我是北京明济网络文化有限公司物业部梁总监，

我所需要的是一份较为标准的租赁合同，但由于业主方提供的办公室和场地有部分是分包给了其他单位，但又不允许我们围蔽，虽然我们会聘请保安管理人员但也会涉及到我们的设备的丢失、损毁以及最重要的我们的知识产权保护的问题（因为我们所涉及的是互联网的一些高新科技技术，所以会对这方面很敏感），这样需要如何在合同中体现？请您帮忙理一下这份合同该如何签订比较合适，其他的都是些常规的条款就基本可以了。主要就是知识产权保护问题。

谢谢。

房屋租赁合同

出租方： **（以下简称甲方）**

承租方：**北京明济网络文化有限公司（以下简称乙方 ）**

甲乙双方经过友好协商，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》及其他法律法规，在平等、自愿的基础上达成以下协议：

一、租赁房产的位置、面积、用途。

甲方同意将位于 的房屋及其附属设施 （以下简称租赁物）租赁给乙方作为商业办公用房使用。租赁物房产证号： ，建筑面积约 。

二、租赁期间、租金：

1、甲方充分理解乙方商业办公用房所需的连续性、完整性和规律性等因素，双方共同约定租赁期限为20年，租期自 年 月 日起至 年 月 日止。

2、租金价格每年 仟元整，租赁期内租金不递增。

三、租金支付方式

本合同签订生效后乙方付给甲方第一年租金人民币 仟元；其后按年交付，于每年度的 月 日前交付。

四、特别约定：

1、乙方作为商业用办公用房使用租赁物，甲方应保证物业及其他业主无异议。

2、乙方是涉及互联网的一家高新科技技术企业，多项科技成果具有独立知识产权。为加强知识产权保护，甲方承诺在本合同租赁期限内，不将与乙方租赁物相邻的甲方其他房产出租或变卖给与乙方企业性质相同的单位或个人。

3、因甲方或与乙方租赁物相邻的甲方其他租户原因，给乙方设备或办公设施造成丢失或毁损的，甲方应承担赔偿责任。乙方也有过错的，可以适当减轻甲方的赔偿责任。

五、租赁房产的维修保养

1、租赁期间，甲方应保证房屋能满足乙方正常使用的需要。甲方应负责租赁物的正常维修，正常的维修费由出租方承担。

2、乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

六、双方的权利和义务：

1、甲方保证该租赁物在合同期限内没有任何权属或经济纠纷。

2、甲方保证为乙方提供必要的配套设施，租赁期内保证：

（1）、供电、供水、暖达到符合乙方办公所需的使用条件。

（2）、消防设施：建筑物的消防设施达到消防管理部门的要求。

（3）、环保要求：污水管理接入城市排水管网。

（4）、甲方保证此物业水、电、暖费用符合物价部门的收费标准。

（5）甲方承诺在租赁期内不干涉乙方对租赁的正常使用。

3、修缮租赁物是甲方的义务，甲方对租赁物及其附属设施应每年认真检查、修缮一次，以保障乙方的安全和正常使用。

4、乙方在租赁期间享有租赁物及附属设施的专用权。乙方应按照租赁物及附属设施的性能合理使用，以保证在本合同终止时租赁物及附属设施的完好状态，甲方对此有检查监督权。

5、乙方有权对所租房屋、场院按照办公需要进行装修和改造。租赁期满，乙方可带走移动资产，对于乙方装修及不可移动的设备和设施不再进行拆除，但甲方应给予合理的补偿。

6、甲方同意在本合同期限届满时，在同等条件下，乙方有优先续租权；甲方如在租赁期内出卖租赁物，乙方有优先购买权；乙方对该房产具有转租权。

7、乙方应当支付租赁期限内的水费、电费、电话费、物业管理费、暖气费等费用，上述费用按其独立安装的水电表度数由乙方独立结算。

七、双方违约责任

1、甲方的违约责任

（1）、双方在交接当日签署的交接文件，确认甲方交付的物业是否符合建筑和配套要求，甲方并应对照本合同规定的资料清单转交所有的必须移交的文件资料，双方实际交接日以交接文件的签署日期为准，交接文件的签署日晚于本合同交接日的租期得以相应顺延。

（2）、除法律规定和本合同的约定的情形外，若甲方提前解除本合同，甲方应向乙方支付 违约金和由此造成的直接经济损失。

（3）、因本合同项下的租赁物质量引起的问题，由甲方负责解决并承担由此给乙方带来的损失。

2、乙方的违约责任

（1）、除法律规定和本合同的约定情形外，若乙方提前解除本合同，乙方应向甲方支付 违约金和由此造成的直接经济损失。

（2）、乙方应对租赁物及其配套设备设施按照合理方式使用管理并妥善进行保护，因不合理使用管理引起的损毁，应由乙方负责修缮并赔偿甲方的损失。

八、其它

1、双方提供给对方的法律事务文书，应符合真实性和合法性。

2、本合同在履行过程中所发生的争议由双方协商解决，双方协商不成的，任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

3、本合同未尽事宜由甲乙双方另行议定，并签订补充协议。

4、本合同一式两份，双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方： 乙方：

委托代理人： 委托代理人：

签订时间： 年 月 日