**物业租赁合同**

甲方：惠州市惠城区粮食管理局横沥粮食管理所

统一社会信用代码：914413021960720642

负责人：

联系电话：

乙方：

统一社会信用代码（或身份证号）：

负责人

联系电话：

本合同所租赁资产属于国有资产，乙方通过惠州市公共资源交易中心惠城分中心竞拍承租了甲方的物业。现依据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规规定，为明确双方的权利及义务关系，甲、乙双方在平等自愿的基础上，就乙方向甲方承租以下物业事宜协商一致，签订本合同供双方共同遵守。

1. 租赁物的位置、面积、用途情况

1.乙方承租甲方位于惠州市 横沥镇解放路粮所院内01号1层、03号、06号、07号、08号、11号和横沥镇马支夹石头坳粮库的房屋，建筑面积 3,862.01 平方米（含院内空地）,用作 经营 用途。甲方按物业现状出租给乙方使用。

2.乙方确认对所租赁物业现状情况完全知悉，愿意按现状承租上述物业，乙方保证在租赁期间按照相关法律法规合法合理使用该租赁物。

第二条、租赁期限

1.租赁期限为 10 年，从 2025 年 月 日至 2035 年

月 日止。

2.若承租方需进场修缮，免租装修期为 5 个月，自 2025 年 月 日起至 2035 年 月 日止， 2025 年 月 日起正式计收租金。免租装修期内乙方须办妥其经营所需的所有手续并承担相关物业改造的所有费用。

第三条、租金标准、支付方式及履约保证金

1.租金标准： 13912 元/月（合同租金以评估价为底价，最终以产权交易成交通知书价为准），租金为含税租赁价。

租金每 年递增 % ，具体计算方式如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 租 期 | 月租金标准（元） |
| 1 | 自 2025 年 月 日起 年 月 日期间 | 13912 |
| 2 | 自 2028 年 月 日起 年 月 日期间 | 14608 |
| 3 | 自 2031 年 月 日起 年 月 日止 | 15338 |
| 4 | 自 2034 年 月 日起 年 月 日止 | 16105 |

2.支付方式

签约时一次性交清第一年租金，第二年起租金每半年度结算一次，先交后用，即乙方应于每期的第一个月15日前以银行转账方式向甲方预交六个月租金。

甲方指定收款银行账户：

户 名：

开 户 行：

银行账号：

3.乙方开票信息

企业名称：

纳税人识别号：

开票地址、电话：

开户行及账号：

4.履约保证金

（1）履约保证金：乙方应于本合同签订当天缴交履约保证金人民币肆万壹仟柒佰叁拾陆元整（￥：41,736元）。履约保证金不得抵扣租金。

（2）履约保证金退还：合同期满，在乙方交清应缴的所有费用并交还租赁物业且没有任何违约的情况后，甲方在十个工作日之内将履约保证金（不计息）退还给乙方。

（3）如乙方未按时足额缴交履约保证金的，甲方有权不予交付租赁物业；如乙方逾期缴交履约保证金超过3日，甲方有权单方终止本合同。

5.因乙方原因导致本合同无法实施的，甲方有权终止本合同且不退还乙方履约保证金。

第四条、租赁期间相关费用承担

租赁期间，水电费、卫生费等费用（如有）由乙方承担，乙方应及时向相关部门缴交。

第五条、权利义务

1.乙方需按照本合同规定，按时向甲方交纳租金。如乙方逾期未交清租金，每逾期一天，甲方有权向乙方加收所欠月租金总额的1‰违约金。乙方累计拖欠租金超过 30 天的，甲方可按所欠总额每日2‰计算滞纳金。乙方超过60天未交纳租金，甲方可提前终止合同并有权要求乙方赔偿甲方相关损失。

2.乙方安装水电设备设施时，由乙方自行安装及负责办理相关手续，办理过程中甲方配合向乙方提供属甲方应当提交的租赁物权属资料，乙方保证所安装的水电设备设施符合国家相关规定。

3.乙方应自行办理与其经营行为相关的如营业执照、卫生证、环保证等一切证件。

4.乙方经营所产生的债权债务（含劳资纠纷等）由乙方自行解决及承担，与甲方无关。

5.租赁期内，未经甲方同意，乙方不得将租赁物转租、转让、转借第三人或与其他方交换使用；乙方对租赁物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能存在的安全隐患。如因乙方管理、使用不当造成租赁物损坏的，乙方应立即负责修复或作经济赔偿。若乙方拒不维修或赔偿，甲方有权代为维修，维修所需费用由乙方承担。因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿。

6.乙方不得利用在租赁物内存储及生产出售易燃、易爆、危化品等法律违禁物品，不得从事包括但不限于国家法律和法规明令禁止的生产经营活动、学校周边禁止经营的行业、江边和河道禁止经营的行业等不符合法律法规或地方相关规定不得从事的经营行业。因乙方违法行为产生的违法责任由乙方承担并赔偿甲方。

7.乙方必须根据经营需要安装内部消防设施，并承担其费用。乙方应做好合理防范、维护措施，保护好配套设施、设备。同时乙方应预先做好防灾、防涝、防火及因自然气候问题引起漏水等安全事故的应急准备工作。因此所造成的人员或财物损失由乙方自行承担。

8.乙方有义务接受甲方或其他相关部门定期或不定期的监督检查，并对甲方或其他相关部门提出的合理意见限期作出整改。

9.租赁期间，由乙方担任租赁场地安全责任人。如发生事故，由乙方自行承担相应的法律责任和经济赔偿责任。因此造成甲方或第三方经济损失的，乙方应予赔偿。

10.租赁期间，乙方为租赁物业的实际管理人，乙方在租赁期间应对生产人员、居住人员之人身和财产安全承担全部责任。乙方应承担自身人身及财产安全责任，因乙方原因造成事故或人员伤亡（包括但不限于乙方人员在物业内摔倒、非安全用水、电等）或致使其他人员、甲方遭受损失的，乙方应承担由此造成的损失及法律责任。

11.租赁期间，如租赁物上的附着物需要拆除的，由甲方负责办理核消手续，乙方负责拆除，拆除费用由乙方承担。如甲方不能办理核消手续，则该附着物按现状归乙方使用。租赁期间，乙方不得损坏相邻土地及其上附着物、不得侵害相邻物主权益，否则因此导致的行政处罚后果及相应的法律责任均由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应当负责赔偿。

12.经甲方同意，乙方可对租赁物业的室内布局进行装修或改造，或对其设施、设备进行修理、维护等，由此产生的相关费用由乙方负责。未经甲方同意，乙方不得擅自改变或破坏该物业的原建筑结构及原配套设施，如因乙方原因造成其原建筑结构及原配套设施损坏的，由乙方负责修理复原和承担相关法律责任。

第六条、违约责任

1.甲方应确保租赁物权属清楚，没有任何权属纠纷；如存在权属纠纷由甲方负责解决，因此造成乙方无法使用物业的，在合同生效后 30 天内乙方有权解除合同，甲方需无息退还乙方所交的履约保证金。

2.乙方有下列行为之一的，甲方有权提前解除本租赁合同，收回租赁物，乙方缴交的履约保证金不予退回，乙方在物业上加建的建筑物、构筑物及附属设施（包括但不限于室内固定装修、水电设施、空调管线、消防设施等不可移动设施、设备）无偿归甲方所有。

（1）乙方利用土地进行违法或犯罪活动而被政府相关职能部门查处或受到司法机关制裁的；

（2）拖欠租金、水电费用超过二个月的；

（3）乙方按本合同应缴未缴的各种税费拖欠超过二个月的；

（4）未经甲方同意，擅自转租、分租租赁物或改变租赁用途的；

（5）未经甲方同意，擅自在租赁物上建造房屋或者构筑物的；

（6）损坏租赁物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

3.乙方在合同生效后未满2年提出终止合同的视为违约，乙方应全额补交免租期内租金。

第七条、合同的变更、解除与终止

1.租赁期间，经双方协商一致，可以变更或终止本合同；双方未能达成一致意见前，任何一方应继续履行本合同。

2.租赁期间，任何一方提前终止本合同的，应提前30天通知另一方。

3.租赁期限届满，本合同自然终止。

第八条、租赁物返还

1.租赁期满、合同提前解除的，乙方应于期满或解除合同之日起 15 天内搬迁离场并将租赁物完好交还给甲方管理使用，租赁期间乙方所投入的地面改造、房屋改造、土地上建造的房屋或构筑物、室内固定装修、水电设施、空调管线、消防设施等不可移动设备设施无偿归甲方所有；乙方逾期交还租赁物的，**逾期期间乙方应按1.5倍租金标准向甲方支付占用费**。

2.搬迁期届满后，对未经甲方同意留存的物品，视为丢弃物，甲方有权自行处置或要求乙方清理（所产生费用由乙方承担）。

3.乙方应妥善处理好工人安置、设备搬迁等工作，并向甲方提供无拖欠税费、水电费、无拖欠工人工资等证明材料。如未按期搬迁，甲方有权将租赁物内乙方所有的设备进行清场处理，因此导致的损失由乙方承担，占用费计算至租赁物实际交还之日止。

第九条、租赁物的征收、征用

1.在乙方租赁期间内，如租赁物因国家建设等原因需要被征收、征(占)用的，乙方应无条件服从，乙方应在政府发布征收公告之日起或项目意向书签订后 30 天内或在接到甲方通知后在限定时间内自行迁出，本合同自然解除，甲方无息退还履约保证金给乙方。

2.租赁期间，因租赁物被征收、征(占)用的过程中产生有补偿费用的，租赁物及租赁物上的房屋或构筑物、室内固定装修、水电设施、空调管线、消防设施等不可移动设备设施的补偿归甲方，租赁物内可移动设备设施的搬迁补偿归乙方。

第十条、特别约定： 横沥镇解放路粮所院内01号1层、03号、06号、07号、08号、11号房屋以现状出租，房屋陈旧，乙方根据自身生产经营需要进行装修加固，装修加固后应委托具备专业资质的第三方机构对房屋结构实施安全检测，安全鉴定结果达B级以上方可投入使用。

（如与前面第一至九条条款有冲突以本条内容为准)。

第十一条、未尽事宜，双方可协商签订补充协议；补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十二条、争议解决方式

因履行本合同发生争议，甲、乙双方应尽量协商解决；协商不成的，任何一方可向租赁物所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十三条、合同的生效

本合同正文共 9页，合同正式文本一式 五 份，甲、乙双方各执一份，一份交惠州市公共资源交易中心惠城分中心存档，两份交国资部门备案，具有同等法律效力。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

电话： 电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日