物业[租赁合同](http://www.liuxue86.com/hetongfanben/zulin/)

出租方(下称甲方)：惠州市水电建筑工程有限公司

统一社会信用代码：

联系地址：

联系电话：

承租方(下称乙方)：

身份证号码或统一社会信用代码：

联系地址：

负责人： 联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》相关规定，经双方友好协商，就甲方将物业出租给乙方一事，达成如下协议：

一、租赁物业描述

1．甲方将惠州市下角埔前街一巷3号C栋底层5号48平方米商铺出租给乙方，取得方式为：划拨，该物业用途为商用。房产建筑结构为：钢筋混凝土，装修情况：乳胶漆、陶瓷砖、卷闸门等简单装修（以现状出租），物业面积共约48平方米。

2．甲方必须保证对所出租的物业享有出租的权利，乙方在租赁期间能够正常使用物业。

3.甲方以签订本合同时的物业现状交付给乙方，乙方签订本合同即视为认可物业现状。

4.乙方在充分理解甲方就本合同项下租赁物业所披露的全部租赁信息（包括但不限于口头、书面或公开渠道所披露的交易条件说明等信息），乙方已对租赁物业现状、情况以及可能存在的瑕疵充分了解，知晓其中的法律风险，在平等、自愿的前提下乙方自愿成为租赁物业承租方。

二、租赁物业用途

1．乙方承租物业作为 用途，乙方对物业只有承租使用权，该租赁物业所有权与处置权属原业主，不得将物业用作抵押。乙方须在约定的用途范围内使用物业，不得擅自改变用途和转租。

2．乙方向甲方承诺：在租赁期限内，未事先征得甲方的书面同意并按规定报经有关部门核准，乙方不得擅自改变物业的原有结构和用途。乙方对物业进行装修和经营，必须符合工商、安全、消防等部门的要求，如因违法违规被有关部门处罚的，一切后果由乙方负责，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的所有损失。

3．乙方承租物业必须按照国家规定合法经营并保证符合国家有关消防安全规定，不得用于经营黄、赌、毒、传销等违法、犯罪行业，不得用于经营化肥、农药、化工、易燃易爆等污染性、危险性行业或有毒有害物资或娱乐业及违反安全生产有关规定的业务等，也不得经营对小区及周边居民生活秩序、环境产生噪音或造成影响的经营项目，如有违反，由乙方承担所发生的一切费用与责任。如因乙方的经营行为导致乙方或乙方的管理人员被查处或被投诉、信访的，甲方有权利立即单方解除本合同，解除以甲方发出解除通知到本合同约定的乙方地址为生效时间，不以乙方是否收到通知为解除生效时间。

4．乙方不得违法占用道路、人行道、公共区域，严格按照物业管理规定执行，并按时足额交纳各项物业费用（包括物业管理费、水费、电费、公摊费、燃气费等）。如乙方拖欠缴纳物业费满3个月的，甲方有权单方解除本合同并有权向乙方追讨。

5．因以下情况之一导致合同终止的，乙方所投入的不动产及装修、水电、天花等固定添附物，归甲方所有，乙方不得破坏。

（1）物业租赁期满。

（2）乙方违约导致甲方单方解除合同。

（3）双方协商同意解除合同。

（4）其它法律法规规定可以解除合同的。

6．乙方在租用物业过程中，物业如有损坏，由乙方负责完整的修复或作价赔偿。

三、租赁期限

本合同租赁期为4年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

四、租金及支付方式

1．第一年月租金为 元，第二年起每年租金在上年的基础上递增1.2%，即第二年月租金为 元，第三年月租金为 元，第四年月租金为 元；上述租金不包括乙方须支付的物业管理费及乙方使用该租赁物业而产生的其他所有费用。租金为按月支付的方式，乙方应在每月的10日前交纳下一个月全部租金并支付已发生的水电费、物业管理费等费用。

2．在租赁期内（含免租期），因租赁物业所产生的水、电、燃气、热力能源、网络费、卫生费、物业管理费等因使用物业产生的全部费用由乙方自行承担，乙方应在每月的10日前支付已发生的水电费、物业管理费等费用。

3．为保证合同的履行，乙方于本合同签订之日向甲方支付履约保证金0.6万元。租赁期满，若乙方无违约行为和拖欠费用，本保证金由甲方不计利息全额退还乙方，如有违约行为和拖欠费用甲方有权在乙方保证金中直接抵扣，保证金抵扣后有剩余的无息退还乙方；租期内，当保证金数额低于0.6万元时甲方有权要求乙方在7日内补足。属于以下情形之一的事件发生时，甲方可以不予退还保证金。

（1）损坏物业及附属设施方面：物业主体结构损坏、室内设施严重损坏、物业装修破坏。

（2）未按合同时限缴纳租金

（3）乙方单方面要求提前退租

（4）擅自转租物业。

（5）合同履行期间乙方未能准时缴交租金、管理费、水电燃气等各项费用的。

4.乙方应当按期将租赁保证金、租金及其他费用支付至甲方指定收款银行账号。

户名：

银行账号：

开户行：

五、甲方的权利与义务

1．甲方应在乙方支付了第一年第一个月租金以及履约保证金之日将上述物业钥匙交付乙方。乙方清楚上述物业基本情况，对现状交付无异议。

2．甲方应负的修缮责任：仅限房屋的主体结构（乙方使用不当除外）。

3．合同期满，乙方未通过甲方公开招租方式续租的，所有可以移动、拆除的设备设施归乙方所有，乙方应在租赁期满后15日内搬离。

4．甲方在租赁期内有权对出租房屋进行不定期的安全、卫生、综合治理检查，对乙方损坏物业和违法经营活动提出异议和整改要求。

5.租赁期间，甲方有权依照法定程序转让、移交该出租的物业，转让、移交后，本合同对新物业所有人和乙方继续有效。

六、乙方的权利与义务

1．乙方按照本合同约定使用物业，不得转租、转让、转借他人。

2．乙方在不破坏物业原主体结构的基础上，有权根据营业需要对上述物业进行装修，甲方不得干涉。乙方的装修应符合消防、安全、卫生、物业管理要求并通过验收，甲方不对乙方的装修后果承担任何责任。

3．乙方经营过程中所产生的[费用](http://www.liuxue86.com/feiyong/)、税收、债务、工人工资均由乙方自行承担。乙方在房屋内发生的任何损害，乙方应当自行向造成损害的他方索赔，甲方不承担任何责任，且无协同解决之义务。

4．乙方不得利用上述物业从事非法经营及任何违法犯罪活动。乙方需依法向政府相关部门申办营业所需的一切相关证照才可开业，并按营业执照允许的经营范围依法进行独立经营，依法纳税，自负盈亏及承担风险，同时独立承担全部的经营费用及法律责任。

5.乙方对物业的保洁工作负全责，必须符合政府文明城市检查的要求。乙方应将本出租物业清理干净无条件交还给甲方。

6．按本协议第四条约定支付租金。

7．乙方自行对物业进行日常维修、养护和承担费用。乙方应负的修缮责任：经乙方验收后，房屋内部出现的任何损坏 (因建筑物自身质量问题的除外)均由乙方负责修复并承担费用（包括但不限于排水管、排污管、给水管、供电设施的维修），包括但不限于乙方装修、改善和增设部分。如乙方需增加装修或增设附属设备、设施的，费用自负。乙方应确保房屋处于适租状态。

8.租赁物业所产生的水、电费按商业性质计收，具体标准以乙方实际使用的数量及其需承担部分分摊的损耗。在合同期内若因政府或相关行政部门调整水、电费价格，甲方将同步作出相应调整，乙方不得异议。

9.乙方如需在室外悬挂招牌、广告牌，在不影响甲方对资产经营管理的前提下，必须符合国家法律法规及政府相关规定并经报批后方可安装、使用，广告牌内容须经甲方审核，对不符合国家法律法规及政府相关规定安装的，甲方有权要求乙方拆除。

七、安全责任条款

为确保乙方在经营期间的人身和财产安全，营造一个安全、文明、和谐的经商环境，根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》，“谁主管，谁负责”，“谁使用，谁负责”的原则，乙方应承担租赁场地范围内的安全责任问题。为了预防安全事故的发生，制定以下安全责任条款：

1．甲方提供场地供乙方承租使用，乙方在租用期间，是场地安全责任第一人，并承担相应的消防、治安责任；自行负责场地及货物等一切消防安全工作。要加强安全管理，合法经商，不得从事非法经营或其它违法活动。

2．乙方在租用期间，对所租用的场地、设施负有全部安全责任和经济责任，对场所的公用设施要自觉维护，一旦损坏将无条件赔付。

3．乙方要加强对家属、临时工人、客人、装运工等人员的安全教育或有关安全方面的培训，并应建立相关的安全管理工作责任制度，明确责任，落实到人。

4．乙方严禁存放易燃、易爆物品及化学危险品，禁止超负荷使用电气设备。如擅自存放和使用，造成的一切后果由乙方负全责，并负责赔偿给甲方的全部损失。

5．乙方在租用期间和实际占用期间，对所租用的场地有涉及燃气的必须严格执行《城镇燃气管理条例》《广东省燃气管理条例》等规定，禁止从事有危及燃气安全的活动。

6．乙方对室内的电源线路，严禁违章私接，对必须更改的线路问题，应提交书面申请，得到甲方同意后，在确保安全的情况下方可实施。若私自接线，造成一切后果由乙方负责，同时甲方有权拆除，有权拉闸停止供电。

7．乙方从事经营活动，必须符合消防安全规定，防止煤气中毒，并设专人负责。储存商品、货物的库房及生产车间严禁使用明火，不得用炉子直接取暖，不得使用电磁炉、电饭煲等，不得作为厨房煮食之用，车间、库房、厨房严禁吸烟，做到确保安全。

8．乙方要按消防要求配备足够的消防器材，确保完好使用。必须确保消防通道畅通，禁止在房前门前及道路两侧堆放商品杂物等。同时要加大防范工作力度，如乙方防范设施不健全或夜间防范力度不够，如发生火灾事故，造成财产损失由乙方负全责，并负责赔偿甲方所有损失。

9．乙方使用水、电焊切割等作业人员，必须具有相关部门核发的操作证，并按要求进行作业。严禁切割有毒、有害、易燃、易爆等物体，出现事故或给他人造成损失，由乙方负全责。

10．乙方在租赁期间，有需要在租赁场所居住的职工或临时用工人员，必须及时报告公安部门，并接受其管理。职工、家属及值守人员等不得与商品、货物、生产车间混住，必须是独立的储存、生产，独立地居住，有严格的间隔墙、防火墙。

11．乙方应随时接受甲方及有关部门的安全检查，对查出的问题，甲方有权提出责令整改意见，乙方按甲方提出的要求进行整改，如不按期整改或整改不彻底，发生事故造成后果由乙方负全部责任。

12．对违反上述安全规定的，一切后果由乙方自行承担。

八、合同的变更和解除

1．除其它约定外，乙方有下列情况之一的，甲方有权单方解除合同：

（1）未按约定期限交付租金，经催促仍逾期超过30天以上的。

（2）在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自搭建、拆改或改变租赁物业的结构或用途，或故意损坏租赁物业的。

（3）在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自转租或转让、转借他人或擅自调换使用承租物业的。

（4）从事非法经营及违法犯罪活动的。

（5）对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的。

（6）法律、法规规定其他可以收回出租的资产的情形。

2．甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

（1）甲方不交付或者迟延交付租赁物业20天以上的。

（2）租赁物业主体结构存在缺陷，危及安全的。

3．在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同，互不承担违约责任：

（1）甲、乙双方协商一致，以书面形式变更或解除本合同。双方签订书面解除合同的，乙方应在合同签订后15日内搬离。

（2）在租赁期间，乙方承租的物业被征收、征用、被拆迁、市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制或因甲方上级单位的要求需要解除合同以及因法律/法规/政策调整致使租赁合同不能继续履行等情形，甲方有权解除合同并收回物业，乙方应配合甲方做好撤场工作。

（3）因地震、台风、洪水、战争等不可抗力的因素导致该物业及其附属设施损坏，造成本合同在客观上不能继续履行的。

4.本租赁期内，若因甲方需要提前收回该物业（含不可抗力），乙方在收到甲方书面退场通知后，本合同视为终止，乙方应在7日内无条件退出该物业，将该物业及其附属设施交还甲方，甲方对乙方不作任何补偿。

九、违约责任及赔偿

1．除另有约定外，出现符合本合同约定的解除合同条款情形时，非违约方有权解除合同，并有权要求违约方每天按月租金的千分之五支付违约金，违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿对方的经济损失。

2．乙方应如期支付租金和水电费物业管理费等费用，如乙方未经甲方书面同意逾期15天仍未支付的，逾期则按应付租金或其他费用的日千分之五支付违约金。

3．若因前述第八条第3点约定的原因导致合同提前解除，甲方需收回乙方租赁期内物业的，甲方在结算租赁期间费用后无息退回乙方已支付的剩余租赁期的租金及保证金，甲方不承担其他任何补偿。

4.无论任何原因，乙方未能将符合合同要求的租赁物业交还甲方或继续占用物业的，乙方应按租期内最后一年租金的200%的标准向甲方支付占用费及其他费用至搬离交还物业（甲乙双方应办理书面交还物业确认手续），乙方既未搬离又未支付占用费的及其他相关费用，视为放弃物业内物品设备的所有权和使用权，甲方有权自行处理物业内遗留物品设备且不予作任何赔偿，并有权继续向乙方追讨物业占用费。

5.自乙方到期应交还物业的次日起，甲方有权采取合理的救济措施，包括但不限于对租赁房屋停止水与电等能源供应、控制人员从租赁房屋进出、阻止乙方继续开业经营等。若因此造成乙方损失的，甲方不予赔偿。此种情形下，乙方所应当承担的租金及相关费用并不因此而得到减免。

6.如甲方因对乙方撤离后的租赁物业进行清理或整改的，因此而发生的费用支出均应当由乙方承担，并且在上述清理期间，乙方应当按照租金标准承担租赁物业的租金，以弥补甲方在此期间的租金损失。

十、其他约定

1．本合同未尽事宜，甲、乙双方可以补充协议的方式另行约定，补充协议是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

2．本合同在履行的过程中如出现争议，双方应本着平等自愿的原则，按照合同的约定分清各自的责任，采用协商的方式解决；协商不成的，可依法向甲方所在地人民法院起诉。因诉讼所产生的诉讼费用、公告费、鉴定费、律师费等费用由违约方承担。

3．本合同自甲乙双方签字或盖章之日起成立。

本合同一式二份，甲、乙双方各执一份

甲方： 乙方：

签订日期： 年 月 日