**物业租赁合同**

甲方(出租方)：惠州市惠阳区绿兴开发公司

乙方(承租方)：

统一社会信用代码或身份证号码：

按照《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方本着平等互利的原则，经协商一致，就物业租赁事宜签订本合同。

**第一条 租赁标的基本情况：**

**1、租赁标的位置：** 办公楼位于惠州市惠城区马安镇新群村老农科所。

**2、租赁标的建筑面积：**占地面积265平方米，建筑面积共795平方米，共三层楼。周边配套空地330㎡。

上述项目按实物现状进行交易。

**3、租赁标的用途：**不得存储、生产、加工、排放、出售易燃、易爆、有毒、有害、有污染、有放射性的危险品及从事相关法律、法规明确禁止的生产经营活动**。**

**第二条 租赁期限**

本合同项下的房产租赁期限为伍年，自 年 月 日至 年 月 日止。

**第三条 租金及押金计算及支付方式：**

1、租金分二个阶段计算：即第1-3年租金以成交价为准，第4-5年的租金按成交价的110%计付。

 第一阶段（ 年 月 日至 年 月 日）每月租金为 元。

 第二阶段（ 年 月 日至 年 月 日）每月租金为 元。

 2、缴纳履约保证金（3个月租金）。

3、租金的支付方式为按月支付，乙方必须在当月10日前交清当月租金，向甲方指定银行账户支付当月租金，甲方开具租金发票给乙方。

甲方指定的银行帐户如下：

户名：惠州市惠阳区绿兴开发公司；账号：44232401040002214；开户行： 中国农业银行惠阳平潭支行。

**第四条 租赁标的的权利凭证：**

甲乙双方签订本合同时即视为乙方对甲方租赁标的权利凭证无任何异议，并确认租赁标的权利凭证足以证明甲方拥有本合同项下租赁标的的合法出租权，乙方绝不以甲方未取得租赁标的合法产权或没有出租权等理由主张合同无效或甲方无权签订本合同，并自愿放弃该权利。

**第五条 装饰装修**

乙方已知悉租赁标的现状并同意按该现状以当月缴交当月租金的方式承租。乙方进行装饰装修时，须将装饰装修方案(包括供电、供水、排水、天花地板、隔墙)、平面布置方案等提供给甲方审批并经甲方书面同意方可施工。乙方不得改变整体布局和主体结构，装修过程中，因乙方原因发生的安全和消防责任事故概由乙方承担，与甲方无关。

**第六条 双方权利义务**

1、乙方应根据自身经营需要或国家规定自行依法办理相关手续，并按时缴纳相关费用。否则所引起的一切后果由乙方承担。

2、承租期间，乙方必须严格执行消防部门的有关规定，制订安全措施，安装消防设备。如发生不按规定及员工不按操作规程引发的安全事故而造成一切后果全部由乙方负责。

3、乙方应按时足额交付租金，否则每逾期1日，乙方应按照未付租金日**千分之三**的标准向甲方支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权解除合同，收回租赁标的另行处置，并没收履约保证金；如给甲方造成其他损失的，全部由乙方承担。

4、租赁期间，租赁标的及甲方提供的设施、设备的定期维护保养由乙方负责，乙方在租赁标的使用过程中，若发现租赁标的或附属设施损坏或出现故障而影响正常使用时，应立即采取一切合理措施防止损坏或故障扩大，同时及时通知甲方。如因乙方违章使用造成甲方提供的设施、设备损毁的，乙方应当承担赔偿责任。

5、租赁期间，乙方不得对外使用甲方名称，乙方所发生的债权、债务及纠纷、诉讼等概由乙方负责，均与甲方无关。乙方不得将经营场地、设施、设备等作个人的抵押、担保、转让。

6、乙方负责租赁标的水、电安装等工程并自行承担其工程费用，同时负责租用期间的水、电费用。如租赁标的现有供水、供电量满足不了乙方需求时，由乙方负责增容，由乙方负责办理相关手续并承担所有费用。租赁期内，因房产产生的厂房租赁税费由甲方承担，乙方自身经营产生的所有税费由乙方承担。

7、未经甲方允许，乙方不得在租赁标的加建、搭建构筑物，不得在租标的的空地上兴建或搭建构筑物，否则，视为违约，应承担违约责任。

8、租赁期间，乙方自主合法经营，甲方不得干预。

9、 租赁期间，乙方应保持租赁物业相关设施完好；属于房屋主体结构建筑质量问题的，由甲方负责维修并承担费用；其他非主体结构修缮等问题，如水电设施、排污排水管道及化粪池和房屋的门窗等损坏的，由乙方负责维修并承担费用。

10、在经营过程中，乙方如需调整、改变租赁标的装修，先向甲方申报调整方案，经甲方同意后按期施工。

11、合同期间，若甲方因整体或局部装修改造或其他原因要求乙方暂停营业或变更乙方租赁标的的位置时，乙方须无条件服从甲方安排和调整，调整期内乙方免交租金。

**第七条 违约责任及违约责任的承担：**

（一）租赁期间，乙方如有下列情况之一的，视为乙方违反合同约定，甲方有权解除合同、收回租赁标的、没收履约保证金；届时，乙方除向甲方支付欠付租金外，还要按照本合同约定承担相应的违约责任，并承担给甲方造成的全部损失。

1、逾期一个月未交清租金或水费、电费等的；

2、改变租赁标的用途的；

3、违反本合同其他约定的，经甲方书面通知限期改正，到期仍拒不整改的。

4、损坏或私自更改供电系统、消防系统等设施设备的；

5、从事违法经营活动的；

6、不服从甲方统一管理的；

7、单方终止合同的；

8、擅自改变出租标的建筑物结构的；

9、擅自在租赁标的加建、搭建构筑物的；

10、甲方或相关职能部门检查，存在安全隐患，未按期完成整改的；

11、其他违约行为的。

（二）如乙方有违反本合同任何一项约定的：1、甲方有权采取限期整改、停水、停电、封门等强制措施无偿收回租赁标的，解除本合同，由此引起的一切法律责任和后果由乙方承担；2、本租赁合同自动解除，甲方无需通知乙方；3、甲方有权没收履约保证金；4、所有装修设施、陈列货架等物品无偿归甲方所有；5、乙方所拖欠的租金及费用仍需缴纳；6、因乙方原因造成甲方或第三者信誉、经济损失的，由乙方承担全部赔偿责任；如因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿；7、所引起的一切法律责任和后果由乙方承担。

（三）乙方违反本合同约定义务之一的，除本合同已对违约责任已作出明确约定外，还应严格履行合同约定的其他义务，并赔偿因此给对方造成的实际损失。该损失无法计算的最低以三个月租金金额为标准。此外，若因此导致甲方追索的，因此所产生的一切追索损失均由乙方承担，包括但不仅限于诉讼费、保全费、差旅费、通讯费、律师费等等其他的一切费用乙方应一并承担。

**第八条 合同期满、提前解除合同**

（一）租赁期满，甲方有权收回租赁标的。

（二）本合同无论以何种理由不再继续履行或租赁期满时，乙方应于合同解除或物业租赁期满将搭建、加建的搭建物完好交甲方所有，但如甲方要求将建筑物拆除的，乙方必须按要求拆除建筑物，彻底清除搭建、加建的建筑物后将物业完好交回甲方，如有遗留物，履约保证金予以没收，因此给甲方造成损失的，由乙方全部承担。

（三）优先承租权。如乙方具备以下全部条件，在租赁合同到期前3个月内向甲方提出续租申请，则该租赁标的重新公开招租时，乙方在同等条件下享有优先承租权：

1、积极履行合同义务，依时缴交租金，无拖欠租金行为；

2、合法经营，无拖欠工人工资记录；

3、无其他违约情形。

（四）本合同无论以何种理由不再继续履行或租赁期满，租赁物上固定装修陈列货架等无偿归甲方所有，乙方不得拆除固定装修部分（含灯具、天花、地板、门窗、固定管线、开关等），空调、设备主机可拆除，同时在拆除可拆除财产时不得损坏房产，应保证租赁标的及其原有设备设施的完好（正常损耗的除外），否则，视为违约，应承担违约责任，履约保证金予以没收，造成甲方损失及因此所产生的一切费用全部由乙方承担；

（五）租赁期限届满或者根据约定解除本合同时，甲方将租赁标的收回的，乙方应当在上述事由发生之日起15日内将自己的物品清理完毕并将出租标的交还给甲方。逾期，视为乙方放弃对租赁标的内各项财产的权益，乙方同意甲方有权采取停水、停电、封门、换锁或其他必要措施强制接管租赁标的，由此造成乙方经济损失由乙方自负，包括但不限于：甲方从合同期满至搬迁之日止的应收租金、律师费、诉讼费、中标人无法正常使用该租赁标的所造成的损失等。甲方采取强制措施接收租赁标的后，对乙方放弃在租赁标的内的物品及各项财产，乙方同意甲方在公证部门公证下单方清点、制作清单后可另行选择地方集中封存堆放，甲方视情况在《惠州日报》刊登认领公告，如逾期乙方仍未认领，甲方有权自行处置，处置所得优先用于偿还乙方所欠租金、费用及甲方为追讨欠款垫付的费用或损失，如仍有余款，甲方在公证处办理提存。

（六）因不可抗力因素导致合同一方损失，双方互不承担责任，但双方应努力合作减轻损失。由于不可抗力的原因造成本合同无法履行，则本合同自动终止。

（七）本合同租赁标的物为国有资产，在本合同履行过程中，如因政府决定改变租赁标的物用途或者进行另行处置的，双方必须服从政府决定。因此导致本合同不能继续履行的，甲、乙双方互不承担责任。

（八）在本合同履行过程中，如因城市规划调整或因工程建设需要进行拆迁的，本合同终止履行。有关拆迁补偿由工程建设单位或者政府相关部门负责，土地及全部建筑物的补偿款归甲方，租赁标的内装修物等乙方财产以及搬迁等补偿款归乙方。

（九）经甲乙双方协商一致并签署书面文件，本合同可以提前终止或解除，双方并按合同约定承担相应责任。

（十）乙方如要提前终止合同，须提前三个月通知，并经甲方书面同意、交清所有费用和租金，且乙方交纳的履约保证金不予退还。如甲方不同意的，本合同继续履行。未经甲方同意，乙方单方终止合同的，属于违约，应承担违约责任。

**第九条 协议的补充修改**

本协议签订后，任何一方不得擅自变更解除合同，甲乙双方经协议同意，可以签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

**第十条 附则**

1、因本合同产生纠纷，双方应协商解决。协商不成的，由甲方所在地法院通过诉讼形式解决。本合同适用中华人民共和国法律。

2、本合同自双方签字、盖章并在乙方足额支付履约保证金后生效。本合同一式 肆 份，甲方执贰份，乙方执壹份，市公共资源交易中心惠阳分中心执壹份，具有同等法律效力。

3、双方在履行本协议过程中，向对方发生的各类文件，按以下地址邮寄或传真送达。邮寄的在邮寄之日起3日内视为送达；传真的，传真当日即为送达。

4、乙方提供身份复印件或营业执照复印件作为合同附件。

甲方：

地址： 传真：

乙方：

地址： 传真：

双方以上地址如变更，应及时书面通知对方。

 ［本页无正文］

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或受委托人： 法定代表人或受委托人：

电话： 电话：

  年 月 日