人负责也比较合理与经济。承租人在租赁期限内应妥善保管租赁物。所谓妥善保管，就是要按照合同规定的方式或通常的规则保护好租赁物。在正常使用中如有租赁物不适用的情况时，应及时加以维修，如果因承租人保管不善而致租赁物灭失的，承租人应赔偿出租人的损失。妥善保管租赁物是承租方的法定义务。承租人在租赁期间占有租赁物，有保管和爱护租赁物的义务，租赁物有收益能力的，承租人应保持其能力。保持租赁物收益能力的费用是为使承租人自己使用收益所必要的费用，此项费用应由承租人负担。承租人在保管租赁物上，应以善良管理人的注意为之。

承租人除应负担租赁物之保管义务之外，还应负担相应的维修义务。在一般的租赁合同中，出租人以自己的既有之物出租以获取利益，合同期满后，租赁物仍由出租人收回，一般而言，出租人对租赁物的状况比较熟悉，应当经常对租赁物进行检查、维修，保持租赁物的完好，保持承租人的安全和正常使用。而融资租赁的一大特征是出租人须按照承租人的要求出资购买租赁物，出租人依承租人的要求先购买后出租，承租人等于向出租人借贷，以租金的形式偿还出租人为购买租赁物所付出的代价等费用。出租人仅依承租人的指示和要求去筹措资金购买物件，租赁设备的购买并不是依靠出租人的技能和判断，而是由承租人指定和选择。在这种情况下，要求出租人在甚至完全不了解租赁物的情况下承担维修租赁物的义务，未免勉为其难。

承租人不能尽善良管理人的义务而妥善保管租赁物，未及时维修租赁物而使租赁物有毁损、灭失危险的，出租人可以请求其停止违反义务的行为，对于已经造成租赁财产损坏、灭失

的,承租人应首先停止使用,可以恢复原状的,恢复原状;不可以恢复原状的,应当赔偿损失。对于因承租方不妥善保管租赁物,不尽维修义务而构成违约的,出租人可以请求立即支付全部租金或者直接解除合同并请求支付约定的损害赔偿金或相当于剩余租金金额的损害赔偿。支付全部租金,指支付融资租赁合同中所规定的全部已到期而承租人未支付的租金以及其他依约定未到期的租金。在融资租赁合同中,租赁物是为了承租人的特殊需要而购买,专用性较强,在承租人有违约行为时,出租人难以通过重新转让或出租而收回成本。为避免损失扩大,出租人有权要求承租人支付全部租金。同时,出租人还可以要求相应的损害赔偿金。

2.12 承租人支付租金的义务及其违反此项义务的法律后果

承租人应当按照约定支付租金。承租人经催告后在合理期限内仍不支付租金的,出租人可以要求支付全部租金;也可以解除合同,收回租赁物。《《合同法》第二百四十八条)

当事人约定租赁期间届满租赁物归承租人所有,承租人已经支付大部分租金,但无力支付剩余租金,出租人因此解除合同收回租赁物的,收回的租赁物的价值超过承租人欠付的租金以及其他费用的,承租人可以要求部分返还。《《合同法》第二百四十九条)

向出租人支付租金是承租人的首要义务。在租赁期间,即使承租人未使用租赁物件,或者虽使用租赁物件,但未取得预期经济效益,承租人仍须按合同规定的时间、支付方式、支付金额支付租金。

承租人不按约定支付租金时,出租人可以要求承租人在合理期限内支付,经出租人催告,承租人在规定的期限内仍不支付的,在此情况下,出租人可以请求立即支付全部租金或者直接解除合同并请求支付约定的损害赔偿金或相当于剩余租金金额的损害赔偿。

所谓支付全部租金,是指支付合同规定的全部已到期而承租人未支付的租金以及其他依约定到期的租金。在融资租赁合同规定的每期租金支付期限到来之前,出租人无权请求承租人支付,即承租人对于期限的到来享有期限利益。但承租人不支付租金时,出租人有权要求承租人付清全部租金,即所谓期限利益丧失。之所以作这样的规定,一是为了保证出租人收回所投资金,二是以此作为对违约人的制裁。因为在融资租赁合同中,租赁物是为了承租人的特殊需要,由承租人选定,出租人购买的,租赁物专用性较强,在承租人不支付租金时,出租人即使收回租赁物,也难以通过重新转让或出租收回所投资本。因此,承租人经催告后在合理期限内仍不支付租金时,为了避免损失扩大,出租人有权要求承租人支付全部租金,这既有利于保护出租人的利益,同时承租人丧失期限利益也是对承租人违约行为的一种制裁,有利于促使承租人更好地履行自己的义务。出租人也可以解除合同,收回租赁物并请求损害赔偿。因为出租人对租赁物享有所有权,出租人的所有权具有担保其租金债权的功能,所以在承租人一方违约,出租人解除合同时,出租人可以收回租赁物。关于承租人的租金支付义务,最高人民法院在《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》中指出:“承租人未按合同约定支付部分或全部租金,属违约行为,承租人应按合同约定支付租金、逾期利息,并赔偿出租人相应的损失。”

在租赁期间,支付租金是承租人的基本义务,但基于融资租赁合同的特殊性,其租金的性质不同于租赁合同中的租金,不是承租人使用租赁物的对价,而是出租人向承租人提供融资的对价,因此对其的保护应不同于普通租赁,承租人不支付租金时,出租人须给承租人一个宽限期。在宽限期内,承租人除了交纳租金外,还要加缴延付的利息,过了宽限期,承租人仍不交租

金的,出租人可以要求承租人支付全部租金;也可以解除合同,收回租赁物。

根据《合同法》第二百四十八条的规定,在承租人未按照约定支付租金时,出租人有权利解除合同,收回租赁物。如果当事人之间在合同中约定在租赁期间届满时,租赁物归承租人所有,但在租赁期间届满之前,承租人在已经支付大部分租金的情况下,却无力支付剩余租金,根据第二百四十八条的规定,出租人有权解除合同,收回租赁物。此时,如果收回的租赁物的价值超过承租人欠付的租金以及其他费用的,承租人可以请求出租人返还超过部分的价值。例如,在—项融资租赁合同中,当事人双方约定,在租赁期间届满时,租赁物归承租人所有。但是,在承租人已经支付了 75% 的租金后,承租人因资金短缺而无法继续支付剩余的租金。此时,出租人根据《合同法》第二百四十八条的规定解除了合同,收回了租赁物。假设现在租赁物的价值为 500 万,承租人未支付的租金为 300 万,出租人因 回租赁物所花费的费用为 50 万,则租赁物价值超过承租人欠付的租金和其他费用的价值为 150 万。对于这 150 万,承租人有权要求全部或者部分返还。

“大部分租金”,是指承租人支付的租金至少应当在 60% 以上。

“其他费用”,是指出租人因解除合同,收回租赁物所支出的必要费用。

“部分返还”,是指承租人有权在租赁物的价值超过承租人欠付的租金以及其他费用的范围内要求全部或者部分返还。

2.13 租赁期间届满租赁物的归属

出租人和承租人可以约定租赁期间届满租赁物的归属。对租赁物的归属没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,租赁物的所有权归出租人。(《合同法》第二百五十条)

在传统租赁中,租赁关系终止后,承租人须将租赁标的物原物返还给出租人。而在融资租赁中,租赁关系终止后,或将租赁物返还给出租人,或以预定的租金续租,或是以支付租赁物残余的价值购买租赁物而取得其所有权。

(一) 承租人留购

留购,指承租人支付名义货价后,获得租赁物的所有权。多数融资租赁合同都采用此种方式处理租赁物。承租人租赁设备也是进行固定资产投资,出租人购买租赁物专供承租人使用,租赁期满,出租人已收回全部投资,承租人只需支付少量的名义价格,即可购得租赁物。

(二) 承租人续租

承租人需续租的,至少应在租赁期满前三个月将续租的要求通知出租人,由双方重新商订续租期限、租金等租赁条件,双方达成一致后,另签租赁合同。续租期间,由于出租人已经收回租赁物成本,续租租金应低于原租金水平。续租期满后,承租人可以将租赁物退回给出租人,出租人也可以放弃租赁物的残值,而由承租人继续使用。

(三) 承租人返还租赁物

租赁期满,承租人可将租赁物返还给出租人,返还时,租赁物除正常耗损外,仍应保持良好的状态。如果租赁物是生产设备,由于设备的专用性强,出租人收回租赁物后不易处理,故很少采用这种方式。

在融资租赁合同期满后,具体采取什么方式处理租赁物,由出租人与承租人根据租赁物的

特征和承租人的需要,协商确定,并在合同中予以明确规定。

如果当事人对租赁物的归属没有约定或者约定不明确,则依照《合同法》第六十一条的有关规定处理。如果依照《合同法》第六十一条的规定仍然不能确定租赁物的归属的,则租赁物的所有权归出租人享有。该规定是法律的强制性规定,在适用时,只有根据前两种认定方法都无法确认出租物的归属时,才能适用此法定原则,这也是实践中通常采用的方法。

第 3 章

租赁合同范本

租赁合同

合同编号：

出租人：

签订地点：

承租人：

签订时间：_____年_____月_____日

第一条 租赁物

1. 名称：

2. 数量及相关配套设施：

3. 质量状况：

第二条 租赁期限_____年_____个月_____日，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

(提示：租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。)

第三条 租赁物的用途或性质：

租赁物的使用方法：

第四条 租金、租金支付期限及方式

1. 租金(大写)：

2. 租金支付期限：

3. 租金支付方式：

第五条 租赁物交付的时间、地点、方式及验收：

第六条 租赁物的维修

1. 出租人维修范围、时间及费用承担：

2. 承租人维修范围及费用承担：

第七条 因租赁物维修影响承租人使用_____天的，出租人应相应减少租金或延长租期。其计算方法是：

第八条 租赁物的改善或增设他物

出租人(是/否)允许承租人对租赁物进行改善或增设他物。改善或增设他物不得因此损坏租赁物。

租赁合同期满时，对租赁物的改善或增设的他物的处理办法是：

第九条 出租人(是/否)允许承租人转租租赁物。

第十条 违约责任：

第十一条 合同争议的解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可由当地工商行政管理部门调解；协商或调解不成的，按下列第_____种方式解决：

(一) 提交_____仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第十二条 租赁期届满，双方有意续订的，可在租赁期满前_____日续订租赁合同。

第十三条 租赁期满租赁物的返还时间为：

第十四条 其他约定事项：

第十五条 本合同未作规定的,按照《中华人民共和国合同法》的规定执行。

出租人	承租人	鉴(公)证意见:
出租人(章):	承租人(章):	
住所:	住所:	
法定代表人	法定代表人	
(签名):	(签名):	
居民身份证号码:	居民身份证号码:	
委托代理人	委托代理人	鉴(公)证机关(章)
(签名):	(签名):	经办人:
电话:	电话:	
开户银行:	开户银行:	
账号:	账号:	
邮政编码:	邮政编码:	年 月 日

财产租赁合同(1)

出租单位:(以下简称出租方)

地址: 邮码: 电话:

法定代表人: 职务:

承租单位:(以下简称承租方)

地址: 邮码: 电话:

法定代表人: 职务:

为了明确出租方与承租方的权利义务,根据《中华人民共和国合同法》的有关规定,经双方充分协商,特订本合同,以便共同遵守。

第一条 租赁财产及附件的名称、数量、质量与用途

第二条 租赁期限

租赁期共____年零____月,出租方自____年____月____日起将租赁物交付承租方使用,至____年____月____日收回。

第三条 租金数额、结算方式及交纳期限

承租方每月(年)应向出租方交付租金____元,交纳租金的时间为每月(年)的最末一日。

第四条 租赁财产的维修保养

租赁期间,租赁物的维修与保养由____方负责,一切维修保养费用均由____方承担。

第五条 出租方与承租方的变更

1. 在租赁物出租期间,出租方如将租赁物所有权转移给第三方,应告知承租方租赁物所有权转移的情况。租赁物所有权转移后,租赁物所有权取得方即成为本合同的当然出租方,享有原出租方享有的权利,承担原出租方承担的义务。

2. 承租方如因工作上的需要,将租赁物转让给第三方承租使用,必须事先征得出租方的同意。取得租赁物使用权的第三方即成为本合同的当然承租方,享有原承租方的权利,承担原承租方的义务。

第六条 违约责任

1. 出租方的违约责任:

2. 承租方的违约责任:

第七条 遇不可抗力而造成租赁物的损坏或灭失,经有关部门鉴定属实,承租方及时向出租方说明情况,不负修复或赔偿的责任。

第八条 在本合同规定的租赁期届满前____日内,双方如愿意延长租赁期,应重新签订合同。

租赁期间,合同双方的任何一方均不得擅自修改或随意废除合同。本合同中如有未尽事宜,须经合同双方共同协商,作出补充规定,补充规定与本合同具有同等效力。

第九条 因本合同发生争议,按()项解决:

1. 向____仲裁委员会申请仲裁;
2. 向____人民法院起诉。

第十条 本合同正本一式二份,双方各执一份。

出租方:_____(盖章)

代表人:_____(盖章)

____年____月____日

承租方:_____(盖章)

代表人:_____(盖章)

____年____月____日

财产租赁合同(2)

出租方：

合同编号：

签订地点：

承租方：

签订时间： 年 月 日

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定,为明确出租方与承租方的权利义务关系,经双方协商一致,签订本合同。

第一条 租赁财产及附件的名称、数量、质量与用途

第二条 租赁期限

租赁期共____年零____月,出租方从____年____月____日起将租赁物交付承租方使用,至____年____月____日收回。

第三条 租金和租金的交纳期限

第四条 租赁期间租赁财产的维修保养

第五条 出租方与承租方的变更

1. 在租赁期间,出租方如将出租财产所有权转移给第三方,不必征求承租方同意,但应告知承租方所有权转移的情况。所有权转移后,出租财产所有权取得方即成为本合同的当然出租方,享有原出租方享有的权利,承担原出租方承担的义务。

2. 承租方如因工作需要,将租用财产转让第三方承租使用,必须事先征得出租方的同意。

第六条 违约责任

第七条 争议的解决方式

第八条 其他约定事项

第九条 本合同在规定的租赁期届满前_____日内,双方如愿意延长租赁期,应重新签订合同。

本合同未尽事宜,一律按《中华人民共和国合同法》的有关规定,经合同双方共同协商,作出补充规定,补充规定与本合同具有同等效力。

本合同一式_____份,合同双方各执_____;合同副本_____份,送_____单位备案。

出租方(章):

承租方(章):

单位地址:

单位地址:

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

电 话:

电 话:

电 挂:

电 挂:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

邮政编码:

邮政编码:

建筑施工物资租赁合同(1)

国家工商行政管理局 关于印发《建筑施工物资租赁合同 (示范文本)》的通知

各省、自治区、直辖市及计划单列市工商行政管理局：

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，我局对 1991 年国家工商行政管理局、物资部联合发布的《建筑施工物资租赁合同》示范文本(GF-91-0702)进行了修订。现将修订后的《建筑施工物资租赁合同(示范文本)》(GF-2000-0604)印发给你们，请贯彻执行。原《建筑施工物资租赁合同》示范文本停止使用。

附件：《建筑施工物资租赁合同(示范文本)》(GF-2000-0604)

二〇〇〇年十月十日

建筑施工物资租赁合同

出租人：合同编号：
承租人：签订地点：
签订时间：_____年_____月_____日

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定,按照平等互利的原则,为明确出租人与承租人的权利义务,经双方协商一致,签订本合同。

第一条 租赁物资的品名、规格、数量、质量(详见合同附件):

第二条 租赁物资的用途及使用方法:

第三条 租赁期限:自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日,共计天。承租人因工程需要延长租期,应在合同届满前_____日内,重新签订合同。

第四条 租金、租金支付方式和期限

收取租金的标准:

租金的支付方式和期限:

第五条 押金(保证金)

经双方协商,出租人收取承租人押金_____元。承租人交纳押金后办理提货手续。租赁期间不得以押金抵作租金;租赁期满,承租人返还租赁物资后,押金退还承租人。

第六条 租赁物资交付的时间、地点及验收方法:

第七条 租赁物资的保管与维修

一、承租人对租赁物资要妥善保管。租赁物资返还时,双方检查验收,如因保管不善造成租赁物资损坏、丢失的,要按照双方议定的《租赁物资缺损赔偿办法》,由承租人向出租人偿付赔偿金。

二、租赁期间,租赁物资的维修及费用由_____人承担。

第八条 出租人变更

一、在租赁期间,出租人如将租赁物资所有权转移给第三人,应正式通知承租人,租赁物资新的所有权人即成为本合同的当然出租人。

二、在租赁期间,承租人未经出租人同意,不得将租赁物资转让、转租给第三人使用,也不得变卖或作抵押品。

第九条 租赁期满租赁物资的返还时间为:

第十条 本合同解除的条件:

第十一条 违约责任

一、出租人违约责任:

1. 未按时间提供租赁物资,应向承租人偿付违约期租金_____%的违约金。
2. 未按质量提供租赁物资,应向承租人偿付违约期租金_____%的违约金。
3. 未按数量提供租赁物资,致使承租人不能如期正常使用的,除按规定如数补齐外,还应偿付违约期租金_____%的违约金。
4. 其他违约行为:

二、承租人违约责任:

1. 不按时交纳租金,应向出租人偿付违约期租金_____%的违约金。
2. 逾期不返还租赁物资,应向出租人偿付违约期租金_____%的违约金。
3. 如有转让、转租或将租赁物资变卖、抵押等行为,除出租人有权解除合同,限期如数收回租赁物资外,承租人还应向出租人偿付违约期租金_____%的违约金。
4. 其他违约行为:

第十二条 本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;也可由当地工商行政管理部门调解;协商或调解不成的,按下列第____种方式解决:

- (一) 提交_____仲裁委员会仲裁;
- (二) 依法向人民法院起诉。

第十三条 其他约定事项:

第十四条 本合同未作规定的,按照《中华人民共和国合同法》的规定执行。

第十五条 本合同一式_____份,合同双方各执_____份。本合同附件_____份都是合同的组成部分,与合同具有同等效力。

出租人	承租人	鉴(公)证意见:
出租人(章):	承租人(章):	
住所:	住所:	
法定代表人(签名):	法定代表人(签名):	
委托代理人(签名):	委托代理人(签名):	
电话:	电话:	鉴(公)证机关(章)
传真:	传真:	经办人:
开户银行:	开户银行:	
账号:	账号:	
邮政编码:	邮政编码:	年 月 日

建筑施工物资租赁合同(2)

出租人:

合同编号:

承租人:

签订地点:

签订时间: 年 月 日

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定,按照平等互利的原则,为明确出租人与承租人的权利义务,经双方协商一致,签订本合同。

第一条 租赁物资的品名、规格、数量、质量:

第二条 租赁期限

自 年 月 日至 年 月 日,共计 天。承租人因工程需要延长租期,应在合同届满前 日内,重新签订合同。

第三条 租金

租金收取:

第四条 押金(保证金)

经双方协商,出租人收取承租人押金 元。承租人交纳后办理提货手续。租赁期间不得以押金抵作租金;租赁期满,扣除应付租赁物资缺损赔偿金后,押金余额退还承租人。

第五条 租赁物资的维修保养

租赁期间,承租人对租用物资要妥善保管,并负担维修保养费用。租赁物资退还时,双方检查验收,如有损坏、缺少、保养不善等,要按双方协商议定的《租赁物资缺损赔偿及维修收费办法》,由承租人向出租人偿付赔偿金、维修及保养费。

第六条 出租人变更

一、在租赁期间,出租人如将租赁物资所有权转移给第三方,应正式通知承租人,租赁物资新的所有权方即成为本合同的当然出租人。

二、在租赁期间,承租人不得将租赁物资转让、转租给第三方使用,也不得变卖或作抵押品。

第七条 违约责任

一、出租人违约责任

1. 未按时间提供租赁物资,应向承租人偿付违约期租金_____%的违约金。
2. 未按质量提供租赁物资,应向承租人偿付违约期租金_____%的违约金。
3. 未按数量提供租赁物资,致使承租人不能如期正常使用的,除按规定如数补齐外,还应偿付违约期租金_____%的违约金。
4. 其他违约行为及责任:

二、承租人违约责任

1. 不按期交纳租金,应向出租人偿付违约期租金_____%的违约金。
2. 逾期不还租赁物资,应向出租人偿付违约期租金_____%的违约金。
3. 如有转让、转租或将租赁物资变卖、抵押等行为,除出租人有权解除合同,限期如数收回租赁物资外,承租人还应向出租人偿付违约期租金_____%的违约金。
4. 其他违约行为及责任:

第八条 争议的解决方式

第九条 其他约定事项

第十条 本合同一式_____份,合同双方各执_____份。本合同附件_____份都是合同的组成部分,与合同具有同等效力。

出租人(章):

单位地址:

法定代表人:

(或委托代理人)

电话:

电挂:

邮政编码:

开户行:

账号:

承租人(章):

单位地址:

法定代表人:

(或委托代理人)

电话:

电挂:

邮政编码:

开户行:

账号:

柜台租赁合同(1)

出租人：_____
承租人：_____

合同编号：_____
签订地点：_____
签订时间：_____年_____月_____日

第一条 出租人将以下柜台出租给承租人使用,承租人按约定从事经营活动。

序号	名称	位置	质量	柜台 长度	占用面积 (不含柜台)	用途	配套设施

(注:空格如不够用,可以另接。)

第二条 租赁期限:从_____年_____月_____日出租人将柜台交付承租人使用,到_____年_____月_____日收回。

第三条 租金及交付的时间、方式

租金每月(大写)_____元。

租金每_____个月交一次,第一次租金于合同生效后_____天内交给出租人,第二次租金于_____交清,以后的交付方式以此类推。

第四条 租赁柜台的用途是:

第五条 租赁柜台的维修

由出租人维修的,出租人在接到承租人通知后_____日内维修好。如出租人未尽维修义务,承租人可自行维修,维修费用由出租人负担。

由承租人维修的,修理费由_____人负担。

第六条 出租人(是/否)允许承租人对柜台进行改善或增设他物。合同期满,柜台的改善或增设他物的处理是:

第七条 出租人(是/否)允许承租人转租租赁柜台。出租人同意转租的,转租合同终止期

不得超过原租赁合同期限,因第三人造成损失的,承租人应当赔偿损失。

第八条 合同解除的条件:

第九条 违约责任:

第十条 合同争议的解决方式:本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;也可由当地工商行政管理部门调解;协商或调解不成的,按下列第_____种方式解决:

(一) 提交_____仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第十一条 其他约定事项:

出租人(章):	承租人(章):	鉴(公)证意见:
住所:	住所:	
法定代表人	法定代表人	
(签名):	(签名):	
居民身份证号码:	居民身份证号码:	
委托代理人	委托代理人	
(签名):	(签名):	
电话:	电话:	鉴(公)证机关(章)
开户银行:	开户银行:	经办人:
账户:	账户:	
邮政编码:	邮政编码:	年 月 日

柜台租赁合同(2)

出租柜台方(以下简称出租方):

地址: 邮码: _____ 电话: _____

法定代表人: 职务:

承租柜台方(以下简称承租方):

地址: 邮码: _____ 电话: _____

法定代表人: 职务:

担保方:

为了搞活经济,充分发挥柜台的经济效益,经双方协商,由出租方将柜台租给承租方经营,特订立本合同。

第一条 租赁柜台的数量、面积及其坐落的地点

第二条 租赁柜台的期限和经营范围

第三条 租金标准及支付方式、支付时间

1. 租金标准:

2. 支付方式:

3. 支付时间:

第四条 承租方的权利、义务

1. 承租方在经营范围内所从事的经营活动,不受出租方干预。
2. 承租方有权要求出租方提供一切开展正常营业活动所必需的条件。
3. 承租方对于租用的柜台只有使用权,没有所有权,不准以任何形式进行转租、转让(个体工商户的承租经营人员必须是营业执照上核准的人员)。
4. 承租方不得利用柜台从事非法经营,其经营活动不得超出其营业执照规定的经营范围,也不得超出出租方的经营范围。
5. 承租方不得以出租方的名义从事经营活动,必须亮证经营。承租方的商品销售活动必须实行现货交易,不准开展预收款式的预售或代购、代销业务。
6. 承租方必须爱护柜台设备,在租赁期间如损坏所租赁柜台设备,必须承担修复或赔偿责任。
7. 承租方必须遵守出租方的店堂纪律,端正经营态度,文明经商,礼貌待客,遵守安全消防规则,维护店容卫生。

第五条 出租方的权利、义务

1. 出租方有权要求承租方按期交付租金。
2. 出租方有权要求承租方上报各种报表,有权对承租方的经营活动是否合法、是否遵守店堂纪律和有关规章制度等进行监督。
3. 承租方有下列情形之一时,出租方有权解除合同:
 - ① 擅自改变柜台的使用性质;
 - ② 擅自转租、转让柜台或利用柜台从事非法经营活动;
 - ③ 逾期交纳租金,经出租方限期交纳后仍拒不交纳;
 - ④ 承租方严重违反店堂纪律和有关规章制度不听规劝。
4. 出租方必须尊重承租方的经营权利,不得以监督为名干涉承租方的正当经营活动。
5. 出租方必须给予承租方以同本店柜台平等的一切经营条件,为承租方的经营活动提供方便。

第六条 纳税

出租方、承租方必须按有关税收规定,按期交付各自所依法负担的纳税金额。

第七条 担保方的权利、义务

1. 担保方有权对承租方的经营情况进行了解,有权要求承租方依法经营和遵守店堂纪律、规章制度,要求承租方按期向出租方交纳租金。
2. 承租方如不按期、按规定数量交纳租金,并经出租方催交仍拒不交纳时,出租方有权要求担保方代为交纳租金。担保方对此承担连带清偿责任。担保方代交后,有权要求承租方偿付代交租金。

第八条 本合同自签订之日起生效。

合同期满、停租或承租方迁走时,应由订立合同各方共同协商,作出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。

第九条 本合同正本一式_____份,订立合同各方各执一份;副本_____份,送_____等部门各一份备案。

出租方：_____（盖章）

代表人：_____

_____年_____月_____日

承租方：_____（盖章）

代表人：_____

_____年_____月_____日

担保方：_____（盖章）

代表人：_____

_____年_____月_____日

柜台租赁合同(3)

出租人(以下称甲方):

承租人(以下称乙方):

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定,为明确甲乙双方的权利、义务,经双方协商一致,签订本合同。

第一条 甲方将_____节柜台总面积_____m²出租给乙方,用于在甲方店内从事商业经营。柜台坐落于_____。

第二条 租赁期共_____年零_____月,甲方从_____年_____月_____日起将出租柜台交付乙方使用,至_____年_____月_____日收回。

第三条 租金每月为_____元(国家有规定的按规定执行,国家没有规定的则由双方协商确定),租金交纳期限为_____。

第四条 乙方有下列情形之一的,甲方有权随时终止合同收回柜台:

1. 擅自将承租柜台转租、转让或转借他人的;
2. 利用所租柜台进行非法活动,损害公共利益的;
3. 严重违反有关部门的规定或甲方单位的管理制度;
4. 给甲方造成严重不良影响的;
5. 拖欠租金累计达_____个月的。

第五条 甲方的权利和义务

1. 甲方权利:

① 组织乙方来店人员学习有关法律政策,制订依法经营的具体规章,建立健全各项有关管理制度,并有权要求乙方遵守;

② 有权监督检查乙方遵纪守法、文明经营情况,对乙方违反有关规定及出售假冒伪劣商品和“雇托”经营欺骗消费者等行为进行教育和管理,并报告有关执法部门;

③ 有权要求乙方更换违纪人员。

2. 甲方义务:

① 严格执行《_____市商业服务业企业出租柜台管理暂行规定》;

② 不得擅自提前终止合同,将柜台转租他人;

③ 对乙方损害消费者利益行为的后果承担连带赔偿责任;

④ 为乙方人员经营提供必要方便,支持乙方的工作。

第六条 乙方的权利和义务

1. 乙方权利:

① 在工商行政管理部门核准的经营范围内享有自主经营权;

② 甲方违反合同规定给乙方造成损失的乙方有权要求甲方赔偿；

③ 有权抵制甲方的各种不合理要求,并可向有关部门反映。

2. 乙方义务:

① 严格执行《_____市商业服务业企业出租柜台管理暂行规定》,在承租柜台明显处悬挂承租柜台标志,服从有关部门的管理,自觉遵守甲方企业的各项规章制度,维护甲方利益及声誉;

② 严格依法经营,明码标价,现货交易,不得超范围经营,不搞批发业务,不得出售假冒伪劣商品,不得“雇托”经营;

③ 遵守国家物价及有关政策,照章纳税,文明经商,做到售出商品包退、包换、包修,保证商品质量,讲求信誉;

④ 爱护柜台及其他设施,不得损毁,如有损坏应负担全部修理费用或照价赔偿,租赁期满乙方应完好归还承租的柜台。

第七条 合同的变更或解除

第八条 双方违约责任

第九条 争议的解决方式

双方因履行本合同发生争议时,应协商解决;也可由当地工商行政管理部门调解;协商或调解不成的,按下列第_____种方式解决:

1. 提交_____仲裁委员会仲裁;

2. 依法向人民法院起诉。

第十条 其他约定事项

第十一条 本合同未尽事宜,一律按《中华人民共和国合同法》的有关规定,经合同双方共同协商,作出补充规定,与本合同具有同等效力。

第十二条 本合同期满前_____日双方如愿延长租赁期,应重新签订合同。

本合同自双方签字、盖章之日起生效。此合同正本一式两份,甲、乙双方各执一份;合同副本_____份,送_____单位备案。

出租人(章):

承租人(章):

单位地址:

单位地址:

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

电话:

电话:

传真:

传真:

开户银行:

开户银行:

账号:

账号:

邮政编码:

邮政编码:

鉴(公)证意见:

经办人:

鉴(公)证机关(章)

年 月 日

房屋租赁合同(1)

合同编号：

出租人：

签订地点：

承租人：

签订时间：_____年_____月_____日

第一条 租赁房屋坐落在_____、间数_____、建筑面积_____、房屋质量_____。

第二条 租赁期限从_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

(提示：租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。)

第三条 租金(大写)：

第四条 租金的支付期限与方式：

第五条 承租人负责支付出租房屋的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视收视费、卫生费和物业管理费。

第六条 租赁房屋的用途：

第七条 租赁房屋的维修：

出租人维修的范围、时间及费用负担：

承租人维修的范围及费用负担：

第八条 出租人(是/否)允许承租人对租赁房屋进行装修或改善增设他物。装修、改善增设他物的范围是：

租赁合同期满,租赁房屋的装修、改善增设他物的处理:

第九条 出租人(是/否)允许承租人转租租赁房屋。

第十条 定金(大写)_____元。承租人在_____前交给出租人。

第十一条 合同解除的条件

有下列情形之一的,出租人有权解除本合同:

1. 承租人不交付或者不按约定交付租金达_____个月以上;
2. 承租人所欠各项费用达(大写)_____元以上;
3. 未经出租人同意及有关部门批准,承租人擅自改变出租房屋用途的;
4. 承租人违反本合同约定,不承担维修责任致使房屋或设备严重损坏的;
5. 未经出租人书面同意,承租人将出租房屋进行装修的;
6. 未经出租人书面同意,承租人将出租房屋转租第三人;
7. 承租人在出租房屋进行违法活动的。

有下列情形之一的,承租人有权解除本合同:

1. 出租人迟延交付出租房屋_____个月以上;
2. 出租人违反本合同约定,不承担维修责任,使承租人无法继续使用出租房屋。
- 3.

第十二条 房屋租赁合同期满,承租人返还房屋的时间是:

第十三条 违约责任:

出租人未按时或未按要求维修出租房屋造成承租人人身受到伤害或财物毁损的,应负责赔偿损失。

承租人逾期交付租金的,除应及时如数补交外,还应支付滞纳金。

承租人违反合同,擅自将出租房屋转租第三人使用,因此造成出租房屋毁坏的,应负损害赔偿责任。

第十四条 合同争议的解决方式:本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;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:

(一) 提交_____仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第十五条 其他约定事项:

出租人(章):

住所:

法定代表人

(签名):

居民身份证号码:

委托代理人

(签名):

电话:

开户银行:

账号:

邮政编码:

承租人(章):

住所:

法定代表人

(签名):

居民身份证号码:

委托代理人

(签名):

电话:

开户银行:

账号:

邮政编码:

鉴(公)证意见:

鉴(公)证机关(章)

经办人:

年 月 日

房屋租赁合同(2)

订立合同双方:

出租人: (个人或单位), 以下简称甲方;

承租人: (个人或单位), 以下简称乙方。

为调剂房屋使用的余缺, 甲方愿意将产权(或管理权)属于自己的房屋出租给乙方, 双方根据_____市(县)有关房产管理的规定, 经过充分协商, 特订立本合同, 以便共同遵守。

第一条 出租房屋坐落地址

第二条 房屋名称、规格、等级、间数、面积、单价、金额、地面质量(见下表)

房屋名称 (楼、正、 厢、平、厦)	规格	等级	间数 (间)	面积 (m ²)	m ² 单价 (元)	年租赁 金额 (元)	门数 (合)	窗数 (眼)	地面质量 (土、砖、水泥)

第三条 租赁期限

租期为_____年_____月_____日, 从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。甲方应照合同规定时间和标准, 将出租的房屋及时交给乙方使用居住。

第四条 租金和租金交纳期限

乙方每月向甲方缴纳租金人民币_____元整, 甲方应出具收据。租金在当月_____天内交清, 交租金地点在_____。

(房屋租金, 由租赁双方按照房屋所在地人民政府规定的私有房屋租金标准协商议定; 没有规定标准的, 由租赁双方根据公平合理的原则, 参照房屋所在地租金的实际水平协商议定。)

第五条 出租人与承租人的变更

1. 租赁期间, 甲方如将房产所有权转移给第三人, 不必征得乙方同意, 但应通知乙方。房产所有权转移给第三人后, 该第三人即成为本合同的当然甲方, 享有原甲方的权利, 承担原甲方的义务。

2. 租赁期间, 乙方如欲将房屋转让给第三人使用, 必须征得甲方的同意。取得使用权的第

三人即成为本合同的当然乙方,享有原乙方的权利,承担原乙方的义务。

第六条 甲方的责任

1. 甲方如未按本合同规定的时间向乙方提供租赁房屋,应按延迟期间内乙方应交租金的_____%计算,向乙方偿付违约金。
2. 租赁期间,出租房屋的维修由甲方负责,如租赁房发生重大自然损坏或有倾倒危险而甲方又不修缮时,乙方可以退租或代甲方修缮,并可以用修缮费用收据抵消租金。
3. 出租房屋的房产税、土地使用费由甲方负担。
4. 租赁期间,如甲方确需收回房屋自住,必须提前____个月书面通知乙方,解除合同,甲方应付给乙方违约金,违约金以剩余租期内应交租金总额的_____%计算。

第七条 乙方的责任

1. 乙方依约交付租金,甲方如无正当理由拒收,乙方不负迟延交租的责任;乙方如果拖欠租金,应按中国人民银行延期付款的规定向甲方偿付违约金。乙方如拖欠租金达____个月以上,甲方可以从乙方履约金(如乙方付有履约金)中扣除租金,并可收回出租之房屋。
2. 租赁期间,房屋管理费、水电费由乙方负担。
3. 租赁期间,如乙方确因特殊情况需要退房,必须提前____个月书面通知甲方,解除合同,应付给甲方违约金,违约金以剩余租期内应交租金总额的_____%计算。
4. 租赁期间,乙方不得擅自改变房屋的结构及用途,乙方如因故意或过失造成租用房屋和设备的毁损,应负责恢复原状或赔偿经济损失。乙方如需装修墙窗,须事先征得甲方同意,并经房屋修缮管理部门批准方能施工。乙方在租用房屋内装修墙窗的格、花、板壁、电器等物,在迁出时可一次折价给甲方,亦可自行拆除,但应恢复房屋原状。
5. 租赁期满或合同解除,乙方必须按时搬出全部物件。搬迁后____日内房屋里如仍有余物,视为乙方放弃所有权,由甲方处理。
6. 租赁期满或合同解除,如乙方逾期不搬迁,乙方应赔偿甲方因此所受的损失,必要时甲方可以向人民法院起诉和申请执行。

第八条 合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议,应通过甲乙双方协商解决,也可由当地房管部门或工商行政管理部门调解。协商或调解不成的,按下列第____种方式解决:

1. 提交_____仲裁委员会仲裁;
2. 依法向人民法院起诉。

第九条 合同期满,如甲方的租赁房屋需继续出租或出卖,乙方享有优先权。

第十条 房屋如因不可抗力的自然灾害导致毁损,本合同则自然终止,互不承担责任。

第十一条 本合同如有未尽事宜,须经双方协商作出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。

本合同一式二份,甲、乙双方各执一份;合同副本一式____份,交____市(县)房管局、等单位各留存一份。

出租人(或单位):

(盖章)

地址:

工作单位:

承租人(或单位):

(盖章)

地址:

工作单位:

_____年_____月_____日订

房屋租赁合同(3)

甲方(出租方):

本人(法定代表人)姓名:_____ 职务:_____ 性别:_____

地址:_____ 邮码:_____ 电话:_____

乙方(承租方):

本人(法定代表人)姓名:_____ 职务:_____ 性别:_____

地址:_____ 邮码:_____ 电话:_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,在平等、自愿、协商一致的基础上,甲乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议:

第一条 房屋基本情况。

甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于_____,房屋_____间;房屋结构为_____,建筑面积_____平方米(其中实际建筑面积_____平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米);该房屋所占地土地使用权以(出让)(划拨)方式取得;该房屋平面图见本合同附件一,该房屋附着设施见附件二;(房屋所有权证号、土地使用权证号)(房地产权证号)为_____。

第二条 房屋用途。

该房屋用途为:

除双方另有约定外,乙方不得任意改变房屋用途。

第三条 租赁期限。

租赁期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第四条 租金。

该房屋月租金为_____元整。

租赁期间,如遇到国家有关政策调整,则按新政策规定调整租金标准;除此之外,出租方不得以任何理由任意调整租金。

第五条 付款方式。

乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金_____元整。租金按(月)(季)(年)结算,由乙方于每(月)(季)(年)的第_____个月的_____日交付给甲方。

第六条 交付房屋期限。

甲方应于本合同生效之日起_____日内,将该房屋交付给乙方。

第七条 甲方对房屋产权的承诺。

甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷;除补充协议另有约定外,有关按揭、抵押债务、税项及租金等,甲方均在交付房屋前办妥。交易后如有上述未清事项,由甲方承担全部责任,由此给乙方造成经济损失的,由甲方负责赔偿。

第八条 维修养护责任。

租赁期间,甲方对房屋及其附着设施每隔_____年检查、修缮一次,乙方应予以积极协助。不得阻挠施工。

正常的房屋大修修理费用由_____方承担;日常的房屋维修费用由_____方承担。

因乙方管理使用不善造成房屋及其相连设备的损失和维修费用,由乙方承担并负责赔偿损失。

租赁期间,防火安全,门前三包,综合治理及安全、保卫等工作,乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

第九条 关于装修和改变房屋结构的约定。

乙方不得随意损坏房屋设施,如需改变房屋的内部结构和装修或设置对房屋结构有影响的设备,需征得甲方书面同意,投资由乙方自理,退租时,除另有约定外,甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。

第十条 关于房屋租赁期间的有关费用。

在房屋租赁期间,以下费用由乙方支付,并由乙方承担延期付款的违约责任:

1. 水、电费;
2. 煤气费;
3. 供暖费;
4. 物业管理费。

在租赁期,如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用,均由乙方支付。

第十一条 租赁期满。

租赁期满后,本合同即终止,届时乙方须将房屋退还甲方。如乙方要求继续租赁,则须提前_____个月书面向甲方提出,甲方在合同期满前_____个月内向乙方正式书面答复,如同意继续租赁,则续签租赁合同。

第十二条 因乙方责任终止合同的约定。

乙方有下列情形之一的,甲方可终止合同并收回房屋,造成甲方损失的,由乙方负责赔偿:

1. 擅自将承租的房屋转让、转借他人或擅自调换使用;
2. 擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途;
3. 欠租金累计达_____个月;
4. 无正当理由闲置达_____个月;
5. 利用承租房屋进行违法活动;
6. 故意损坏承租房屋。

第十三条 提前终止合同。

租赁期间,任何一方提出终止合同,需提前半年书面通知对方,经双方协商后签订终止合同书,在终止合同书生效前,本合同仍有效。

如因国家建设、不可抗力因素或出现本合同第十二条规定的情形,甲方必须终止合同时,一般应提前三个月书面通知乙方。乙方的经济损失甲方不予补偿。

第十四条 登记备案的约定。

自本合同生效之日起_____日内,甲、乙双方持本合同及有关证明文件向_____申请登记备案。

第十五条 违约责任。

租赁期间双方必须信守合同,任何一方违反本合同的规定,须按年度向对方交纳年度租金的_____%作为违约金。

第十六条 因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的,双方互不承担责任。

第十七条 本合同未尽事项,由甲、乙双方另行议定,并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的,以补充协议为准。

第十八条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。本合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十九条 甲、乙一方或双方为境外组织或个人的,本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

第二十条 本合同在履行中发生争议,由甲、乙双方协商解决。协商不成时,甲、乙双方同意按()项解决:(1)由_____仲裁委员会仲裁。(2)向_____人民法院起诉。

第二十一条 本合同连同附表共_____页,一式_____份,甲、乙双方各执一份,均具有同等效力。

甲方:

甲方代理人:_____

_____年_____月_____日

乙方:

乙方代理人:_____

_____年_____月_____日

房屋租赁合同(4)

房屋坐落 区 街 胡同 号
房 屋 房间使用面积 平方米
状 况 装修设备另附保管单
月租金 元 角 分 起租日期 年 月 日
附 记

_____房管所(以下简称出租方)管理的上列房屋租给_____ (以下简称承租方)使用,双方协商同意订立条款如下:

1. 本租约为乙方取得承租房屋使用权的凭证。甲乙双方均有遵守国家有关房屋法律、政策、法令的义务。

2. 房屋租金数额,由出租方根据本市现行租金标准核定。因房屋条件或租金标准变动时,其租额得予调整。每月租金,承租方应于当月 15 日前交清。

3. 甲方根据本市公房修缮标准检查、维修房屋和设备,保障使用安全和正常使用。在正常情况下,如因检查不周,维修不及时,以致房屋倒塌使承租方遭受经济损失时,由出租方负责赔偿。

4. 出租方判断房屋危险,不能继续使用,必须腾出时,承租方应按期迁出。

5. 承租方对承租的房屋及室内装修设备,应负责保管,爱护使用,注意防火、防冻。如因照管不周或使用不当造成损坏时,承租方负责修复或赔偿。

6. 承租方不得私自拆改、增添房屋或设备。如确属必需时,应事先取得出租方的同意或另行签订协议后方可动工,否则,承租方应负责恢复原状。

7. 承租方退租房屋时,应于七日前通知出租方并办清以下手续:

- (1) 交清租金、暖气费和应交纳的赔偿费;
- (2) 按租约交清负责保管的房屋及装修设备;
- (3) 撤销租约。

8. 承租方有下列情况之一时,出租方可以终止租约,收回房屋:

- (1) 把承租的房屋转租、转借或私自交换使用的;
- (2) 未经出租方同意私自改变承租用途的;
- (3) 无故拖延租金三个月以上的。

9. 租赁房屋危及承租人的安全或者健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍然可以随时解除合同。

10. 本租约自立约日起生效,一式两份,甲乙双方各执一份,如有未尽事宜,双方协商解决。

出租方:(盖章)

承租方:(盖章)

立约日期:_____年_____月_____日

房屋租赁合同装修设备保管单

名称	单位	数量	现状	备注
门窗玻璃	块			
纱窗	扇			
电灯	个			
光灯	份			
水龙头	个			
洗菜池	个			
墩布池	个			
大便池	个			
水箱(背吊)	个			
门锁	把			

房屋租赁合同(5)

1. 房屋名称、规格、等级、间数、面积、单价、金额、地面质量

房屋名称 (楼、正厢、 平、厦)	规 格	等 级	间数 (间)	面积 (平方米)	单价 (元/ 平方米)	年租赁 金额 (元)	门数 (合)	窗数 (眼)	地面质量 (土、 砖、水泥)

2. 房屋租赁期限：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。出租方应
按照合同规定时间和标准，将出租的房屋及时交给承租方使用居住。

3. 租金交纳时间：

4. 房屋租赁规定：

(1) 如果出租方将房产所有权转移给第三方时，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权，合同对房产新的所有方继续有效；承租方如因工作需要等原因，需将租赁房产转让第三方时，必须事先征得出租方的同意。

(2) 承租方有保护公共财产的义务，不得擅自乱开、乱改、乱建。

(3) 承租方在租用房屋院内，建设厕所、厢房、平房、栽植树木等必须做到不碍四邻的通风、透光、人行、排水、修房、环境卫生等，否则要承担由此而引起的一切责任。

(4) 承租方必须服从国家统一规划，因国家建设需要搬迁时，必须立即搬迁，如若有意刁难，出租方有权解除合同。

(5) 任何一方如需调换房屋时，必须在一个月以前告知对方协商解决，在未达成协议前，原合同继续有效。

(6) 承租方在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

5. 承租方的责任：

(1) 按规定时间，及时交纳房租费。

(2) 保护公共财产，不得擅自拆除和改建房屋，无故损坏房屋财产，否则须负责修复或赔偿。

(3) 擅自将房产转租或进行非法活动，出租方有权解除合同。

(4) 出现问题(漏雨、倾斜等)及时告知出租方,否则一切后果自行负责。

6. 出租方的责任:

(1) 每年春季对出租房屋普查一遍,对应该整修的必须及时全部整修,保证房屋的正常使用和居住。防止漏雨、倒塌事故的发生。

(2) 必须按合同规定质量,提供出租房屋,内外墙皮整齐完整,不漏雨、不倾斜,如出租房屋质量不符合合同规定或房屋失修,出租方应承担因此而造成的经济损失。

(3) 对因国家建设需要搬迁的承租户,必须按国家搬迁规定妥善进行安排。

7. 本合同正本两份,出租方、承租方各持一份,副本_____份。自签订之日起生效。

8. 本合同如有未尽事宜,须经出租、承租双方协商同意修订。

出租方:_____ (盖章)

承租方:_____ (盖章)

代表人:_____ (盖章)

代表人:_____ (盖章)

签约时间:_____年_____月_____日

鉴证机关:_____ (盖章)

鉴证时间:_____年_____月_____日

房屋租赁合同(6)

出租方：

承租方：

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 房屋坐落、间数、面积、房屋质量

第二条 租赁期限

租赁期共____年零____月，出租方从____年____月____日起将出租房屋交付承租方使用，至____年____月____日收回。

承租人有下列情形之一的，出租人可以终止合同、收回房屋：

1. 承租人擅自将房屋转租、转让或转借的；
2. 承租人利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的；
3. 承租人拖欠租金累计达____个月的。

租赁合同因期满而终止时，如承租人到期确实无法找到房屋，出租人应当酌情延长租赁期限。

如承租方逾期不搬迁，出租方有权向人民法院起诉和申请执行，出租方因此所受损失由承租方负责赔偿。

合同期满后，如出租方仍继续出租房屋的，承租方享有优先权。

第三条 租金和租金的交纳期限：

第四条 租赁期间房屋修缮

修缮房屋是出租人的义务。出租人对房屋及其设备应每隔____月(或年)认真检查、修缮一次，以保障承租人居住安全和正常使用。

出租人维修房屋时，承租人应积极协助，不得阻挠施工。出租人如确实无力修缮，可同承租人协商合修，届时承租人付出的修缮费用即用以充抵租金或由出租人分期偿还。

第五条 出租方与承租方的变更

1. 如果出租方将房产所有权转移给第三方，合同对新的房产所有者继续有效。
2. 出租人出卖房屋，须在3个月前通知承租人。在同等条件下，承租人有优先购买权。
3. 承租人需要与第三人互换住房时，应事先征得出租人同意；出租人应当支持承租人的合理要求。

第六条 违约责任

1. 出租方未按前述合同条款的规定向承租人交付合乎要求的房屋的,负责赔偿_____元。

2. 出租方未按时交付出租房屋供承租人使用的,负责偿付违约金_____元。

3. 出租方未按时(或未按要求)修缮出租房屋的,负责偿付违约金_____元;

如因此造成承租方人员人身受到伤害或财物受损的,负责赔偿损失。

4. 承租方逾期交付租金的,除仍应及时如数补交外,应支付违约金_____元。

5. 承租方违反合同,擅自将承租房屋转给他人使用的,应支付违约金_____元;如因此造成承租房屋毁坏的,还应负责赔偿。

第七条 免责条件

房屋因不可抗力的原因导致毁损和造成承租方损失的,双方互不承担责任。

第八条 争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决;协商不成时,采取下列第()项方式解决:

1. _____仲裁委员会申请仲裁;

2. 向人民法院起诉。

第九条 其他约定事项:

第十条 本合同未尽事宜,一律按《中华人民共和国合同法》的有关规定,经合同双方共同协商,作出补充规定,补充规定与本合同具有同等效力。

本合同正本一式 2 份,出租方、承租方各执 1 份;合同副本_____份,送_____单位备案。

出租方(盖章):

承租方(盖章):

地址:

地址:

法定代表人(签名):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):

委托代理人(签名):

开户银行:

开户银行:

账号:

账号:

电话:

电话:

电挂:

电挂:

邮政编码:

邮政编码:

签约地点:

签约时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

鉴(公)证意见

经办人

鉴(公)证机关

(章)

有效期限 _____ 至 _____ 年 _____ 月 _____ 日

房屋租赁合同(7)

订立合同双方:

出租方: _____(个人或单位), 以下简称甲方;

承租方: _____(个人或单位), 以下简称乙方。

为调剂房屋使用的余缺, 甲方愿意将产权(或管理权)属于自己的房屋出租给乙方, 双方根据 _____市(县)有关房产管理的规定, 经过充分协商, 特订立本合同, 以便共同遵守。

第一条 出租房屋坐落地址 _____。

第二条 房屋名称、规格、等级、间数、面积、单价、金额、地面质量(见下表)。

房屋名称 (楼、正厢、平、厦)	规格	等级	间数 /间	面积 /平方米	单价 元 /平方米	年租赁 金额 /元	门数/合	窗数/眼	地面质量 (土、砖、水泥)

第三条 租赁期限。

租期为 _____年 _____月, 从 _____年 _____月 _____日起至 _____年 _____月 _____日止。

甲方应按照合同规定时间和标准, 将出租的房屋及时交给乙方使用居住。

第四条 租金和租金交纳期限。

乙方每月向甲方缴纳租金人民币 _____元整, 甲方应出具收据。租金在当月 _____天内交清, 交租金地点在 _____。

第五条 出租方与承租方的变更。

1. 租赁期间, 甲方如将房产所有权转移给第三方, 不必征得乙方同意, 但应通知乙方。房产所有权转移给第三方后, 该第三方即成为本合同的当然甲方, 享有原甲方的权利, 承担原甲方的义务。

2. 租赁期间, 乙方如欲将房屋转让给第三方使用, 必须征得甲方的同意。取得使用权的第三方即成为本合同的当然乙方, 享有原乙方的权利, 承担原乙方的义务。

第六条 甲方的责任。

1. 甲方如未按本合同规定的时间向乙方提供租赁房屋,应按延迟期间内乙方应交租金的_____%计算,向乙方偿付违约金。

2. 租赁期间,出租房屋的维修由甲方负责,如租赁房屋发生重大自然损坏或有倾倒危险而甲方又不修缮时,乙方可以退租或代甲方修缮,并可以用修缮费用收据抵消租金。

3. 出租房屋的房产税、土地使用费由甲方负担。

4. 租赁期间,如甲方确需收回房屋自住,必须提前____个月书面通知乙方,解除合同,甲方应付给乙方违约金,违约金以剩余租期内应交租金总额的_____%计算。

第七条 乙方的责任。

1. 乙方依约交付租金,甲方如无正当理由拒收,乙方不负迟延交租的责任;乙方如果拖欠租金,应按中国人民银行延期付款的规定向甲方偿付违约金。乙方如拖欠租金达____月以上,甲方可以从乙方履约金(如乙方付有履约金)中扣除租金,并可收回出租之房屋。

2. 租赁期间,房屋管理费、水电费由乙方负担。

3. 租赁期间,如乙方确因特殊情况需要退房,必须提前____个月书面通知甲方,解除合同,应付给甲方违约金,违约金以剩余租期内应交租金总额的_____%计算。

4. 租赁期间,乙方不得擅自改变房屋的结构及用途,乙方如因故意或过失造成租用房屋和设备的毁损,应负责恢复原状或赔偿经济损失。乙方如需装修墙窗,须事先征得甲方同意,并经房屋修缮管理部门批准方能施工。乙方在租用房屋内装修墙窗的格、花、板壁、电器等物,在迁出时可一次折价给甲方,亦可自行拆除,但应恢复房屋原状。

5. 租赁期满或合同解除,乙方必须按时搬出全部物件。搬迁后____日内房屋里如仍有余物,视为乙方放弃所有权,由甲方处理。

6. 租赁期满或合同解除,如乙方逾期不搬迁,乙方应赔偿甲方因此所受的损失,必要时甲方可以向人民法院起诉和申请执行。

第八条 合同期满,如甲方的租赁房屋需继续出租或出卖,乙方享有优先权。

第九条 房屋如因不可抗力的自然灾害导致毁损,本合同则自然终止,互不承担责任。

第十条 本合同如有未尽事宜,须经双方协商作出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。

第十一条 争议解决方式。

本合同执行中如发生纠纷,应通过甲乙双方协商解决。协商不成,采取下列第()项方式解决:

1. 申请_____仲裁委员会仲裁。

2. 向人民法院起诉。

本合同一式二份,甲、乙双方各执一份;合同副本一式_____份,交_____市(县)房管局、街道办事处、_____等单位各留存一份。

出租人(或单位):_____ (盖章)

地址:

工作单位:

承租人(或单位):_____ (盖章)

地址:

工作单位:

_____年_____月_____日订

房屋租赁合同(8)

本合同双方当事人:

出租方(以下简称甲方):

(本人)(法定代表人)姓名:

国籍:

(身份证)(护照)(营业执照号码):

地址:

邮政编码:

联系电话:

委托代理人:_____ 国籍:_____ 电话:_____

地址:

邮政编码:

承租方(以下简称乙方):

(本人)(法定代表人)姓名:

国籍:

(身份证)(护照)(营业执照号码):

地址:

邮政编码:

联系电话:

委托代理人:_____ 国籍:_____ 电话:_____

地址:

邮政编码:

甲、乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议:

第一条 房屋基本情况。

甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于_____;位于第____层,共____(套)(间),房屋结构为____,建筑面积____平方米(其中实际建筑面积____平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积____平方米);该房屋所占的土地使用权以(出让)(划拨)方式取得;该房屋平面图见本合同附件一,该房屋附着设施见附件二;(房屋所有权证号、土地使用权证号)房地产权证号为_____。

第二条 房屋用途。

该房屋用途为_____。

除双方另有约定外,乙方不得任意改变房屋用途。

第三条 租赁期限。

租赁期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第四条 租金。

该房屋月租金为(____币)____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

租赁期间,如遇到国家有关政策调整,则按新政策规定调整租金标准;除此之外,出租方不得以任何理由任意调整租金。

第五条 付款方式。

乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金(____币)____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。租金按(月)(季)(年)结算,由乙方于每(月)(季)(年)的第____个月的____日交付给甲方。

第六条 交付房屋期限。

甲方应于本合同生效之日起____日内,将该房屋交付给乙方。

第七条 甲方对房屋产权的承诺。

甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷;除补充协议另有约定外,有关按揭、抵押债务、税项及租金等,甲方均在交付房屋前办妥。交易后如有上述未清事项,由甲方承担全部责任,由此给乙方造成经济损失的,由甲方负责赔偿。

第八条 维修养护责任。

租赁期间,甲方对房屋及其附着设施每隔____(月)(年)检查、修缮一次,乙方应予积极协助,不得阻挠施工。

正常的房屋大修理费用由(甲)(乙)承担;日常的房屋维修费用由(甲)(乙)承担。

因乙方管理使用不善造成房屋及其相连设备的损失和维修费用,由乙方承担并负责赔偿损失。

租赁期间,防火安全,门前三包,综合治理及安全、保卫等工作,乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

第九条 关于装修和改变房屋结构的约定。

乙方不得随意损坏房屋设施,如需改变房屋的内部结构和装修或设置对房屋结构有影响的设备,需先征得甲方书面同意,投资由乙方自理。退租时,除另有约定外,甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。

第十条 关于房屋租赁期间的有关费用。

在房屋租赁期间,以下费用由乙方支付,并由乙方承担延期付款的违约责任:

1. 水、电费;
2. 煤气费;
3. 供暖费;
4. 物业管理费;
5. _____;
6. _____。

在租赁期,如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用,均由乙方支付。

第十一条 租赁期满。

租赁期满后,本合同即终止,届时乙方须将房屋退还甲方。如乙方要求继续租赁,则须提前

_____个月书面向甲方提出,甲方在合同期满前_____个月内向乙方正式书面答复,如同意继续租赁,则续签租赁合同。

第十二条 因乙方责任终止合同的约定。

乙方有下列情形之一的,甲方可终止合同并收回房屋,造成甲方损失的,由乙方负责赔偿;

1. 擅自将承租的房屋转租的;
2. 擅自将承租的房屋转让、转借他人或擅自调换使用的;
3. 擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途的;
4. 拖欠租金累计达_____个月;
5. 无正当理由闲置达_____个月;
6. 利用承租房屋进行违法活动的;
7. 故意损坏承租房屋的;
8. _____;
9. _____;
10. _____。

第十三条 提前终止合同。

租赁期间,任何一方提出终止合同,需提前半年书面通知对方,经双方协商后签订终止合同书,在终止合同书签订前,本合同仍有效。

如因国家建设、不可抗力因素或出现本合同第十二条规定的情形,甲方必须终止合同时,一般应提前三个月书面通知乙方。乙方的经济损失甲方不予补偿。

第十四条 登记备案的约定。

自本合同生效之日起_____日内,甲、乙双方持本合同及有关证明文件向_____申请登记备案。

第十五条 违约责任。

租赁期间双方必须信守合同,任何一方违反本合同的规定,按年度须向对方交纳年度租金的_____%作为违约金。乙方逾期未交付租金的,每逾期一日,甲方有权按月租金的_____%向乙方加收滞纳金。

第十六条 因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的,双方互不承担责任。

第十七条 本合同未尽事项,由甲、乙双方另行议定,并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的,以补充协议为准。

第十八条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。本合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十九条 甲、乙一方或双方为境外组织或个人的,本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

第二十条 本合同在履行中发生争议,由甲、乙双方协商解决。协商不成时,甲、乙双方同意采取下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院起诉。

第二十一条 本合同连同附表共_____页,一式_____份,甲、乙双方各执一份,均具有同等效力。

甲方(签章):

乙方(签章):

甲方代理人(签章):_____

乙方代理人(签章):_____

_____年_____月_____日于_____

_____年_____月_____日于_____

附件一: 房屋平面图

附件二: 房屋附着设施

房屋租赁合同(9)

出租方：(简称甲方)

地址：电话：

承租方：(简称乙方)

地址：电话：

现根据国家和省、市的有关法规,经甲乙双方充分协商,一致同意签订房屋租赁合同,合同条款如下:

一、甲方将坐落在 房屋,建筑面积_____ m², (_____房_____厅或间)出租给乙方,作_____使用。

二、租期从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

三、乙方每月(季)向甲方缴纳租金人民币_____元整,并于当月(季)初_____天内交清。

四、房屋租赁合同生效后,乙方应向甲方交付三个月房租_____元,作为履约保证金,合同期满后退还给乙方。

五、出租房屋的房地产税、个人收入调节税、土地使用费、出租房屋管理费由_____方负责交纳;水电费、卫生费、房屋管理费由_____方负责交付。

六、乙方必须依约交付租金,如有拖欠租金,每天按租金额_____ %加收滞纳金;如拖欠租金达三个月以上,甲方有权收回房屋,并有权拒绝返还履约保证金。

七、乙方不得擅自改变房屋的结构及用途,乙方因故意或过失造成租用房屋和配套设备的毁损,应负恢复房屋原状或赔偿经济损失责任。

八、甲方应负责出租房屋的正常维修,或委托承租方代行维修,维修费在租金中折算;若甲方拖延维修或不作委托维修造成房屋毁损,乙方不負責任,并由甲方负责赔偿乙方的经济损失。

九、租赁期间房屋如因不可抗力的自然灾害导致毁损,本合同则自然终止,双方有关问题可按有关法律处理。

十、租赁期间,甲乙双方均不得借故解除合同,如甲方要收回房屋,必须提前三个月书面通知乙方并取得同意,同时应双倍返还履约保证金;如乙方需退房,也必须提前三个月书面通知甲方并征得同意,同时不得要求返还履约保证金。

十一、租赁期间,乙方未经甲方同意,不得将房屋转租给第三方;租赁期届满或解除合同时,乙方需按时归还房屋给甲方,如需续租,须提前三个月与甲方协商,若逾期不还又未续租,甲方可直接向房屋租赁管理部门申请调解或起诉于人民法院处理。

十二、本合同如有未尽事宜,可经双方协商作出补充规定,补充规定与合同具有同等效力。

十三、本合同如在履行中发生纠纷,应通过甲乙双方协商解决;协商不成,可请房屋租赁

管理部门调解或向人民法院起诉。

十四、本合同可经公证处公证,合同一式_____份,甲乙双方各执一份,公证处一份,税务部门一份,房屋租赁管理部门一份,均具有同等法律效力。

出租人: (签名盖章)

承租人: (签名盖章)

年 月 日签订于

经办单位: (签名盖章)

经办人:

年 月 日

房屋租赁合同(10)

出租方(下称甲方):法人名称

法定代表人姓名 性别 出生日期 年 月 日
籍贯 国籍 地址 电话 职业 身份证号码

承租方(下称乙方):法人名称

法定代表人姓名 性别 出生日期 年 月 日
籍贯 国籍 地址 电话 职业 身份证号码

双方根据国家有关房产管理规定,经过友好协商,签订合同条款如下:

一、甲方将坐落在 房产建筑面积计 平方米,租给乙方作 使用,租期为 年,从 年 月 日起至 年 月 日止。

二、乙方需缴纳每月租金 币 万 千 百 拾 元整,甲方应给回收据。每月租金在当月头五天内交清,交租方式以 支付,交租地点双方同意在 。

三、签订本合同时,乙方即时向甲方交租房履约金 币 万 千 百 拾 元整,甲方应发收据。合同终止乙方已交清租金及其他费用迁出时,甲方应将履约金退回给乙方。如乙方违约造成甲方的经济损失,甲方有权从履约金中扣除。

四、乙方依约交租,而甲方无正当理由拒收,乙方可到公证处办理提存,则乙方不负迟延履行责任。

五、出租房产的维修、房产税、土地使用费用由甲方负责;每月管理费、水电等杂费由乙方支付。

六、租赁期间,甲乙双方都不得借故解除合同,如甲方确需收回自用,必须提前两个月以书面通知乙方,并退回履约金,另补偿乙方提前搬迁的损失,补偿额为两个月的租金;如乙方确有事因需退房,须提前两个月以书面通知甲方,在通知期间租金照交,甲方不退回履约金。

七、租赁期间,乙方如对房屋和设施故意或过失造成毁损,应负责修缮恢复原状或赔偿经济损失。

八、乙方使用房产时,不得擅自改变房屋结构及用途,不得贮存任何违禁品、易燃品、爆炸品等物。同时必须严格遵守中华人民共和国法律和地方有关条例规定,遵守社会主义道德。

乙方如需装修入墙,必须征得甲方同意,并经物业管理部门允许方能施工。否则,后果由乙方负责。装入墙的格、窗、花、电器等在乙方迁出时可一次性折价给甲方,亦可拆回,但须负责修复原状。

九、租赁期间,房产遭到不可抗拒的自然灾害导致毁损,本合同则自然终止,互不承担责

任。

房屋发生重大损失或倾倒危险而甲方又不修缮,乙方可提出退房或代甲方修缮,并以修缮费用抵消租金。

十、在租赁期间,乙方不按时交租,甲方应及时发挂号催租通知书,如拖欠租金达一个月,或欠交管理费、水电等费达两个月为乙方违约,甲方有权解除合同。

十一、因乙方违约而合同终止,则甲方有权单方收回房产。

如乙方不交回租赁房产的锁匙,甲方有权会同物业管理人員作证进入自己的房产内,将乙方存放在房内的物品清点拍卖,并用以抵偿欠租和其他有关费用,若有余则应交回给乙方。乙方保证履行合同规定,如有违约,完全自愿接受甲方作出的上述处理,同时保证绝不会提出任何异议。

十二、甲方将乙方存放在租房内的物品拍卖所得仍不能抵偿租金、管理费和有关费用时,该等款项应由甲方负责交清,而甲方有权向乙方继续追索至清偿为止。

十三、租赁合同期满或解除,乙方必须依时迁出并将家私杂物全部搬走。若迁出后五天内仍留下箱柜等物不搬清,则作为放弃权利论,由甲方全权处理,报请物业管理部门派员到场作证,乙方不得有任何异议。

十四、合同期满,如甲方的房产继续出租或出卖,乙方享有优先权。

十五、本合同用钢笔填写的文字与打印的文字效力同等,自双方签订并经公证处公证之日起生效。

十六、本合同如发生纠纷,甲乙双方应通过友好协商解决,不能解决时,采用下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁。

2. 向_____人民法院起诉。

十七、本合同共_____页为一式三份,甲乙双方各执壹份,公证处壹份,均具同等效力。

出租方:

承租方:

年 月 日于

房屋租赁合同(11)

()房租赁合字 号

甲方(出租方):

乙方(承租方):

根据《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等规定,为保障甲、乙双方的合法权益,经双方协商一致,签订本合同。

第一条 甲方自愿将坐落在____市____区____房屋建筑面积____平方米(以下简称该房屋)租给乙方使用,其他基本情况载于本合同附件。

第二条 该房屋现有设施及装饰、装修情况
设施情况:

- 1.
- 2.
- 3.

装饰、装修情况:

1. 天棚:
2. 地面:
3. 墙面:
- 4.

第三条 乙方对该房屋()①不进行装修②进行装修,费用自理,同时增添设施:

- 1.
- 2.
- 3.

第四条 租赁期限为____年。自____年____月____日起至____年____月____日止。

第五条 甲方须在本合同生效之日起____日内将该房交付乙方使用。

第六条 该房屋月租金每平方米建筑面积为¥____元,人民币(大写)____元。年租金总额¥____元,人民币(大写)____元。

第七条 租金结算时间和方式:

第八条 上述租金不包括:

该部分费用由乙方按实际发生额支付。

第九条 租赁期内,该房屋自然损坏的维修养护由_____方负责;由于使用不当或装修造成损坏的维修由_____方负责;维修责任方延误维修或维修不当,给对方或他人造成损失的,由责任方按实际损失赔偿。

第十条 在租赁期限内甲方承担下列责任:

1. 保证该房屋产权清楚,没有纠纷,若发生与甲方有关的产权纠纷或其他债务,概由甲方负责清理;给乙方造成损失的,甲方负责赔偿;

2. 如需转让或抵押房屋,甲方应提前三个月通知乙方并保证本合同继续履行;甲方如出卖该房屋,在同等条件下,乙方享有优先购买权。

3.

第十一条 在租赁期限内乙方承担下列责任:

1. 必须按合同约定的使用用途使用该房屋,如需改变用途,应征得甲方同意或签订补充协议,否则应当承担违约责任,并可解除合同;

2. 欲对房屋进行改建、装修或增添设施,应征得甲方书面同意,并办理有关手续;对涉及到墙体、楼板、支撑立柱等承重构件的改动,增加房屋荷载,以及从事危及毗邻房屋和整栋房屋安全的活动,必须经房屋安全鉴定单位鉴定、批准,装修费用由乙方承担,乙方设计的装修方案应经甲方书面认可,未经甲方同意,乙方擅自装修的,甲方有权要求恢复原状,并可解除合同;

3. 如将该房屋转租,必须征得甲方同意,并签订转租合同;如未经甲方同意并签订转租合同,擅自转租,甲方可以追究乙方的违约责任,并解除合同;

4. 因使用不当或乙方的其他原因造成房屋或设施损坏的,乙方负责赔偿或修复;

5. 乙方应在租赁届满时,将该房屋交还甲方;如需继续承租,应在租赁期满前三个月提出,经甲方同意,双方重新签订租赁合同;

6. 乙方在交还房屋时,必须保证该房屋原有设施完好,乙方增添的下列设施不得拆卸:

①

②

②

第十二条 甲方未按本合同第五条约定的时间交付房屋,乙方按下列第_____款约定追究甲方的违约责任:

1. 终止合同,同时甲方按年租金总额的_____ %支付违约金,乙方的实际损失超过违约金时,由甲方按实际损失赔偿;

2. 甲方向乙方支付年租金总额的_____ %的违约金,合同继续履行。

3.

第十三条 乙方未按本合同第七条约定的时间交付租金,甲方按下列第_____款约定追究乙方的责任:

1. 终止合同,同时乙方按年租金总额的_____ %向甲方支付违约金,甲方实际损失超过违约金的,按实际损失赔偿;

2. 乙方按年租金总额的_____ %支付违约金,合同继续履行。

3.

第十四条 有下列情形之一的,可以提前解除本合同:

1. 因不可抗力的原因须提前解除的;

2. 经房屋安全鉴定单位鉴定为危险房屋不能继续使用的。

第十五条 在租赁期内该房屋因政府规划决定拆迁的,按政府有关规定执行。

第十六条 双方如在本合同履行中发生争议,可向房屋租赁管理部门申请调解,调解不成,按下列第_____款约定方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁;
2. 向人民法院起诉。

第十七条 本合同签订后 30 日内,双方到房屋租赁管理部门办理登记备案手续,交纳有关规费,领取《房屋租赁证》。

第十八条 本合同自登记备案之日起生效。

第十九条 本合同未尽事宜,由双方另行协商。

第二十条 本合同的附件有:

- 1.
- 2.
- 3.

上述附件与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 本合同一式_____份,甲、乙双方各执_____份,房屋租赁管理部门一份。

第二十二条 双方承认的附加条款如下:

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人:

法定代表人:

地址:

地址:

联系电话:

联系电话:

邮政编码:

邮政编码:

委托代理人:

委托代理人:

年 月 日

附件一

房屋坐落	
土地使用权取得方式	土地使用权期限
房屋所有权证号	房屋所有权人
房屋租赁面积 (m ²)	房屋结构
附着物：	附图：

甲方(签章)：

乙方(签章)：

日期：

日期：

商品房产租赁合同(1)

甲方:

乙方:

甲、乙双方通过友好协商,就房屋租赁事宜达成如下协议:

一、乙方租用甲方坐落在_____度假村_____组团内_____楼房_____栋,建筑面积为_____平方米。租用期三十周年,自本合同生效之日开始计算。

二、租用期限内房屋租金为_____元人民币(含建筑税)。乙方分两次支付。本合同生效后的十天内,乙方支付房屋租金的60%为_____万元,房屋验收合格后的十天内,乙方支付房屋租金的剩余款额。

三、租用期内,房屋由乙方使用管理,房屋的房产税、土地使用税和其他合理税费由乙方承担。

四、租用期内,乙方所用的水、暖、电、热水、通讯、室外环卫、房屋修缮、绿化维护等由甲方统一管理,发生的费用由乙方承担。

五、第三、四条所发生的费用,甲方凭单据、发票和有关规定文件,按各规定的期限向乙方结算。

六、乙方所租用房屋,在乙方验收合格并付清房屋租金后,归乙方使用。

七、在房屋保修期内(水电设施半年、土建一年、采暖设施一个采暖期,自乙方使用之日算起)甲方对房屋质量问题保修。

八、乙方服务人员的临时户口等生活上所需办理的手续,由甲方帮助与当地有关单位联系解决。

九、违约责任

1. 本合同生效后,如乙方违约,乙方已缴房屋租金不退,并一次性支付违约金_____万元人民币(自违约之日起三十天内付清)。

2. 本合同生效后,如果甲方违约,甲方向乙方退还剩余租金(即本合同房屋租金的三十分之一乘以剩余租期年数),并一次性支付违约金_____万元人民币(自违约之日起三十天内付清)。

3. 不满半年的租期按半年计算,超过半年不满一年的租期按一年计算。

十、在租用期内,甲方不得将乙方租用的房屋转租(卖)给任何第三者,如果甲方出售乙方租用的房屋,乙方应享受优先购置权,并无需另行支付购房款,同时甲方应协助乙方办理正式过户手续,由此发生的有关费用由乙方承担。

十一、乙方需要安装电话,由甲方解决,费用由乙方承担。

十二、在租用期内,如遇不可抗拒的灾害,房屋遭到毁坏,按照房屋建设程序,甲方重新建造房屋。

十三、甲方已声明本合同所指的楼房是符合国家有关政策和法令而建造和经营的,甲乙双方是在符合国家现行的有关政策和法令的基础上签订本合同的。如在租赁期限内遇与国家新的政策、法令、规定相悖,使本合同不得不解除时,甲方每年按房租总金额的百分之十乘以乙方实际租用年数计扣房租。

十四、本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,按下列第_____种方式解决:

(一) 提交_____仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

十五、本合同一式八份。正本两份,双方各执一份;副本六份,双方各执三份。正副本具有同等法律约束力。

十六、本合同由双方签字盖章经公证后生效。本合同未尽事宜双方另行商定。

十七、本合同附件(由甲方提供):

1. 房屋平面位置及占用土地范围图

2. _____度假村别墅暂行管理办法

甲 方:(盖章)

乙 方:(盖章)

代 表:

代 表:

地 址:

地 址:

电 话:

电 话:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

年 月 日

商品房租赁合同(2)

甲方:

乙方:

甲、乙双方通过友好协商,就房屋租赁事宜达成如下协议:

一、乙方租用甲方坐落在_____房屋,建筑面积为_____平方米,租用期_____年,自本合同生效之日开始计算。

二、租用期限内房屋租金为_____人民币(含建筑税)。乙方分两次支付。本合同生效后的十天内,乙方支付房屋租金的_____%(_____元),房屋验收合格后的十天内,乙方支付房屋租金的剩余款额。

三、租用期内,房屋由乙方使用管理,房屋的房产税、土地使用税和其他合理税费由乙方承担。

四、租用期内,乙方所用的水、暖、电、热水、通讯、室外环卫、房屋修缮、绿化维护等由甲方统一管理,发生的费用由乙方承担。

五、第三、四条所发生的费用,甲方凭单据、发票和有关规定文件,按各规定的期限向乙方结算。

六、乙方所租用的房屋,在乙方验收合格并付清房屋租金后,归乙方使用。

七、在房屋保修期内(水电设施半年、土建一年、采暖设施一年采暖期,自乙方使用之日算起)甲方对房屋质量问题保修。

八、乙方服务人员的临时户口等生活上所需办理的手续,由甲方帮助与当地有关单位联系解决。

九、违约责任:

1. 本合同生效后,如乙方违约,乙方已缴房屋租金不退,并一次性支付违约金_____元人民币(自违约之日起三十天内付清)。

2. 本合同生效后,如果甲方违约,甲方向乙方退还剩余租金,并一次性支付违约金_____元人民币(自违约之日起三十天内付清)。

3. 不满半年的租期按半年计算,超过半年不满一年的租期按_____年计算。

十、在租用期内,如果甲方出售乙方租用的房屋,乙方应享受优先购置权,并无需另行支付购房款,同时甲方应协助乙方办理正式过户手续,由此发生的有关费用由乙方承担。

十一、乙方需要安装电话,由甲方解决,费用由乙方承担。

十二、在租用期内,如遇不可抗拒的灾害,房屋遭到毁坏,双方均不承担违约责任。

十三、甲方已声明本合同所标的_____房屋是符合国家有关政策和法令而建造和经营的,甲乙双方是在符合国家现行的有关政策和法令的基础上签订本合同的。在租赁期

限内如遇同国家新的政策、法令、规定相悖,使本合同不得不解除时,甲方按乙方实际租用年数计扣房租。

十四、甲乙双方如在执行本合同过程中发生争执,应首先通过友好协商解决,如双方不能达成一致意见时,采取下列()项方式解决:

1. 应提交_____仲裁委员会进行仲裁。

2. 向人民法院起诉。

十五、本合同一式八份。正本两份,双方各执一份;副本六份,双方各执三份。正副本具有同等法律约束力。

十六、本合同双方签字盖章经公证后生效。本合同未尽事宜双方另行商定。

甲 方:(盖章)

乙 方:(盖章)

代 表:

代 表:

地址及电话:

地址及电话:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

年 月 日订

公有住宅租赁合同

为保护住宅租赁双方的合法权益,明确双方的权利和义务,依据国家法律和本市的有关法规及政策,经双方协商,订立本合同。

出租方(甲方):

经办人:

承租方(乙方):

身份证号:

工作单位:

住宅坐落:

楼 _____ 间
住宅状况: 结构 _____ 总使用面积 _____ 平方米 其中居室
平 _____ 平方米

租期: 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日始至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止

月租金: 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日始至 _____ 年 _____ 月 _____ 日租金 _____ 元

自 _____ 年 _____ 月 _____ 日始至 _____ 年 _____ 月 _____ 日租金 _____ 元

自 _____ 年 _____ 月 _____ 日始至 _____ 年 _____ 月 _____ 日租金 _____ 元

双方议定事项如下:

一、本合同为甲乙双方住宅租赁凭证。双方均应遵守国家和本市有关房屋管理的法律、法规、规章和政策。

二、甲方按市人民政府统一规定的租金标准、房屋条件和有关规定核定乙方承租住宅应缴纳的租金。房屋条件或租金标准变动时,甲方应及时予以调整。

三、甲方负责乙方承租房屋及其附属设施的检查维修,保障居住安全和正常使用。因甲方责任致使房屋倒塌、毁损造成乙方的直接经济损失,由甲方负责赔偿。

四、乙方应于当月交纳房租。逾月未交者,除补交欠租外,须另交所欠租金金额百分之十的违约金。无正当理由拖欠租金六个月以上的,按合同第十二条处理。

五、乙方与第三者换房,符合有关规定的,甲方应予办理有关手续。

六、租期内乙方履行合同规定的义务,租赁期满,乙方又需要继续承租的,甲方应继续出租,并重新签订租赁合同。租期内乙方有违约行为,又尚未改正的,租赁期满,甲方有权缓签或拒签新租赁合同。

七、租赁期限内,乙方同一户籍共同居住一年以上又无其他住房的家庭成员愿意继续履

行原合同,其他家庭成员又无异议的,可以办理更名手续。

八、乙方对承租的房屋及室内装修、设备须爱护使用,并负责保管,因乙方责任造成房屋及其附属设施损坏的,由乙方负责修复或赔偿。

楼梯间、门道、走廊、屋顶等公用部位,乙方不得私自占用。电梯、电视共用天线等公用设施,乙方应爱护使用,注意照管,防止损坏。公用部位损坏,由责任者赔偿。

甲方检查、维修房屋时,乙方应积极协助,不得拒查、拒修,因拒查、拒修造成的损失由乙方负责。

九、乙方不得擅自拆改房屋建筑结构及设备,如确属必需,须事先取得甲方同意并另行签订协议后,方可拆改。擅自拆改的,乙方应负责恢复原状或赔偿。

十、乙方承租甲方的房屋,当甲方变更时,本合同同时终止,变更后的甲方应与乙方重新签订合同。

十一、因城市建设等需要,乙方承租的房屋须腾让时,甲方有权终止合同,乙方所需房屋按有关规定办理。

十二、乙方有下列情况之一时,甲方有权终止合同、收回房屋。

1. 擅自将承租的房屋转租、转让、转借、私自交换使用、出卖或变相出卖使用权的;
2. 擅自改变房屋用途的;
3. 利用住宅进行非法活动的;
4. 无正当理由拖欠房租六个月以上的;
5. 房屋无故空闲连续六个月以上的;
6. 全家迁往外地的。

十三、乙方要求解除合同时,须于一周前通知甲方。本合同终止时,双方须办理以下手续:

1. 按租赁合同清点房屋及设备;
2. 结清房屋租金、暖气费和应交纳的有关费用。
3. 交清违约金和赔偿金。

十四、甲乙双方任何一方违反本合同造成纠纷时,甲乙双方均有权诉请人民法院解决。

十五、本合同自签订之日起生效。一式两份,双方各执一份,具有同等效力。

十六、本合同如有未尽事宜或变动事项以及单位另有规定的,应在双方合同附记栏中写明,并由双方签字盖章,注明日期。

签订合同者

甲方:
(单位及经办人签字盖章)

乙方:
(签字或盖章)

附记:

年 月 日

装修和设备保管单			
名 称	单 位	数 量	备 注
门窗玻璃	块		
水 表	块		
纱 窗	扇		
玻 璃 窗	扇		
纸 窗	扇		
玻 璃 门	扇		
包箱门(板门)	扇		
壁(吊)橱门	扇		
白 炽 灯	个		
日 光 灯	个		
水 龙 头	个		
洗 菜 池	个		
墩 布 池	个		
大便器(坐、蹲)	个		
水箱(背、吊)	个		
漏电保护器	个		
澡盆(坐、卧)	个		
脸 盆	个		
洗 手 盆	个		
电视天线插端	个		
门 锁	把		
暖 气 片	组		
煤气灶具	套		

附件二

房屋装修及设施状况

甲方(签章):

乙方(签章):

日期

日期

大厦物业租赁合同

出租方(以下简称甲方)

中文:

英文:

地址:____市____区____街____号

营业执照/注册号码:

电话:

传真:

承租方(以下简称乙方)

中文:

英文:

营业执照/注册号码:

地址:____市____区____街____号

电话:

传真:

甲乙双方根据中华人民共和国法律、法规及____市政府有关规定订立本合同。

第一条 物业名称、地址、面积

大厦是由甲方兴建____坐落____市____区____街____号的____结构大厦。乙方承租该大厦第____层____型____单位(以下简称该物业)。该物业建筑面积为____平方米,详见平面图。

第二条 甲方同意根据下列条款将该物业出租给乙方使用。乙方愿意承租。

第三条 该物业内部之所有物

该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,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(清单见本合同附件)。

第四条 租金及租赁期限

1. 甲乙双方议定该物业每月租金为人民币____元;租赁期自甲方向乙方发出该物业的交付使用通知书之日起第十四天开始,共计____年。甲方须于____年____月____日或之前向乙方发出该物业的交付使用通知书,如甲方遇下列特殊原因,可延期交付该物业,而不用承担任何违约责任。但甲方应将延期原因书面通知乙方。

(1) 人力不可抗拒的自然灾害或其他事故;

- (2) 施工过程中遇到不能及时解决的异常困难及重大技术问题；
- (3) 其他非甲方所能控制的因素；
- (4) 承建商的延误；
- (5) 市政项目配套设施批准及安装延误；
- (6) 政府部门延迟批准有关文件；
- (7) 图纸更改；
- (8) 无法预见的意外事件；
- (9) 为执行当地政府的法规而致的延误；
- (10) 自来水、电力、煤气、热电部门未能按时接通。

2. 租金不包括管理费、市政设施使用费、电话费及其他费用。

3. 租金每月缴付一次。首月租金于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起十四天内缴付；以后于每月的第一日缴付。逾期缴付租金，每逾期一日，乙方应按月租金的百分之三向甲方缴付违约金。

第五条 管理费

1. 租金不包括有关该物业的管理费。管理费由乙方按该物业管理公约的规定，向甲方或甲方聘任的管理公司缴付。管理费每月缴付一次，首月管理费于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起十四天内缴付，以后于每月的第一天缴付。逾期缴付管理费，每逾期一日，乙方应当按月管理费的百分之三向甲方或甲方聘任的管理公司缴付违约金。

2. 甲方及/或其聘任的管理公司有权根据该物业管理公约在租赁期间内调整管理费，乙方应按时缴付新调整的管理费，不得异议。

3. 若因不可抗力、罢工、政府行为或其他非甲方所能控制的原因导致管理服务终止或受影响，乙方不得拒交管理费。

第六条 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，后果由乙方自负。

第七条 保证金

1. 乙方应于签署本合同同时向甲方支付人民币_____元的定金。乙方还应在甲方向乙方发出交付使用通知书之日起十四天内向甲方缴付下列保证金：

- (1) 三个月租金保证金；
- (2) 三个月管理费保证金；
- (3) 水费保证金；
- (4) 电费保证金；
- (5) 电话费保证金。

甲方有全权决定以上(2)至(5)项保证金的金额及增收其他甲方认为需要的保证金项目。在乙方交付上述保证金时，定金将自动转为乙方应缴保证金的一部分。

2. 若甲方调整管理费，保证金额将作出相应调整，乙方应在收到甲方书面通知七日内向甲方支付原保证金与新保证金的全额。

3. 定金及以上保证金用作保证乙方履行本合同的所有条款。乙方违反其中任何条款，甲方可于定金及/或保证金中扣除其因此而遭受的一切损失及所支付的开支。若定金及/或保证金不足补偿甲方损失及所支付的开支，乙方应支付差额给甲方。

4. 在乙方全面履行本合同全部条款及政府规章的条件下,甲方应当于租赁期满或于本合同提前解除及乙方将该物业以空置状态交还甲方或于甲方计清及扣除乙方拖欠甲方款项之日(以后者为准)三十天内,将保证金或其余款无息返还给乙方。

第八条 该物业用途

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。

第九条 不得分租等

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。

第十条 装修及改建

1. 未经甲方书面同意,乙方不得对该物业进行任何扩建或改建、装修及/或改变该物业的外观及结构,或改变及/或增加固定设备。乙方获准进行装修及改建时,应事先将设计图纸交甲方审批同意,遵照大厦装修指南的规定施工。一切费用(包括但不限于甲方审批设计图纸的费用)由乙方负担。租赁期满后,乙方须将装修及改建后的设施无偿归甲方所有或按甲方的要求恢复该物业的原状,所有费用由乙方负担。

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。

第十一条 保险

乙方必须于收到甲方交付使用通知书之日起十四日内自费向甲方认可的保险公司为该物业购买有关的保险,险种及保额由甲方确定。

第十二条 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。乙方应积极配合甲方检查和维修该物业,因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) 排水管、厕所、化粪池的清理疏通;

(2) 饮用水池清洗及垃圾池清理;

(3) 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、插座等更换和分水表以内水管、龙头更换;

(4) 室内墙面的粉刷和天花板等的粉饰;

(5) 因使用安装超水、电表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(包括但不限于本合同附件列出之所有物)。

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,于任何时候进入及视察该物业,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。

第十三条 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负责。

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。

第十四条 甲方紧急进入该物业

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入该物业灭火及保护财物。

第十五条 服从法规及管理公约

1. 甲乙双方应共同遵守国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定,接受当地房地产管理机关的监督、管理。

2. 乙方须遵守及服从该物业管理公约或根据管理公约制订的管理规则(以下一并简称“管理公约”)。乙方应全额赔偿甲方因乙方违反以上规定而遭受的任何损失。

第十六条 乙方赔偿损失

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。

第十七条 甲方有权招租等

在租赁期满前三个月内,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。

第十八条 合同解除

1. 如发生下列任何情况:

(1) 乙方逾期 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。甲方并可从乙方按本合同支付的保证金内扣除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,如乙方未征得甲方同意而单方面解除本合同,乙方除赔偿甲方的损失外,还应向甲方支付相当于两个月租金的违约金。

第十九条 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将其恢复至原有的空置状态交还甲方(除本合同另有规定外),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/或未能将该物业恢复至原有空置状态交还甲方,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将该物业恢复原状,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恢复原状及有关的所有费用。

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将其恢复至原有的空置状态交还甲方,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. 租赁期届满或本合同解除之日,双方应共同检查交接该物业及其所有物和设备,如发现现有损坏的,应在乙方保证金中扣除,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。

第二十条 支付违约金等

本合同项下的违约金及其他赔偿金额应在确定责任后三日内付清,否则按逾期付租金的条款处理。

第二十一条 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。

第二十二条 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。乙方还应负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。

第二十三条 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,视为送达。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,必须以甲方实际收到通知方视为送达。

第二十四条 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、法规和地方政府有关规定,并受其制约。

2. 甲、乙双方如在履行本合同中发生争议,应及时协商解决,协商不成时,双方可按下列第()项方式解决:

1. 申请_____仲裁委员会仲裁;

2. 依法向人民法院起诉。

第二十五条 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. 本合同于双方签字之日起生效。

4. 本合同一式五份,甲乙双方各执两份,送一份往房地产管理机关登记。

甲方:

乙方:

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

签署日期:

签署日期:

馆舍租赁合同

北京_____ (以下简称甲方)自_____年_____月_____日起,将北京市_____ (地点)建筑面积_____平方米的房屋及其设备租给_____国驻华大使馆(以下简称乙方)作馆舍之用。如房屋结构、装置或设备有缺陷,由甲方负责修理,并承担费用。

双方兹订立租赁合同如下:

第一条

自本合同生效之日起,乙方须按年度预付租金(外汇支票)_____美元(或其他外币,或外汇兑换券_____元)。乙方接到甲方的收租通知单后,应在三十天内一次付清。逾期须按日支付千分之二的滞纳金,以补偿甲方所受的损失。

甲方根据北京地区物价和房屋修缮费用提高的幅度,可以对乙方承租的房屋租金进行调整,但应提前三个月通知乙方。

第二条

甲方负责向乙方承租的房屋提供水、电、煤气和热力。乙方按有关部门的规定缴付费用。由于甲方对乙方承租的房屋设备维修不及时,引起水、电和热力的供应中断,甲方将酌情减收相应的费用。

第三条

甲方对出租的房屋进行定期检查,及时维修,保持房屋的结构牢固,设备和装置完好。甲方将负责下列自然损耗的免费维修:

1. 屋顶漏雨,地板糟朽;
2. 门窗五金配件、门窗纱的修理和更新;
3. 管道堵塞,阀门、水咀和水箱零件失灵,热力系统和卫生设备的修理和更换;
4. 灯口、插座、电门和电线的修理和更换,配电室的维护和清扫;
5. 围墙、栅栏歪闪酥裂,庭院道路破损;
6. 房屋外部的油漆粉刷每四年一次。

乙方应将房屋发生损坏或危险的情况及时通知甲方,甲方在接到通知后应尽快修理。甲方进行上述工程前,应征得乙方同意;乙方应给予必要的方便和协助。

第四条

由于甲方检查不周,维修不及时,造成房屋结构损坏,发生安全事故,使乙方遭受经济损失时,由甲方负责赔偿。

甲方鉴定房屋危险,不能继续使用,必须腾出时,甲方应给乙方提供另外的房屋,乙方应按期从承租的房屋中迁出。如果乙方借故拖延不迁出,造成一切损失,由乙方负责。

房屋危及乙方的安全或者健康的,即使乙方订立合同时明知该房屋质量不合格,乙方仍然可以随时解除合同。

第五条

乙方对承租的房屋、设备及庭院内的附属建筑物、树木等有爱护保管的责任。对保管不善、使用不当造成的损失或损坏,乙方应负责修复或赔偿。乙方对房屋、设备、装置的自然损耗不负赔偿责任。

第六条

乙方在征得甲方同意后,可以对承租的房屋进行下列各项自费工程:

1. 在不损坏房屋结构的条件下,改变室内装修原样;
2. 增添固定装置和设备。

乙方在改变室内装修原样、拆除或更换原有的炉具、灯具、卫生设备等时,应负担相应的损失费。在租赁关系结束时,乙方增添或更换的设备可以拆除。乙方可以自费油漆粉刷房屋。

第七条

乙方需要对承租房屋扩建、改建,或在庭院内新建房屋,须经甲方同意,并另订协议。

乙方对承租房屋、庭院进行乱拆、乱搭,造成房屋设备和庭院绿化树木的损坏时,应负责修复或赔偿。

第八条

乙方在征得甲方同意后,可增加电容量,但施工费用由乙方负担。乙方不得使用超负荷的电气设备和擅自改动供电设备。否则,由此造成的损失,由乙方负全部责任。

乙方应自行设置必要的消防器材。

第九条

遇有不可抗拒的自然灾害,致使乙方承租的房屋遭到破坏,甲方应视房屋破坏的程度,免收部分或全部租金,直至该房屋修复时为止。

第十条

乙方承租的房屋因市政建设需要,甲方收回房屋应提前三个月通知乙方,并向乙方另外提供房屋。

第十一条

乙方承租的房屋不得私自转让或转租。退房时,应提前一个月通知甲方。经甲方对房屋及其设备检验确认完好(除自然损耗外)后,双方办理终止租赁手续。租金按终止日结算。

第十二条

本合同自双方签字、盖章之日起生效。有效期自____年____月____日至____年____月____日为止。期满前三十天,如任何一方不提出异议,合同将自动延长一年。

本合同于____年____月____日在北京签订,一式两份,每份都用中文和____文写成,两种文本同等作准。

甲方代理人:_____
(本人签名)

乙方代理人:_____
(本人签名)

公寓租赁合同

_____ (以下简称甲方)自_____年_____月_____日起,将_____公寓
_____楼_____单元_____号公寓_____套租给_____国驻华大使馆(以下简称乙方)作住宅
之用。如房屋结构、装置或设备有缺陷,由甲方负责修理并承担费用。

双方兹订立租赁合同如下:

第一条

自本合同生效之日起,乙方须按季度预付租金(外汇支票)_____美元(或其他外币,或外
汇兑换券_____元)。乙方接到甲方的收租通知单后,应在三十天内一次付清。逾期须按日支付
千分之_____的滞纳金,以补偿甲方所受的损失。

甲方根据北京地区物价和房屋修缮费用提高的幅度,可以对乙方承租的公寓租金进行调
整,但应提前三个月通知乙方。

第二条

甲方负责向乙方承租的房屋提供水、电、煤气和热力。乙方须按仪表数据缴付电费和煤气
费。由于甲方对乙方承租的房屋设备维修不及时,引起水、电和热力的供应中断,甲方将酌情减
收相应的费用。

第三条

甲方对出租房屋进行定期检查,并负责下列自然损耗的免费维修:

1. 屋顶漏雨,地板糟朽;
2. 门窗五金配件、门窗纱的修理和更新;
3. 管道堵塞、漏水,阀门、水咀和水箱零件失灵,上下水管道、暖气片及零件、卫生设备的
修理和更换;
4. 灯口、插座、电门和电线的修理和更换;
5. 公用楼道的粉刷,首层每二年一次,二层以上每三年一次;
6. 电梯故障的及时排除和对乘员的人身安全保险。

乙方应将承租的公寓和设备损坏的情况及时通知甲方,甲方在接到通知后应尽快修理,甲
方未能及时修理的,乙方可以自行修理,修理费用由甲方承担。

第四条

甲方对出租的公寓进行检查、维修前,应征得乙方同意,乙方应给予必要的方便和协助。如
遇住房发生水灾、大量跑水、煤气漏气,在甲方无法及时通知乙方的危急情况下,甲方可进入乙
方住宅处置。

甲方要定期检查和保养楼内的消防器材。

第五条

由于甲方对乙方承租的住房检查不周、维修不及时而造成房屋结构损坏,发生安全事故,
使乙方遭受损失时,由甲方负责赔偿。如房屋大修,不能继续使用,必须腾出时,甲方应给乙方

提供条件大体相当的住房,乙方应按期从承租的公寓中迁出。如果乙方借故拖延不迁出,造成一切损失,由乙方负责。乙方如发现承租的房屋危及自身安全或健康,可以随时解除合同。

第六条

乙方对承租的公寓和设备有爱护保管的责任,对由于使用不当造成的损失或损坏要负责修复或赔偿。乙方应遵守《住户须知》(另发)中的规定。乙方对公寓住房结构或装置设备的自然损耗不负赔偿责任。

第七条

乙方在征得甲方同意后,对承租的公寓可进行下列各项自费工程:

1. 在不损坏房屋结构的条件下,改变室内装修原样;
2. 增添固定装置和设备。

乙方改变室内装修原样、拆除或更换原有的炉具、灯具、卫生设备等应事先通知甲方并负担相应的损失费。在租赁关系结束时,乙方增添或更换的设备可以拆除。乙方可以自费油漆粉刷房间。

第八条

乙方在征得甲方同意后,可以对承租的公寓增加电容量。但施工费用由乙方负担。乙方不得使用超负荷的电气设备和擅自改动供电设备。否则,由此造成的损失,由乙方负全部责任。

乙方应自行设置必要的消防器材。

第九条

遇有不可抗拒的自然灾害,致使乙方承租的公寓遭到破坏,甲方应视房屋破坏的程度,免收部分或全部租金,直至该公寓修复时为止。

第十条

乙方承租的房屋不得私自转让或转租。退房时须提前半个月通知甲方,经甲方检验住房及其设备,确认完好(除自然损耗外)后,双方办理终止租赁手续。租金按终止日结算。

乙方主动申请调换公寓时,须缴付原租公寓的油漆粉刷费。

第十一条

本合同自双方签字、盖章之日起生效。有效期自____年____月____日起至____年____月____日止。期满前三十天,如任何一方不提出异议,合同将自动延长一年。

本合同于____年____月____日在北京签订,一式两份,每份都用中文和____文写成,两种文本同等作准。

甲方代表:_____
(本人签名)

乙方代表:_____
(本人签名)

涉外房屋租赁合同

第一章 合同双方

第 1 条

出租方(以下称甲方)_____ 地址
邮政编码_____ 电话号码_____ 传真_____
法定代表人_____ 委托代理人_____

第 2 条

承租方(以下称乙方)_____ 地址
邮政编码_____ 电话号码_____ 传真_____
法定代表人_____ 委托代理人_____

第 3 条

甲乙双方就房屋租赁事宜经协商一致订立本合同,双方共同信守本合同一切条款。

第二章 出租房屋

第 4 条

4.1 甲方同意出租给乙方,乙方同意向甲方租赁按本合同经双方同意的附件 B“出租房屋图示”所确定的房屋。(附件 B1:所有的面积表;B2:所有楼层的图纸中出租面积用粉红色标明;B3:已批准的扩初设计制作的全套建筑图纸)。该出租房屋与扩初设计一致,其竣工后与竣工图一致,并且与本合同的条款一致。甲得到施工图就向乙方提供。

4.2 如果因为中国政府或建筑技术的要求与扩初设计的图示相比较,甲方对出租房屋的建筑和/或对最后竣工的出租房屋作了改变,只要这些变更不改变按本合同规定的出租房屋的用途,提高了相应的装修和设备,而且只要这类改变对实际的使用面积不作大的变化的话,双方同意这些更改。在这种情况下双方应继续受本合同的所有条款的约束,而且乙方同意不对这些更改提出任何索赔或其他要求。

4.3 出租房屋的建筑的内外装修应根据甲方和出租房屋建筑的承包商之间的施工协议的标准说明(附件 C),由甲方自费设计和实施。乙方要求对附件 C 作出的任何改变应得到甲方的书面同意,由此而产生的任何费用由乙方承担。

第 5 条

5.1 双方希望出租房屋所在的建筑的建造将以正常的建造速度进行,以便在_____年_____月_____日或者由甲方在缔结中心建筑合同后_____个工作日内通知的其他日期竣工并交付使用。

甲方应提前_____个月以书面形式通知乙方出租房屋的租赁(以及第 9 条中规定的义务)应根据本合同的条款开始生效的日子(以下称为“开张日期”),但在开张日之前出租房屋应已

由甲方从承包商手中接收过来。“开张日期”不应比_____年_____月_____日或前面所说的甲方通知乙方的其他日期早于或晚于_____个工作日。

如果“开张日期”超过_____年_____月_____日或上述其他所定日期_____工作日,甲方应向乙方补偿由于这种逾期而引起的任何合理的实际费用。

出租房屋在建筑物基本竣工时便应认为可交付使用。

5.2 在“开张日期”的_____天后,甲乙双方应签订一个移交议定书,确认出租房屋的正常移交,并指明哪些被发现的(如果有的话)应由甲方负责的缺陷。

5.3 当出租房屋已适合于为本 5.3 条款规定的目的而进入时,乙方在“开张日期”之前的_____个工作日之内为安排可移动设备或其他必要物件的安装事宜,有权进入出租房屋的任何部分,但条件是:(1)乙方事先向甲方送交一份认可书,确认全面接受乙方认为完好并满意的出租房屋的这一部分;该认可书对乙方应有约束力;(2)甲乙双方应对由他们各自的行为或疏忽或各自代理人、承包人或雇员的这类行为造成的所有损害或损失或人身伤害负完全责任。

第三章 合同双方的责任

第 6 条

甲方应负责:

6.1 按以下规定,建造并完成出租房屋的建造:

_____建造并完成出租房屋的建筑物的结构;

_____根据附件 C 中规定的标准说明书,安装内外装修和设备,包括一套预制的可进入式的两种温度的冷库。安装必要的给排水、煤气、电、供暖、空调、电梯、自动扶梯、自动灭火、电讯的设施,以及闭路电视和计算机系统的空管,建筑物的管理系统和有关办公室的必要安装。

这类建筑和安装的所有费用和开支均由甲方承担。

6.2 提供乙方在安装出租房屋防盗系统时所产生的合理费用。条件是这种提供的费用只能根据乙方递交的这类开支的合法的发票支付,而且甲方这种支付总额不超过人民币_____。乙方有权安装防盗系统,条件是这类安装不影响出租房屋的结构。

6.3 根据附件 C 中的规定为出租房屋安装水、电、煤气、供暖和空调的设施及提供电讯设施。

6.4 维修出租房屋的供暖和空调系统,电梯,自动扶梯,火警,防火系统的机械装置。甲方承担这类维修的费用,甲方具有自己实施这类维修工作的专有权利,亦有委托信誉良好的分包商进行这类维修的权利,无论以何种方式,因为这类维修而引起的所有费用和开支应由甲方承担。

6.5 保持出租房屋建筑物和结构及首层的公用区域和出租房屋的地下室处于良好维修状态,允许乙方的顾客使用露天停车场。

6.6 向乙方收取租金、诚意抵押金及保证抵押金和根据本合同乙方应支付的其他费用。

6.7 保证不在建筑物内经营也不允许任何第三者经营与乙方性质相类似的商店。

6.8 根据双方同意的条件,在乙方提出与租赁房屋相关的要求时提供其他帮助。

第 7 条

乙方应负责:

7.1 根据本合同履行其全部义务,包括按期向甲方缴纳诚意抵押金、保证抵押金和租金

以及有关出租房屋的供热和空调的费用。同时直接向有关部门支付水、电、煤气费,如果不行,则仍应向甲方支付这类费用。

7.2 支付自己的垃圾清理费和其他有关费用以及其他中国政府可能征收的与出租房屋相关的公共服务费用(如有的话)。

7.3 根据本合同的条款在租赁期内出租房屋应对公众开放,允许中外宾客作为顾客进入出租房屋,采用国际先进的服务方式把出租房屋经营成为一个具备一流服务标准的购物中心。

7.4 布置安装各种可移动的设备和家具,所有由乙方购买的这类设备和家具应属于乙方所有,乙方应自费安排相应的保险。

7.5 保护出租房屋,包括建筑物和设备在良好维护和清洁的条件下正常运转,维护出租房屋的卫生条件,消除扰人的噪音,并修复由乙方方的代理人、雇员、顾客、客人或供货者或承包商所造成的任何损坏。

7.6 未经与甲方建筑师商议后作出书面同意,不得在出租房屋外部的任何部分张贴、刻划或涂写任何记号,设置灯箱或刊登广告。但乙方的店名和店徽则无需征得事先的书面同意,不过他们的规格和安放位置应与出租房屋的建筑师协商。

7.7 不得以任何方式对出租房屋或建筑物的任何部分作拆移或毁坏或损坏。未经甲方的书面同意,不得对出租房屋作任何改变、增设或改进。到租赁结束时乙方应将出租房屋恢复至开张日期的原状。

7.8 未经甲方事先的书面同意,不得把任何爆炸品和易燃或有毒的物品带入或存放在出租房屋里。

7.9 不得安装任何可能产生超过有关环保法规规定限制标准的震动或噪音,或超过与此出租房屋相关的设计荷载或使出租房屋易于招致火灾或增加建筑物失火的危险,或改变此建筑物保险率的仪器、机器或设备,或安装任何其他对出租房屋有危害或影响其安全的物品。

7.10 不得使用任何负荷超过现有管线的煤气和电器用具。

7.11 不对建筑中的不属于本合同规定的出租房屋的其他任何部分的使用、经营、管理或出租,提出任何反对意见或干预。

7.12 在出租房屋内安排并实施防火和安全保卫措施。

7.13 如出租房屋建筑物发生火灾事故或任何其他紧急情况,或在出租房屋,或其任何固定装置和设备发现有缺陷时,立即通知甲方。

7.14 遇到甲方提出与出租房屋相关的请求,按双方同意的条件提供帮助。

第四章 租赁期限、租金、押金和其他服务费用

第8条

8.1 租赁期从“开张日期”起算为_____年。经双方协商达成书面协议,则租赁期限可以延长。希望延长租赁期限的任何一方必须以书面形式通知另一方其希望延长期限的意向。

8.2 开张日期_____年后,一方在接到另一方提前一个月的书面通知时,双方同意对本合同的条款和执行情况以及租赁情况作出评价和讨论。但是未经双方书面同意,不得对合同修改;没有作出这类修改时,本合同仍对双方有约束力。

第9条

9.1 出租房屋的租金总金额共为_____。

租金按月支付。每个日历月的租金乙方应在该月的 15 日付给甲方。(如果该日为星期日或国家规定的假日,则在以后最近的一个工作日支付)。开张日期所在月有关部分的租金应推迟并放入下个月的租金中一并支付。

乙方支付给甲方的租金应根据租金支付日国家外汇管理局公布的人民币与外币的兑换率以_____ (币种)的形式支付。根据 9.3 条和 9.4 条规定支付的诚意抵押金和保证抵押金的支付也以相同的方法计算和支付。

9.2 合同中的租金应按附件 中规定的比率调整和增加。

9.3 另外,乙方应向甲方支付总额为_____个月租金的诚意抵押金,该笔抵押金按一年分期支付,第一笔于开张日期前_____个月时支付,以后每_____个月支付一笔。这笔诚意抵押金在本合同租赁期终止或解除时甲方应退还给乙方。

9.4 另外,乙方还应付给甲方总额为_____个月租金的保证抵押金,按_____年分期支付,第一笔于开张日前_____个月支付,以后每_____个月支付一笔。保证抵押金在整个租赁期保持不动,乙方不得将该押金用作月租金或作扣除。

本合同的租赁期终止或解除时保证抵押金应由甲方退还给乙方,如根据本合同乙方因其在在本合同中的义务对甲方有债务时,可从中扣除实际欠款额。

9.5 所有根据本合同应支付的款项均由乙方直接转账付给甲方告知的甲方在北京的开户银行。

除租金、诚意抵押金和保证抵押金外,乙方根据本合同负责向甲方支付或偿还的款项或费用应以甲方作这类支付或花费时所用的相应币种支付。

甲方得知乙方违反了本合同的规定或未尽到本合同或本合同的一部分中所规定的义务时,仍接受乙方缴纳的租金或其他付款不可认为是放弃了对这种违约追究的权利。

9.6 根据这个第 9 条或本合同规定所有应由乙方付给甲方的款项应如数支付,不应有任何性质的扣除。

9.7 双方各自承担各自的税务。

第 10 条

10.1 第 7.1 条中所规定的供暖和空调费用将由甲方向乙方按成本价格收取,方式为购入价+损耗率+劳务费+其他费用。

10.2 第 7.1 条中提及的每个月发生的费用,由乙方在下个月的_____个工作日内向甲方支付。

10.3 双方同意,如果因为对任何装置或仪器进行必要的修理和维护,而影响到在第 10 条前提到的任何服务时(应事先通知乙方)或如果因为火灾、水灾或其他不可抗力,甲方无法控制的原因或其他险恶条件或由于甲方无法控制的不可避免的燃料、材料、水、气、电、劳动力的短缺,(应尽快通知乙方)或任何因乙方的任何顾客、服务员、门卫或其他服务人员的行为、失职或疏忽大意而引起的损坏或毁坏,甲方不对乙方负有任何责任;乙方亦不应追究甲方的责任。

第五章 使用、转租、权利转移

第 11 条

11.1 除综合经营商场和批发部外,乙方不能把出租房屋用作其他任何目的,未经甲方事先的书面许可,乙方不得把出租房屋的部分或全部转为他用,双方明确同意在租赁期间如果未

经甲方的事先书面许可,出租房屋被全部或部分地作为他用,甲方有权立即提高租金或迫使乙方终止这类未经授权的使用。同时乙方应赔偿甲方因这类未经授权的使用而遭受的任何损失和损害。

11.2 未经甲方事先书面同意,乙方不得把出租房屋任何部分转让或分租给任何第三者。甲方有权作出提高租金为条件的同意的决定,提高租金;提高的数额至少为已定租金与第三者因这种转让,分租或占用,支付给乙方数额之间差额的 50%,如果甲方同意这种行为,乙方应承担第三方一切行动或未采取行动的责任,无论是否为乙方自己的过失或疏忽。

11.3 如果乙方违反 11.2 款的规定,甲方有权要求乙方立即尽早结束并弥补这类违约,但无论怎样时间不应晚于提出要求后一个月。

11.4 未经另一方的书面许可,任何一方都不得将本合同的权利或义务的全部或部分让与或抵押转让给第三方。

第六章 日常管理

第 12 条

通知乙方后,甲方,甲方的代表或其授权的代理人,雇员或承包商应有权随时进入出租房屋(紧急情况除外,此时无需通知乙方)对其进行检查和/或改动或修理,或甲方认为对出租房屋的建筑物或设备或装置的运行和维修有必要的事情,并且在租赁期的最后 6 个月中允许将来的承租者进入出租房屋观看。对以上所提行为,乙方应有权派遣其雇员与甲方合作进行。

第七章 合同的修改

第 13 条

对本合同的任何修改需经双方同意,并以书面形式作出并经有关部门批准,否则无效。

第八章 合同违约、终止

第 14 条

14.1 双方受本合同明确规定的专门条款的约束,如果任何一方违反了本合同的任何条款,并且不能完全恰当地履行或部分地履行其按合同规定的义务,另一方有权利用挂号信通知对方已违约。除非违约方在二周内采取满意的补救措施,否则要求补救的另一方应有权对其损失和损害要求索赔。

14.2 根据本合同,应由任何一方支付的任何款项到期未付时,该方应承担从应付日至结清日全部迟误付款额 1% 的月息。如果这笔款项超过三个月仍未支付,则未清款额的月息应增至 1.5%。

14.3 甲方或其代理人,代表或雇员,对乙方的财产或其他人的已委托给乙方或其雇员或代理人的财产的损坏不负责任;也不对因中心的房客或第三者造成的在中心的经营或建筑期间所引起的任何损坏或人员伤害负有责任。除非,这类的损害或人员伤害是由于甲方的过失,疏忽或其他甲方可控制的有意行为所致。

第 15 条

双方受本合同明确规定的专门条款的约束,如果任何一方因不可抗拒力的力量如地震、风暴、洪水、火灾或其他自然灾害、瘟疫、战争、暴乱、敌对行动、公共骚乱、公共敌人的行为、政府

或公共机关的禁止、劳资纠纷或其他双方无法控制、不可预见的事件,这些事件的发生为不可预防和避免,而无法履行本合同规定的义务时,受妨碍的一方如果可能的话,应在这类不可抗力事件发生后的 8 天内书面通知另一方,并在 15 天之内,提供事件的详细情况和有关部门签署的证明及一份解释不能履行按本合同规定应履行的全部和部分义务的说明书。

如果发生了不可抗力事件,任何一方均不对另一方因不能履约或延误履约而遭受的任何损害,成本增加或损失负责。声称遇到不可抗力事件的一方应采取适当的措施以减少或消除不可抗力事件的影响,并在最短时间内努力重新履行因不可抗力事件而受影响的义务。

通过协商,双方应根据不可抗力对合同履行的影响程序,决定是否修改或终止本合同。

第 16 条

出现如下情况时,本合同可在其期满前以下列方式终止:

(1) 如果乙方逾期不支付租金,诚意抵押金或保证抵押金,甲方除有权要求索赔外,有权终止本合同。

(2) 如果一方被申请执行或要对其采取执行破产或其他类似程序或行动时,对方可以立即终止本合同。

(3) 如果出租房屋遭到毁坏或严重损坏以致其使用受到严重损害时,如果甲方没有在合理的时间内对其进行修理或更换,乙方可以提前两周通知甲方终止此合同。

(4) 遇到第 15 条中规定的不可抗力事件时,合同可以按该规定终止。

双方在此同意,除第 16 条中规定的终止原因外,任何一方不可终止本合同。

第 17 条

在本合同到期或提前终止时,乙方应在期满或终止时无需得到通知和要求并不无理拖延就把其所有物搬出出租房屋,把出租房屋交还给甲方,包括所有的固定装置和设备。这些装置和设备应和租赁开始时一样的良好,自然磨损和自然损坏除外。在本合同期满或提前终止时,由于乙方无理拖延未能按时把出租房屋的占有权交还甲方,乙方应赔偿甲方因无理拖延而受到的一切损失、损害和费用,包括甲方因任何后继租客、或任何其他第三者由此而提出索赔而受到的一切损失或损害。

第 18 条

在中国法律允许和有关部门同意的范围内,如果任何一方认为为了双方的利益应共同经营乙方商店(有或没有第三者加入)或为进一步合作做出安排的话,该方与另一方应就此事宜进行讨论,除非双方以书面作出,否则双方达成的任何协议无效。

第九章 语言、法律和仲裁

第 19 条

本合同由中、英文写成,两种语言具有同等效力。

第 20 条

本合同的制定,其合法性和解释及在执行合同的过程中出现的或与本合同相关的争议的解决,应受中华人民共和国颁布的法律的约束。

第 21 条

21.1 在执行本合同的过程中,如出现争议或发生与本合同有关的争议,双方首先应尽量通过友好协商解决,如通过友好协商不能解决,则任何一方都有权把争议提交北京中国国际经

济贸易仲裁委员会根据该委员会规则进行仲裁。作出的任何裁决都是终审裁决,对双方具有约束力。仲裁费用应由败诉方承担。

21.2 在仲裁过程中,除有争议的事情外,本合同应继续执行。

第十章 合同的生效

第 22 条

如下述两项条件都得到满足,则合同应生效:

- 双方在本合同上签字;
- 本合同经有关上级部门批准。

第十一章 其 他

第 23 条

如下附件为本合同的一部分:

- A1 甲方的营业执照(复印件)
- A2 乙方的营业执照(复印件)
- B1、B2 和 B3 出租房屋的描述
- C 标准说明(内外装修)

出租方(签章):

承租方(签章):

法定代表人:

法定代表人:

地址:

地址:

联系电话:

联系电话:

邮政编码:

邮政编码:

委托代理人:

委托代理人:

房地产租赁合同

()房租赁契字 号

立合同人

甲方(出租人):

乙方(承租人):

甲乙双方经充分协商,同意就下列房地产租赁事项,订立本合同,共同遵守。

一、甲方自愿将坐落在_____的房屋(房屋建筑面积_____平方米;土地使用面积_____平方米)出租给乙方使用。该房地产的基本情况已载于本合同附件一。

乙方已对甲方所要出租的房地产作了充分了解,愿意承租该房地产。

二、甲乙双方议定的上述房地产月租金为人民币(大写)¥_____元。租赁期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。租金按月(季)结算,由乙方在每月(季)的前_____日内交付给甲方。付款方式:

三、上述房屋出租给乙方使用时,其该建筑物范围内的土地使用权同时由乙方使用。

四、甲方保证上述房地产权属清楚。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务,概由甲方负责清理,并承担民事责任,因此给乙方造成的经济损失,甲方负责赔偿。乙方保证承租上述房屋仅作为_____用房使用。

五、房地产租赁期内,甲方保证并承担下列责任:

1. 上述房地产符合出租房屋使用要求。
2. 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费用。因甲方延误房屋维修而使乙方或第三人遭受损失的,甲方负责赔偿。
3. 如需出卖或抵押上述房地产,甲方将提前_____个月通知乙方。

六、房地产租赁期内,乙方保证并承担下列责任:

1. 如需对房屋进行改装修或增扩设备时,应征得甲方书面同意。费用由乙方自理。
2. 如需转租第三人使用或与第三人互换房屋使用时,必须取得甲方同意。
3. 因使用不当或其他人为原因而使房屋或设备损坏的,乙方负责赔偿或给予修复。
4. 乙方将对甲方正常的房屋检查和维修给予协助。
5. 乙方将在租赁期届满时把房地产交还给甲方。如需继续承租上述房地产,应提前_____个月与甲方协商,双方另签订合同。

七、违约责任:任何一方未能履行本合同规定的条款或违反国家和地方房地产租赁的有关规定,另一方有权提前解除本合同,所造成的损失由责任一方承担;乙方逾期交付房租,每逾期一日,由甲方按月租金额的千分之_____向乙方加收违约金。

八、如因不可抗力的原因而使承租房屋及其设备损坏的,双方互不承担责任。

九、本合同在履行中若发生争议,甲乙双方应采取协商办法解决。协商不成时,双方同意

以下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院起诉。

十、上述房地产在租赁期内所需缴纳的税费,由甲乙双方按规定各自承担。

十一、本合同未尽事项,甲乙双方可另行议定。其补充议定书经双方签章后与本合同具有同等效力。

十二、本合同经双方签章并经房地产租赁管理机关审查登记后生效。

十三、本合同一式_____份,甲乙双方各执_____份。合同副本_____份,送_____房地产交易所(处)。

十四、双方约定的其他事项:

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人:

法定代表人:

地址:

地址:

联系电话:

联系电话:

邮政编码:

邮政编码:

委托代理人:

委托代理人:

年 月 日

1. 本合同文本适用于房地产租赁立契。

2. 本合同未尽事宜,双方议定后,可填入空白条款内或另行签订附件。

房屋转租合同

转租人_____ (以下简称甲方), 承租人_____ (以下简称乙方), 当事人就房屋转租事宜达成以下协议:

第一条 转租人经得出租人的同意, 就承租的坐落于_____ 房屋_____ m² 转租与承租人为居住使用而承租人依约承租。

第二条 转租期限: 自_____ 年_____ 月_____ 日起, 至_____ 年_____ 月_____ 日止计_____ 年。

第三条 租金: 1. 每月租金人民币_____ 元, 每月_____ 日以前缴纳。

2. 保证金人民币_____ 元, 于转租期满交还房屋时无息返还。

第四条 使用转租房屋的限制:

1. 本转租房屋系供住家之用。

2. 未经甲方同意, 乙方不得将转租房屋全部或一部分转租、出借、顶让, 或以其他变相方法由他人使用转租房屋。

3. 乙方于转租期满应即将转租房屋腾出交还, 不得向甲方请求迁移费用或任何费用。

4. 转租房屋不得供非法使用, 或存放危险物品影响公共安全。

5. 转租房屋有改装设施的必要, 乙方取得甲方的同意后得自行装设, 但不得损害原有建筑, 乙方于交还转租房屋时并应负责回复原状。

第五条 危险负担: 乙方应以善良管理人的注意使用转租房屋, 除因天灾等不可抗拒的情形外, 因乙方的过失致转租房屋损毁, 应负损害赔偿之责。转租房屋因自然的损坏有修缮必要时, 由甲方负责修理。

第六条 违约责任:

1. 乙方违反约定方法使用转租房屋, 或拖欠租金达两期以上, 经甲方催告限期缴纳仍不支付时, 不待转租期限届满, 甲方得解除租约。

2. 乙方于终止租约或转租期满不交还房屋, 自终止租约或转租期满之日起, 乙方应依照每日_____ 支付违约金。

第七条 其他特约事项

1. 转租房屋的税费由甲方负担, 乙方水电费自行负担。

2. 乙方迁出时, 如遗留家具杂物不搬的, 视为放弃, 可由甲方处理。

3. 本合同转租期限未满, 一方拟终止租约时, 须得对方的同意。

第八条 本合同一式_____ 份, 当事人各执_____ 份为凭。

转租人(甲方):

承租人(乙方):

_____ 年_____ 月_____ 日

土地使用权租赁合同

说 明

土地使用权租赁合同是指土地使用权人(出租人)将土地使用权连同土地上的建筑物和其他地上附着物一并交给承租人使用,承租人按约定向出租人支付租金,并且在租赁合同履行完毕时返还所租土地及其地上建筑物或附着物使用权的书面协议。

签订土地使用权租赁合同,应注意到该合同的如下特征:

第一,作为土地使用权租赁合同主体之一的出租人对其出租物不享有所有权。

第二,租赁合同的标的是国有土地的使用权。

第三,当事人须在法律和土地使用权出让合同规定的范围内,订立租赁合同。

第四,土地使用权租赁合同的双方当事人不仅要严格履行租赁合同所规定的义务,而且出租人还要履行原土地使用权出让合同所规定的义务。

第五,土地使用权租赁合同是双务有偿合同。每一方当事人都要为自己所得到的财产或其他经济利益,向对方偿付相应的对价。

签订土地使用权租赁合同还要注意如下问题:

第一,土地使用权租赁合同的出租人要有合法资格,必须享有土地使用权。因而在订立该合同时,首先要了解出租人是否享有其所出租的土地的使用权,同时是否具有履行租赁合同的能力。

第二,法人作为土地使用权租赁合同的主体,要由法人的法定代表人或法定代表人书面授权委托的承办人签订此合同。

第三,委托代理人订立土地使用权租赁合同要有合法手续。

第四,出租人应当依照规定办理登记,否则合同不生法律效力。

第五,合同各项条款应具体、明确、清楚,且不可模棱两可。

第六,发生纠纷时,适用的法律、法规主要有:《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,以及《合同法》的有关规定等。

土地使用权租赁合同

出租方(以下简称甲方):

承租方(以下简称乙方):

甲乙双方就土地使用权租赁事宜,为明确责任,恪守信用,特签订本合同,共同遵守。

合同内容如下:

1. 出租土地位于 _____, 总面积: _____
平方米。
2. 出租土地用途:
3. 租赁期限:
4. 租金:
5. 甲方权利、义务:
6. 乙方权利、义务:
7. 违约责任:
8. 其他约定事项:

9. 本合同一式_____份,甲乙双方各执_____份。

本合同附件有:

与本合同有同等效力。

本合同的修改、补充需经甲、乙双方签订变更合同协议书,作为合同的补充部分。

甲方(公章):

乙方(公章):

地址:

地址:

法定代表人(签字):

法定代表人(签字):

开户银行及账号:

开户银行及账号:

订立合同日期:_____年_____月_____日

企业租赁经营合同(1)

第一章 总 则

第一条 订立合同双方:

甲方:(以下称出租方):

地址: 邮码: 电话:

法定代表人: 职务:

乙方:(以下称承租方):

地址: 邮码: 电话:

法定代表人: 职务:

第二条 根据出租人的公开招标和承租人的投标与答辩,经过评标委员会的最后评标,____及其合伙人被确定为中标承租人。出租和承租双方依据招标标底所确定的基本内容,特订立本合同。

第三条 租赁双方表示,租赁经营是一种新型的社会主义经营方式,愿意在搞活企业、提高经济效益的前提下,创出企业租赁经营的新经验。

第四条 租赁经营后,仍然是国有企业性质。

第五条 租赁经营后,必须坚持社会主义方向,贯彻执行党和国家的各项方针、政策、法律、法规和法令,依法经营。

第六条 经营范围和产品方向,原则上应符合本行业的特点和发展规划。

第七条 租赁经营后,应成为独立核算、照章纳税、自主经营、自负盈亏、具有自我改造和自我发展能力的法人。

第二章 租赁期限、财产和租金

第八条 租赁经营期限为____年,即____年____月____日起,至____年____月____日止。

第九条 本厂共有财产____元,其中,固定资产____元,流动资金____元,租给承租人自主经营。

第十条 租金定为____元,为____年缴纳。

其中:

____年度____元;

____年度____元;

____年度____元。

第十一条 租金于应交年度的年后 30 日内,由银行划拨,一次付清。

第十二条 出租人为了本厂发展需要,将租金收入返回承租人,作为扩大生产的资金,应当相应增加租金。承租人应做到专款专用。

第十三条 承租人对租赁的固定资产,应提取不低于_____%的折旧基金和_____%的大修理基金,必须做到专款专用。

第十四条 本厂租赁经营前的债务,由出租人清偿。

第十五条 承租人用个人所得对本厂投资,产权归承租人所有,租赁期满后,可以带走,也可以折价给下一个承租人。

第三章 承租人的权利和义务

第十六条 承租人的权利

1. 承租人是本厂租赁经营期间的法定代表人 and 当然厂长。合伙租赁的承租代表人为副厂长。

2. 承租人对租赁的财产有完全的使用权。

3. 承租人对本厂的经营有完全的自主权。

4. 承租人对本厂经营管理有机构设置权;人事任免权;专业技术人员的聘任权;奖惩、招用和辞退职工权。

5. 自选工资形式、自定工资标准和资金分配权。

6. 本厂纳税后剩余的利润,由承租人自主支配,分配的办法,承租人可以和职工商量决定。

7. 承租人从租赁之月开始,停发工资、奖金,但保留原工资级别,并享受国家统一的晋级权。档案工资允许计入成本。

8. 承租人在租赁期间,享受国家规定的全民所有制企业职工의 劳保福利待遇和公费医疗待遇。

9. 承租人对租赁的设备中闲置无用、技术性能落后的旧设备,可以提出处理意见,经出租人同意,办理手续,进行更新改造。

第十七条 承租人的义务

1. 承租人必须按照有关规定缴纳各种税、费和统筹基金,其中包括国家能源交通重点建设基金。

2. 承租人必须按期如数缴纳租金。

3. 承租人必须保证租赁的厂房、设备的完好,按照设备管理的有关规定,对设备进行定期维护保养。不经出租人的同意不得转租、转包他人经营。

合同终止时,承租人应当保证租赁的固定资产净值不减少。

承租人应当对租赁的厂房、设备进行财产保险。

4. 承租人要自觉接受党组织的监督,尊重职工的民主权利,向职工报告工作,听取职工的意见和合理化建议。

承租人要支持基层党组织、工会、共青团的工作,解决所需人员的工资及必要的活动经费和活动场所。

5. 承租人必须保障本厂职工的合法权益,应当在提高经济效益的前提下,不断提高职工的平均收入,不断改善职工的劳动条件和福利待遇。

6. 承租人须提供价值_____元的财产作抵押,抵押物在租赁经营期间只有使用权,无处分权。抵押物应申请家庭财产保险。抵押金应交出租方存入银行,利息归承租人所有。

第四章 出租人的权利和义务

第十八条 出租人的权利

1. 有权按时如数向承租人收取租金。
2. 有权监督租赁财产不受损害。
3. 有权监督本厂的产品方向。
4. 对本厂财务有监督、审计权。
5. 对本厂的产品质量有检查权。
6. 有权维护本厂职工的合法权益。

第十九条 出租人的义务

1. 根据承租人的请求,积极协助解决经营活动中的困难和问题。
2. 不得违反合同规定,干涉承租人的经营自主权,干扰承租人的经营管理活动。
3. 不得平调本厂的设备和物资。
4. 应当按照合同规定保障承租人的合法权益。

第五章 合同的变更、解除和终止

第二十条 合同生效后,即具有法律约束力,任何一方不得随意变更或解除,需要变更或解除合同时,应双方协商一致,达成书面协议。

第二十一条 合同履行期间,如果国家政策与合同签订时发生较大变化,受影响的一方可以提出变更或解除合同。

第二十二条 因承租人经营管理不善,或者重大决策失误,给工厂造成连续一年以上亏损或重大损失时,出租人可以解除合同,不负违约责任,保留向承租人要求赔偿损失的权利。

第二十三条 由于出租人违反合同规定,干扰承租人的经营管理活动,使承租人无法继续经营,或者承租人的合法收入得不到保障时,承租人有权解除合同,并要求出租人承担违约责任。

第二十四条 由于不可抗力的原因,使合同无法完全履行或者无法履行的时候,经过双方协商,可以变更或解除合同。

第二十五条 租赁期满,合同自行终止。

租赁期满前 30 日,承租人将本厂的固定资产和流动资金评估表和债权、债务平衡表交出出租人审核,出租人会同财政、税务、银行、审计等有关部门代表进行审核,审核无误,经租赁双方代表签字后,承租人可以离职。

第二十六条 租赁期满后,本厂仍要租赁经营时,承租人在同等条件下,有优先承租的权利。

第六章 违约责任

第二十七条 租赁双方应全面、实际履行合同,不履行或不完全履行合同的应负违约责任,按照《中华人民共和国合同法》有关条款处理。

第二十八条 承租人不能按期缴纳租金的,应承担违约责任,支付当年租金_____%的违约金,并按每日万分之____支付滞纳金。

第二十九条 承租人无力支付租金的,应当用风险保证金支付,风险保证金不足缴纳租金的,承租人应用抵押物或抵押金(保证人的保证金)折抵租金。

合伙承租的合伙人负连带责任。

第三十条 承租期满,承租人不能按合同要求完整交还租赁的财产,承租人应赔偿损失并支付缺少数量价值_____%的违约金。

第三十一条 出租人违反合同规定,应承担违约责任,给承租人造成经济损失的,应赔偿直接损失,并支付当年租金_____%的违约金。

第三十二条 租赁双方发生纠纷以后,应当协商或调解解决,协商或调解不成的,按下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院起诉。

第七章 附 则

第三十三条 承租代表人发生意外事故,由合伙人根据合伙协议另行推选承租代表人。

第三十四条 出租人的《租赁经营方案》、《招标书》和承租人的《投标书》、《答辩材料》均为本合同的组成部分,与合同正文具有同等法律效力,如与合同正文有矛盾之处,以合同正文为准。

第三十五条 本合同由出租方代表、承租方代表签字并经公证处公证后生效。

出租方代表:(签字)_____

_____年____月____日

承租方代表:(签字)_____

_____年____月____日

企业租赁经营合同(2)

出租方

承租方

承租经营者

租赁企业名称

地址 ;所有者性质 ;

账号 ;经营范围 ;

出租方与承租方根据 ,经协商签订本合同。

一、租赁企业概况

1. 资产总额:

其中:流动资产

固定资产净值

无形及递延资产

其他资产

2. 负债总额:

其中:流动负债

长期负债

3. 所有者权益:

其中:实收资本

资本公积

盈余公积

未分配利润

4. 生产经营情况:

二、租赁期限:共 _____ 年,即自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。

三、交接手续

为维护国家、企业、承租人的合法权益,确保企业所有者权益的完整,督促双方依法履行租赁合同,在签订租赁合同前、租赁期间年度决算、租赁合同终止时,都必须经审计(会计)事务所验证核准租赁企业资产负债和损益情况。依照审计报告以明细表上的数额进行清交结算,审计查证报告及清交(结算)表作为本合同附件。

四、经营目标,承租方在承租期内必须完成下列指标:

1. 总产值_____元,其中:_____年_____元;_____年_____元;_____年_____元。
2. 实现利润_____元,其中:_____年_____元;_____年_____元;_____年_____元。
- 3.
- 4.

五、租金

1. 租金数额:
2. 租金计算办法:
3. 租金交付期限和交付办法:

六、租赁收入的分配

1. 承租期间所得收入,按下列顺序分配:弥补前年度亏损,依法纳税,提取法定公积金、公益金、特种基金、租赁费、承租方所得、奖励基金、福利基金、盈余公积金。

2. 承租方所得,每年按承租方所得数额的_____% , _____元支付,其余部分作为风险基金留存,承租方无权支配。承租期满时结清承租方所得。具体方法为_____。

3. 承租经营者合伙承租成员在租赁期间可预支生活费,数额为_____,预支办法为_____。

4. _____。

七、企业租赁前债权债务及遗留亏损的处理:

八、担保

1. 承租方提供下列财产作抵押:现金_____元;_____,_____,折旧_____元。
总额计为_____元。

2. _____自愿作为承租方保证人,提供下列财产作为担保:_____,总额
为_____元。

3. _____自愿作为承租方保证人,提供下列财产作为担保:_____,总额
为_____元。

九、双方的权利和义务

出租方有权:

1. 出租人有权按时如数向承租人收取租金。
2. 出租人有权监督本企业的产品方向。
3. 出租人有权维护本企业职工的合法权益。

承租方有权:

1. 承租人对本企业的经营管理有如下权利
(1) 机构设置权;
(2) 人事任免权;
(3) 专业技术人员的聘任权;
(4) 奖惩、招用和辞退职工权;
(5) 自选工资形式、自定工资标准和奖金分配权。

出租方有义务:

1. 出租人应根据承租人的请求,积极协助解决经营活动中的困难和问题。
2. 出租人应当按照合同规定保障承租人的合法权益。

承租方有义务:

1. 承租人必须按照有关规定缴纳各种税、费和统筹基金。其中包括国家能源交通重点建设基金。
2. 承租人必须保证租赁的厂房、设备的完好,按照设备的管理的有关规定,对设备进行定期维护保养,不经出租人的同意不得转租、转包他人经营。合同终止时,承租人应当保证租赁的固定资产净值不减少。
3. 承租人应当有价值_____元的财产作抵押,抵押物在租赁经营期间只有使用权,无处分权。抵押物应申请家庭财产保险。抵押金应交出租方存入银行,利息归承租人所有。

十、合同的变更和解除

1. 因承租人经营管理不善,或者重大决策失误,给工厂造成连续一年以上亏损或重大损失时,出租人可以解除合同,不负违约责任,并保留向承租人要求赔偿的权利。
2. 由于出租人违反合同规定,干扰承租人的经营管理活动,使承租人无法继续经营,或者承租人的合法收入得不到保障时,承租人有权解除合同,并要求出租人承担违约责任。

十一、违约责任

1. 租赁双方应全面实行履行合同,不履行或不完全履行合同的应负违约责任,按照《中华人民共和国合同法》及有关政策规定执行。
2. 承租人不能按期缴纳租金,应承担违约责任,支付当年租金_____%的违约金,并按每日万分之_____支付滞纳金。
3. 承租人无力支付租金的,应当用风险保证金支付,风险保证金不足缴纳租金的,承租人应用抵押物或抵押金(保证人的保证金)折抵租金。

合伙承租的合伙人负连带责任。

4. 承租期满,承租人不能按质按量交还租赁的财产,承租人应赔偿损失并支付缺少数量价值_____%的违约金。
5. 出租人违反合同规定,应承担违约责任,给承租人造成经济损失的,应赔偿实际损失,并支付当年租金_____%的违约金。

十二、租赁期满后资产的退还和验收

十三、争议的解决方式

双方因合同发生争议时,应协商解决。协商解决不成时,以下列第_____种方法解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁;
2. 向人民法院起诉。

十四、本合同自_____时起生效。本合同正本一式三份,出租方和承租方各执一份,工商局鉴证备案一份;副本一式_____份。

附件: 1. 企业概况材料_____份;

2.

3.

出租方(公章)

承租方(公章)

地址:

地址:

法定代表人(签章)

承租经营者(签章)

代理人(签章)

承租方保证人(签章)1. _____

2. _____

工商管理部门鉴证意见:

鉴证人签字

鉴证机关盖章

年 月 日

企业租赁经营合同(3)

出租方：_____；

承租方：_____；

承租经营者：

租赁企业名称：

地址：_____所有制性质：_____

账号：_____经营范围：_____

出租方与承租方根据_____，经协商签订本合同。

一、租赁企业概况(详见附表1)

1. 固定资产：

2. 自有流动资金：

3. 产品、产值、产量：

二、租赁期限

共_____年，即自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

三、交接手续：

四、经营目标

承租方在承租期内必须完成下列指标：

1. 总产值：_____元，其中_____年_____元；_____年_____元；_____年_____元。

2. 实现利润：_____元，其中_____年_____元；_____年_____元；_____年_____元。

3.

4.

五、租金

1. 租金数额：

2. 租金计算办法：

3. 租金交付期限和交付办法：

六、租赁收入的分配

1. 承租期间所得收入,除依法纳税外,以下列比例划分为承租方收入(含租金)、生产发展基金、奖励基金和福利基金:_____

2. 对承租方的收入,扣除租金外,每一租赁年度支付给承租方_____,其余部分作为风险基金留存,承租方无权支配。具体办法为:_____

3. 承租经营者合伙承租成员在租赁期间可预支生活费,数额为:_____,预支办法为:

4.

七、企业租赁前债权债务及遗留亏损的处理

八、担保

1. 承租方提供下列财产作抵押:现金_____元;_____,_____,_____,折价_____元;总额计为_____元。

2. _____自愿作为承租方保证人,提供下列财产作为担保:_____,总额_____元。

_____自愿作为承租方保证人,提供下列财产作为担保:_____,总额_____元。

九、双方的权利和义务

出租方有权：

1.

2.

3.

承租方有权：

1.

2.

3.

出租方有义务：

1.

2.

3.

承租方有义务：

1.

2.

3.

十、合同的变更和解除

十一、违约责任

出租方的责任

1.

2.

3.

承租方的责任

1. 因亏损不能交纳税金时,先以风险基金抵交;风险基金不足抵交的部分,以承租方的抵押财产抵交;抵押财产不足抵交的部分,以____、____的保证财产抵交。此外,还应在____天内支付出租方违约金,违约金的计算方法为:

2. 不按期交付租金时,按下列方法和时间期限支付违约金:_____

3. 部分支付租金时,按下列方法和时间期限支付违约金:_____

4. 对企业资产未尽维护、保养义务,造成损害时,按下列方法和时间期限支付赔偿金:

5. 承租方对应交付的违约金和赔偿金,应如期交付。不按期交付时,_____

十二、租赁期满后资产的返还和验收

十三、争议的解决方式

双方因本合同发生纠纷时,应协商解决。协商不成时,以下列第____种方法解决:

1. 提交_____仲裁委员会仲裁;

2. 提交人民法院审判。

十四、本合同自____时起生效。合同正本一式2份,出租方和承租方各执1份;副本一式____份,_____

附件:1. 企业概况材料_____份;

2.

3.

出租方:(公章)

地址:

法人代表(签章):

代理人(签章):

承租方:

地址:

承租经营者(签章):

承租方保证人:1.

2.

签约日期: 年 月 日

签约地点:

虚拟主机租用合同

甲方： 法定代表人：
地址：
邮编： 电话： 传真：
乙方： 法定代表人：
地址：
邮编： 电话： 传真：

第一条 合同项目

乙方为甲方提供在国际互联网(Internet)上采用共享服务器主机资源技术的万维网(WWW)服务器(以下简称虚拟主机),供甲方发布信息使用,该虚拟主机的配置由本合同附件描述。

第二条 双方的权利和义务

2-1 甲方的权利和义务

2-1-1 可以利用虚拟主机在国际互联网上发布信息。可以自行决定信息的内容和文件的放置结构。

2-1-2 可以运行由 Perl、C、C++ 等语言写成的 CGI 程序。

2-1-3 不得散布不受欢迎的电子邮件或在新闻组进行不妥的言论发布;不得运行与WEB服务器无关的程序或进程,包括 IRC、NEWSGROUP 及其他;不得进行与 cgi 程序开发无关的编译(Compile)工作;网站内容不得包含:政治宣传、新闻信息、涉及国家机密和安全的、封建迷信和淫秽色情的信息、博彩有奖游戏、交友热线、婚姻介绍、性知识、违反国家民族和宗教政策的、侵害他人合法权益的信息和其他有损于社会秩序、社会治安、公共道德的内容;不得进行任何试图改变系统的配置或破坏系统安全的事情。

2-1-4 对违反 2-1-3 所产生的后果、自行安装的软件和进行的操作所引起的问题和发布信息的内容所产生的影响担负全部责任。

2-1-5 对自己虚拟主机上的数据的完整性和保密性负全责。

2-1-6 按时缴纳所需的费用。

2-2 乙方的权利和义务

2-2-1 为甲方提供虚拟主机并进行虚拟主机的日常维护。虽然乙方会进行日常的数据备份,但不保证甲方虚拟主机上的数据不会丢失。

2-2-2 定期举办培训和免费的技术咨询,帮助甲方充分地发挥虚拟主机的作用。

2-2-3 保留因甲方付款问题、从事本合同禁止的或其他法律和社会公德所不允许的活动而终止甲方虚拟主机运行的权利。

2-2-4 负责消除非甲方人为操作所出现的故障。

2-2-5 收取有关的费用。

第三条 合同金额

本合同涉及如下的费用：

3-1 虚拟主机租用的相应费用。本合同所采用的虚拟主机的主要配置详见合同附件。

3-2 域名注册相关费用。在租用虚拟主机的同时申请注册国际顶层域名(如 orange.com)或国内域名(如:orange.com.cn),国际域名注册费是每个域名人民币 650 元。国内域名注册费 300 元。如租用一部虚拟主机同时注册多个域名指向该主机,其中只有一个域名按此价格收费,其余域名按乙方的高级域名注册收费。

3-3 扩展性能软件费用。甲方如使用 Netscape 兼容安全商用服务器软件,其费用包括:(1)软件授权费:4000 元/年(2)使用费:300 元/月(合同期限一年)(3)初装费:2000 元(一次性);甲方如果使用 MS-SQL 数据库(UNIX),其费用包括(1)数据库使用费:2000 元/年(2)初装费 2000 元(一次性)。

虚拟主机的租用时限是至少一年。

甲方租用_____型虚拟主机_____部,租用时间为_____年,年租金为_____元;初装费_____元;同时注册国内域名_____个,国际域名_____个,费用为_____元;转移域名_____个,费用为_____元;额外空间_____MB,费用为_____元;额外电子信箱_____个,费用为_____元;其他:_____费用为_____元。以上共计人民币_____元。

第四条 用户选项

域名:甲方虚拟主机的域名将是_____,位于_____ (国内/美国)。操作系统为_____(Unix/NT)。

电子信箱:对于 B-E 型机,除管理员用户名 webmaster 之外,其他电子信箱名是(只填用户名,不用填域名):

补充说明:

第五条 付款方式

在本合同签订之同时,甲方将租用虚拟主机第一年的费用、虚拟主机初装费和注册域名等的全部款项共计_____元支付乙方。对于后续服务所需的费用,乙方将在甲方前一次付款款项的有效期结束之前一个月以上通知甲方。

第六条 合同期限

本合同的有效期为_____年,自签订之日起生效。在本合同期限到达时,如果双方认为本合同有必要延长,则本合同自动延长。如果必要,到时亦可对本合同进行修改,或另签新合同。

第七条 合同终止及违约责任

7-1 在合同执行期间,如果甲方提出终止要求,乙方在扣除相当于3个月虚拟主机租金的违约金后,将余款退还甲方。域名注册费用和其他一次性费用不予退还。同时本合同即告终止。

7-2 如果甲方违约,乙方有权关闭甲方的使用账号,由此造成的损失由甲方负责。

7-3 如果甲方没有按时支付续约款项,则在甲方前一次付款款项的有效期限结束后,本合同即告终止。乙方届时将关闭甲方的使用账号。

7-4 如果在合同期间或期满之后甲方需要乙方的其他服务,双方另签合同。

7-5 乙方在进行服务器配置、维护时有时需要短时间中断服务,或者由于 Internet 上的通路的偶然阻塞造成甲方虚拟主机访问速度下降,甲方认同这是属于正常情况,不属于乙方违约。

7-6 如果因非不可抗拒原因造成乙方服务器不能提供正常服务,乙方以天为单位向甲方赔偿租用服务费损失。以年租金总额为上限赔完为止。

第八条 争议解决

在合同执行期间如果双方发生争议,双方应友好协商解决。如果协商不成,双方同意按下列第()方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁;
2. 向人民法院起诉。

第九条 不可抗力

因地震、火灾等自然灾害、战争、罢工、停电、政府行为等造成双方不能履行本合同义务,双方通过书面的形式通知对方,本合同即告终止。

第十条 附则

本合同如有未尽事宜,双方协商解决。本合同一式两份,双方各执一份,经签字、盖章后生效,两份合同具有同等效力。

甲方签字:

乙方签字:

单位盖章:

单位盖章:

年 月 日

年 月 日

租 车 合 同

出租方:

地址: 邮码: _____ 电话: _____

法定代表人: 职务:

承租方:

地址: 邮码: _____ 电话: _____

法定代表人: 职务:

一、出租方根据承租方需要,同意将_____吨载重量_____牌汽车_____辆租给承租方使用,经双方协商订立如下条款。

二、承租方租用的汽车只限于_____使用。承租方只有调度权,行车安全、技术操作由出租方司机负责。

三、承租方主要负责对所租车辆进行维护保养,在退租时如给车辆设备造成损坏,承租方应负责修复原状或赔偿,修复期照收租费。因出租方所派司机驾驶不当造成的损坏由出租方自负,如果致使承租方不能按合同规定正常使用租赁车辆,承租方不但不付给出租方不能使用期间的租费,而且出租方每天还要偿付承租方_____元的违约金。

四、租用期定为_____,自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止,承租方如果继续使用或停用应在5日前向出租方提出协商,否则按合同规定照收租费或按合同期限将车调回。

五、租金每月为_____元,从合同生效日起计,每月结算一次,按月租用,不足一个月按一个月收费。

六、所用燃料由承租方负责。

七、违约责任。出租方不得擅自将车调回,否则将按租金的双倍赔偿承租方。承租方必须按合同规定的时间和租金付款,否则,每逾期一天,加收一天的租金,作为违约金。

八、其他未尽事项,由双方协商,另订附件。

九、本合同一式_____份,双方各执正本一份。

出租方: _____ (签章)

代表人: _____

_____年_____月_____日

承租方: _____ (签章)

代表人: _____

_____年_____月_____日

渔船租赁合同

出租人_____ (以下简称甲方), 承租人_____ (以下简称乙方), 兹为船舶租赁, 经双方洽谈同意订立协议如下:

第一条 甲方将其所有的_____号机渔船(登记号码_____字第_____号, 船舶检查簿号码_____字第_____号)一艘出租与乙方, 为捕鱼使用的目的, 而乙方愿依约承租。

第二条 本租赁期间议定自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止满_____年间为限。

第三条 租金约定每月人民币_____元整, 乙方应于每月末日至甲方住所, 如数提缴清楚, 不得有迟延短欠现象。但甲方向乙方受领租金时, 应出立收据与乙方收存, 其收据应贴印花由乙方负担。

第四条 甲方于租约订立同时, 将第一条所载租赁标的物的机渔船及船舶机器备品全部于_____港码头现场交付乙方, 而乙方应验收清楚。

第五条 租赁标的船舶应缴一切有关税捐由甲方负责, 但营业有关税捐尽归乙方负责缴纳。

第六条 关于船长或其他船员的雇佣, 以及解雇均由乙方的随意, 甲方不得有异议。

第七条 乙方应以善良管理人的注意保管租赁物, 并应以租赁物的性质而使用。

第八条 租赁标的船舶的修缮, 除船舶机器的曲轴气筒气筒盖活塞部分, 由甲方负担外, 其余机器的损坏损失的修理由乙方负担。

前项修缮若属甲方部分时, 乙方应即通知甲方鉴定后, 始得进行, 其进行期间不拘长短, 属于何方的负担不得主张减少租金。

第九条 乙方对于租赁物的船舶如有必要的增设改造时, 应经甲方同意始得为之, 不得擅自进行, 否则其损害乙方应负赔偿责任。

前项如经甲方同意, 所增设改造部分于合同终止时, 全部归属甲方取得, 乙方决不向甲方请求任何补偿。

第十条 租赁物的船舶因乙方或其雇佣人的重大过失, 或故意毁损或失火焚烧灭失或沉没的, 乙方应负损害赔偿之责。

但天灾或事变战争或不可抗力者, 均不在此限。

第十一条 乙方对于租赁物的船舶使用除按第七条的规定使用外, 并应遵守政府法规, 绝不得用于走私资匪等不法行为的使用或未经甲方的同意而使第三人使用或转租让与等情况。

但乙方违反前项约定时, 除甲方可随时解除合同外, 乙方应负完全责任, 如有损害时亦应负责赔偿。

第十二条 租赁期间存续中如甲方将租赁物的船舶所有权移转与第三人时, 应事先通知乙方, 而乙方应于接到甲方通知所定日期地点将租赁物交还甲方, 而乙方决无异议。

第十三条 本租约解除或终止时, 乙方应将租赁物的船舶及机器修复油漆, 并在_____港

内交还甲方。

第十四条 租赁船舶的机器备品另作目录交与乙方,如需替置或不足时由乙方负补充之责。

第十五条 本合同未订明事项依照《合同法》的规定或其他有关法规办理。

本合同一式两份,甲、乙双方各执一份为凭。

出租人(甲方):

承租人(乙方):

_____年_____月_____日

船舶租赁合同

租用单位(甲方):

地址: 邮码: 电话:

法定代表人: 职务:

船舶单位(乙方):

地址: 邮码: 电话:

法定代表人: 职务:

1. 乙方根据甲方需要,同意将_____船_____马力_____吨租给甲方使用,经双方协商签订本合同。

2. 甲方租用乙方船舶只限于_____工作,甲方只有调度权,航行安全、技术操作由乙方船长负责。如甲方需要在船上进行另增设备等工作,必须经船方同意方可施行,对船体及船上设备的损坏,退租时由甲方负责恢复原状或赔偿;修复期照收租费,因驾驶造成损失乙方自理,特殊情况造成损失,按海事章程办理。

3. 船在租期内,因气候(大风、雨、雾)等原因滞船均包括在租期内,但机器发生故障或者船上责任在 24 小时内照收租费,超过 24 小时由甲方通知乙方按已收租费退给甲方。

4. 无论航行或停泊,倘遇有人力不可抗拒的灾害、政府法令和军事行动等情况,甲乙双方受损,呈请上级按海事处理。

5. 租用期定为_____年,自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止,甲方如继续使用或停用应在 5 日前向乙方提出协商,否则按合同规定照收租费或按合同期限将船舶调回,另行安排任务。

6. 租金每月为_____元,合同生效日起乙方即进行结算,每月结算一次,按月租用,不足一个月按一个月收费,超期部分按日计收。

7. 燃料由_____方负责,但_____方需协助,其费用由_____方承担。

8. 装运乱石石子等特殊物资的船舶由甲方负责配备铺垫船板等,以保护船体。

9. 双方接交船舶地点_____港。

10. 本合同正本三份,甲乙方和船管处各执一份,具有同等效力。

11. 本合同于_____年_____月_____日起生效。

12. 未尽事宜,发生后按照规定经双方协商同意,方可执行。

甲方:_____ (签章)

乙方:_____ (签章)

法定代表人:_____
_____年_____月_____日

法定代表人:_____
_____年_____月_____日

光船租赁合同

第一部分

1. 船舶经纪人
2. 地点和日期
3. 船东(出租人)/营业地点
4. 租船人/营业地点
5. 船名(第 8 条)
6. 船旗国和登记国(第 8 条)
7. 呼号
8. 船型(内燃或蒸汽机船、干货船、油轮、冷藏船或客船)
9. 总登记吨位/净登记吨位_____
10. 建造时间/建造地点_____
11. 总载重吨位(约计)按夏季舷及长吨计算
12. 船级(第 8 条)
13. 船级社最近一次特检日期
14. 其他项目(并依第 13 条列明船级证的有效期限)
15. 交船港(第 1 条)

16. 交船时间(第 2 条)
17. 租船合同取消日期(第 3 条)
18. 还船港(第 3 条)
19. 连续日通知(如与第 2 条不同者需填)
20. 进干船坞周期(如与第 2 条不同者需填)
21. 航行区域范围(第 4 条)
22. 租期
23. 租金(第 9 条)
24. 支付币种及方式(第 9 条)
25. 支付地点、收款人及银行账户
26. 银行担保/付款保证书(金额和地点)(选择适用第 21 条)
27. 抵押(第 10 条);如无抵押免填
28. 保险(水险和战争险)(按第 11 条(e)或按第 12 条(k)说明船舶价值填列)
29. 依第 11 条(b)或第 12 条(G)为船东投保的附加险
30. 依第 11 条(b)或第 12 条(G)为租船人投保的附加险
31. 经纪人佣金及支付对象(第 24 条)
32. 潜在缺陷(只有发现的期限与第 1 条不同时才填列)
33. 适用的法律(第 25 条)
34. 仲裁地点(第 25 条)
35. 租用/购买协议(注明第三部分是否适用)

36. 兹相互同意应按本租船合同第一部分和第二部分所订条件,履行本合同,当该两部分条件发生抵触时,第一部分的规定优于第二部分,但以所抵触的范围为限。经双方同意并在第 35 条内列明时,第三部分才作为合同的一部分适用;当与前两部分条件发生抵触时,前两部分的规定优于第三部分,但以所抵触的范围为限。

签字: 船东(出租人)_____ 签字: 租船人(承租人)_____

第二部分

1. 交船港

船舶将在第 15 条中列明的港口租船人指定并备妥的泊位交付给租船人接收。

船东应在交船前和交船时做到恪尽职责使船适航,并在船壳、机器和设备的各个方面准备好投入下述的服务。船舶在交付时应具备各项有效合格的证书。船交给租船人和租船人接了船就作为船东完全履行了其下述的义务,此后,租船人就没有权利由于对该船的主张或明示或默示的保证向船东提出任何索赔要求,但船东应负责由于该船只交付时存在的船舶、船舶机器或装置的潜在缺陷所引起的修理和换新,但这些缺陷必须是在交船后 18 个月内出现,除非对此在第 32 栏另有订明。

2. 交船时间

交船时间不得早于第 16 条中列明的日期,除非经租船人同意者外。

对于船舶预计何时可准备好交付,船东要给租船人不少于 30 个连续天的通知,除非第 19 栏另有协议者外,对于船舶情况的变化,船东要和租船人随时通消息。

3. 取消合同

如果船舶最迟不能在第 17 条订明的租船合同取消日期前交付,租船人有取消本租船合同的选择权。

如果船舶将延滞到租船合同取消日期之后才可交付,船东应在能够合理肯定船只将于何日备妥时尽快给租船人发出通知,询问租船人是否将行使他们可取消租船合同的选择权,而租船人必须在收到该通知后的 168 小时内宣布其选择决定,如果租船人不行使其取消合同的选择权,那么船东通知中的船舶备妥日期之后的第 7 天将认为是本条款中的一个新的租船合同取消日期。

4. 船行区域范围

船舶将用于进行合法的贸易,在第 21 条列明的航行区域范围内载运合适的合法货物。

无论本租船合同中有无其他条款规定,双方协议本租船合同中准予装载或运输的货物中明确排除核燃料或放射性产品或原料。但对于使用于或拟使用于工业、商业、农业、医药或科学方面的放射性同位素不在排除之列,但要事前取得船东对装运的批准。

5. 检验

交船和还船检验,船东和租船人将各指定验船师测定并书面证明船舶在交付时和还船时的状态。起租检验的费用或如有时间损失由船东负担,退租检验的费用或如有时间损失则由租船人负担,如有时间损失按每天的租金率或按比例计算,如需要进坞,进出坞费用亦包括在以上费用内。

6. 检查

船东有权在任何时候对船舶进行检查、检验或授权验船师代表其进行检验以查明船舶状况和确信船舶获得正常的修理和保养,在干船坞内的检查或检验只有在租方安排船舶进干船坞时进行,可是如果租船人未在正常的船级检查间隔安排船舶进坞,则船东有权要求安排船舶进干坞检查,如查明船舶处于本租船合同第八条规定的状况时,则检查和检验费用由船东负担,只有在查得船舶须经处理或保养以达到所规定的状况时,检查和检验费用才由租船人负担。所有检查、检验和修理的时间作为租期内的时间计算并作为租期的一部分。

租船人每当船东提出要求时,应容许船东检查船舶的航海日志,每当船东需要时向他们提供伤亡事故或其他事故及船只遭受损坏的全部情况。如有需要,租船人应不时将打算安排的船舶任务通知船东。

7. 财产目录及消耗的油和供应品

在接船和以后还船时,租船人应会同船东对船上的整个设备、全套装备装置和船上的所有消耗供应品编制一套完整的财产目录。租船人和船东将分别在交船和还船时接收船上的所有燃料、润滑油、水和未启封的供应品,并分别按交船港和还船港的当时市价交付费用。

8. 保养和营运

(a) 在租期内,船只将完全为租船人占有和由租船人全权安排作各种用途,并在各个方面处于其完全控制之下。租船人应对船舶、船机、锅炉、装置和备件进行良好的保养维修,使之处于有效营运状态,并要按照良好的商业保养做法进行保养。另除了第 12 条(a)所规定者外,他们应使第 12 条内提到的船级不过期并保持其他必需的证书始终有效。

对于必需的修理,租船人应立即采取措施在合理的时间内完成,如租船人没有这样做,船东有权将租船从租船人处撤回,船东这样做不必提出抗议书,这样做也不影响船东对租船人可能有的关于本租船合同方面的其他任何索赔要求。

除非另有规定者外,如果由于船级方面有新的要求,或由于实施强制性的法规而为了船的继续营运必须进行改进、改变结构或添置费用较多的新设备,费用超过第 28 栏内船舶的水险价值的 5%时,则有关各方有权合理地重新谈判本租船合同,重新谈判时尤其要考虑到租期还剩多少时间,并对为符合要求可支出的费用如何分担的比例作出决定。

按照任何政府包括国家(联邦)、省(州)或市政府或其他主管部门关于油类及其他污染损害的要求,为了使船舶不受处罚或交付费用,合法地进入、停留于或驶离任何港口、地点、任何国家(联邦)、省(州)或市的水域或毗连水域,无任何延搁地执行本租船合同,租船人须安排经济保证或承担经济责任,不论有关政府或主管部门是否已合法地提出这些要求,这种义务均是存在的。租船人应安排这方面的付款保证或作其他必需的安排以满足这方面的需要,费用由租船人单独负担。如租船人没有做或没有能力做到这一点,则船东所受的一切后果(包括时间损失)均应由租船人给予赔偿。

油轮所有人自愿承担油污责任协定计划(只适用于油轮),船舶在本租船合同名下交船时,租船人须安排船舶参加油轮所有人自愿承担油污责任协定及其他类似的强制性计划并安排船舶在租期内都参加此类计划。

(b) 租船人应为船舶配备人员,供应伙食和为船舶航行、营运、燃料供应和在租期内随时需要的修理负担费用,租船人应支付船舶的使用和营运的各种费用,包括外国一般的市政和州的税款。船长、高级船员和一般船员即使由于某种原因系船东所委派,但他们实际是租船人的

雇员。

租船人应遵守船员的登记国和租船人自己的国家关于高级船员和一般船员的有效规定。

(c) 在租船期内船只将保留现在的船名(见第 5 栏)和悬挂第 6 栏内船旗国的旗帜,但租船人可自由用其确定颜色油漆船舶,装置或使用他们的烟囱标记和悬挂他们的公司旗。油漆和重新油漆、装置或重新装置的费用均由租船人支付,所有时间作为租期内时间计算。

(d) 在未先征得船东同意前,租船人不得对船舶进行结构改变或对机器、装置或备件进行变动。如船东同意,租船人应在租期结束前将船舶恢复到原样(如果船东有此要求的话)。

(e) 租船人可以使用船舶在交船时船上所有的装备、设备和装置,条件是在还船时将同样的或实际上相等的这些装备等以在与收到时同样良好的状态还给船东,一般的损耗除外。租船人应在租期内及时地对那些损坏和耗损不再适于使用的设备项目加以调换。租船人要努力使损坏、耗损或丢失的备件或设备的修理和调换在工艺和材料方面都不降低船的价值,租船人有权自己支付费用及承担风险增添设备,但租期结束时,如果船东有要求,租船人应拆除这些设备。

船在交船时船上所有租来的任何设备包括无线电设备,租船人应予保存和维修。租船人应承担船东签署的有关的租赁合同中的义务和责任,并偿还船东支付的所有有关费用和为符合无线电规定所需要的新设备。

(f) 租船人应在需要时安排船舶进坞,清洁和油漆船舶的水下部分,但不得少于在交船第 18 个月内进行一次,除非第 20 栏另有协议。

9. 租金

(a) 租船人应按第 23 栏列明的每日历月的包干金额付给船东租金,从船只交付给租船人的日期时间开始付租金;不足 1 月按协议的包干金额,租金要支付到由租船人将船还给船东的日期钟点为止。

(b) 租金的支付除第一个月和最后一个月租金外,如本条的附条(c)适用的话,应于每个月的第一天用现金不打折扣预付,货币和支付方式如第 24 栏所列明,支付地点见第 25 栏。

(c) 第 1 个月和最后 1 个月的租金如不足 1 个月则按照当月日历月天数比例计算,并照此预付。

(d) 如船舶灭失或失踪,从船舶灭失最后一次收到船舶的电讯的日期和时间起停止支付租金,所预付的租金作相应的调整结算。

(e) 如拖欠租金超过 7 个连续日,船东有权从租船人处撤回船舶,不需提出抗议书,不受任何法院或其他任何的手续的干预,亦不影响船东对租船人可能有的关于本租船合同方面的其他任何索赔要求。

(f) 对延迟支付租金,船东有权收取年息 10% 的利息。

10. 抵押

船东保证并没有将船作任何抵押,除非第 27 栏另有列明者,船东只保证未事前取得租船人的批准,不将船作任何(其他)抵押。(经租船人批准的任何抵押以下称“经批准的抵押”,而经批准的抵押的承受抵押者以下称“经批准的承受抵押者”)

11. 保险和修理

(a) 在租期内租船人应负担费用为船舶投保水险、战争险和保赔责任险。投保各险的样式须经船东书面批准,船东不得无理拒绝给予批准。租船人安排投保的水险、战争险和保赔责任

险应维护船租双方及“经批准承受抵押者”(如有的话)的利益,租船人可以在上述保险方面维护他们可能委派的任何管理人的利益。为维护船东和租船人的利益,所有保险单上的抬头应以他们共同的名义。

如果租船人没有按上面附条(a)的规定和要求安排投保上述保险的任何一种,船东应通知租船人,租船人应在 7 个连续日内改正上述情况;否则,船东有权从租船人处撤回船舶,这不影响船东可能对租船人的其他索赔要求。租船人经船东和承保人批准,应进行所有属于投保范围的修理和承担给付上述修理的所有费用以及属于保险范围的收费、开支和债务。(以上支出,以后由租船人向承保人取得偿还)

关于其他不在保险范围的或未超过所投保规定的相对或绝对的免赔额的所有修理,租船人亦要负责安排修理和支付由此而产生的费用。

根据本条的附条(a)进行的修理以及按照前面第 1 条潜在缺陷的修理所使用的时间包括绕航应作为租期内的时间计算并作为租期的一部分。

(b) 如上述保险的条件允许有关方安排附加保险,则各方附加保险的金额将分别限于第 29 和第 30 栏所列各方的金额,船东或租船人(根据具体情况)应立即向另一方提供所安排的附加保险的详细情况,包括保险证明或保险单以及此项需要的保险的承保人同意的书面的副本。

(c) 在按本条的附条(a)的要求安排的保险项下,船舶变成实际全损或推定全损时,所有保险赔款应付给船东;由船东根据船东和租船人的利益多少,进行分配。

(d) 船东在租船人提出要求时应迅速办妥所需要的有关文件,以便租船人将船只委付给承保人,提出推定全损的索赔要求。

(e) 按本条附条(a)的规定,所投保的水上险和战争险的船只价值系第 28 栏中所列的金额。

12. 保险、修理和船级

(本条是可以任意选择的,只有第 28 栏内双方明确协议和列明的情况下,本条才适用,在这种情况下,第 11 条即被认为予以删除。)

(a) 在租期内船东应负担费用为船舶投保水险和战争险,保险单格式和附件。对属于保险范围内的船舶灭失或船舶、船机装置的损坏,或为了免除属于保险范围的对船舶或船东提出的索赔,或为了解除船舶或船东的责任义务而支付的费用,船东、承保人没有任何权利向租船人要求赔偿或代位取得赔偿。据船东和租船人的利益所在,所有保险单上的抬头应以他们共同的名义。

(b) 在租期内,租船人应按照船东书面批准的格式投保赔偿责任险,并支付费用。对于格式,船东不得无理拒绝批准。如果租船人没有按附条(b)所规定的要求安排保险,船东应通知租船人,租船人应在 7 个连续日内改正上述情况;否则,船东有权从租船人处撤回船舶,这不影响船东对租船人可能有的其他索赔要求。

(c) 如由于租船人的行为或疏忽造成此处规定的任何保险失效的话,租船人应赔付船东所遭受的全部损失和赔偿船东所有索赔的要求,而这些原本属保险范围。

(d) 租船人在经船东或船东的保险人批准后应安排所有属于保险范围的修理和承担支付按本条附条(a)规定的保险和承保范围的所有与这些修理有关的杂费以及收费、开支和债务。对于这些开支租船人在提供账单后通过船东保险人取得偿还。

(e) 其他不在保险范围的,或未超过所投保险的可能相对或绝对免赔额的所有的修理,租船人要负责安排进行,并清付发生的有关花费和开支。

(f) 按照本条附(d)和(e)的规定安排的修理,和按照上面第 1 条潜在缺陷的修理所使用的时间包括绕航,应作为租期内的时间计算并成为租期的一部分。

由于进行这些修理期间需要使用和营运船只而产生的费用和开支,船东不予负责。

(g) 如上述保险的条件允许有关方安排附加保险,则各方附加保险的金额将分别限于第 29 和第 30 栏所列各方的金额。船东或租船人(根据具体情况)应立即向另一方提供所安排的附加保险的详细情况,包括保险证明或保险单,以及在必须经承保人同意的情况下承保人书面同意的副本。

(h) 按本条的附条(a)的要求,为船只安排了保险,而船只变成实际全损或推定全损时,所有保险赔款应付给船东,由船东根据船东和租船人的利益多少进行分配。

(i) 在船东按照本条的附件(a)安排的保险项下,船舶变成实际全损或推定全损,本租船合同将从招致这种损失的事故发生日期终止。

(j) 租船人在船东提出要求时,应迅速办妥所需要的有关文件,以便船东将船舶委付给承保人并提出推定全损的索赔要求。

(k) 按本条附条(a)的规定所投保水上险和战争险的船只价值系第 28 条中所列的金额。

(l) 尽管有第 8 条(a)的规定,双方协议根据第 12 条的规定,如适用的话,船东应在船的租期内使船始终持有未过期的船级证书。

13. 还船

租船人应于租船合同到期时按第 18 栏列明的一个安全和不冻的港还船,租船人应给船东不少于 30 天的初步通知不少于 14 天的确切通知,预告预计还船日期、还船港口区域或还船港,以后船期有任何变化应立即通知船东。

如果船舶奉命进行的该航次结束可能超过租期合同到期日时,租船人可以使用船舶完成该航次,但条件是要合理地计算出该航次,在确定结束租船合同的差不多时间完成而还船。

船舶在还船时应具有与交船时一样好的结构状况和条件,自然损耗不影响船级的除外。

还船时,船舶的检验周期应该是最近期的,船级证明应至少还有第 14 栏双方协议的那几个月的有效期。

14. 无船舶留置

租船人将不承受也不同意继续存在由他们或他们的代理人招致的可能对船东的船舶所有权和利益有优先权的留置或债务。租船人进而同意在租期内在船的显著地方牢固张贴或悬挂一个内容如下的通知:

“本船是_____(船东名)的财产,租给_____(租船人名),按照租船合同的条款,租船人或船长均无权利、权力和许可造成、招致或允许任何留置强加在本船。”

租船人对在租期内当船舶在其控制下发生的对船的任何性质的留置,对于由于租船人对船舶的营运,或由于其对船舶或船舶营运方面的疏忽而发生的对船东的任何索赔,租船人将予船东以赔偿和使船东不受损害,如果船舶由于租船人营运船舶产生索赔或留置而扣船,租船人应负担费用,采取所有合理的措施使船在一个合理的时间内获释,并负担保释金和其他相关费用。

15. 船东的留置

关于本租船合同下所有的索赔,船东可以留置所有货物、第二承租人付给原承租人的运费和承运货物的运费,而租船人由于预付了钱而没有所获可以对船进行留置。

16. 救助

所有救助和拖带,均归租船人受益,而为此遭受的损坏和修理费用应由租船人负担。

17. 残骸的迁移

如船舶成为残骸或航运的障碍,对于船东因此而应付的不论多少金额,租船人应赔偿船东。

18. 共同海损

如有共同海损则按 1974 年约克—安特卫普规则或在事故发生时通用的修订的该规则进行理算。

19. 转让和光船转租

除非事前取得船东书面同意,租船人不得将本租船合同转让,亦不得将船舶转租,但船东不得无理地不予同意。上述转让、光船转租要以船东所批准的条款和条件为准。

20. 提单

租船人对本租船合同项下,为装运货物签发所有提单都要加上一个首要条款,该条款要有在本行业中强制适用的关于承运人对货物的义务、责任的法规,如无法规,提单应包括英国海上货运法,提单也应包括新杰森条款和互有过失碰撞责任条款。

租船人同意赔偿船东由于船长、高级船员或代理签署提单或其他单证而发生的一切后果和责任。

21. 银行担保

租船人作为不折不扣地履行本租船合同的义务的保证,承担在交船前提供第一流的银行担保和付款保证书,金额和地点如第 26 栏。

22. 征用/买进

(a) 如任何政府或其他主管当局征租本船(以下称“征租”),不论“征租”发生在租期内什么日期,也不论“征租”的时间多长,是无期限的,还是有期限的,也不论在租期的余下时间是否继续“征用”,本租船合同不得被认为因此失效或终止,而租船人应按租船合同订明的方式连续支付规定的租金,直到租船合同按该合同中的规定终止为止,但是“征租”时船东已收到或将可以收取的征租租金或赔偿将在余下的租期内或“征租”期内(两者取其短者)付给租船人。

当征租租金付给租船人时,本租船合同项下的租金同时要付给船东。

(b) 如由于船舶被强制买进或所有权被任何政府或其他主管当局征用致船东对船舶的所有权被剥夺时(以下称“强制买进”),那么,不论这“强制买进”在租期内哪一天发生,本租船合同将被认为从“强制买进”那天起终止。如果那种情况发生,租金要付到“强制买进”的日期和时间,租金不退。

23. 战争

(a) 由于任何实际或威胁性的战争行为、战争、敌对行动、军事行动、海盗或敌意行为,或任何个人、团体或国家对本船或其他船或其货物的恶意损害,革命、内战、内部动乱、或由于国际法的施行致一个区域有危险时,不得指令船舶驶向或继续驶向该危险区域的任何地点,亦不得将船投入该危险区域的任何航次和服务,亦无论如何不得使船面临或遭受由于实施制裁而招致的任何风险或处罚,亦不得载运任何可能带来下列各种风险的货物,即使船遭受交战或战

斗中的政权和各方面或任何政府或统治者的扣留、俘虏、处罚或其他任何种族的干预等风险，除非事先取得船东的同意。

(b) 关于船只的离港、抵港、航线、挂港停航、目的港、交船或其他等方面，船只有自由权遵照其船旗国家政府或其他任何政府、或得到该政府许可的代理，或声称代理他的任何个人(或团体)的命令或指示办事，这也包括根据船只的战争险条款有权发出这种命令或指示的任何委员会或个人。

(c) 如在下列任何二个国家之间爆发战争(不论宣战与否):英国、美国、法国、俄国、中华人民共和国,或如果船旗国卷入战争、敌对行动、军事行动、革命或内部动乱,妨碍船只正常营运者,船东或租船人都可取消本租船合同,本租船人按照第 13 条的规定将船还给船东。如船上有货物,则在目的港卸完货后还船,如在本条所述情况下船被阻止到达或进入目的港,则船在船东指示的附近一个开放的安全港口卸完货后还船。如果船上没有货物,则就在当时所在港口办理或船东指示的附近一个开放的安全港口还船。在各种情况下,应按第 9 条的规定继续支付租金,并且除了上述的情况外,租船合同的其他规定将适用到还船为止。

(d) 如果为了遵守本条的有关规定而未履行本合同有关规定的,均不能认为是不照本合同办事。

24. 佣金

对于本租船合同项下所有的租金,船东要支付佣金给第 31 栏所列的经纪人,佣金率见第 30 栏,但在任何情况下,佣金不得少于任何一方违反本租船合同,以致租金没有全部付足时,应负责的一方要赔偿经纪人的佣金损失。

如双方同意取消租船合同,船东要赔偿经纪人佣金损失,但遇到这种情况,佣金不得超过一年租金的佣金。

25. 法律和仲裁

本租船合同使用第 33 栏所列双方协议的那个国家的法律。

关于本租船合同项下发生的任何纠纷,将提交伦敦仲裁或在第 34 栏双方同意的地点仲裁。根据情况,纠纷将由有关双方指定的单一仲裁员来解决。如果有关方对指定的单一仲裁员未能达成一致意见的话,则纠纷应由三位仲裁员来解决,每方指定一仲裁员,每方指定的仲裁员再指定第三位仲裁员。如果仲裁员们未能就第三位仲裁员的指定达成一致意见时,则由_____指定。如果任何一方指定的仲裁员拒绝担当工作,或没有能力担当工作,则指定的一方应另指定一位新的仲裁员来代替。

在一方已指定其仲裁员,并以信件、电报或电传向另一方发出缺席的通知后两周,如另一方仍未能指定一位仲裁员,_____在接到已经指定仲裁员的一方的申请后,代表缺席的一方亦指定一位仲裁员。仲裁庭作出的裁决应是最终的裁决,对有关方都具有约束力,在需要时可以由仲裁庭或其他主管当局像法院的判决一样执行。

第三部分

使用于通过抵押提供资金的新造船租用购买协议。(可供任意选择的,只适用于在第 27 栏明确协议和说明的情况)

26. 在本租船合同到期时,如租船人已按照第一部分和第二部分履行了责任,兹协议在支

付了最后一个月的租金后,按第 10 条租船人已购得该船和获得船舶的一切,船价已全部付清。

如到期租金延迟支付不超过 7 个连续天,或延迟支付是由于租船人所无法控制的原因,则第二部分 10(e)条款中的船舶撤回权将不予适用。然而,到期租金支付的任何延迟将使船东有权得到年息 10% 的利息。

27. 在以下各段,船东称为卖方,租船人称为买方。

28. 在本租船合同满期时,由卖方交船给买方。

29. 卖方保证在交船时,除了属于买方原因的债务或经协议在船交付时不予付清的现存的抵押外,船舶免除了所有债权和海运留置权。如有在交船前发生的对船舶的任何索赔要求,卖方只承担对这些索赔所造成的后果,给买方以赔偿,但限于能够证明卖方对这些索赔负有责任的部分。凡是关于船舶的购买和买方船籍登记的一切税款、公证费、领事费以及其他收费和开支均由买方负担,关于结束卖方的注册登记的所有一切税款、领事费以及其他收费和开支均由卖方负担。

在支付最后一个月租金时,作为交换,卖方应向买方提供一件经正式证明,办妥合法手续的卖契以及列明登记债权(如有的话)证明书。在交船时,卖方应为船只从船舶登记方面注销作准备,并提供注销证明给买方。

卖方应在交船时交给买方全部船级证明书(船壳、机器、锚、链等)以及卖方有的所有图纸。

30. 无线电设备和航海仪器,除非是租用的,应包括在一起出售,不另收费。

31. 船只及属于船只的一切,在交付给买方前,其风险和开支,应由卖方承担,并以本租船合同的各项条件为准,船只及属于船只的一切将按照交船时的现状交船和接船。交接之后,对于可能有的各种缺点或缺少,卖方不予负责。

32. 如船长、高级船员和其他人员系由卖方所委派,买方承担付费将他们遣返到按第二部分第 1 条光船起租的那个港口,或支付相当的旅程费用由他们回其他任何地方。

航次租船合同

第一部分

1. 船舶经纪人
2. 地点和日期
3. 船舶所有人/营业所在地(第 1 条)
4. 承租人/营业所在地(第 1 条)
5. 船名(第 1 条)
6. 总登记吨/纯登记吨(第 1 条)
7. 货物载重吨数(大约)(第 1 条)
8. 现在动态(第 1 条)
9. 预计作好装货准备的日期(大约)(第 1 条)
10. 装货港口地点(第 1 条)
11. 卸货港口地点(第 1 条)
12. 货物(同时载明数量和约定的船舶所有人可选择的范围,如未约定满舱满载货物,载明“部分货物”)(第 1 条)
13. 运费率(同时载明是按货物交付数量还是装船数量支付)(第 1 条)
14. 运费的支付(载明货币名称与支付方式,以及受益人和银行账号)(第 4 条)
15. 装卸费用(载明选择第 5 条中(a)或(b);同时指明船舶是否无装卸设备)

16. 装卸时间(如约定装货各自的时间,填入(a)或(b);如按装货和卸货的合计时间,填入(c))(第6条)

(a) 装货时间

(b) 卸货时间

(c) 装货和卸货的合计时间

17. 托运人(载明名称与地址)(第6条)

18. 滞期费率(装货和卸货)(第7条)

19. 解约日(第10条)

20. 经纪人佣金及向何人支付(第14条)

21. 有关约定特别规定的附加条款

兹相互同意应按租船合同第一部分和第二部分中所订条件,履行本合同,当条件发生抵触时,第一部分中的规定优先于第二部分,但以所抵触的范围为限。

签字(船舶所有人)_____ 签字(承租人)_____

第二部分

1. 兹由第3栏所列的下述船舶的所有人与第4栏所指的承租人,双方协议如下:

蒸汽机船或内燃机船舶名见第5栏,总/净登记吨见第6栏,货物载重量大约吨见第7栏,现在动态见第8栏,根据本租船合同作好装货准备的大约时间见第9栏。

上述船舶应驶往第10栏所列的装货港口或地点,或船舶能安全抵达并始终浮泊的附近地点,将载第12栏所列的货物,满舱满载(如协议装运甲板货,则由承租人承担风险。)(承租人应提供所有垫舱用席子和/或木料及所需隔板。如经要求,船舶所有人准许使用船上任何垫舱木料)。承租人约束自己装运该货。船舶经此装载后,应驶往第11栏所列的、在签发提单时指定的卸货港口或地点,或船舶能安全抵达并始终浮泊的附近地点,并在以第13栏规定的费率,按第13栏所载明的货物交付数量或装船数量支付运费后,交付货物。

2. 船舶所有人责任条款

船舶所有人对货物的灭失、损坏或延迟交付的责任限于造成灭失、损坏或延迟的原因是由于货物积载不当或疏忽(积载由托运人/承租人或其装卸工人或雇佣人员完成者除外),或者是由于船舶所有人或经理人本身未尽、适当谨慎义务使船舶各方面适航,并保证适当配备船员、装备船舶和配备供应品,或由于船舶所有人或其经理人本身的行为或不履行职责。

船舶所有人对于其他任何原因造成的货物灭失、损坏或延迟,即使是由于船长或船员或其

他船舶所有人雇佣的船上或岸上的人员的疏忽或不履行职责(如无本条规定,船舶所有人应对他们的行为负责)或是由于船舶在装货或开航当时或其他任何时候不适航所造成,亦概不负责。由于其他货物的接触或泄漏、气味或挥发,或由于其他货物的易燃或易爆性性质或包装不充分而造成的损坏,即使事实上是由于积载不当或疏忽所致,亦不应视为由此而造成。

3. 绕航条款

船舶有权为任何目的以任何顺序挂靠任何港口,有无引航员在船均可航行,在任何情况下拖带和/或救助他船,亦可为拯救人命和/或财产而绕航。

4. 运费支付

运费应在交货之时,按第 14 栏规定的方式,以支付之日或数日的平均兑换率,无折扣地以现金支付。如经船长或船舶所有人要求,收货人有义务在接受货物时支付运费。

如经要求,承租人应现金垫付船舶在装货港的经常费用,而按最高兑换率折合并附加 2% 抵偿保险费和其他费用。

5. 装卸费用

a. 班轮条款

货物应运至船边,使船舶能用自己的吊钩起吊货物。承租人应安排岸上和驳船上装船作业所需人员并负担其费用。船舶仅在船上起吊货物。

如用岸上起重机进行装船,应将货物送至舱内,船舶所有人仅付平舱费用。

任何每件和/或每仓货物超过 2 吨重者,由承租人负责装载,积载和卸载,并承担一切风险和费用。

收货人应在船边不超过船舶吊钩所及范围之处收取货物,并承担一切风险和费用。

b. 船舶所有人不负责装卸费以及积载和平舱费用。

货物由承租人或其代理人负责送至舱内、积载和/或平舱,并从舱内提取和卸货,船舶所有人不承担任何风险、责任和费用。

如经承租人要求并得到许可,船舶所有人应提供起货机、动力,并由船员充当起货机司机;否则,承租人应安排岸上的起货机/或起重机(如有的话)。(如船上无装卸设备并在第 15 栏中作此记载,则本款不适用)

协议选择(a)或(b),并填入第 15 栏。

6. 装卸时间

a. 装货和卸货分别计算时间

如天气许可,货物应在第 16 栏规定的连续小时数内装完,星期日和节假日除外,除非已经使用,但只计算实际使用的时间。

b. 装货和卸货混合计算时间

如天气许可,货物应在第 16 栏规定的总的连续小时数内装卸完毕,星期日和节假日除外,除非已使用,但只计算实际使用的时间。

c. 装卸时间的起算

如就绪准备通知书在中午之前递交,装卸时间从下午 1 时起算;如通知书在下午办公时间递交,装卸时间从下一个工作日上午 6 时起算。在装货港,通知书应递交给第 17 栏中规定的托运人。

装卸时间起算前已实际使用的时间计为装卸时间。

等待泊位所损失的时间计为装卸时间。

协议选择(a)或(b),并填入第 16 栏。

7. 滞期费

允许货物有装卸两港共有十个连续日的滞期,按第 18 栏中规定的每日费率计算滞期费,不足一日者按比例计算,按日支付。

8. 留置权条款

船舶所有人得因未收取的运费、空舱费、滞期费和滞留损失而对货物有留置权。承租人应对装货港发生的空舱费和滞期费(包括滞留损失)负责。承租人还应对卸货港发生的运费和滞期费(包括滞期损失)负责,但仅以船舶所有人通过对货物行使留置权而未能得到的款额为限。

9. 提单

船长按所收到的运费率签发提单,并不妨碍本租船合同。如提单运费总额低于租船运费总额时,其差额应在签发提单时,以现金交付船长。

10. 解约条款

如船舶未能在第 19 栏规定的日期的当日或之前做好装货准备(不论靠泊与否),承租人有权解除本合同。如经要求,这一选择至少在船舶预计抵达装货港之前 48 小时内作出。如船舶因海损事故或其他原因而延误,应尽快通知承租人。除已约定解约日外,如船舶延误超过规定的预计装货日期后十天,承租人有权解除本合同。

11. 共同海损

共同海损按 1974 年约克—安特卫普规则进行理算。即使共同海损费用是由于船舶所有人的雇佣人员的疏忽或不履行职责所致,货主仍应支付其中货物的分摊额(参见第 2 条)。

12. 赔偿

对于未履行租船合同的经证实的损失,其赔偿不得超过预计的运费数额。

13. 代理

在任何情况下,在装货港和卸货港由船舶所有人指定自己的经纪人或代理人。

14. 经纪人费用

经纪人的佣金按已收取的运费,以第 20 栏所规定的费率,支付给第 20 栏所指的当事人。

合同不履行时,由船舶所有人向经纪人至少支付按估算和空舱费确定的佣金的 1/3,作为经纪人所花费用和工作的补偿。在多航次情况下,补偿的数额由双方协议。

15. 普通罢工条款

承租人和船舶所有人对由于罢工或停工而阻碍或延误履行本合同规定的义务所引起的后果,概不负责。

当船舶从上一港口准备启航时,或在驶往装货港的途中,或在抵港后的途中,如因罢工或停工而影响全部或部分货物装船,船长或船舶所有人可以要求承租人声明同意按没有发生罢工或停工的情况计算装卸时间,如果承租人未在 24 小时之内以书面(必要时以电报)作出声明,船舶所有人有解除合同的选择权。如果部分货物已经装船,则船舶所有人必须运送该货物(运费仅按装船的数量支付),但有权按自己的利益在途中揽运其他货物。

当船舶抵达卸货港或港外之时或之后,如由于罢工或停工而影响货物的卸载,并且在 48 小时之内未能解决时,收货人可选择使船舶等待至罢工或停工结束,并在规定的装卸时间届满后,支付半数滞期费、或者指令船舶驶往一没有因罢工或停工而延误的危险的安全港口卸货。

这种指令应在船长或船舶所有人将卸货港的罢工或停工情况通知承租人后 48 小时内发出。在这种港口交付货物时,本租船合同和提单中的所有条款都将适用,并且,与船舶在原目的港卸货一样,收取相同的运费,但当到替代港口的距离超过 100 海里时,在替代港所交付货物的运费按比例增加。

16. 战争风险

(1) 在本条中,“战争风险”包括任何封锁、或任何政府、交战国或组织宣布为封锁的任何行动、破坏活动、海盗行为、以及任何实际的或预料的战争、敌对行为、军事内战、内乱或革命。

(2) 如在船舶开始装货前的任何时候,发现履行合同将使船舶或船长和船员或货物在船次任何阶段遭受战争风险,则船舶所有人有权以信件或电报告知承租人解除本租船合同。

(3) 如在航次的任何阶段或任何港口发现船舶、船长和船员或货物遭受战争风险,则不能要求船长装货或继续装货或继续航行或签发提单。在部分或全部货物已装船的情况下,船长行使本条赋予的权利时,可选择将货物卸于装货港,或者载货航行。在后者情况下,船舶有权为其所有人的利益运送其他货物,并因而驶往和在任何其他港口装卸该其他货物,不论此港口近于或远于原港口,也不论是与习惯航线反向或偏离或超出习惯航线。船长根据载运部分货物航行,则在任何情况下,运费应按交付的货物数量支付。

(4) 如船长在根据第 3 条规定载运部分或全部货物时,或在船舶驶离装货港或最后一个装货港(如有多个装货港)之后,发现继续履行合同将使船舶、船长和船员或货物遭受风险,则应在承租人指定的卸货港附近的安全港卸下货物,或者,如已开始卸货,应完成卸货。如在船舶所有人向承租人发出电报要求指定替代港后 48 小时内未收到承租人指示,则船舶所有人有权将货物卸于其可能自由决定的任何安全港口。这种卸载应视为运输合同的适当履行。如货物在此种港口卸下,船舶所有人有权按货物卸于提单中载明的港口或船舶将被指令驶往的港口一样收取运费。

(5) (a) 船舶可自由服从处于内战、敌对行为或军事行动的任何政府、交战方或任何组织、或代表或声称代表任何政府或交战方或任何此种组织的或经其授权的任何个人或团体所发出的有关装载、离港、到港、航线、挂港、停航、目的港、地区、水域、卸载、交货或任何其他方面的任何指令或建议(包括不应驶往目的港或延迟驶往或驶往他港的指令或建议),或者,任何委员会或个人依据本船的战争险条款有权发出的任何此种指令或建议。如由于或因服从任何此种指令或建议而为或不为一定行为,均不得视为违约。

(b) 如由于服从任何此种指令或建议,船舶未驶往提单中载明的港口或根据提单船舶可能会被指示驶往的港口,船舶可驶往所指定或建议的任何港口,或船舶所有人自行决定的任何安全港口,并在该处卸下货物。这种卸载应视为运输合同的适当履行,并且,船舶所有人有权按货物卸于提单中载明的或根据提单船舶可能被指示驶往的港口一样,收取运费。

(6) 因在装货港卸货,或者,在驶往或卸货于本合同第 10 条和第 5 条(b)款规定的任何港口,而引起的所有额外费用(包括保险费),均应由承租人或货主支付,船舶所有人得因根据上述条款可收取的款额而对货物有留置权。

17. 普通冰冻条款

A. 装货港

(1) 当船舶准备从上一港口开航时,或在航程中的任何时候,或在船舶抵达时,因冰冻而不能进入装货港,或者,在船舶抵港后发生冰冻,船长可以因担心船舶被冻结而决定不装运货

物离港,本租船合同因此失效。

(2) 如在装货过程中,船长因担心船舶被冻结而认为离港更有利时,他可以载运已装船的货物离港,并可为船舶所有人的利益将船舶驶往任何其他港口揽载货物运至包括卸货港在内的任何其他港口。根据本租船合同已装船的任何部分货物,在不因此增加收货人额外费用的条件下,由船舶所有人转运至目的港并承担费用,但运费仍应支付,此运费按交付货物数量计付(若为整笔运费,则按比例计付),所有其他条件按租船合同。

(3) 如装货港不止一个,并且其中一个或数个冰冻而关闭,船长或船舶所有人可选择在不冻港装载部分货物,并按(1)款规定,为其自身利益而在其他地点揽载货物,或者,当承租人不同意在不冻港装载货物时宣布本租船合同失效。

(4) 本冰冻条款不适用于春季。

B. 卸货港

(1) 如船舶因冰冻(春季除外)而不能抵达卸货港,收货人可选择使船舶待候至恢复通航,并交付滞期费,或指示船舶驶往一安全并能立即驶入并安全卸货而没有因冰冻而滞留风险的港口。这种指示应在船长或船舶所有人向承租人发出船舶不能抵达目的港的通知后 48 小时内作出。

(2) 如在卸货期间,船长担心船舶被冻结而认为离港更为有利时,他可以决定载运船上货物离港,并驶往能驶入并能安全卸货的最近港口。

(3) 在此种港口交货时,提单上的所有条件均应适用,船舶应按其在原目的港卸货一样,收取相同运费,但如到替代港口的距离超过 1000 海里,则在替代港口交付货物的运费应按比例增加。

中外定期租船合同(期租约)

租约代号:

现有规范如附表所描述的摩托/蒸汽船_____号的船东_____ (地址: _____)与租船人_____达成协议如下:

船舶规范 1. 船东保证,在交船之日以及在整个租期内,本船应与附表规范相符,如有不符,租金应予以降低,足以赔偿租船人由此受到的损失。

船舶状况 2. 船东保证,在交船之日以及在整个租期内,本船应紧密、坚实、牢固,处于良好工作状态,在各方面适于货运,船壳、机器、设备处于充分有效状态,并按规定人数配齐合格的船长、船员和水手。

租 期 3. 船东供租,租船人承租本船自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日,从本船交付之时起租。

航行范围 4. 本船在伦敦保险人学会保证条款的范围内(但不包括_____),穿航于本船能经常安全浮起的(但同样大的船舶照例安全搁底的地点可以不浮起)安全港口、锚地或地点,进行合法贸易。在船东保险人承保的情况下,租船人可派船在许可外的地区进行贸易,也可随意派船到船东需要支付兵险附加保费的地区进行贸易。不论哪种情况,船壳、机器附加保费由租船人负担,但该附加保费不得超过按照伦敦保险人最低费率的最少险别所征收的保费,其保险条件不得扩大学会按期保险条款(1/10/1970)的标准格式或学会兵险条款(1/7/1976)的标准格式,但不包括封锁和围困险。租船人在收到有关凭证或因租船人需要,收到保单附本时将附加保费付还船东,如附加保费有回扣,应退还租船人,船壳、机器保额定为_____元,保费即按此计算,但如果保单记载的船壳、机器保额与上列金额不符,则取较少的金额计算。

如本船航行中受阻,租船人有解除本租约的选择权。

除非首先得到租船人的同意,船东不得以任何理由或任何目的派船停靠台湾港口。

禁装货载 本船用来载运合法货物,但不包括租船人有权按照政府间海事协商组织的规则或任何主管当局适用的条例,运输危险品。

交船港 5. 本船在_____租船人指定的、本船能经常安全浮起,随时可供使用的泊位,在办公时间内交给租船人使用,交船时货舱须打扫干净,适于在装港接收货物,接受交船并不构成租船人放弃其租约赋予的权利。

交船日期 6. 本船不得在_____之前交付,如本船在_____ 17 点之前没有准备就绪并交付,租船人有随时解除本租约的选择权,但不得迟于本船准备就绪之日。

交船通知 船东给租船人_____天确定交船日通知。

货舱检验 7. 租船人在交、还船港代表双方委任验船师检验交、还船时的货舱和确定船上存油,交船检验算船东时间,还船检验算租方时间,验船师费用由船东和租船人均等分担。在测定船上存油前,本船前后吃水要调平或者船尾船首吃水差不超过六英尺。

船东供应项目 8. 船东供应及/或支付有关船长、项目、船员和水手的全部食品、工资、领事费以及其他费用,供应及/或支付甲板、房舱、机舱及其他必须的全部用品,供应及或支付全部润滑油和淡水,支付各项船舶保险及入干坞、修船和其他保养费。

起货机 船东给全部双杆吊及/或转盘吊提供起重装置和设备,达到格式所规定的起重能力,并供装卸货物实际使用的一切绳索、滑轮吊缆、吊货具及滑轮。如本船备有重吊,船东给重吊提供必要的起重装置。(参见第 15 条)

船东提供甲板 水手按需要开关舱,在船到达装卸泊位或地点之前把起货机装置就绪,并提供甲板及/或舷梯看更,配备每舱绞车工及/或转盘吊工一人,按需要昼夜操作,如港方或工会规章制止水手开关舱或操作绞车及/或转盘吊,则租船人雇岸上工人代替并支付费用。

照明 船东用船上灯光和群光灯提供充分的照明,使各舱口和货舱同时作业。

清 舱 如租船人需要,并为当地规章所许可,船东应提供水手清舱并清除垫料,以适于装运下航次货载,租船人付给船东或水手清舱费定额每次最多_____元。

租船人供应项目 9. 租船人供应及/或支付(除非为船东的事物而发生或在船东造成的时间损失内发生,不论是否停租)主机和辅机用的全部油料(为了补偿船上人员的生活用油,每日历月定额_____元,可在支付租金中扣除,不足一月者,按比例扣减)、港口费、强制引水、甲板、拖船、领事费(但按第 8 条属于船东支付者除外)、运河、码头及其他捐税(但属于国际或本地船东或海员组织所征收者除外)和费用,包括任何外国市政税和国税,还支付交船港和还船港的一切码头、港口和吨税(除非在交船前或还船后发生)、代理、佣金等费用,并且安排和支付装载,平舱、码垛(包括垫料,但船东允许租船人使用船上已有的垫料),卸载、过磅和理货、上船执行职务的官员和人员的伙食以及其他各项费用。

燃 料 10. 租船人接收交船时船上所存全部油料,并按每公吨燃油_____元和每公吨柴油_____元付款,船东接收还船时船上所存全部油料,并按租船人现行加油合同的还船港油价付款,如还船港没有合同油价,则按邻近主要加油港的合同油价支付,本船交付时存燃油不少于_____吨,不多于_____吨,柴油不少于_____吨,不多于_____吨,本船退还时存燃油不少于_____吨,不多于_____吨,柴油不少于_____吨,不多于_____吨。

租船人可在交船前加油,占用的时间不计租金。

租船人有使用船东加油合同的选择权,在租期内,如船东和租船人双方在航次的主要加油港都不能安排加油,则租船人有权解除本租约。

租 率 11. 从本船交付之时(格林威治时间)起至还给船东之时(格林威治时间)止,租船人按本船夏季干舷载重_____吨,2240 磅为一吨,每吨每日历月的租率_____支付租金,不足一月者,按比例支付。

第一期租金应在交船后七个银行营业日内,以后各期租金应在到期后七个银行营业日内,以现款在_____交付给船东,租金预付半月(但最后一期,租金预付到经租船人合理估算足以完成最后一个航次所需的时间),该项租金除了扣除本租约已具体规定的项目外,还扣除租船人及其代理人应得的回扣和佣金、有关实际停租或估计停租期间的任何款项或费用,还扣除租船人合理估算,在上述期间内所发生的费用以及根据本租约,租船人对船东的索赔款项,如付款到期之日,本船停租,则租金余额应在本船起租后七个银行营业日内支付,租船人还有权在最后整月租金中扣除预计代船东垫付的港口使用费和开支以及还船时船上存油的估计金额,以上付款,还船后多退少补。

如未履行支付租金,船东有权撤船,不给租船人使用,但这并不损害船东根据本租约在其他方面对租船人享有的索赔权。

还 船 12. 本船应于租约期满时,按交付给租船人时大体相同的良好状态(自然损耗和由于第 21 条列举的原因所造成的船舶损失除外),在租船人选择的安全、没有冰冻的_____港退还。

租船人有卸毕还船的选择权,给船东或水手支付包干费最多_____元以代替清舱,清除垫料。

还船通知 租船人给船东不少于十天的预计还船港口和日期的通知。

最后航次 如本船被指令的航次将超过租期时,租船人可使用本船完成该航次,但如市价高于租约规定的租率,则对于超过租期的时间按市价支付。

货 位 13. 除保留适当足够的部位供船长、船员、水手使用及存放船具、属具、家具、食品与船用品外,本船所有空间和运力,如有客舱,也包括在内,均归租船人使用。

甲板货 租船人有权按照通常海运惯例,在甲板及/或舱口部位装满货物,费用自理,并承担风险,装载甲板货应受到船舶稳定性和适航性的限制,航行中,船长与水手对甲板货应妥善照料并拉紧捆索。

租船人 14. 租船人有权派代表一至二人。

代 表 上船并押运并考察航次尽快运行情况,对他们将免费提供房间并供应与船长相同的伙食标准,费用由租船人负担。

证 件 15. 船东保证持有并随船携带必要的证件,以符合所靠挂港口的安全卫生规定和当前要求。

船东保证,本船起货机及其他一切设备符合本船靠挂港口的规定,还保证本船随时持有现行有效证件,在各方面符合这种规定,如船东未能照办使其符合上述规定或未持有上述证件以致岸上人员不能作业,则由此损失的时间应停租,由此产生的额外费用由船东负担。

租船人有权免费使用船上的绞车吊杆包括重吊及/或转盘吊至其最大起重能力,起货机应保持完好工作状态,便于即时使用,但租船人打算使用重吊时仍应给予足够时间的通知。

熏 舱 在租期内,船东提供有效的熏蒸灭鼠证书或免疫证书,由于载货或根据租船人指示而挂港需要熏蒸,均由租船人负担,其他原因的熏蒸由船东负担。

停 租 16. (A) 如时间损失是由于(1)人员或船用品不足;(2)船壳、机器或设备损坏;(3)船舶或货物遇到海损事故包括碰撞和搁浅而造成延误;(4)修船、进干船坞或保持本船效能所采取的其他必要措施;(5)未持有或未随船携带货运需要的有效证件及或其他船舶文件,包括有效的巴拿马和苏伊士运河丈量证件;(6)船长、船员或水手的罢工、拒航、违抗命令或失职;(7)任何当局因船东、船长、船员或水手受到控告或违章对本船实行拘留或干预(但租船人的疏忽行为或不行为所引起者除外);(8)船东违反租约而停工;(9)由于本条所提到的任何原因或任何目的(恶劣天气除外)或由于伤病船员上岸治疗而使本船绕航,折返或靠挂非租船人所指示的其他港口;(10)本租约另有规定的停租项目或其他任何原因,以致妨碍或阻止本船有效运行或使本船不能给租船人使用,则从时间损失起至本船重新处于有效状态,在不使租船人比时间损失开始之时的船位吃亏的地点恢复服务止,租金停止。

(B) 如装卸货物所需的绞车/转盘吊或其他设备损坏或不堪使用,或绞车/转盘吊动力不足,则开工不足的时间应按所需作业的绞车及或转盘吊的数目比例计算时间损失,如上述原因

使装完或卸完整船的时间推迟,则开工不足的时间应相应地全部停租,如租船人要求继续作业,则船东支付岸上设备费用以代替绞车/转盘吊,租船人仍应支付全部租金,但如岸上转盘吊数目不够,则租金应按岸上可供使用的转盘吊数目比例支付。

(C) 由于上述原因引起的额外费用,包括装卸工人待时费,如有罚款也包括在内,均由船东负责,并从租金内扣除。

(D) 租船人有将任何停租时间加在租期内的选择权。

(E) 如本租约所说的原因使本船延误达六周以上,租船人有解除租约的选择权。

航速索赔 17. 联系本租约第 1 条,如本船航速减低及/或耗油增多则由此造成的时间损失和多耗用燃料的费用,应从租金中扣除。

征 用 18. 在租期内,如本船被船籍国政府征用,则租金应从征用之时停止,凡预付而不应得的租金以及征用时船上存油金额应退还租船人,如征用期超过一个月,租船人有解除租约的选择权。

干 坞 19. 从上次油漆船底算起,不超过十个月,本船应在船东和租船人双方同意的方便地点和时间,至少进干坞一次(清洗油漆船底)。

船长责任和提单 20. 船长和水手应尽快完成所有航次并提供惯常的协助。在航次、代理或其他安排方面,船长应听从租船人的指示,船长本人或经租船人要求授权租船人或其代理人按照大副或理货收据签发提供的任何提单。

指示和航海日志 租船人应给船长各项指示和航行指导,船长应保存完整正确的航海日志供租船人或其他代理人查阅,甲板、机房日志应用英文填写,最迟应于每航次完毕时交给租船人或其代理人,如未照办,则以租船人提出的数据为准,对此船东无权申诉。

如租船人有理由对船长、船员或轮机长的行为不满,船东在接到不满的情节后,应立即调查,如情节属实,船东应予以撤换,不得拖延。

21. 装卸工人和理货及租船人安排并作为船东的雇员,接受船长的指示和指导,租船人对雇用的装配工人的疏忽,过失行为或判断错误不负责任,对引水员、拖船或装卸工人的疏忽或装载不合理或装载不良造成的船舶灭失,也不负责任。

垫 款 22. 如需要,租船人或其代理人可垫支船长必要的款项,供船方在港的日常开支,收取 2.5% 垫款手续费,此项垫款应从租金中扣还,但租船人或其代理人认为必要时可拒绝垫支。

冰 封 23. 本船不得派往或进入冰封的地点,或本船到达之时,由于冰情,即将撤去或可能撤去灯塔、灯船、航标和浮标的地点,本船也不得派往或进入因冰情,有危险使本船不能顺利到达或在装卸完毕后不能驶出的地点,本船没有破冰航行的义务,但如需要,可尾随破冰船航行。

船舶灭失 24. 如本船灭失,租金在灭失之日停止,如本船失踪,租金在本船最后一次报告之日的正午停止,凡预付而不应得的租金应退还租船人。

加 班 25. 如需要,本船昼夜作业(周六星期日和假日包括在内)。除非停租,租船按每日历月定额_____元付给船东,作为船员和水手的加班费,不足一月按比例计付。

留置权 26. 为了索回本租约属下的赔偿,船东有权留置属于定期租船人的货物和转租运费以及提单运费。为了索回预付而不应得的款项,索回因船东违约而造成的损失,租船人有权留置船舶。

救助 27. 救助其他船舶所得的报酬,扣除船长与水手应得的部分与各项法定费用和其他开支,包括按约对救助损失时间所付的租金,还有损坏的修复和燃料的消耗等项后,由船东与租船人均等分享,救助人命和救助财产无效所遭受的时间损失和费用(不包括本船的灭失),由船东和租船人均等分担。

转租 28. 租船人有转租本船的选择权,但原租船人对船东仍负有履行本租约的全部责任。

走私 29. 船东对其雇员的不法行为和犯罪行为,如走私、偷盗、行窃等后果负责,由此造成的船期延误应予停租。

退保费 30. 由于本船在港时间达 30 天以上并照付了租金,船东因此从保险公司得到的退保费应给予租船人(一经从保险公司收致,如数退给租船人,否则从未次租金中扣回估计的金额)。

战争 31. 如船旗国卷入战争、敌对行动或军事行动,船东和租船人双方均可解除本租约,本船将在目的港或在租船人选择的安全、开放的港口,于卸完货物后还给船东。

海牙规则 32. 船东或其经理人作为承运人,按照 1924 年 8 月 25 日在布鲁塞尔签订的海牙规则第三和第四款的规定(但第三款六节除外,在四款五节中 700 人民币代替 100 英镑),对本租约名下所载运的货物,根据船长签发的提单或根据第 20 条由船长授权经租船人或其代理人所签发的提单负责短少、灭失或残损。

互有过失 33. 双方互有过失碰撞条款和航运

碰撞条款及兵险 公会兵险 1 条和 2 条是本租约的组成部分,本租约名下出具的提单均应载有此项条款。

共同海损 34. 共同海损按照 1975 年北京理算规则理算和清算。

仲裁 35. 本租约发生的一切争执向_____申请仲裁,仲裁的裁决是终局的,对双方均有约束。

佣金 36. 船东应按本租约所付租金百分之 3—3/4 的回扣付给租船人,百分之 1—1/4 的经纪佣金付给_____.如任何一方违约以致租金没有全部支付,则责任方应赔偿经纪人的佣金损失。双方同意解除本租约时,由船东赔偿经纪人的佣金损失,在此情况下,佣金不超过为期一年的租金计算的数额。

船东(签章): _____

租船人(签章): _____

经办人:

经办人:

_____年_____月_____日

船舶规范

本表由船东填写后,全部并入并作为____年____月____日租约的组成部分。

1. (A) 船名:_____ 呼号:_____ 船旗:_____

(B) 何时建造:_____ 总长:_____ 最大的宽度:_____

(C) 船级:

(D) 登记吨位(总/净):

(E) 主机型号和制动马力:

2. 载重吨和吃水

(A) 按船级的夏季干舷载重包括燃料、船用品和淡水_____长吨。

(B) 以(A)为基础满载时在海水中吃水:

(C) 船用品和常数不超过_____长吨。

3. 散装/包装容积

共计_____立方英尺包括清洁、可装干货的深舱包装容积_____立方英尺,另加清洁可装散货的开底翼舱_____立方英尺。

4. 速度耗油和油舱容量

(A) 最大每分钟转速:

可产生每分钟运行转速:

(B) 良好天气条件下装载时运行速度:_____海里。

(C) 以(B)为基础每日航行耗油:中燃油(最多_____秒)_____吨+柴油_____吨。

(D) 每日(24 小时)在港耗油:

起货机全部作业:

起货机停止作业:

(E) 油舱容量约_____吨燃油约_____吨柴油。

(F) (B)中所谓“良好天气条件”应解释为风速不超过蒲福氏风力 3 级(最大 16 海里)及/或道格拉斯海浪状况 3 级(3—5 英尺)。

5. 起货机

(A) 绞车规范、数目和起重能力:

(B) 吊杆/转盘吊的数目和起重能力:

双干联合作业的常规负荷:

(C) 重吊规范:

使用于何舱口:

准备时间:

6. 淡水

(A) 水柜容量:_____吨。

(B) 锅炉每日用量:_____吨,生活用_____吨。

(C) 淡水机规范:

利用废气制淡水:

7. 甲板/货舱/舱口

(A) 甲板数目:

(B) 二层甲板平或不平:

(C) 二层柜高度:

(D) 货舱/舱口数目:

(E) 舱口尺寸:

深舱口尺寸:

(F) 舱底板/露天甲板/舱盖强度

8. 其他项目

(A) 机器/船桥位置:

(B) 舱盖型号:

(C) 货舱通风系统:

(D) 地轴弄是否与舱底板平:

(E) 充分压舱空载时从水浅至舱盖的板围高度:

(F) 上次进干坞油漆船底日期:

(G) 上次熏蒸日期:

9. 货舱铺有舱底板,舱口大小一致,或者舱底板加固,以适于用抓斗卸散货。

10. 本船是自动平舱散货船或是双层甲板船,按照 1960 年海上生命安全国际公约的规定规则,装载散货无需任何其他设备。

11. 本船已经加固,适于装载重件货,并能在货舱间隔装载情况下航行。

12. 本船护货板齐备。

13. 本船可长途空放无需货舱装水或重物压舱。

14. 本船二层柜舱盖齐全并在租期内同样保持齐全,船东保证,所有二层柜舱盖板完好;符合工厂法或相当的其他法令。

15. 本船符合通过苏伊士和巴拿马运河的各项要求并持有必要证件。

16. 本船备有通过圣劳伦斯河,圣劳伦斯航路和大湖所要求的全部装置和设备。

17. 本船所有货位备有二氧化碳灭火设备,适于满载棉花。

租用潜水船及潜水人员合同

根据《合同法》和《海上运输市场组织管理办法》的有关规定,特制订以下条款,供双方共同遵照执行。

施工单位 (简称甲方)

潜水船单位 (简称乙方)

一、甲方根据施工需要,租用乙方船及潜水的人员,租用潜水组任务:主要承担水下工程作业。

二、租用潜水组共_____组每组需配_____人(包括潜水人员_____人),潜水船组的交接地点为_____港。

三、租费规定:经甲、乙双方协商定为每组月租费_____元(包括潜水人员的津贴_____元),租费每月结算一次。

四、租用期限:自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止,如合同到期,工程继续需要,应按期续合同,否则调回另行安排。

五、潜水组施工作业中的责任划分:

1. 乙方必须按照合同规定配齐潜水组人员、潜水设备,船只及设备的使用保管由乙方负责。施工作业中如因乙方技术操作不当造成损失应由乙方负责。但因甲方施工设备不良和操作不当给乙方造成损失,由甲方负责。

2. 潜水组必须服从甲方调动,如因乙方责任或不服从调动而耽误施工生产满一天者,按日扣罚租费_____元。

3. 潜水组在租期内,因天气影响或甲方其他原因影响潜水作业,应照收租费。

4. 潜水组人员不得擅自离岗,如擅离者,应追究责任,并按期扣出每组每日租费_____元。

六、潜水组人员的劳保用品及生活安排问题,经甲、乙双方协商决定,潜水作业必要的防护用品等按照甲方的标准统一发放,潜水人员的食宿住地甲方负责安排。生活费用及粮食供应由乙方负责。

七、潜水作业人员的医疗费均由乙方负责,但由于甲方施工和水下作业整平等设备不良或操作造成乙方潜水人员伤亡,其医疗费由甲方负责。

八、本合同自签订日起生效。

九、若有未尽事宜,由双方根据《合同法》和有关规定,协商补充条款。

十、本合同一式十份,正本三份,副本七份,正本甲、乙双方各执一份,船管处一份,副本报银行、工商行政管理局登记备案。

甲方 签章

乙方 签章

主管机关签章

负责人

负责人

开户银行账号

开户银行账号

年 月 日

年 月 日

年 月 日

国际租赁合同

本协议于____年____月____日在中国____签订。承租人：____公司，主营业所在地____；出租人：____公司，主营业所在地____。根据本协议，按下列条件，出租人向承租人出租，承租人从出租人处租赁下述物品。

1. 租赁物名称、规格：

2. 数量：

3. 租金：固定价。

每台租金：

租金总额：

4. 装运：

装运时间：

装运港：

目的港：

装运唛头：

5. 上述租赁物的使用地：

6. 付款：

承租人付给出租人的全部租金分两次支付，第一次于货到目的港日算起 6 个月后支付；第二次于货到目的港日算起 12 个月后支付。全部租金以美元支付，电汇出租人____银行或出租人临时指定的银行。交货后，无论承租人是否使用了商品，包括因不可抗力事故，均须按上述条件向出租人支付租金。

7. 租赁物所有权：

在承租人承租期间，租赁物所有权属于出租人。

8. 合同期满租赁物的处理：

本租赁协议期满时，只要承租人付清全部租金，便有权以每台____美元购买租赁物。承租人付清货款，租赁物便归承租人所有。

9. 争议解决：

有关本协议的一切争议应友好协商解决。双方约定，若达不成协议，提请仲裁委员会仲裁。仲裁的裁决是终局的，对双方均具有约束力。

10. 税费：

出租人在中国的全部收入须依中华人民共和国的法律纳税。

11. 租赁物使用权：

承租人享有租赁物使用权，未经出租人同意，承租人不得将租赁物转租他人使用。

12. 保证：

承租人在签约时或签约后，但必须在装运期一个月前，向出租人提交中国银行出具的以出租人为受益人的保证函，作为承租人履行本协议全部义务的保证。

13. 延期付款的违约金：

若承租人未按期付款，则必须向出租人交纳延期款项的违约金，年率为_____%，时间从付款到期日计算至实际付款日期。

14. 维修：

承租人必须自负费用维持租赁物的良好状况；但是出租人必须对租赁物的故障负责，承租人有权向出租人提出赔偿因此所遭受的损失。

15. 有效期限：

本协议的有效期是一年，自租赁物抵达目的港日计算。

16. 适用法律：

本协议的签订、解释和履行受中华人民共和国法律制约。兹证明，双方在以上开首语中书明的日期签署盖章。本协议以英文书写，一式两份，每方各执一份。

公司：
(签字)

公司：
(签字)

第 4 章

融资租赁合同范本

融资租赁合同(1)

出租人：合同号码：
法定地址：签订日期：
法定代表人：签订地点：
(以下简称甲方)

电 话：传 真：
电 挂：邮政编码：
开户银行：账 号：
承租人：(以下简称乙方)

法定地址：
法定代表人：

电 话：传 真：
电 挂：邮政编码：
开户银行：账 号：

第一条 租赁物件

甲方根据乙方的要求及乙方的自主选定，以租给乙方为目的，为乙方融资购买附表第(1)项所记载的物件(以下简称租赁物件)租予乙方，乙方则向甲方承租并使用该物件。

第二条 租赁期间

租赁期间如附表第(5)项所记载，并以本合同第五条第1款所规定的乙方签收提单日为起租日或以本合同第五条第2款所规定的甲方寄出提单日为起租日。

第三条 租金

1. 甲方为乙方融资购买租赁物件，乙方承租租赁物件须向甲方支付租金，租金及其给付时间、地点、币种和次数，均按附表第(9)项的规定。

2. 前款租金是根据附表第(7)项所记载的概算成本(以下简称概算成本)计算的。但租赁物件起租之日，当实际成本与概算成本有出入时，以实际成本为准，租金按实际成本相应计算。

3. 前款的实际成本，是指甲方为购买租赁物件和向乙方交货以外汇和人民币分别所支付的全部金额、费用及其利息的合计额(其利息均从甲方支付或实际负担之日起至租赁物件起租日，以外币____%/年的利率和人民币____%/年的利率计算。

4. 根据本条第2、3款，当实际成本与概算成本有出入时，甲方向乙方提供《租赁物件实际

成本计算书》及《实际租金表》，向乙方通知实际成本的金额和以实际成本为准，对附表第(8)、(9)、(10)、(11)、(12)项的调整，乙方承认上述的调整。该调整不属于合同的变更或修改，且不论租赁物件使用与否，乙方都以《实际租金表》中载明的日期、金额、币种等向甲方支付租金。

5. 本合同租金币种由乙方选定，在合同履行期间不得变更。如因汇率变化给乙方造成的利益盈亏，由乙方受益或负担。

第四条 租赁物件的购买

1. 乙方根据自己的需要，通过调查卖方的信用力，自主选定租赁物件及卖方。乙方对租赁物件的名称、规格、型号、性能、质量、数量、技术标准及服务内容、品质、技术保证及价格条款、交货时间等享有全部的决定权，并直接与卖方商定，乙方对自行的决定及选定负全部责任。甲方根据乙方的选定和要求与卖方签订购买合同。乙方同意并确认附表第(1)项所记载的购买合同的全部条款，并在购买合同上签字。

2. 乙方须向甲方提供甲方认为必要的各种批准或许可证明。

3. 甲方负责筹措购买租赁物件所需的资金，并根据购买合同，办理各项有关的进口手续。

4. 有关购买租赁物件应交纳的海关关税、增值税及国家新征税项和其他税款，国内运费及其他必须支付的国内费用，均由乙方负担，并按有关部门的规定与要求，由乙方按时直接支付。甲方对此不承担任何责任。

第五条 租赁物件的交付

1. 租赁物件在附表第(3)项的交付地点，由卖方或甲方(包括其代理人)向乙方交付。甲方收到提单后，立即电报通知乙方凭授权委托书向甲方领取提单，乙方同时向甲方出具租赁物件收据。乙方签收提单后，即视为甲方完成向乙方交付租赁物件。乙方签收提单日为本合同起租日。乙方凭提单在交付地点接货，并不得以任何理由拒收货物。

2. 如乙方未在甲方通知的日期领取提单或者乙方拒收提单，甲方将提单挂号寄送乙方，即视为甲方已完成向乙方交付租赁物件及乙方将租赁物件收据已交付甲方。在此种情况下，甲方寄出提单日为本合同起租日。

3. 租赁物件到达交付地点后，由甲方运输代理人(外运公司)或乙方自行办理报关、提货手续。且无论乙方及时接货与否，在租赁物件到达交付地点后，由乙方对租赁物件自负保管责任。

4. 因不可抗力或政府法令等不属于甲方原因而引起的延迟运输、卸货、报关，从而延误了乙方接受租赁物件的时间，或导致乙方不能接受租赁物件，甲方不承担责任。

5. 乙方在交付地点接货后，应按照国家有关规定在购买合同指定的地点和时间进行商检，并及时向甲方提交商检报告副本。

第六条 租赁物件瑕疵的处理

1. 由于乙方享有本合同第四条第1款所规定的权利，因此，如卖方延迟租赁物件的交货，或提供的租赁物件与购买合同所规定的内容不符，或在安装调试、操作过程中及质量保证期间有质量瑕疵等情况，按照购买合同的规定，由购买合同的卖方负责，甲方不承担赔偿责任，乙方不得向甲方追索。

2. 租赁物迟延交货和质量瑕疵的索赔权归出租方所有，出租方可以将索赔权部分或全部转让给承租方，索赔权的转让应当在购买合同中明确。

3. 索赔费用和结果均由承租方承担。

第七条 租赁物件的保管、使用和费用

1. 乙方在租赁期间内,可完全使用租赁物件。

2. 乙方除非征得甲方的书面同意,不得将租赁物件迁离附表第(4)项所记载的设置场所,不得转让给第三者或允许他人使用。

3. 乙方平时应对租赁物件给予良好的维修保养,使其保持正常状态和发挥正常效能。租赁物件的维修、保养,由乙方负责处理,并承担其全部费用。如需更换其零件,在未得到甲方书面同意时,应只用租赁物件的原制造厂所供应的零件更换。

4. 因租赁物件本身及其设置、保管、使用等致使第三者遭受损害时乙方应负赔偿责任。

5. 不按本条第1款的规定,因租赁物件本身及其设置、保管、使用及租金的交付等所发生的一切费用、税款(包括国家新开征的一切税种应缴纳的税款),由乙方负担(甲方全部利润应纳的所得税除外)。

第八条 租赁物件的灭失及毁损

1. 在合同履行期间,租赁物件灭失及毁损的风险,由乙方承担(但正常损耗不在此限)。

如租赁物件灭失或毁损,乙方应立即通知甲方,甲方可选择下列方式之一,由乙方负责处理并负担一切费用:

(1) 将租赁物件复原或修理至完全正常使用之状态。

(2) 更换与租赁物件同等状态、性能的物件。

2. 租赁物件灭失或毁损至无法修复的程度时,乙方按《实际租金表》所记载的所定损失金额,赔偿给甲方。

3. 根据前款,乙方将所定损失金额及任何其他应付的款项交纳给甲方时,甲方将租赁物件(以其现状)及对第三者的权利(如有时)转让给乙方。

第九条 保险

在租赁物件到达附表第(4)项所规定的设置场所的同时,由乙方以甲方的名义对租赁物件投保,并使之在本合同履行完毕之前持续有效,保险金额与币种按本合同所规定的所定损失金的金额与币种。

保险费用由乙方承担。

保险事故发生,乙方须立即通知甲方,并即行将一切有关必要的文件交付甲方,可用于下列事项:

(1) 作为第八条第1款第(1)或(2)项所需费用的支付。

(2) 作为第八条第2款及其他乙方应付给甲方的款项。

第十条 租赁保证金

1. 乙方将附表第(8)项所记载的租赁保证金,作为其履行本合同的保证,在本合同订立的同时,交付甲方。

2. 前款的租赁保证金不计利息,并按《实际租金表》所载明的金额及日期抵作租金的全部或一部分。

3. 乙方如违反本合同任何条款或当有第十一条第1至5款的情况时,甲方从租赁保证金中扣抵乙方应支付给甲方的款项。

第十一条 违反合同处理

1. 如乙方不支付租金或不履行合同所规定其他义务时,甲方有权采取下列措施:

(1) 要求即时付清部分或全部租金及一切应付款项。

(2) 径行收回租赁物件,并由乙方赔偿甲方的全部损失。

2. 虽然甲方采取前款(1)、(2)项的措施,但并不因之免除本合同规定的乙方其他义务。

3. 在租赁物件交付之前,由于乙方违反本合同而给甲方造成的一切损失,乙方也应负责赔偿。

4. 当乙方未按照本合同规定支付应付的到期租金和其他款项给甲方,或未按时偿还甲方垫付的任何费用时,甲方除有权采取前3款措施外,乙方应按附表第(13)项所记载的利率支付迟延支付期间的迟延利息,迟延利息将从乙方每次交付的租金中,首先扣抵,直至乙方向甲方付清全部逾期租金及迟延利息为止。

5. 乙方如发生关闭、停业、合并、分立等情况时,应立即通知甲方并提供有关证明文件,如上述情况致使本合同不能履行时,甲方有权采取本条第1款的措施,并要求乙方及担保人对甲方由此而发生的损失承担赔偿责任。

租赁期间,租赁物不属于承租方破产清算的范围。

第十二条 甲方权利的转让

甲方在本合同履行期间在不影响乙方使用租赁物件的前提下,随时可将本合同规定的全部或部分权利转让给第三者,但必须及时通知乙方。

第十三条 合同的修改

本合同及所有附件的修改,必须经甲乙双方及担保人签署书面协议方能生效。

第十四条 租赁期满后租赁物件的处理

乙方在租赁期满并全部履行完毕合同规定的义务时,乙方有权对租赁物件作如下选择:

1. 自费将租赁物件归还甲方,并保证使租赁物件除正常损耗外,保持良好状态,或

2. 租赁期满30天前,以书面通知甲方,按附表第(10)项和第(12)项所记载的续租租金和续租所定损失金额(其他条件与本合同相同)继续承租,或

3. 乙方向甲方支付产权转移费人民币_____元,甲方即将租赁物件所有权转移给乙方。

第十五条 担保

担保人担保和负责乙方切实履行本合同各项条款,如乙方不按照本合同的规定向甲方缴纳其应付的租金及其他款项时,担保人按照本合同项下担保人所出具的担保函履行担保责任。

第十六条 争议的解决方式

有关本合同的一切争议,首先应友好协商解决,协商不成的,按下列第()种方式解决:

1. 提交_____仲裁委员会仲裁;

2. 向人民法院起诉。

第十七条 乙方提供必要的情况和资料

乙方同意按甲方要求定期或随时向甲方提供能反映乙方企业真实状况的资料和情况,包括:乙方资产负债表、乙方利润表、乙方财务情况变动表以及其他必要的明细情况表。

甲方要求乙方提供上述情况和资料时,乙方不得拒绝。

第十八条 合同、附表及附件

1. 本合同附表及第_____号购买合同、《实际租金表》、《租赁物件实际成本计算书》、《担保函》、《租赁物件收据》均为本合同附件,与本合同具有同等效力。

2. 本合同自甲、乙双方及担保人签字盖章后即生效,本合同书正本一式_____份,由甲

方、乙方和担保人各执一份。

出租人：

承租人：

法定代表人(签字)：

法定代表人(签字)：

担保人：

法定代表人(签字)：

附表

(1)	租赁物件(制造厂)	(详见本合同附件第 号购买合同)			
(2)	卖方				
(3)	交付地点	港(详见本合同附件第 号购买合同所规定之目的港)			
(4)	租赁物件 设置场所				
(5)	租赁期间	个月(以租赁物件提单交付之日为起算日)			
(6)	预计交付期及租赁 物件收据交付期	预计交付期: 年 月 于 港口装船(详见上述购买合同)租赁物件收据 交付期: 于租赁物件提单签收当日			
(7)	概算成本	外汇(): 人民币:			
(8)	保证金				
(9)	租金及其支付方法	租金: 支付方法: 支付地点:			
(10)	续租租金				
(11)	所定损失金	第一次租金支付 前	第一次租金支付 后	第二次租金支付 后	第三次租金支付 后
		第四次租金支付 后	第五次租金支付 后	第六次租金支付 后	第七次租金支付 后
		第八次租金支付 后	第九次租金支付 后	第十次租金支付 后	第十一次租金支 付后
(12)	续租所定 损失金额	(13)		迟延利息	以中国银行的 贷款和人民币贷 款的贷款利率 ×120%计算
(14)	附带条款				

实际租金表

年 月 日

台启：

兹根据贵我双方签订之租赁合同书(NO.)第三条的规定,现对租赁合同附表第(8)、(9)、(10)、(11)、(12)项作如下调整。请以此为准,按时支付租金及各项应付款项。

公司业务部(盖章)

总经理室	业务部经理	业务员
------	-------	-----

附表第(8)项保证金调整

概算成本时的保证金	按实际成本调整的保证金
-----------	-------------

附表第(9)项租金调整

概算租金 (共 次)	实际租金(共 次)							
第一次至第 一次各为：	第一次租金：	支付日：	年	月	日	第五次租金：	支付日：	年 月 日
	第二次租金：	支付日：	年	月	日	第六次租金：	支付日：	年 月 日
	第三次租金：	支付日：	年	月	日	第七次租金：	支付日：	年 月 日
最后一次为：	第四次租金：	支付日：	年	月	日	第八次租金：	支付日：	年 月 日

附表第(10)项续租租金调整

概算续租租金(共_____次)	实际续租租金(共_____次)
每次:	每次:

附表第(11)项所定损失金调整

第一次租金支付前	第一次租金支付后	第二次租金支付后	第三次租金支付后
概算:	概算:	概算:	概算:
实际:	实际:	实际:	实际:
第四次租金支付后	第五次租金支付后	第六次租金支付后	第七次租金支付后
概算:	概算:	概算:	概算:
实际:	实际:	实际:	实际:

附表第(12)项续租所定损失金调整

概算:	实际:
-----	-----

- 附注: (1) 租赁合同签订日: 年 月 日
 (2) 起 租 日: 年 月 日
 (3) 租赁期间: 个月 年 月 日至 年 月 日
 (4) 租金支付: 每一个月支付一次(先付/后付), 在支付日前电汇到

 (5) 租赁物件概算成本为: 实际成本为:
 (6) 按实际成本, 保证金为: 已预付:
 余额/欠额为:

抄送: 担保人(1):

担保人(2):

合同号码:

租赁期间起算日: 年 月 日

租赁物件收据

根据 年 月 日你公司与本 订立租赁合同,下列租赁物件于本日确实承租无误。在合同履行期,愿遵守上述租赁合同所规定的各项条款。

承租单位(盖章)

授权代表(签字):

租赁物件 (制造厂)	(详见第 号购买合同)
卖 方	
租赁物件设置场所	
租赁期间	_____个月(本租赁物件提单交付之日为起算日)

本栏由出租人填写:

部门	负责人	复核人	经办人

融资租赁合同(2)

合同编号:

_____ 租赁公司(以下简称出租人)与 _____(以下简称承租人)签订本合同,其条款如下:

1. 出租人同意租出,承租人同意租进附件所列的设备;该附件是本合同不可分割的部分。
2. 租期为两年,从承租人验收设备之日起算。
3. 总租金为 _____(货币) _____ 万元,从承租人接受所租设备之日开始计租。在租赁期内,月租为 _____(货币) _____ 万元,应于每月五号前交入 _____ 银行的出租人账户。在租赁期间任何一方不得要求加租或减租。如果承租人不准时交租,则应向出租人交付比 _____ 银行长期贷款利率多 1% 的利息作为处罚。

签约后一个月内承租人应向出租人提交 _____ 银行出具的保函,担保承租人按合同规定交租。

4. 出租人必须按 CIF _____ 条件在附件规定的时间内把所租设备运交承租人。
5. 出租人应于装船后把合同号码、品名、规格、件数、毛重、净重、发票总值、载货船名、预计到达时间和目的港以电传通知承租人以便提货。同时还要向承租人航寄下列单据:

- a. 提单正本两份;
- b. 发票四份;
- c. 装箱单四份;
- d. 出租人的厂家出具的关于所租设备的品质、数量检验一份。

6. 货到 _____ 港后,承租人要委托 _____ 检验机构检验所租货物。如有品质、规格、数量等与合同规定不符,承租人有权在货到 30 天内凭该检验机构的检验证书向出租人提出索赔;或者要求出租人自费及时更换不合格的零件或机器。

7. 在租赁期间,出租人必须办理必要的保险;保险应包括第三者责任险,使在事故中遭受损失和伤亡的其他有关方也可受益。

8. 在租赁期间,出租人应免费提供租后服务,包括所租设备的安装、运转、修理和保养。承租人必须妥善爱护所租设备,使其保持经久耐用。如果由于承租人员的错误操作造成设备损坏,修理费应由承租人承担。

9. 出租人应按优惠价格向承租人提供原料、燃料和部件。

10. 在设备到达厂房一个月内,出租人要派出两名技术员到 _____ 指导所租设备的安装,然后培训承租人的技术员和工人,使他们能达到掌握有关操作、修理和保养所租设备的技术。在这种情况下,承租人同意付给每人月薪人民币 _____ 元;其他一切费用则由出租人承担。

11. 为达到第十条所述的目的,有关安装、调试、检查、修理、操作和保养的技术资料应由

出租人免费提供给承租人。

12. 出租人的技术人员每季至少要对所租设备检验一次以确保设备正常开动。承租人则要给予他们必要的协助。

13. 如果承租人涉及第三者的专利权纠纷,出租人应对其后果负责。

14. 没有出租人书面同意,承租人不得将设备转租给第三方。

15. 当合同期满时,承租人可作以下不同的选择:

——继续再租两年;

——改签融资租赁合同租用更长的时间;

——按照双方同意的优惠价格直接购买设备。

16. 如果一方受到不可抗力的阻挡而不能履行合同义务,执行合同的时限应作相应的延长。

17. 如果一方严重违反合同的一条条款并在六十天内未作纠正时,另一方可提前六十天向违约方提交书面通知而终止本合同。违约的一方应对有权终止合同的一方所受的经济损失负责赔偿。

18. 有关本合同的一切争议应该按照国际商会的调解和仲裁规则由一个或几个按该规则指定的仲裁员最终仲裁解决。

本合同用中、英两种文字写成,两者具有同等效力。

出租人:

承租人:

年 月 日签订于

号合同附件

出租人同意把下列设备租给承租人:

货物名称:

制造厂名:

规格:

型号:

数量:

单价:

装船日期:

租金总额:

月租金额:

租金支付条款:

融资租赁合同(3)

出租方(甲方):地址:_____ 电话:_____ 电报挂号:_____

银行账号:_____

承租方(乙方):地址:_____ 电话:_____ 电报挂号:_____

银行账号:_____

甲乙双方同意按照下列条款签订本租赁合同(以下简称“合同”)以资共同遵守:

第一条 合同依据和租赁物件

甲方根据乙方上级主管部门_____的批准并根据乙方租赁委托书的要求,租进_____(以下简称租赁物件)出租给乙方使用。租赁物件的名称、规格、型号、数量和使用地点详见本合同附表第1、5项,该附表为本合同不可分割的组成部分。

第二条 租赁物件的所有权

1. 在租赁期内,附表所列租赁物件的所有权属于甲方。乙方对租赁物件只有使用权,没有所有权。乙方不得在租期内对租赁物件进行销售、转让、转租、抵押或采取其他任何侵犯租赁物件所有权的行为。

2. 在租赁期满后,甲方可同意乙方续租或按附表第11项所列名义货价将租赁物件售与乙方。名义货价同最后一期租金一并支付。名义货价交清后,该租赁物件的所有权随即转归乙方。

第三条 租金的计算和支付

1. 租金以租赁物件的总成本为基础计算。租赁物件的总成本包括租赁物件的价款、海运费、保险费和融资利息(融资利息从甲方支付或甲方实际负担之日起计算)及银行费用等。总成本是甲方用外汇和人民币分别支付上述全部金额、费用的合计额。

2. 租金用美元额度支付时:

乙方应在签订本合同后的30天内将本合同预计所需要的美元额度采用银行划拨的方式_____次划入甲方中国银行总行营业部美元额度户头。

租金用甲方向国外支付租赁物件价款的同一货币计价。在每期对国外支付租金的当日按中国银行的外汇牌价兑换成美元,并以贸易内部结算价格(1美元兑换_____元人民币)同乙方结算。乙方用人民币支付租金,由甲方通过中国人民银行向乙方托收。

3. 租金直接用外币支付时:

租金用租进或购进租赁物件的同一货币计价和支付。

每期租金,由乙方在规定的支付日期内直接汇入甲方在中国银行总行营业部的账户。

美元账号:_____ ; 日元账号:_____ ; 德国马克账号:_____。

4. 租金用调剂美元支付时:

租金用甲方向国外支付租赁物件价款的同一货币计价。在每期对国外支付租金的当日按

中国银行的外汇牌价转换成美元,并以中国银行调剂美元价格(1 美元兑换_____元人民币)同乙方结算。

乙方用人民币支付租金,由甲方通过中国人民银行向乙方托收。

第四条 租金的变更和罚款利息

1. 在租赁期内,由于我国政府或租赁物件出口国政府增减有关税项、税率等因素必须变更租金时,甲方用书面通知乙方这种变更并提出新的实际租金,乙方承认这种变更。

2. 租赁物件的总成本与其概算租金不符时,甲方在租赁物件全部交货后,用书面通知乙方实际租金的金额,并以此金额为准对概算租金作出相应的变更,乙方承认这种变更。

3. 乙方延迟支付租金时,甲方将按照延付时间计算,每日加收延付金额的万分之三的利息。

第五条 租赁物件的交货和验收

1. 租赁物件在附表第 4 项所列的卸货港(以下简称交货地点),由甲方(或其代理人)向乙方交货。因政府法律、不可抗力和延迟运输、卸货、报关等不属于甲方责任而造成租赁物件延迟交货时,甲方不承担责任。

2. 租赁物件运达安装或使用地点后,乙方应在 30 天内检查租赁物件,同时将签收盖章后的租赁物件的验收收据交给甲方。

3. 如果乙方未按前项规定的时间办理验收,甲方则视为租赁物件已在完整状态下由乙方验收完毕,并视同乙方已经将租赁物件的验收收据交付给甲方。

4. 如果乙方在验收时发现租赁物件的型号、规格、数量和技术性能等有不符、不良或瑕疵等情况属于卖方的责任时,乙方应在接货后 90 天内从中国商品检验局取得商检证明并应立即将上述情况用书面通知甲方。甲方将根据与卖方签订的购货协议规定的有关条款协助乙方对外进行交涉,办理索赔等事宜。

第六条 质量保证及事故处理

1. 租赁物件的质量保证条件同甲方与卖方签订的购货协议中的质量保证条件相符。如果在质量保证期内发生质量问题属于卖方责任时,甲方同意将购货协议规定的索赔权转让给乙方,并协助乙方办理索赔事宜。当需要卖方派人来华时,甲方负责办理邀请外商来华的手续。

2. 在租赁期内,因乙方责任事故致使租赁物件遭受损失时,乙方应对此承担全部赔偿责任。

3. 如发生以上任何情况,都不影响本合同的继续执行和效力。

第七条 租赁物件的使用、维修、保养和费用

1. 租赁物件在租赁期内由乙方使用。乙方应负责日常维修、保养,使设备保持良好状态,并承担由此产生的全部费用。

2. 租赁物件在安装、保管、使用等过程中致使第三者遭受损失时,由乙方对此承担全部责任。

3. 租赁物件在安装、保管、使用等过程中发生的一切费用、税款,均由乙方负担。

第八条 租赁物件的损坏和毁灭

1. 乙方承担在租赁期内发生的租赁物件的毁损(正常损耗不在此限)和灭失的风险。

2. 在租赁物件发生毁损或灭失时,乙方应立即通知甲方,甲方可选择下列方式之一由乙方负责处理并承担其一切费用:

- (1) 将租赁物件复原或修理至完全能正常使用的状态；
- (2) 更换与租赁物件同等型号、性能的部件或配件，使其能正常使用；
- (3) 当租赁物件灭失或毁损至无法修理的程度时，乙方应按附表第 9 项规定的预定损失金额，赔偿甲方。

第九条 租赁物件的保险

1. FOB 或 C&B 条件交货时，由甲方办理租赁物件的进口运输保险手续。
2. 租赁物件自运抵乙方安装或使用地点之日起由甲方向中国人民保险总公司投保财产险(保险期至本合同终结时为止)，以应付自然灾害所引起的租赁物件的毁损风险。
3. 在租赁期间，如发生保险事故，乙方应立即通知甲方和中国人民保险总公司在当地的分公司，并向甲方提供检验报告和有关资料，会同甲方向中国人民保险总公司索赔。

本条各项保险费均计入总租金内用外币支付，由乙方负担。

根据第八条应由乙方支付给甲方的款项，可在保险赔偿金内减免抵偿。

第十条 租赁保证金

1. 本合同一经签订乙方即向甲方支付附表第 8 项规定的租赁保证金，作为履行本合同的保证。
2. 租赁保证金不计利息，在租赁期满时归还乙方或抵最后一期租金的全部或一部分。
3. 乙方违反本合同任何条款时，甲方将从租赁保证金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

第十一条 违反合同时的处理

1. 除本合同第四条所规定的条款外，未经对方书面同意，任何一方不得中途变更或解除合同。任何一方违反本合同将按《中华人民共和国合同法》的有关条款处理。
2. 乙方如不支付租金或违反本合同的任何条款时，甲方有权采取下列措施：
 - (1) 要求乙方及时付清租金和其他费用的全部或一部分。
 - (2) 终止本合同，收回或要求归还租赁物件，并要求乙方赔偿甲方的损失。
3. 租赁物件交货前，由于乙方违反本合同而给甲方造成的一切损失，乙方应负责赔偿。

第十二条 经济担保

乙方委托_____为本合同乙方的经济担保人，不论发生何种情况乙方未按照本合同附表的要求支付租金时，乙方经济担保人将按《中华人民共和国担保法》的规定连带承付乙方所欠租金。

第十三条 争议的解决

1. 有关本合同的一切争议，甲乙双方及乙方的经济担保人应首先根据《中华人民共和国合同法》等法规的有关条款来解决。如不能解决时，按如下第()项方式解决：
 - (1) 向_____仲裁委员会申请仲裁；
 - (2) 向人民法院起诉。
2. 甲方与外商签订的购货协议需要仲裁时乙方有责任提供有关资料并协助甲方对外进行交涉。

第十四条 本合同的附件

本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。

本合同附件：

- (1) 租赁合同附表；

- (2) 租赁委托书及附表;
- (3) 租赁设备确认书;
- (4) 甲方购货协议副本,协议号: _____;
- (5) 乙方租赁偿还担保与还款计划书。

第十五条 其他

1. 本合同正本一式二份,自甲乙双方签字盖章后生效,双方各执一份正本为凭。合同副本除乙方经济担保人必持一份外,其他需要份数由双方商定。

2. 对本合同内容的任何修改、补充或变更(除第四条外)须采用书面形式,经双方加盖公章后正式生效。本合同修改、变更部分应视为本合同不可分割的组成部分。

甲方: _____(章)

代表: _____

业务员: _____

乙方: _____(章)

代表: _____

_____年_____月_____日

经济担保人 _____(章)

代表 _____

_____年_____月_____日

融资租赁合同(4)

出租人(甲方):

地址: 邮码: 电话:

法定代表人: 职务:

承租人(乙方):

地址: 邮码: 电话:

法定代表人: 职务:

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》之规定,经协商一致,自愿签订本融资租赁合同(以下简称本合同)。

本合同一经签订,在法律上对甲乙双方均有约束力。

第一条 租赁物名称

租赁物,是指乙方自行选定的以租用、留购为目的,甲方融资购买的第 号购买合同项下的技术设备。

第二条 租赁物的购买

1. 乙方以租用、留购为目的,以融资租赁方式向甲方承租租赁物;甲方根据乙方的上述目的为其融资购买租赁物。

2. 乙方须向甲方提供甲方认为必要的各种批准文件及担保函。

3. 乙方根据自己的需要选定租赁物及卖主和制造厂家,并与甲方一直参加订货谈判;在甲方主持下,乙方自行与卖主商定租赁物的名称、规格、型号、数量、质量、技术标准、技术服务及设备的品质保证等购买合同中的技术设备条款;甲乙双方与卖主共同商定价格、交货期、支付方式等购买合同中的商务条款;甲方以买主身份主签,乙方以承租人身份附签第 号购买合同。

4. 甲方应负责筹措购买租赁物所需的资金,并根据购买合同规定办理进口许可证,履行支付定金、开立信用证、租船订舱、投保、结算等项义务。

5. 乙方负担购买租赁物应缴纳的海关关税、其他税款和银行开立信用证等国内费用。甲方垫付的银行开证费,乙方应在甲方指定的日期内,将款额及应付的利息给甲方。人民币计息办法按中国人民银行的规定办理。

第三条 租赁物的交货

1. 甲方支付货款并取得提货单后,将提单挂号寄送乙方即为完成向乙方交货。乙方应凭单在到货港(目的港)接货。乙方不得以任何理由拒收货物。

2. 租赁物到达到货港后,由甲方运输代理人(外运公司)或乙方自行办理报关、提货手续。提货后,乙方自负保管责任。如乙方不能及时缴纳关税等款项或办理提货手续而造成损失,由乙方负担。

3. 因不可抗力延迟运输、卸货、报关等不属于甲方原因而造成的租赁物的延迟交货或不能交货,甲方不负责任。

4. 租赁物由乙方根据购买合同的规定进行商检,并将商检结果于商检后 10 日内书面通告甲方。

5. 如卖主延迟交货,租赁物的规格、型号、数量、质量、技术标准等与购买合同规定的内容不符或在购买合同保证期内发生质量问题,均按购买合同规定由卖主负责。乙方不得向甲方追索。

6. 乙方若因前款原因遭受损害,乙方应提供有关证据及索赔或仲裁方案,甲方根据乙方的要求向卖方索赔或提出仲裁。索赔、仲裁的结果及发生的全部费用,均由乙方承担。

7. 不论发生上述何种情况,不免除乙方按期支付租金的义务。

第四条 合同期限和还租期限

1. 本合同期限,指从本合同生效之日至甲方收到乙方所有租金和应付的一切款项后出具租赁物所有权转移证明书之日。

2. 还租期限,指从还租期限起算日(以《到货通知单》上注明的租赁物运抵到货港日期为准)至最后一期租金应付日。

第五条 租金

1. 甲方为乙方融资购买租赁物,乙方承租租赁物件须付租金给甲方。

2. 租金是购买租赁物的成本与租赁费之和。

成本是甲方为乙方购买租赁物和向乙方交货所支付的货款、运费、保险费(含财产保险)及双方一致同意计入成本的费用与租前息(甲方支付上述费用从其支付或实际负担日起至还租期限起算日止所产生的利息总金额)之和。

计算租金的租赁费率由国际金融市场浮动利率和筹资手续费、风险费率及甲方应得的合理利差(后三项为不变量)两部分组成。签订本合同之日确定的租赁费率为本合同的暂定租赁费率。开立信用证之日确定的租赁费率为合同的固定租赁费率,在还租期内固定不变,外汇计息方法按中国银行的规定办理。

3. 《租金概算表》为甲乙双方签订本合同时的财务预算表,其租金根据概算成本和暂定租赁费率计算,具有暂时性。本合同的暂定租赁费率为(货币:____)____/年。

4. 《实际应付租金通知书》,为乙方偿还甲方租金的依据,根据实际成本和还租期限内的固定租赁费率计算。计算实际成本时,如甲方支付货款的货币与本合同货币不同时,按甲方实际兑换的汇率折成本合同的货币计算。租前息按固定租赁费率计算。

5. 实际成本核算完毕后,甲方向乙方发出《实际应付租金通知书》。除计算错误外,乙方同意不论租赁物件使用与否,都以该通知书中载明的日期、金额、币种等向甲方支付租金。

6. 如乙方提前偿还租金,需提前 30 天同甲方协商,甲方同意后,方可提前偿还租金,但须加收二个月利息。

如乙方未按期支付租金,应缴纳迟延利息,延付一个月內按原固定租赁费率的 130% 计收;一个月后,每超过一天加收欠租金额的万分之五罚息。

第六条 服务费和保证金

1. 乙方在购买合同签订日后 15 天内,向甲方交付____元,作为付给甲方的服务费。

2. 乙方按《租金概算表》(10)的规定,在购买合同签订日后 15 天内交付甲方保证金。保证

金不计利息,在第一期租金到期时,自动抵作该期租金的全部或部分。

3. 如因乙方未及时支付保证金和服务费致使购买合同不能执行,所造成的损失由乙方负责。

第七条 租赁物的所有权和使用权

1. 在本合同期限内,租赁物的所有权属于甲方。乙方除非征得甲方的书面同意,不得有转让、转租、抵押租赁物或将其投资给第三者或其他任何侵犯租赁物所有权的行为,也不得将租赁物迁离《租金概算表》中所记载的设置场所或允许他人使用。

2. 在本合同期限内,租赁物的使用权属于乙方。如任何第三者由于甲方的原因对租赁物主张任何权利,概由甲方负责。乙方的使用权,不得因此受到影响。

3. 在本合同期限内,乙方负责租赁物维修、保养并承担其全部费用。甲方有权在其认为适当的时候,检查租赁物的使用和保养情况,乙方对甲方的检查应提供方便。如果需要,租赁物维修保养合同由乙方与卖主或原制造厂家签订,或由甲方代乙方与卖主或原制造厂家签订。如需更换租赁物的零件,在未得到甲方书面同意时,只能用其原制造厂提供的零件更换。

4. 因租赁物本身及其设置、保管、使用及租金的交付所发生的一切费用、税款(甲方应缴纳的利润所得税除外)由乙方负担。

5. 因租赁物本身及其设置、保管、使用等原因致使第三者遭受损害时,乙方应负赔偿责任。

第八条 租赁物的灭失及毁损

1. 在本合同期限内,乙方承担租赁物灭失或毁损的风险。

2. 如租赁物灭失或毁损,乙方应立即通知甲方,甲方可选择下列方式之一,由乙方负责处理并负担一切费用。

① 将租赁物复原或修理至可正常使用之状态;

② 更换与租赁物同等状态和性能的物件。

3. 租赁物灭失或毁损至无法修理的程度时,乙方应按《实际应付租金通知书》中记载的损失赔偿金额,赔偿给甲方。当乙方将损失赔偿金额及其他应付的款项缴纳给甲方时,按本合同第十三条办理。

第九条 保险

1. 自还租期限起算日开始,甲方以购买合同 CIF 价及本合同规定的币种对租赁物投保财产险,并使之在还租期限内持续有效。保险费由乙方负担,计入实际成本。

2. 事故发生后,乙方须立即通知甲方,并提供一切必要的文件,以便甲方领取保险金。

3. 甲方将取得的保险金,根据与乙方商定的下述原则之一办理:

① 作为第八条第 2 款第①项或第②项所需费用的支付;

② 作为第八条第 3 款及其他乙方应付给甲方的款项。

保险金不足以支付上述之一的款项时,由乙方补足。

第十条 违反本合同

1. 如甲方未能履行本合同第二条第 4 款所规定的义务造成卖主逾期交付租赁物,甲方购买租赁物所支付款项在逾期期间所发生的利息由甲方承担。

2. 如乙方不支付租金或违反本合同其他条款,甲方有权要求乙方即时付清租金和其他费用,或收回租赁物自行处置,所得款项抵作乙方应付租金及迟延利息,不足部分应由乙方赔偿。

虽然甲方采取前述措施,并不因之免除本合同规定的乙方其他义务。

第十一条 甲方权利的转让和抵押

本合同期内,甲方有权将本合同赋予甲方的全部或部分权利转让给第三者,或提供租赁物作为抵押,但不得影响乙方在本合同项下的权利和义务。

第十二条 重大变故的处理

1. 乙方如发生关闭、停产、合并、分立、破产等情况,须立即通知甲方,甲方可立即采取本合同第十条规定的措施。

2. 乙方和担保人的法定地址、法定代表人等发生变化,不影响本合同的执行,但乙方和担保人应立即书面通知甲方。

第十三条 租赁物所有权的转移

乙方向甲方付清全部租金及其他款项,并再向甲方支付租赁物的残值_____元(人民币)后,由甲方向乙方出具租赁物所有权转移证明书,租赁物的所有权即转归乙方所有。

第十四条 担保

乙方委托_____为本合同乙方的担保人,担保人向甲方出具不可撤销的租金担保函。详见本合同附件二。

乙方负责将本合同复印件转交担保人。

第十五条 争议的解决

有关本合同的一切争议,甲乙双方首先应根据本合同规定的内容协商解决,如协商不能解决时,采取下列方式()解决:

1. 向_____仲裁委员会提起仲裁;
2. 向_____人民法院提起诉讼。

第十六条 合同的修改和补充

凡对本合同进行修改、补充或变更,须以书面形式经双方法定代表人或授权的委托代理人签字后生效,并作为本合同的组成部分,与原合同具有同等效力。

第十七条 本合同必不可少的附件

1. 融资租赁委托书 2. 不可撤销的租金担保函 3. 购买合同 4. 《租金概算表》 5. 《实际应付租金通知书》 6. 乙方提供的批准文件和证明材料

第十八条 本合同的生效

本合同经甲乙双方法定代表人或由其授权的委托代理人签字后生效。本合同正本一式二份,甲乙双方各执一份。

甲 方:

代表人: _____

_____年_____月_____日

乙方:

代表人: _____

_____年_____月_____日

融资租赁合同(5)

出租人(以下简称甲方):

承租人(以下简称乙方):

甲乙双方同意按照下列条款签订本融资租赁合同。

第一条 合同说明

甲方根据乙方的需求和委托,按照乙方提供的租赁财产的名称、品质、规格、数量和金额等要求,购进第二条规定的租赁物件出租给乙方,并由乙方承租。

第二条 租赁财产的名称、品质、规格、数量和金额

第三条 租赁物件的交货、验收、交货地点和使用地点

1. 租赁物件由供货方直接在承租人指定的交货地点,向承租人交货。
2. 租赁财产运达安装或使用地点后,乙方应在____天内检查租赁物件,并将签收盖章后的租赁物件的验收收据交给甲方。
3. 如果在____天内乙方未按前项规定向甲方交付验收收据,视为租赁物件已在完整、良好状态下由乙方验收完毕,并视同乙方已经将租赁物件的验收收据交付给甲方。
4. 如果乙方在验收时发现租赁物件的品质、规格和数量等有不符、不良或瑕疵等情况属于卖方的责任时,乙方应在接货后____天内从商检部门取得商检证明并立即将上述情况书面通知甲方,甲方将根据与供货商签订的购货合同规定的有关条款协助乙方对外进行交涉,办理索赔等事宜。

第四条 租赁期限

第五条 租金金额,支付日期和方式

第六条 租金的担保

1. 本合同一经签订,乙方即向甲方支付双方商定的保证金人民币____元,作为履行本合同的保证,租赁保证金不计利息,在租赁期满时归还乙方(或规定为抵作最后一期租金的全部或一部分),乙方违反本合同任何条款时,甲方将从租赁保证金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。
2. 乙方委托____为本合同乙方的保证人,不论发生何种情况,乙方未按照本合同的要求支付租金时,由乙方保证人按《担保法》的规定承担连带责任。

第七条 合同期满时租赁财产的处理

合同期满时,按下列第()方式处理租赁财产:1. 退租;2. 续租;3. 留购。

第八条 当事人的权利和义务

第九条 违约责任

第十条 争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决;协商不成时,双方采取下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁;
2. 向_____人民法院起诉。

第十一条 双方商定的其他条款

第十二条 出租人与供货方签订的购货合同是本合同的附件,本合同未尽事宜,由双方协商解决。

本合同自_____年_____月_____日起生效。

本合同正本一式两份,由甲乙双方签章后生效,双方各执正本一份为凭,副本_____份,分送_____部门备案。

出租人(盖章):

承租人(盖章):

鉴(公)证意见

地址:

地址:

法定代表人(签字):

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

委托代理人(签字):

经办人:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

电 话:

电 话:

电 挂:

电 挂:

邮政编码:

邮政编码:

担保人(盖章):

鉴(公)证机关(盖章):

地址:

法定代表人(签字):

承办人:

开户银行:

账 号:

电 话:

电 挂:

邮政编码:

签约时间: 年 月 日

签约地点:

融资租赁合同(6)

合同号码：
合同签订日期：
合同签订地点：

出租人(以下称甲方)：

地址：	邮政编码：
法定代表人：	电 传：
电 话：	开户银行：
传 真：	账 号：
电 挂：	

承租人(以下称乙方)：

地址：	邮政编码：
法定代表人：	电 传：
电 话：	开户银行：
传 真：	账 号：
电 挂：	

第一条 租赁物件

甲方根据乙方的要求及乙方的自主选定,以租给乙方为目的,为乙方融资购买附表第(1)项所记载的物件(以下简称租赁物件)租与乙方;乙方则向甲方承租并使用该物件。

第二条 租赁期间

租赁期间如附表第(5)项所记载,并以合同第五条第1款所规定的乙方签收提单日为起租日或以本合同第五条第2款所规定的甲方寄出提单日为起租日。

第三条 租金

1. 甲方为乙方融资购买租赁物件,乙方承租租赁物件须向甲方支付租金,租金及其给付时间、地点、币种和次数,均按附表第(9)项的规定。

2. 前款租金是根据附表第(7)项所记载的概算成本(以下简称概算成本)计算的。但租赁物件起租之日,当实际成本与概算成本有出入的,以实际成本为准,租金按实际成本相应计算。

3. 前款的实际成本,是指甲方为购买租赁物件和向乙方交货以外汇和人民币分别所支付

的全部金额、费用及其利息的合计数(其利息均从甲方支付或实际负担之日起至租赁物件起租日,以外币____%/年的利率和人民币____%/年的利率计算)。

4. 根据本条 2、3 款,当实际成本与概算成本有出入时,甲方向乙方提供《租赁物件实际成本计算书》及《实际租金表》,向乙方通知实际成本的金额和以实际成本为准,对附表第(8)、(9)、(10)、(11)和(12)项的调整,乙方承认上述的调整,该调整不属于合同的变更或修改,且不论租赁物件使用与否,乙方都以《实际租金表》中载明的日期、金额和币种等向甲方支付租金。

第四条 租赁物件的购买

1. 乙方根据自己的需要,通过调查卖方的信用力,自主选定租赁物件及卖方。乙方对租赁物件的名称、规格、型号、性能、质量、数量、技术服务及服务内容、品质、技术保证及价格条款、交货时间等享有全部的决定权,并直接与卖方商定,乙方对自行的决定及选定负全部责任,甲方根据乙方的选定与要求与卖方签订购买合同,乙方同意并确认附表第(1)项所记载的购买合同的全部条款,并在购买合同上签字。

2. 乙方须向甲方提供甲方认为必要的各种批准或许可证明。

3. 甲方负责筹措购买租赁物件所需的资金,并根据购货合同,办理各项有关的进口手续。

4. 有关购买租赁物件应交纳的海关关税、增值税及国家新征税项和其他税款,国内运费及其他必须支付的国内费用,均由乙方负担,并按有关部门的规定与要求,由乙方按时直接支付。甲方对此不承担任何责任。

第五条 租赁物件的交付

1. 租赁物件在附表第(3)项的交付地点,由卖方或甲方(包括其他代理人)向乙方交付。甲方收到提单后,立即电报通知乙方凭授权委托书向甲方领取提单,乙方同时向甲方出具租赁物件收据。乙方签收提单后,即视为甲方完成向乙方交付租赁物件。乙方签收提单日为本合同起租日。乙方凭提单在交付地点接货,并不得以任何理由拒收货物。

2. 如乙方未在甲方通知的日期领取提单或者乙方拒收提单,甲方将提单挂号寄送乙方,即视为甲方已完成向乙方交付租赁物件及乙方将租赁物件收据已交付甲方。在此种情况下,甲方寄出提单日为本合同起租日。

3. 租赁物件到达交付地点后,由甲方运输代理人(外运公司)或乙方自行办理报关、提货手续。且无论乙方及时接货与否,在租赁物件到达交付地点后,由乙方对租赁物件自负保管责任。

4. 因不可抗力或政府行为等不属于甲方原因而引起的迟延运输、卸货和报关,从而延误了乙方接受租赁物件的时间,或导致乙方不能接受租赁物件,甲方不承担责任。

5. 乙方在交付地点接货后,应按照国家有关规定在购买合同指定的地点和时间进行商检,并及时向甲方提交商检报告副本。

第六条 租赁物件瑕疵的处理

1. 由于乙方享有本合同第四条第 1 款所规定的权利,因此,如卖方延迟租赁物件的交货,或者提供的租赁物件与购货合同所规定的内容不符,或在安装调试、操作过程中及质量保证期间有质量瑕疵等情况,按照购货合同的规定,由购货合同的卖方负责,甲方不承担赔偿责任,乙方不得向甲方追索。

2. 租赁物件迟延交货和质量瑕疵的索赔权归出租人所有,出租人可以将索赔权部分或者全部转让给承租人;索赔权的转让应当在购货合同中明确。

3. 索赔费用和结果均由承租人承担。

第七条 租赁物件的保管、使用和费用

1. 乙方在租赁期间内,可完全使用租赁物件。

2. 乙方除非征得甲方的书面同意,不得将租赁物件迁离附表第(4)项所记载的设置场所,不得转让给第三人或允许他人使用。

3. 乙方平时应对租赁物件给予良好的维修保养,使其保持正常状态和发挥正常效能。租赁物件的维修、保养,由乙方负责处理,并承担其全部费用。如需更换其零件,在未得到甲方书面同意时,应只用租赁物件的原制造厂所供应的零件更换。

4. 因租赁物件本身及其设置、保管和使用等致使第三人遭受损害时乙方应负赔偿责任。

5. 按本条款第1款的规定,因租赁物件本身及其设置、保管、使用及租金的交付等所发生的一切费用、税款(包括国家新开征的一切税种应缴纳的税款),由乙方负担(甲方全部利润应缴纳的所得税除外)。

第八条 租赁物件的灭失及毁损

1. 在合同履行期间,租赁物件灭失及毁损的风险,由乙方承担(但正常损耗不在此限)。如租赁物件灭失或毁损,乙方立即通知甲方,甲方可选择下列方式之一,由乙方负责处理并负担一切费用。

(1) 将租赁物件复原或修理至完全正常使用之状态;

(2) 更换与租赁物件同等状态、性能的物件。

2. 租赁物件灭失或毁损至无法修复的程度时,乙方按《实际租金表》记载的所定损失金额,赔偿给甲方。

3. 根据前款,乙方将所定损失金额及任何其他应付的款项交给甲方时,甲方将租赁物件(以其现状)及对第三人的权利(如有时)转移给乙方。

第九条 保险

在租赁物件到达附表第(4)项所规定的设置场所的同时,由乙方以甲方的名义对租赁物件投保,并使之在本合同履行完毕之前持续有效,保险金额与币种按合同所规定的所定损失金额与币种。保险费用由乙方承担。

保险事故发生,乙方须立即通知甲方,并即时将一切有关必要的文件交付甲方,保险赔偿金可用于下列事项:

(1) 作为第八条第1款第(1)或(2)项所需费用的支付;

(2) 作为第八条第2款及其他乙方应付给甲方的款项。

第十条 租赁保证金

1. 乙方将附表第(8)项所记载的租赁保证金,作为其履行本合同的保证,在本合同订立的同时,交付甲方。

2. 前款的租赁保证金不计利息,并按《实际租金表》所载明的金额及日期抵作租金的全部或者一部分。

3. 乙方如违反本合同任何条款或当有第十一条第1至5款的情况时,甲方从租赁保证金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

第十一条 违反合同处理

1. 如乙方不支付租金或者不履行合同所规定的其他义务时,甲方有权采取下列措施:

(1) 要求即时付清部分或全部租金及一切应付款项；

(2) 径行收回租赁物件，并由乙方赔偿甲方的全部损失。

2. 虽然甲方采取前款(1)、(2)项的措施，但并不因之免除本合同规定的乙方其他义务。

3. 在租赁物件交付之前，由于乙方违反本合同而给甲方造成的一切损失，乙方也应负责赔偿。

4. 当乙方未按照本合同规定支付应付的到期租金和其他款项给甲方，或未按规定偿还甲方垫付的任何费用时，甲方除有权采取前3项措施外，乙方应按附表第(13)项所记载的利率支付迟延支付期间的迟延利息，迟延利息将从乙方每次交付的租金中，首先抵扣，直至乙方向甲方付清全部逾期租金及迟延利息为止。

5. 乙方如发生关闭、停业、合并和分立等情况时，应立即通知甲方并提供有关证明文件，如上述情况致使本合同不能履行时，甲方有权采取本条第1款的措施，并要求乙方及担保人对甲方由此而发生的损失承担赔偿责任。

租赁期间，租赁物件不属于承租人破产清算的范围。

第十二条 所有权的保护

在承租人行使购买选择权之前，租赁物件始终是出租人绝对的、排他的财产。

1. 承租人必须保持出租人对租赁物件的所有权，并反驳任何由第三方提出的所有权要求。

2. 承租人不得给予自己以租赁物件所有者的权利。

3. 承租人应确保出租人成为租赁物件的所有者。

4. 未经出租人同意，承租人不得随意放弃对租赁物件的占有，也不得随意将租赁物件转租或出售给第三人。

5. 承租人应在规定的范围内使用租赁物件。

6. 在租赁期间内，出租人有权定期检查租赁物件，包括检查租赁物件的存放位置、运转情况等。

7. 承租人应在租赁物件的显著位置附着租赁物件所有者的标签，以免租赁物件被扣押或查封。

8. 承租人或第三人不得自行设立对租赁物件的留置权。

第十三条 甲方权利的转让

甲方在合同履行期间在不影响乙方使用租赁物件的前提下，随时可将本合同规定的全部或部分权利转让给第三人，但必须及时通知乙方。

第十四条 合同的修改

本合同所有附件的修改，必须经甲乙双方及担保人签署书面协议方能生效。

第十五条 租赁期满并全部履行完毕合同规定的义务时，乙方有权对租赁物件作如下选择：

1. 自愿将租赁物件归还甲方，并保证使租赁物件除正常损耗外，保持良好状态，或

2. 租期期满30天前，以书面通知甲方，按附表第(10)项和第(12)项所记载的续租租金和续租所定损失金额(其他条件与本合同相同)继续承租，或

3. 乙方向甲方支付产权转移费人民币_____元，甲方即将租赁物件所有权转移给乙方。

第十六条 担保

担保人_____担保和负责乙方切实履行本合同各项条款,如乙方不按照本合同的规定向甲方缴纳其应付的租金及其他款项时,担保人按照合同项下担保人所出具的担保函履行担保责任。

第十七条 争议的解决

有关本合同的一切争议,首先应友好协商解决,如协商不能解决,双方按下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁;
2. 向_____人民法院提起诉讼。

第十八条 乙方提供必要的情况和资料

乙方同意按甲方要求定期或随时向甲方提供能反映真实状况的资料和情况,包括:乙方资产负债表、乙方利润表、乙方财务状况变动表以及其他必要的明细情况表。

甲方要求乙方提供上述情况和资料时,乙方不得拒绝。

第十九条 合同的终止

融资租赁合同只有在特殊的情况下才能终止。

1. 承租人有严重违反融资租赁合同的行为,如承租人停止支付租金等。出租人有权在事件发生后通知承租人解除合同。
2. 承租人已经破产,或已经宣布公司合并、解散或重整。
3. 租赁物件因受不可抗力(如地震、水灾等)的作用而意外灭失。

第二十条 合同附表及附件

1. 本合同附表及第_____号购货合同、附表、租赁物件明细表;实际租金表、租赁物件收据等均为本合同附件,与本合同具有同等效力。

2. 本合同自甲、乙双方及担保人签字盖章后即生效。本合同书正本一式_____份,由甲方、乙方和担保人各执_____份。

甲方:

乙方:

法定代表人(签字):

法定代表人(签字):

担保人:

法定代表人(签字):

电话:

地址:

邮政编码:

传真:

电挂:

开户银行:

账号:

附表

(1)	租赁物件(制造厂)				
(2)	卖方				
(3)	交付地点				
(4)	租赁物件设置场所				
(5)	租赁期间				
(6)	预计交付期及 租赁物件收据交付期				
(7)	概算成本				
(8)	保证金				
(9)	租金及其支付方法				
(10)	续租租金				
	(11)所定损失金	第一次 租金支 付前	第一次 租金支 付后	第二次 租金支 付后	第三次 租金支 付后
		第四次 租金支 付后	第五次 租金支 付后	第六次 租金支 付后	第七次 租金支 付后
		第八次 租金支 付后	第九次 租金支 付后	第十次 租金支 付后	第十一 次租金 支付后
	续租所定损失金额				以中国银 行的贷款 和人民币 贷款的贷 款利率× 120%计算
(12)			(13)	迟延利息	
(14)	附带条款				

实际租金表

敬啟者：

兹根据贵我双方签订之租赁合同(NO.)第三条的规定,现对租赁合同附表第(8)、(9)、(10)、(11)和(12)项作如下调整。请以此为准,按时支付租金及各项应付款项。

____公司业务部(盖章)

总经理(签字):

业务经理(签字):

业务员(签字):

年 月 日

附表第(8)项保证金调整

概算成本时的保证金	按实际成本调整的保证金
$A = \frac{1}{2} \times (C_1 + C_2) \times \frac{1}{100} \times 100\%$	$B = \frac{1}{2} \times (C_1 + C_2) \times \frac{1}{100} \times 100\%$

附表第(9)项租金调整

概算租金(共 次)	实际租金(共 次)	
第一次至第 次 各次为:	第一次租金: 支付日: 年 月 日	第五次租金: 支付日: 年 月 日
	第二次租金: 支付日: 年 月 日	第六次租金: 支付日: 年 月 日
	第三次租金: 支付日: 年 月 日	第七次租金: 支付日: 年 月 日
	第四次租金: 支付日: 年 月 日	第八次租金: 支付日: 年 月 日
最后一次为:		

附表第(10)项续租租金调整

概算续租租金(共 次)	实际续租租金(共 次)
每次:	每次:

附表第(11)项所定损失金调整

第一次租金支付前	第一次租金支付后	第二次租金支付后	第三次租金支付后
概算:	概算:	概算:	概算:
实际:	实际:	实际:	实际:
第四次租金支付后	第五次租金支付后	第六次租金支付后	第七次租金支付后
概算:	概算:	概算:	概算:
实际:	实际:	实际:	实际:

附表第(12)项续租所定损失金调整

概算：

实际：

附注：

1. 租赁合同签订日： 年 月 日
 2. 起 租 日： 年 月 日
 3. 租赁期间： 个月(年 月 日至 年 月 日)
 4. 租金支付：每个月支付一次(先付/后付)，在支付日前电汇到：
 公司开户银行： 银行 分行，现汇账号：
 5. 租赁物件概算成本为：_____, 实际成本为：_____
 6. 按实际成本，保证金为：_____, 已预付_____。余额/欠额为：
- 抄送：担保人(1)：
 担保人(2)：
- 合同号码： 租赁合同起算日： 年 月 日

租赁物件收据

根据 年 月 日你公司与 订立的租赁合同,下列租赁物件于本日确实承租无误。在合同履行期内,愿遵守上述租赁合同所规定的各项条款。

承租单位(盖章):

授权代表(签字):

卖方	
租赁物件设置场所	
租赁期间	个月(本租赁物件提单交付日为起算日)

下面的表格由出租人填写

部门	负责人	复核人	经办人

融资租赁合同(7)

出租人：(以下简称甲方)

承租人：(以下简称乙方)

甲方和乙方一致同意按照下列条款签订本融资租赁合同，并共同遵照执行。

第一条 合同的标的

(1—1) 根据 文件批准，乙方拟增添

(下称租赁物件)，因资金困难，特向甲方申请办理融资租赁。甲方经审查同意支付设备价款(大写) ，购进租赁物件后出租给乙方使用。乙方同意以租赁物件明细表、货物验收证明和购货发票影印件作为合同附件，交甲方保存。

第二条 对租赁物件的权利和义务

(2—1) 在租期内租赁物件属甲方所有，乙方承认甲方对租赁物件的所有权和处分权。未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物件进行改造，也不得对租赁物件作出任何形式的抵押、转让、转租及其他任何侵害租赁物件所有权和处分权的行为。

(2—2) 租期内租赁物件由乙方使用，乙方有义务合理和适宜地保护租赁物件，并对由于乙方自己的过失或疏忽或由乙方可防止的任何第三人的行为造成的对租赁物件的灭失或损害负有赔偿义务。

(2—3) 为了保证租赁物件的正常使用和运转，乙方负责对租赁物件按技术要求进行正常的、适时的维修和保养。维修和保养所发生的费用均由乙方自负。租期内，租赁物件无论发生任何属于制造或使用事故均由乙方负责解决，乙方不能因此而免除向甲方支付租金的义务。

(2—4) 甲方有权对租赁物件的使用情况进行检查，乙方应为甲方的工作提供方便。租期内，乙方每季应向甲方提供乙方的财务报表，并向甲方报告经营情况。

(2—5) 租期内，乙方不得以任何形式明示或暗示其对租赁物件具有所有权和处分权，如乙方在此期间由于债务纠纷或依法破产，乙方应向法院、债权人或清算委员会申明对租赁物件不具有所有权，亦不得以租赁物件充做诉讼保金或抵偿债务。同时必须及时报告甲方。

(2—6) 租赁期满时，租赁物件由乙方留购，并向甲方支付人民币(大写) 的转让价款。自乙方交付该价款之日起，租赁物件的所有权即无条件地转移给乙方。

第三条 租期和租金

(3—1) 甲方出租、乙方承租租赁物件的租期共计 个日历月，即自 年 月 日起，至 年 月 日止(包括起止日)，其中宽限期为 个日历月，即从 年 月 日起，至 年 月 日止(包括起止日)。宽限期期间利息按月利率 % 计收，该项利息由乙方按季支付给甲方或甲方指定的代理人。

(3—2) 在本条第一款所列的租期内，乙方不得中止和终止对租赁物件的租赁，并不得以任何理由提出变更本租赁合同的要求。

(3—3) 本条第一款所列租期的租金总额包括设备价款、利息、保险费共计人民币(大写) _____, 由乙方按租金偿付表(合同附件三)向甲方或甲方的代理人分 _____ 次交付。

(3—4) 乙方向甲方支付本合同项下的租赁手续费为融资总额的百分之 _____, 计人民币(大写) _____, 乙方应将该项手续费在本合同生效之日一次全额付给甲方或甲方指定的代理人。

(3—5) 为按本条规定支付租金, 乙方应在规定的每期租金交付日期(不包括交付日当日)前三日将租金划入甲方或甲方指定代理人的账户。甲方(代理人)开户行 _____。账号为: _____。

(3—6) 如乙方未按本条规定的时间支付租金或宽限期利息, 乙方应按逾期交付日数和每日应交租金或利息的万分之三向甲方支付延付金。

第四条 租赁物件的保险

(4—1) 在本合同第三条第一款所列租期内, 由甲方对租赁物件统一向中国人民保险公司投保财产险。保险费共计(大写) _____, 按下列第()种方法支付:

1. 由甲方支付保险费, 并计入租金。

2. 由乙方支付保险费, 并计入租金。

(4—2) 租赁物件发生保险范围内的灭失或损害, 承租企业应立即书面通知当地保险公司和甲方, 并协助甲方进行检验和索赔工作, 如在租赁物件发生灭失或损害后, 乙方未能及时通知甲方和当地保险公司, 贻误检验和索赔工作的进行, 乙方应承担对租赁物件的赔偿责任。

(4—3) 如租赁物件发生保险范围内的灭失或损害, 保险公司赔付的款项抵作乙方未支付的租金。该项赔付的款项多于乙方应付租金的部分, 甲方应转付给乙方; 如该项赔付的款项少于乙方应付租金, 不足部分应由乙方及时如数补交给甲方。如租赁物件发生部分损害或已灭失, 保险公司赔付的款项可由乙方使用, 但仅限用于更换或修复被损害或已灭失的部分, 使租赁物件恢复可正常使用的原状; 自发生部分损害或灭失至恢复租赁物件原状时止, 乙方仍应按合同规定向甲方交付租金。

第五条 担保

(5—1) 甲方同意 _____ 为本合同乙方的经济担保人。乙方应向甲方提供经济担保人的营业执照复印件和上年度末资金平衡表, 并由该经济担保人出具不可撤销的经济担保书作为本合同附件。不论发生任何情况, 凡乙方不能按合同规定支付租金时, 乙方经济担保人应无条件地、及时地承付乙方所欠租金及连带发生的损失费用。

第六条 合同的代理监督

(6—1) 甲方委托 _____ 为本合同的甲方代理人。乙方同意甲方代理人代甲方监督本合同的执行, 享有甲方在本合同项下的权利, 并愿为甲方代理人就其为本合同项下的工作提供方便。

(6—2) 甲方代理人作出的任何与本合同规定相抵触的意思表示视为无效, 乙方不得以此种意思表示作为对抗甲方的依据。

第七条 违约和争议的处理

(7—1) 乙方应根据本合同的规定按时交纳租金, 并遵守合同中关于租赁物件使用的有关规定。如乙方在应付租金到期后一个月内未能支付租金, 或违反租赁物件使用的有关规定, 甲

方有权解除租赁合同,并收回所出租的租赁物件。收回、处理租赁物件所发生的任何开支与费用应由乙方承担。

(7—2) 在本合同项下发生的一切争议,甲方和乙方及乙方经济担保人应首先通过协商解决。如协商不能解决时,双方按下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁;
2. 向_____人民法院提起诉讼。

第八条 本合同的附件

(8—1) 本合同附件为,

附件一: 租赁物件明细表;

附件二: 宽限期利息支付表;

附件三: 租金偿付表;

附件四: 经济担保书;

附件五: 租赁物件购货发票及货物验收证明;

附件六: 租赁物件保险单。

第九条 合同文本及生效

(9—1) 本合同正本一式两份,甲方和乙方各执一份。副本三份由合同项下有关方执存。

(9—2) 本合同自甲方和乙方各自的法定代表人签字之日起生效。

甲方: (公章)

法定代表人: (签章)

乙方: (公章)

法定代表人: (签章)

年 月 日

融资租赁合同(8)

合同编号:

出租方(以下简称甲方):

承租方(以下简称乙方):

甲方和乙方一致同意按照下列条款签订本融资租赁合同,并共同遵照执行。

第一条 合同的标的

根据_____文件批准,乙方拟租赁_____ (下称租赁物件)。甲方经审查同意支付设备价款及有关费用共计人民币_____元(大写),购进租赁物件后租给乙方使用,租赁物件明细表作为合同不可分割的一部分。

第二条 对租赁物件的权利和义务

(2-1) 在租赁期内合同附表所列租赁物件的所有权属于甲方,乙方对租赁物件只有使用权。乙方不得在租期内对租赁物件进行销售、转让、转租、抵押、投资或采取其他任何侵犯租赁物件所有权的行为。

(2-2) 租期内租赁物件由乙方使用,乙方有义务合理和适宜地保护租赁物件,并对由于乙方自己的过失或疏忽或由乙方可防止的任何第三人的行为造成的对租赁物件的灭失或损害负有赔偿义务。

(2-3) 为了保证租赁物件的正常使用和运转,乙方负责对租赁物件按技术要求进行正常的、适时的维修和保养。维修和保养所发生的费用均由乙方自付。租期内,租赁物件无论发生任何属于制造或使用的事故均由乙方负责解决,乙方不能因此而免除向甲方支付租金的义务。

(2-4) 甲方有权对租赁物件的使用情况进行检查,乙方应为甲方的工作提供方便。租期内,乙方每半年应向甲方提供乙方的财务报表,并向甲方报告经营情况。

(2-5) 租期内,乙方不得以任何形式明示或暗示其对租赁物件具有所有权和处分权,如乙方在此期间由于债务纠纷或依法破产,乙方应向法院、债权人或清算委员会申请对租赁物件不具有所有权,亦不得以租赁物件充做诉讼保金或抵偿债务,同时必须及时报告甲方。

(2-6) 租赁期满后,本合同租赁物件的处理:

A、留购

甲方同意按合同附表第12项所列的留购货价将租赁物件售与乙方。留购货价同最后一期租金一并支付。全部实际租金和留购货价以及出现合同第三条的情况(如有时)增加的税款、利息或延付利息和罚款利息付清后,甲方将租赁物件的所有权转移给乙方。

B、续租

甲方同意乙方对合同的租赁物件进行续租,其续租租期、租金金额、租金交纳日期等租赁

条件由甲乙双方在合同期满前三个月内协商确定,并另订续租合同。

(注:留购或续租任择一种,双方确定一种后,另一种在合同中无任何法律效力。)

第三条 租期和租金

(3-1) 甲方出租、乙方承租租赁物件的租期共计_____个日历月,进口设备的租赁期从设备到港日起算,国内设备租赁期从发货日起算,即自_____年_____月_____日起,至_____年_____月_____日止(包括起止日)。

(3-2) 在本条第一款所列的租期内,乙方不得中止和终止对租赁物件的租赁,并不得以任何理由提出变更本租赁合同的要求。

(3-3) 本条第一款所列租期的全部租金总额包括设备价款、保险、银行费用、利息为_____元(大写),由乙方按租金偿付表(合同附件)向甲方分_____次交付。

(3-4) 乙方向甲方支付本合同项下的租赁手续费为租赁总成本的百分之_____,计人民币_____元,乙方应将该项手续费在本合同双方签字之日后十天内全额付给甲方(手续费滞交影响合同执行所造成的一切损失由乙方负责)。

(3-5) 为按本条规定支付租金,乙方应在规定的每期租金交付日期(不包括交付日当日)前_____日将租金划入甲方的账户。

(3-6) 在租赁期内,由于国家增减有关税项、税率及银行利率等因素必须变更租金时,甲方用书面通知乙方这种变更并提出新的实际租金,乙方承认这种变更并承付。

(3-7) 乙方延迟支付租金时,甲方除按照延付时间继续计收利息外,每日加收延付金额的万分之三的滞纳金。

第四条 租赁物件的购货、交货和验收

(4-1) 购货方式有以下三种,甲乙双方商定采用()种方式。

A. 根据贸易有关规定,甲方同意乙方自行签订或委托代理人签订购置租赁物件的合同,乙方或其委托的代理方对该合同承担一切义务。对该合同的履行及租赁物件质量等问题引起的后果,甲方均不承担任何责任,购货原始发票及合同副本、委托书副本交甲方保存。

B. 甲乙双方确定租赁物件后,购货合同由甲方签订。乙方作为甲方代表,负责处理购货合同履行过程中的一切问题,并承担本合同履行过程中由于乙方的过失所造成的经济责任。

C. 乙方与供货方签订购货合同,应由甲方确认盖章后生效,采用托收承付方式付款,供货方办理托收承付时,必须交付铁路运单或乙方自提证明单据。甲方见单后付款并对货物享有所有权。如在运输中发生问题或货物有其他质量、短缺等问题由乙方负责与供货方联系解决,甲方不参与也不承担任何经济责任。

(4-2) 租赁物件运达使用地点后,乙方应在三十天内负责验收(包括进行试车),同时将签收盖章后的租赁物件的验收收据一式二份书面附验收结果交给甲方。

(4-3) 如果乙方未按前项规定的时间办理验收,甲方则视为租赁物件已在完整状态下由乙方验收完毕,并视同乙方已经将租赁物件的验收收据交付给甲方。

(4-4) 如果乙方在验收时发现租赁物件由于卖方责任造成租赁物件的型号、规格、数量和技术性能等有不符、不良或瑕疵等情况时,由乙方直接向卖方交涉处理并立即将上述情况用书面通知甲方。如卖方延期交货,由乙方直接催交。

第五条 租赁物件的保险

(5-1) 甲方负责在租赁期开始前对租赁物件投保本合同第三条第一款所列租期内的财

产险和运输险,保险费计入租赁物件总价款。

(5-2) 如租赁物件发生保险范围内的灭失或损害,乙方应负责及时书面通知甲方保险事故。保险公司赔付的款项应直接划归甲方,作为乙方尚未支付的租金。若该项赔付的款项多于乙方应付租金的部分,甲方应转付给乙方,如该项赔付的款项少于乙方应付租金,不足部分应由乙方如数补交给甲方。如租赁物件发生部分损害或灭失,保险公司赔付的款项可由乙方使用,但仅限用于更换或修复被损害或被灭失的部件,使租赁物件恢复可正常使用的原状;发生部分损害或灭失至恢复租赁物件原状的过程中,乙方应仍按合同规定向甲方支付租金。

第六条 经济担保

(6-1) 甲方同意_____为本合同乙方的经济担保人。乙方应向甲方提供经济担保人的法人证明书、营业执照复印件及上年度末资金平衡表,并由该经济担保人出具不可撤销的经济担保书作为本合同附件。

第七条 租赁保证金

(7-1) 本合同一经签订,乙方应在合同双方签字之日后十天内向甲方支付规定的租赁保证金人民币_____元作为履行本合同的保证。如因乙方未及时交付保证金致使不能执行合同,所造成的一切损失由乙方负责。

(7-2) 租赁保证金不计利息,在租赁期满时归还乙方或抵最后一期租金的全部或部分。

(7-3) 乙方违反合同任何条款时,甲方应从租赁保证金中抵扣乙方应支付给甲方一部分或全部的款项。

第八条 违约和争议的处理

(8-1) 乙方应根据本合同的规定按时交纳租金,并遵守合同中关于租赁物件使用的规定。如乙方在应付租金到期后一个月内未能交付租金,或违反租赁物件使用的有关规定,甲方有权终止租赁,并查封、收回所出租的租赁物件。收回、处理租赁物件所发生的任何开支与费用及由此给甲方造成的经济损失应由乙方承担。

(8-2) 在本合同项下发生的一切争议,甲方和乙方及乙方的经济担保人应首先通过协商解决。如协商不能解决时,双方按下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁;
2. 向_____人民法院提起诉讼。

第九条 本合同的附件

本合同附件为合同的不可分割的组成部分。

附件一:租赁物件明细表;

附件二:租金偿付表;

附件三:经济担保书。

第十条 合同文本及生效

(10-1) 本合同正本共一式叁份,甲方、乙方和乙方经济担保人各执一份。

(10-2) 本合同自甲方和乙方各自的法人或法人授权的代表人签字之日起生效。

甲方：

(公章)

乙方：

(公章)

法人代表或法人代表授权的代表人

(签字)

法人代表或法人代表授权的代表人

(签字)

年 月 日

年 月 日

国际融资租赁合同

说 明

（一）概述

国际租赁是指不同国家的出租人与承租人之间在约定的期间内,出租人将其设备交给承租人有偿使用的一种合同关系。现代国际租赁业务主要有三种类型,即融资性租赁、综合性租赁和服务性租赁。融资性租赁是出租人根据承租人的要求,自己出资或者向银行贷款,从供货厂商那里购买承租人指定的设备,然后将购入的设备出租给承租人使用,承租人按合同规定交付租金。融资租赁具有融资融物的双重功能,主要在租用专用设备或大型成套设备时采用,这种方式在国际租赁业务经常被使用,这种租赁方式根据不同的业务特点又可分为直接租赁、转租赁、回租租赁等。综合性租赁是一种把租赁与补偿贸易、加工装配等其他对外经济合作方式结合起来的租赁业务。而服务性租赁亦称经营性租赁,租赁公司既向承租企业提供资金、设备,又向承租企业提供设备维修、保养服务以至提供或培训有关技术人员。这种租赁形式由于租赁公司要提供多种服务,所以其租金也较高。

国际租赁的法律文件形式是国际租赁协议,而由于租赁方式不同,租赁协议的内容也不统一。即使是同一种租赁形式,只要双方同意,也可以规定各不相同的条款,因此使用本书的人不必拘泥于本书所提供的格式范本。

（二）租赁设备

该条款应对租赁设备作出详细的说明,列出租赁物的名称、规格、数量、质量、性能和交付日期,说明是否由出租人或制造商负责交付。在融资租赁的情况下还需说明此项租赁物是出租人根据承租人的要求出资购买后租给承租人使用的,同时出租人据此可规定其只承担融资责任。

（三）租赁期

协议中应明确规定租赁期限、租赁期的起算日、截止日、延续合同的条件等。租赁期的长短主要是由双方根据租赁物的情况和承租人的需要在签订协议时商定。一般来说,易损性和效力多变的机器设备租期短,而耐用、性能变化不大的设备租期长。

（四）租金及支付方式

租金是租赁合同的主要内容,也是双方当事人的主要权利、义务所在。租金条款应明确租金的数额、计算方法、支付地点、使用货币、租金支付次数以及第一次租金支付的时间、方式等。

在计算租金时要考虑到租金的构成要素、租期长短、结算币种、支付方式等因素,由双方当事人本着公平合理的原则协商确定。对于租金支付的方式,一般包括交租金的次数、前期支付或期后支付、固定或不固定费率等,这都需要双方在协议中协商订明。

（五）租赁设备的所有权、使用、维修、保管

在国际租赁协议中,一般都要订明在租期内设备的所有权属于出租人,不经出租人同意,

承租人不得将设备转让、抵押、出售或出租等,而承租人对租赁设备具有完全的使用权,如需对此种使用权加以限制,则由双方协商订明。至于租赁设备的维修、保养,应由双方根据租赁方式、租赁物的性质经协商后订入协议。

(六) 风险承担

一般来说,在租赁期间租赁物发生意外灭失损毁是不可避免的,因此协议中应明确由谁承担此损失。一般情况下,租赁物正常损耗的损失风险由承租人承担。发生意外损毁灭失时,承租人有通知出租人的义务,出租人可选择一定方式由承租人负责处理并负担一切费用。

有风险就必须要求有保险,协议中应约定由哪一方对租赁设备进行投保及此费用由谁承担。

(七) 租赁期满租赁物的处理

这一条款随租赁方式不同而不同,如是服务性租赁,协议中多是规定租赁期满后承租人应将处于良好状态下的租赁物归还给出租人。如是融资性租赁,双方则可选择处理方式,其中有:将租赁物归还出租人(即退租),续租,由承租人购买租赁物(即留购),或由承租人代为出售等。在我国现行的融资租赁中,大多数承租人是在期满时交清应交租金及其他应付款项后,只付名义货价即取得设备所有权。

国际融资租赁合同

出租方(甲方):

地址:

法定代表人:

电话:

电报挂号:

银行账号:

承租方(乙方):

地址:

法定代表人:

电话:

电报挂号:

银行账号:

甲乙双方经过友好协商,就租赁事宜达成协议如下:

第一条 租赁物件

甲方根据乙方的要求,购买本合同附件“设备清单”上所列的租赁物件,并出租给乙方。在租赁期限内,甲方拥有租赁物件的所有权,乙方享有完全的使用权,但不得对所租物件进行销售、转让、抵押或有其他任何侵犯租赁物件所有权的行为。

第二条 租赁期

本合同一俟生效,甲乙双方开始履行合同中规定的各自的权利和义务,不得单方解约或退租。但本合同的生效并不是租期的开始。

租赁物件的议付日为起租日,物件一经议付,租赁期即告开始,由甲方以书面通知乙方确认。

本合同的租赁期为 年。

第三条 租赁物件的购买/租赁

1. 乙方应向甲方提交租赁委托书。

2. 乙方应向甲方提交甲方认为必要的各种批准或许可证明。

3. 乙方根据自己的需要,选定租赁物件和货价,在购货合同的技术条款附件上正式签字,并在购货合同上作确认签字。

第四条 租赁物件的交货和验收

1. 甲方按甲乙双方约定的时间和地点向乙方交货。对因政府法令、不可抗力或延迟运输、卸货、报关等不属于甲方责任而造成租赁物件的延迟交货,甲方不承担责任。

2. 租赁物件运抵交货地点后,乙方应自负保管责任。乙方应分别在验收和试车后把验收证明和试车报告寄交甲方。如发生问题,甲方及时配合乙方对外索赔;如无问题,乙方应向甲方

提交一份收货证明书,确认租赁物件如数收妥,并全部符合合同的要求。

3. 如交货的租赁物件在型号、规格、数量、技术性能等方面与购货合同的规定不符或有瑕疵等情况,属于卖方责任时,甲方同意将购货合同的索赔权转让给乙方,并尽可能地协助乙方向卖方索赔。但鉴于融资性租赁,甲方对此不承担任何法律和经济责任。

第五条 租赁物件的维修与保养

1. 在租赁期内,租赁物件的保用期过后,乙方应负责设备的维修和保养,使之维持良好的状态,由此而发生的一切费用由乙方负担。

2. 在租赁期内,租赁物件受到损坏,乙方应负责维修和复原。如无法修复,乙方仍应无条件地履行按期偿还租金的义务。

第六条 租赁及费用

1. 租赁总成本包括租赁物件的价款、运费、保险费、融资利息、手续费及银行费用等。考虑到合同签署时尚不能确切估计上述成本的实际金额,本合同所列的租金是按概算成本计算的。

租赁物件议付后,如实际成本与概算成本有出入,应以实际成本为准。具体金额届时由甲方以书面正式通知乙方及担保人。

2. 甲方同意乙方每____年偿还一次本息。

____年____月____日前为宽限期,仅支付利息。自____年____月____起,每____年偿还一次本息,共分____次还清。乙方应在收到甲方的付款通知书后,如期如数将应付租金电汇至甲方指定的账户。

3. 本合同的计算货币为____,利息采用该货币的固定/浮动利率。

固定: 年息按____年期固定利息____%计算。

浮动: 按每期付息之日伦敦同业拆放(LIBOR)期利率为基础另加____%利差计算。

4. 甲方向乙方收取租赁物件总金额的____%作为一次性手续费。用人民币支付的金额部分,可按付款当日外汇管理局公布的汇率折算人民币。本合同生效后,甲方应向乙方发出付款通知书,乙方应在收到通知书后十天内将手续费电汇至甲方指定的账户。

5. 乙方还应承担以下几种费用。

银行费用;

交货途中的保险费和运输费(CIF 除外);

从目的港到乙方企业的国内运输费;

租赁物件的进口关税;

租赁物件在国内的保险费;

由于乙方的原因推迟用款的承担费。

上述各种费用,如乙方需委托甲方代办者,均应在开证前把有关款项汇入甲方账户,或收到有关费用打入成本,否则不能开证。

第七条 保证金

1. 在本合同签订的天内,乙方应向甲方支付合同总金额____%的保证金,作为履行本合同的保证。

2. 保证金不计利息,在租赁期满时归还乙方或抵作最后一期租金的全部或一部分。

3. 乙方如违反本合同的任何条款,致使甲方遭到损失,甲方有权从保证金中扣抵乙方应赔偿的金额。

第八条 保险

1. 无论检验时可能发生什么情况,为保证甲乙双方的利益,租赁物件一俟抵达目的地,甲方即代乙方在_____保险公司以甲方的名义对物件投保财产险。其投保金额不得低于租赁物件的总金额,投保期不得短于租赁期。投保应使用外汇_____。

保险费在签约时按每年_____%的比例一次打入成本,费用由乙方负担。

第九条 关税

租赁物件及附带原料等的海关关税等各项税款由乙方承付。如可全部或部分免除,乙方应自行向当地有关部门办理免税手续,甲方可提供必需的有关证明。核准后,乙方即应把免税证明寄交甲方,以办理报关手续。

第十条 迟延利息

如乙方未能按本合同的规定把到期租金及其他款项支付给甲方,甲方有权向乙方收取延付款的利息。罚息在合同规定的利率基础上加_____%计收。

第十一条 经济担保

1. 乙方委托_____为本合同乙方的经济担保人。

2. 担保人有义务担保和督促乙方切实履行本合同的各项条款。

无论出于什么原因(包括乙方发生倒闭、停产、合并等情况),当乙方不能按时偿还本合同规定的租金及其他款项时,担保人应在收到甲方书面通知后十天之内无异议地(代替乙方)履行支付义务。

第十二条 租赁物件在租赁期满时的处理

租赁期满时,乙方可按_____美元的象征性货价向甲方买进租赁物件,货款列入最后一期租金内。

甲方应在收款后一周内送乙方一份“设备所有权转让书”,以确认租赁物件所有权的正式转让。

第十三条 争议的解决

有关本合同的一切争议,当事人首先应友好协商解决。如仍不能解决时,双方按下列第()项方式解决:

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁;

2. 向人民法院提起诉讼。

有关仲裁或诉讼费用由败诉方负担。

第十四条 附件

下列各附件为本合同的不可分割的组成部分,与本合同具有同等效力:

1. 租赁委托书

2. 租赁合同附表

3. 购货合同及设备清单

4. 经济担保人的“不可撤销担保书”

第十五条

本合同正本一式两份,甲乙双方各执一份。经济担保人持合同副本一份。

甲方：
代表：

见证人

乙方：
代表：

见证人

担保人：
代表：

合同签订日期 年 月 日

	租赁物件名称																																																
(1)	型号 规格 购货合同编号																																																
(2)	制造厂商																																																
(3)	卖方 预定交货期 年 月																																																
(4)	交货地点(目的港)																																																
(5)	设置或使用场所																																																
(6)	租金支付方式:通过电汇分期偿付																																																
(7)	租赁期限																																																
(8)	成本概算																																																
(9)	浮动利率时本金总额(大写) 固定利率时本金总额(大写) 每期租金支付计划 <table border="0"> <tr> <td>第一期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第二期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第三期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第四期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第五期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第六期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第七期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第八期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第九期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第十期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第十一期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> <tr> <td>第十二期</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日金额:</td> </tr> </table>	第一期	年	月	日金额:	第二期	年	月	日金额:	第三期	年	月	日金额:	第四期	年	月	日金额:	第五期	年	月	日金额:	第六期	年	月	日金额:	第七期	年	月	日金额:	第八期	年	月	日金额:	第九期	年	月	日金额:	第十期	年	月	日金额:	第十一期	年	月	日金额:	第十二期	年	月	日金额:
第一期	年	月	日金额:																																														
第二期	年	月	日金额:																																														
第三期	年	月	日金额:																																														
第四期	年	月	日金额:																																														
第五期	年	月	日金额:																																														
第六期	年	月	日金额:																																														
第七期	年	月	日金额:																																														
第八期	年	月	日金额:																																														
第九期	年	月	日金额:																																														
第十期	年	月	日金额:																																														
第十一期	年	月	日金额:																																														
第十二期	年	月	日金额:																																														
(10)	利率																																																
(11)	保证金(大写)																																																
(12)	手续费(大写)																																																
(13)	名义货价																																																
(14)	其他																																																

融资租赁委托合同

编号： 日期：

甲方：

地址： 电话：_____

乙方：

地址： 电话：_____

根据租赁项目的批准文件_____和乙方的《租赁项目申请书》(编号：_____)，并依据下述各款规定，甲方接受乙方的租赁委托，代理乙方承租下列物品：

一、租赁物件品名、规格、数量：

设备成交单价、总值和其他交易条款，均按第_____号《订货协议书》规定办理。

二、租赁费及有关条件：

1. 租赁费总额：_____ (大写：_____)。租赁期自提单交付之日起算，自租赁期起算日起满_____个月的当天为第一次支付日，以后每满_____个月支付1次，共支付_____次，至租赁期结束。

2. 其他有关费用，如本合同附表《_____估价单》所列。

3. 在本合同生效日后30天内，甲方将按照租赁业务和国际贸易习惯做法，代表乙方签订租赁合同。该租赁合同生效后，甲乙双方均有履行该合同的责任和义务。

三、租赁物件交接：

1. 租赁物件装船后，甲方应适时向乙方发出“到货通知”，并负责在到货后代办进口许可、报关、保险、提货、托运等有关手续，所需费用由乙方承担。

2. 乙方接货后，应立即在商检部门的督导下开箱检验。检验无误后，即可安装使用。如检验结果与合同及其附件规定不符，应立即申请商检部门检验并出具商检证书，最迟应在合同规定的索赔期到期日10天前，通知甲方对外提出索赔。

四、费用结算办法：

1. 本合同附表所列国内外费用系估算额，实际支付时，按附表说明事项办理。

2. 有关各期租赁费的结算办法，乙方应在甲方发出的付款通知规定的期限内，将本期应支付的租赁费划拨至甲方账户。甲方在对外结算后，以原始发票金额为准开据结算清单，多退少补。倘乙方未能按期划拨，甲方将依据本合同通过银行向乙方开户行(_____账号，_____)托收。在此情况下，甲方按本期迟付额每月向乙方加收_____ %的违约金，不

足一个月按一个月计算。

3. 本合同附表所列明的国内有关费用,系指乙方应向国内有关单位缴纳的进口关税、进口工商税、港口、陆运杂费和银行费用等概算额。结算办法同本款第 1、2 条。

4. 甲方代理费按租赁费总额的____%,于到货时一次性计收。不足 5 万美元的租赁项目,按____%计收,结算办法同本款第 2 条。

五、担保单位及责任:

为确保租赁合同的履行,甲、乙双方同意____为乙方的担保单位。担保单位有责任监督乙方按期执行合同并在乙方不能或无力支付租赁费及其他费用时,代乙方履行付款责任。

六、争议解决方式:

七、其他未尽事宜,由甲、乙双方协商解决。

八、生效:

本合同正本一式二份,经甲乙双方签章,并由乙方担保单位盖章担保后生效。副本分送有关部门备查。第____号《租赁合同》和本合同所附第____号估价单为本合同不可分割的组成部分。

甲方(签字):

乙方(签字):

年 月 日

附录

附录 1 中华人民共和国海商法

(节 录)

(1992 年 11 月 7 日第七届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过)

第六章 船舶租用合同

第一节 一般规定

第一百二十七条 本章关于出租人和承租人之间权利、义务的规定,仅在船舶租用合同没有约定或者没有不同约定时适用。

第一百二十八条 船舶租用合同,包括定期租船合同和光船租赁合同,均应当书面订立。

第二节 定期租船合同

第一百二十九条 定期租船合同,是指船舶出租人向承租人提供约定的由出租人配备船员的船舶,由承租人在约定的期间内按照约定的用途使用,并支付租金的合同。

第一百三十条 定期租船合同的内容,主要包括出租人和承租人的名称、船名、船籍、船级、吨位、容积、船速、燃料消耗、航区、用途、租船期间、交船和还船的时间和地点以及条件、租金及其支付,以及其他有关事项。

第一百三十一条 出租人应当按照合同约定的时间交付船舶。

出租人违反前款规定的,承租人有权解除合同,出租人将船舶延误情况和船舶预期抵达交船港的日期通知承租人的,承租人应当自接到通知时起四十八小时内,将解除合同或者继续租用船舶的决定通知出租人。

因出租人过失延误提供船舶致使承租人遭受损失的,出租人应当负赔偿责任。

第一百三十二条 出租人交付船舶时,应当做到谨慎处理,使船舶适航。交付的船舶应当适于约定的用途。

出租人违反前款规定的,承租人有权解除合同,并有权要求赔偿因此遭受的损失。

第一百三十三条 船舶在租期内不符合约定的适航状态或者其他状态,出租人应当采取可能采取的合理措施,使之尽快恢复。

船舶不符合约定的适航状态或者其他状态而不能正常营运连续满二十四小时的,对因此而损失的营运时间,承租人付租金,但是上述状态是由承租人造成的除外。

第一百三十四条 承租人应当保证船舶在约定航区内的安全港口或者地点之间从事约定的海上运输。

承租人违反前款规定的,出租人有权解除合同,并有权要求赔偿因此遭受的损失。

第一百三十五条 承租人应当保证船舶用于运输约定的合法的货物。

承租人将船舶用于运输活动物或者危险货物的,应当事先征得出租人的同意。

承租人违反本条第一款或者第二款的规定致使出租人遭受损失的,应当负赔偿责任。

第一百三十六条 承租人有权就船舶的营运向船长发出指示,但是不得违反定期租船合同的约定。

第一百三十七条 承租人可以将租用的船舶转租,但是应当将转租的情况及时通知出租人。租用的船舶转租后,原租合同约定的权利和义务不受影响。

第一百三十八条 船舶所有人转让已经租出的船舶的所有权,定期租合同约定的当事人的权利和义务不受影响,但是应当及时通知承租人。船舶所有权转让后,原租船合同由受让人和承租人继续履行。

第一百三十九条 在合同期间,船舶进行海难救助的,承租人有权获得扣除救助费用、损失赔偿、船员应得部分以及其他费用后的救助款项的一半。

第一百四十条 承租人应当按照合同约定支付租金。承租人未按照合同约定支付租金的,出租人有权解除合同,并有权要求赔偿因此遭受的损失。

第一百四十一条 承租人未向出租人支付租金或者合同约定的其他款项的,出租人对船上属于承租人的货物和财产以及转租船舶的收入有留置权。

第一百四十二条 承租人向出租人交还船舶时,该船舶应当具有与出租人交船时相同的良好状态,但是船舶本身的自然磨损除外。

船舶未能保持与交船时相同的良好状态的,承租人应当负责修复或者给予赔偿。

第一百四十三条 经合理计算,完成最后航次的日期约为合同约定的还船日期,但可能超过合同约定的还船日期的,承租人有权超期用船以完成该航次。超期期间,承租人应当按照合同约定的租金率支付租金;市场的租金率高于合同约定的租金率的,承租人应当按照市场租金率支付租金。

第三节 光船租赁合同

第一百四十四条 光船租赁合同,是指船舶出租人向承租人提供不配备船员的船舶,在约定的期间内由承租人占有、使用 and 营运,并向出租人支付租金的合同。

第一百四十五条 光船租赁合同的内容,主要包括出租人和承租人的名称、船名、船籍、船级、吨位、容积、航区、用途、租船期间、交船和还船的时间和地点以及条件、船舶检验、船舶的保养维修、租金及其支付、船舶保险、合同解除的时间和条件,以及其他有关事项。

第一百四十六条 出租人应当在合同约定的港口或者地点,按照合同约定的时间,向承租人交付船舶以及船舶证书。交船时,出租人应当做到谨慎处理,使船舶适航。交付的船舶应当适于合同约定的用途。

出租人违反前款规定的,承租人有权解除合同,并有权要求赔偿因此遭受的损失。

第一百四十七条 在光船租赁期间,承租人负责船舶的保养、维修。

第一百四十八条 在光船租赁期间,承租人应当按照合同约定的船舶价值,以出租人同意的保险方式为船舶进行保险,并负担保险费用。

第一百四十九条 在光船租赁期间,因承租人对船舶占有、使用和营运的原因使出租人的利益受到影响或者遭受损失的,承租人应当负责消除影响或者赔偿损失。

因船舶所有权争议或者出租人所负的债务致使船舶被扣押的,出租人应当保证承租人的

利益不受影响;致使承租人遭受损失的,出租人应当负赔偿责任。

第一百五十条 在光船租赁期间,未经出租人书面同意,承租人不得转让合同的权利和义务或者以光船租赁的方式将船舶进行转租。

第一百五十一条 未经承租人事先书面同意,出租人不得在光船租赁期间对船舶设定抵押权。

出租人违反前款规定,致使承租人遭受损失的,应当负赔偿责任。

第一百五十二条 承租人应当按照合同约定支付租金。承租人未按照合同约定的时间支付租金连续超过七日的,出租人有权解除合同,并有权要求赔偿因此遭受的损失。

船舶发生灭失或者失踪的,租金应当自船舶灭失或者得知其最后消息之日起停止支付,预付租金应当按照比例退还。

第一百五十三条 本法第一百三十四条、第一百三十五条第一款、第一百四十二条和第一百四十三条的规定,适用于光船租赁合同。

第一百五十四条 订有租购条款的光船租赁合同,承租人按照合同约定向出租人付清租购费时,船舶所有权即归于承租人。

附录2 中华人民共和国民用航空法

(节 录)

(1995年10月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

第三章 民用航空器权利

第四节 民用航空器租赁

第二十六条 民用航空器租赁合同,包括融资租赁合同和其他租赁合同,应当以书面形式订立。

第二十七条 民用航空器的融资租赁,是指出租人按照承租人对供货方和民用航空器的选择,购得民用航空器,出租给承租人使用,由承租人定期交纳租金。

第二十八条 融资租赁期间,出租人依法享有民用航空器所有权,承租人依法享有民用航空器的占有、使用、收益权。

第二十九条 融资租赁期间,出租人不得干扰承租人依法占有、使用民用航空器;承租人应当适当地保管民用航空器,使之处于原交付时的状态,但是合理损耗和经出租人同意的对民用航空器的改变除外。

第三十条 融资租赁期满,承租人应当将符合本法第二十九条规定状态的民用航空器退还出租人;但是,承租人依照合同行使购买民用航空器的权利或者为继续租赁而占有民用航空器的除外。

第三十一条 民用航空器融资租赁中的供货方,不就同一损害同时对出租人和承租人承担责任。

第三十二条 融资租赁期间,经出租人同意,在不损害第三人利益的情况下,承租人可以转让其对民用航空器的占有权或者租赁合同约定的其他权利。

第三十三条 民用航空器的融资租赁和租赁期限为六个月以上的其他租赁,承租人应当就其对民用航空器的占有权向国务院民用航空主管部门办理登记;未经登记的,不得对抗第三人。

附录3 中华人民共和国城市房地产管理法

(节 录)

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)

第五十二条 房屋租赁,是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

第五十三条 房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,以及双方的其他权利和义务,并向房产管理部门登记备案。

第五十四条 住宅用房的租赁,应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的,由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十五条 以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

附录 4 城市私有房屋管理条例

(节 录)

(1983 年 12 月 17 日国务院发布)

第十五条 租赁城市私有房屋,须由出租人和承租人签订租赁合同,明确双方的权利和义务,并报房屋所在地房管机关备案。

第十六条 房屋租金,由租赁双方按照房屋所在地人民政府规定的私有房屋租金标准,协商议定;没有规定标准的,由租赁双方根据公平合理的原则,参照房屋所在地租金的实际水平协商议定,不得任意抬高。

出租人除收取租金外,不得收取押租或其他额外费用。承租人应当按照合同规定交租,不得拒交或拖欠。

第十七条 承租人需要与第三者互换住房时,应当事先征得出租人同意;出租人应当支持承租人的合理要求。换房后,原租赁合同即行终止,新承租人与出租人应当另行签订租赁合同。

第十八条 出租人、承租人共同使用的房屋及其设备,使用人应当本着互谅互让、照顾公共利益的原则,共同合理使用和维护。

第十九条 修缮出租房屋是出租人的责任。出租人对房屋及其设备,应当及时、认真地检查、修缮,保障住房安全。

房屋出租人对出租房屋确实无力修缮的,可以和承租人合修。承租人付出的修缮费用可以折抵租金或由出租人分期偿还。

第二十条 租赁合同终止时,承租人应当将房屋退还出租人。如承租人到期确实无法找到房屋,出租人应当酌情延长租赁期限。

第二十一条 承租人有下列行为之一的,出租人有权解除租赁合同:

- (一) 承租人擅自将承租的房屋转租、转让或转借的;
- (二) 承租人利用承租的房屋进行非法活动,损害公共利益的;
- (三) 承租人累计六个月不交租金的。

第二十二条 机关、团体、部队、企业事业单位不得租用或变相租用城市私有房屋。如因特殊需要必须租用,须经县以上人民政府批准。

附录5 城市公有房屋管理规定

(节 录)

(1994年3月23日建设部发布)

第四章 租 赁

第二十条 公有住房的租赁必须执行国家和房屋所在地城市人民政府规定的租赁政策和租金标准。

经营性房屋的租赁,由租赁双方协商议定租赁价格。

第二十一条 经营性房屋的租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁协议,明确租赁期限、使用性质和租赁价格,规定双方的权利和义务。出租人和承租人应当持租赁协议,到房地产行政主管部门办理审核手续。

第二十二条 承租人必须按期交纳租金,不得拖欠。拖欠租金的,出租人可以按规定收取滞纳金。

第二十三条 出租公有住房及其附属设施的自然损坏或其他属于出租人修缮范围的,出租人应当负责修复。承租人发现房屋损坏,应及时报修,出租人应在规定期限内修复。因承租人过错造成房屋及其附属设施损坏的,由承租人修复或赔偿。

第二十四条 出租经营性房屋的修缮责任,由租赁双方在协议中议定。

第二十五条 承租人应当爱护并合理使用所承租的房屋及附属设施,不得擅自拆改、扩建或增添。确需变动时,必须征得出租人同意,并签订书面协议。

第二十六条 承租人有下列行为之一的,出租人有权终止租赁合同,收回房屋,并可索赔损失:

- (一) 将承租的房屋擅自转租的;
- (二) 擅自转让、转借他人或擅自调换使用的;
- (三) 擅自改变房屋用途的;
- (四) 无正当理由拖欠房租累计六个月以上的;
- (五) 住宅用房无正当理由闲置六个月以上的;
- (六) 利用承租房屋进行非法活动的;
- (七) 故意损坏公有房屋的;
- (八) 擅自买卖公有房屋使用权的;
- (九) 其他严重损害出租人权益的。

第二十七条 租赁期满后,承租人应当返还房屋。如需继续使用,应当在租赁期满前重新签订租赁协议。

出租人在租赁期满前必须收回房屋时,应事先商得承租人同意,并赔偿承租人的损失;收

回住宅用房的,同时要作好承租人的住房安置。

第二十八条 承租住宅用房的,承租人在租赁期限内死亡,其共同居住两年以上的家庭成员愿意继续履行原契约的,可以办理更名手续。

第二十九条 在租赁期限内,房屋产权人转让房屋所有权,原租赁协议继续履行。

第三十条 租赁的公有房屋大修或者改造时,承租人应当配合,在租赁期限内,房屋大修或者改造后原租赁关系不变。

第七章 法律责任

第四十三条 违反本规定的,有下列行为之一的,由房屋所在地县级以上城市人民政府房地产行政主管部门对责任者给予行政处罚:

(七)擅自转租公有住房的,转租协议无效,收回房屋,没收其非法所得,并可处以转租人转租租金总额 5 倍以下的罚款;

附录6 城市房屋租赁管理办法

(1995年5月9日建设部发布)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋租赁管理,维护房地产市场秩序,保障房屋租赁当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》,制定本办法。

第二条 本办法适用于直辖市、市、建制镇的房屋租赁。

第三条 房屋所有权人将房屋出租给承租人居住或提供给他人从事经营活动及以合作方式与他人从事经营活动的,均应遵守本办法。

承租人经出租人同意,可以依照本办法将承租房屋转租。

第四条 公民、法人或其他组织对享有所有权的房屋和国家授权管理和经营的房屋可以依法出租。

第五条 房屋租赁当事人应当遵循自愿、平等、互利的原则。

第六条 有下列情形之一的房屋不得出租:

- (一) 未依法取得房屋所有权证的;
- (二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;
- (三) 共有房屋未取得共有人同意的;
- (四) 权属有争议的;
- (五) 属于违法建筑的;
- (六) 不符合安全标准的;
- (七) 已抵押,未经抵押权人同意的;
- (八) 不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的;
- (九) 有关法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第七条 住宅用房的租赁,应当执行国家和房屋所在地城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的,由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第八条 国务院建设行政主管部门主管全国城市房屋租赁管理工作。

省、自治区建设行政主管部门主管本行政区域内城市房屋租赁管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)主管本行政区域内的城市房屋租赁管理工作。

第二章 租赁合同

第九条 房屋租赁,当事人应当签订书面租赁合同。租赁合同应当具备以下条款:

- (一) 当事人姓名或者名称及住所;
- (二) 房屋的坐落、面积、装修及设施状况;
- (三) 租赁用途;
- (四) 租赁期限;
- (五) 租金及交付方式;
- (六) 房屋修缮责任;
- (七) 转租的约定;
- (八) 变更和解除合同的条件;
- (九) 当事人约定的其他条款。

第十条 房屋租赁期限届满,租赁合同终止。承租人需要继续租用的,应当在租赁期限届满前 3 个月提出,并经出租人同意,重新签订租赁合同。

第十一条 租赁期限内,房屋出租人转让房屋所有权的,房屋受让人应当继续履行原租赁合同的规定。

出租人在租赁期限内死亡的,其继承人应当继续履行原租赁合同。

住宅用房承租人在租赁期限内死亡的,其共同居住两年以上的家庭成员可以继续承租。

第十二条 有下列情形之一的,房屋租赁当事人可以变更或者解除租赁合同:

- (一) 符合法律规定或者合同约定可以变更或解除合同条款的;
- (二) 因不可抗力致使合同不能继续履行的;
- (三) 当事人协商一致的。

因变更或者解除租赁合同使一方当事人遭受损失的,除依法可以免除责任的以外,应当由责任方负责赔偿。

第三章 租赁登记

第十三条 房屋租赁实行登记备案制度。

签订、变更、终止租赁合同的,当事人应当向房屋所在地直辖市、市、县人民政府房地产管理部门登记备案。

第十四条 房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后 30 日内,持本办法第十五条规定的文件到直辖市、市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。

第十五条 申请房屋租赁登记备案应当提交下列文件:

- (一) 书面租赁合同;
- (二) 房屋所有权证书;
- (三) 当事人的合法证件;
- (四) 城市人民政府规定的其他文件。

出租共有房屋,还须提交其他共有人同意出租的证明。

出租委托代管房屋,还须提交委托代管人授权出租的证明。

第十六条 房屋租赁申请经直辖市、市、县人民政府房地产管理部门审查合格后,颁发《房屋租赁证》。

县人民政府所在地以外的建制镇的房屋租赁申请,可由直辖市、市、县人民政府房地产管

理部门委托的机构审查,并颁发《房屋租赁证》。

第十七条 《房屋租赁证》是租赁行为合法有效的凭证。租用房屋从事生产、经营活动的,《房屋租赁证》作为经营场所合法的凭证。租用房屋用于居住的,《房屋租赁证》可作为公安部门办理户口登记的凭证之一。

第十八条 严禁伪造、涂改、转借、转让《房屋租赁证》。遗失《房屋租赁证》应当向原发证机关申请补发。

第四章 当事人的权利和义务

第十九条 房屋租赁当事人按照租赁合同的约定,享有权利,并承担相应的义务。

出租人在租赁期限内,确需提前收回房屋时,应当事先商得承租人同意,给承租人造成损失的,应当予以赔偿。

第二十条 出租人应当依照租赁合同约定的期限将房屋交付承租人,不能按期交付的,应当支付违约金;给承租人造成损失的,应当承担赔偿责任。

第二十一条 出租住宅用房的自然损坏或合同约定由出租人修缮的,由出租人负责修复。不及时修复,致使房屋发生破坏性事故,造成承租人财产损失或人身伤害事故的,应当承担赔偿责任。

租赁房屋从事生产、经营活动的,修缮责任由双方当事人在租赁合同中约定。

第二十二条 承租人必须按期缴纳租金,违约的,应当支付违约金。

第二十三条 承租人应当爱护并合理使用所承租的房屋及附属设施,不得擅自拆改、扩建或增添。确需变动的,必须征得出租人的同意,并签订书面合同。

因承租人过错造成房屋损坏的,由承租人负责修复或者赔偿。

第二十四条 承租人有下列行为之一的,出租人有权终止合同,收回房屋,因此而造成损失的,由承租人赔偿:

- (一) 将承租的房屋擅自转租的;
- (二) 将承租的房屋擅自转让、转借他人或擅自调换使用的;
- (三) 将承租的房屋擅自拆改结构或改变用途的;
- (四) 拖欠租金累计六个月以上的;
- (五) 公有住宅用房无正当理由闲置六个月以上的;
- (六) 利用承租房屋进行违法活动的;
- (七) 故意损坏承租房屋的;
- (八) 法律、法规规定其他可以收回的。

第二十五条 以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。土地收益的上缴办法,应当按照财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的规定,由直辖市、市、县人民政府房地产管理部门代收代缴。国务院颁布新的规定时,从其规定。

第五章 转 租

第二十六条 房屋转租,是指房屋承租人将承租的房屋再出租的行为。

第二十七条 承租人在租赁期限内,征得出租人同意,可以将承租房屋的部分或全部转给他人。

出租人可以从转租中获得收益。

第二十八条 房屋转租,应当订立转租合同。转租合同必须经原出租人书面同意,并按照本办法的规定办理登记备案手续。

第二十九条 转租合同的终止日期不得超过原租赁合同规定的终止日期,但出租人与转租双方协商约定的除外。

第三十条 转租合同生效后,转租人享有并承担转租合同规定的出租人的权利和义务,并且应当履行原租赁合同规定的承租人的义务,但出租人与转租双方另有约定的除外。

第三十一条 转租期间,原租赁合同变更、解除或者终止,转租合同也随之相应地变更、解除或者终止。

第六章 法律责任

第三十二条 违反本办法有下列行为之一的,由直辖市、市、县人民政府房地产管理部门对责任者给予行政处罚;

(一) 伪造、涂改《房屋租赁证》的,注销其证书,并可处以罚款;

(二) 不按期申报、领取《房屋租赁证》的,责令限期补办手续,并可处以罚款;

(三) 未征得出租人同意和未办理登记备案手续,擅自转租房屋的,其租赁行为无效,没收非法所得,并可处以罚款。

第三十三条 违反本办法,情节严重、构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 房屋租赁管理工作人员徇私舞弊、贪污受贿的,由所在机关给予行政处分;情节严重、构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十五条 未设镇建制的工矿区、国有农场、林场等房屋租赁,参照本办法执行。

第三十六条 省、自治区建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产管理部门可以根据本办法制定实施细则。

第三十七条 本办法由建设部负责解释。

第三十八条 本办法自 1995 年 6 月 1 日起施行。

附录 7 最高人民法院
关于中国东方租赁有限公司诉河南登封少林出租旅游
汽车公司等融资租赁合同纠纷一案的复函

(1990 年 7 月 20 日)

北京市高级人民法院：

你院京高法字(1990)第 66 号请示收悉。经研究答复如下：

国际融资租赁由国际货物买卖合同和国内租赁合同两部分组成，其标的物主要是各种设备、交通工具。在租赁期间，所有权属于出租方，承租方对租赁物具有使用权，但不得对租赁物进行处分，并按合同规定的期限和币种支付租金。

中国东方租赁有限公司诉河南登封少林出租旅游汽车公司、河南省对外经济贸易委员会融资租赁合同纠纷一案，属于国际融资租赁合同纠纷，有关支付租金的条款，不受《中华人民共和国合同法》第十三条第一款的规定的限制，可按租赁合同约定的币种进行支付。

中信实业银行诉海南省海吉电子工业联合公司、海南省经济计划厅的租赁合同纠纷一案，由于租赁物是彩色电视机的关键散件，并允许承租方将散件组装成整机出售，因此不具备国际融资租赁合同的特征，应认定为买卖合同纠纷，有关支付租金条款，适用《中华人民共和国合同法》的有关规定。

附录 8 最高人民法院 关于审理融资租赁合同纠纷案件 若干问题的规定

(1996 年 5 月 27 日)

为正确审理融资租赁合同纠纷案件,保障当事人的合法权益,根据我国的有关法律规定和审判实践经验,特作如下规定:

一、融资租赁合同纠纷案件的当事人应包括出租人、承租人。供货人是否需要列为当事人,由法院根据案件的具体情况决定。但供货合同中有仲裁条款的,则不应当将供货人列为当事人。

二、融资租赁合同中的承租人与租赁物的实际使用人不一致时,法院可以根据实际情况决定将实际使用人列为案件的当事人。

三、融资租赁合同纠纷案件的当事人,可以协议选择与争议有实际联系地点的法院管辖。当事人未选择管辖法院的,应由被告住所地或合同履行地法院管辖。租赁物的使用地为融资租赁合同的履行地。

四、涉外融资租赁合同纠纷案件的当事人可以协议选择处理合同争议所适用的法律;当事人没有选择的,适用承租人所在地的法律。

五、融资租赁合同所涉及的项目应当报经有关部门批准而未经批准的,应认定融资租赁合同不生效。

六、有下列情形之一的,应认定融资租赁合同为无效合同:

- (一) 出租人不具有从事融资租赁经营范围的;
- (二) 承租人与供货人恶意串通,骗取出租人资金的;
- (三) 以融资租赁合同形式规避国家有关法律、法规的;
- (四) 依照有关法律、法规规定应认定为无效的。

七、融资租赁合同被确定为无效后,应区分下列情形分别处理:

(一) 因承租人的过错造成合同无效,出租人不要求返还租赁物的,租赁物可以不予返还,但承租人应赔偿因其过错给出租人造成的损失;

(二) 因出租人的过错造成合同无效,承租人要求退还租赁物的,可以退还租赁物,如有损失,出租人应赔偿相应损失;

(三) 因出租人和承租人的共同过错造成合同无效的,可以返还租赁物,并根据过错大小各自承担相应的损失和赔偿责任。

租赁物正在继续使用且发挥效益的,对租赁物是否返还,可以协商解决;协商不成的,由法院根据实际情况作出判决。

八、在《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》中规定国家机关不能担任保证人之后,国家机关所作的保证应认定无效。因保证无效而给债权

人造成损失的,提供保证的国家机关应当承担相应的赔偿责任。

九、租赁物从境外购买的,融资租赁合同当事人约定用外币支付租金,应认定为有效。

十、在租赁合同履行完毕之前,承租人未经出租人同意,将租赁物进行抵押、转让、转租或投资入股,其行为无效,出租人有权收回租赁物,并要求承租人赔偿损失。因承租人的无效行为给第三人造成损失的,第三人有权要求承租人赔偿。

十一、在融资租赁合同有效期内,出租人非法干预承租人对租赁物的正常使用或者擅自取回租赁物,而造成承租人损失的,出租人应承担赔偿责任。

十二、在供货人有迟延交货或交付的租赁物质量、数量存在问题以及其他违反供货合同约定的行为时,对其进行索赔应区别不同情形予以处理:

(一) 供货合同或租赁合同中未约定转让索赔权的,对供货人的索赔权应由出租人享有和行使,承租人应提供有关证据;

(二) 在供货合同和租赁合同中均约定转让索赔权的,应由承租人直接向供货人索赔。

十三、有下列情形之一的,当租赁物质量、数量等存在问题,在对供货人索赔不着或不足时,出租人应承担赔偿责任:

(一) 出租人根据租赁合同的约定完全是利用自己的技能和判断为承租人选择供货人或租赁物的;

(二) 出租人为承租人指定供货人或租赁物的;

(三) 出租人擅自变更承租人已选定的供货人或租赁物的。

除上列情形外,出租人对租赁物的质量、数量等问题一般不承担责任。

十四、在出租人无过错的情形下,对供货人索赔的费用和结果,均由承租人承担和享有。如因出租人的过错造成索赔逾期或索赔不着,出租人应承担相应的责任。

十五、因租赁物的质量、数量等问题对供货人索赔,如出租人无过错,不影响出租人向承租人行使收取租金的权利。

十六、承租人未按合同约定支付部分或全部租金,属违约行为,承租人应按合同约定支付租金、逾期利息,并赔偿出租人相应的损失。

十七、在承租人破产时,出租人可以将租赁物收回;也可以申请受理破产案件的法院拍卖租赁物,将拍卖所得款用以清偿承租人所欠出租人的债务。租赁物价值大于出租人债权的,其超出部分应退还承租人;租赁物价值小于出租人债权的,其未受清偿的债权应作为一般债权参加破产清偿程序,或者要求承租人的保证人清偿。

十八、在承租人破产时,出租人可以作为破产债权人申报债权,参加破产程序;出租人的债权有第三人提供保证的,出租人也可以要求保证人履行保证责任。

十九、出租人在参加承租人破产清偿后,其债权未能全部受偿的,可就不足部分向保证人追偿。

二十、出租人决定不参加承租人破产程序的,应及时通知承租人的保证人,保证人可以就保证债务的数额申报债权参加破产分配。

二十一、融资租赁合同当事人请求法院保护其权利的诉讼时效适用《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十五条的规定