合同编号：

物业租赁合同（范本）

甲方（出租方）：惠阳区电影有限公司

乙方（承租方）：

身份证号码/统一信用代码：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将物业出租给乙方使用，乙方承租甲方物业事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

**第一条 租赁标的基本情况**

1.甲方将位于 物业（以下称“该物业”）出租给乙方。

2.该物业建筑面积共 平方米。

3.乙方确认甲方已告知该物业情况，且在本合同签署时已对该物业状况进行详细了解，乙方认可并确认甲方为租赁标的合法权利主体，对标的权属情况无任何异议，同意按本合同约定条件按现状承租该物业。

**第二条 租赁期限、用途**

1.出租年限为70个月；

2.该物业为商业用途，乙方承租用于经营 （不得存储、生产、加工、排放、出售等易燃、易爆、有毒、有害、有污染、有放射性的危险品及相关法律、法规明确禁止的生产经营活动）。

**第三条 租金及支付**

1.租金计算方式及标准：第一至三年每月租金按《产权交易成交通知

书》确认的价格计收，每月租金为：¥ 元（大写：人民币 元整），**第四年月租金按第三年的月租金价格×(1+5%)计收**，第五年起至结束**月租金按第四年的月租金价格×(1+8%)计收**。即第四年，每月租金为：¥ 元（大写：人民币 元整），第五年至该合同结束，每月租金为：¥ 元（大写：人民币 元整）。

租金的支付方式为按月支付，在特殊情况下经甲方书面同意可根据乙方实际租用时间调整成自然月计收租金，不足月的时间按本合同约定的租金折算成日租金后按日计收补回。

2.乙方在签订本合同后支付第一个月租金给甲方，乙方每月10日前需自行将当月租金汇入甲方指定的收款账户（户名： 惠阳区电影有限公司 ，开户银行： 中国工商银行股份有限公司惠州惠阳支行 ，银行账号： 2008023309024911363 ），汇款后乙方凭银行收款回执到甲方办理租金缴交确认手续，款项到账后由甲方开具租金发票给乙方。乙方不得以任何理由抵扣应当支付的租金或费用。

3.该租金不因乙方是否实际经营、物业面积差异、乙方经营亏损或其他任何理由调整。无论乙方是否实际使用物业、租赁期限是否提前届满或者本合同因乙方违约而被解除的，上述租金均不退还。

**第四条 履约保证金**

乙方应当在签订本合同时向甲方支付相当于3个月的租金共¥ 元（大写：人民币 整），作为合同履约保证金，保证金不抵作租金或水电费等其他费用，甲方在合同期满后不计息返还给乙方。合同到期时，乙方必须凭保证金收据原件办理退回履约保证金手续。如乙方办理退回履约保证金手续时履约保证金收据丢失，乙方需向甲方提交关于履约保证金收据丢失的书面情况说明，明确丢失的履约保证金收据已作废，并承诺今后不以已作废的履约保证金收据向甲方主张任何权利。

**第五条 交付**

1.乙方按约定支付保证金后，甲方于 年 月 日将该物业交付乙方使用，乙方未履行相关义务，甲方有权顺延交付时间，但租赁期限不顺延。

2.乙方应于约定的物业交付日到甲方处办理交接手续，逾期前来办理的视为物业已交付乙方。

**第六条 物业的使用**

1.乙方应根据自身经营需要或国家规定自行办理营业执照、经营所需的消防、工商、税务登记等手续，并承担费用，甲方给予配合。如乙方无照经营或违规经营，由乙方承担全部法律责任。

2.乙方不得在该物业上加建、搭建构筑物，不得在空地上兴建或搭建构筑物，否则，视为违约，应承担违约责任并赔偿由此给甲方带来的全部损失，包括但不限于承担因违建等被行政处罚的罚金、滞纳金等，甲方有权单方终止合同，保证金予以没收。

3.乙方负责物业的水、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、电及物业管理费用。

4.甲方负责并承担物业主体结构的正常维修及费用；乙方经营期间应保持水电设施完好，租赁期间的水电设施、排污排水管道及化粪池和物业的门窗等损坏的，由乙方负责维修并承担费用。

5.甲方移交给乙方的物业及设施、设备是在正常使用中的，移交后的物业及甲方原有设施、设备（含与其他物业共用设施设备）的日常管理维护由乙方负责，若发现附属设施损坏或出现故障而影响正常使用时，乙方应立即采取一切合理措施防止损坏或故障扩大，并及时通知甲方。如因乙方原因造成有关设施、设备损毁的，乙方应当承担赔偿责任。

6.乙方自装的空调、生产机器等设施、设备，由乙方负责维修、保养，并承担费用。对于乙方装修，在合同解除或终止后，乙方不得拆除固定装修部分，门窗应完好交还；空调、设备主机可拆除，但固定管线、开关等不得拆除，同时在拆除上述物件时不得损坏该物业，否则视为违约，应承担违约责任。

7.乙方在租赁期内的人身财产安全由乙方自行负责。乙方是承租物业的实际管理人，必须严格执行消防部门的有关规定，制定安全措施，安装消防设备，做好防火防盗等安全措施，并要保障人员的人身和财物安全。加强用电安全，不得私拉乱接电线，因乙方使用水、电、气不当、失误等造成的伤亡或财产损失事故，由乙方承担全部承担。

8.租赁期间，乙方自主合法经营，甲方不得干预；乙方不得转租或分租该物业的全部或部分；甲乙双方各自所发生的一切债权、债务均与对方无关，各自负责。

**第七条 装修和改建**

1.乙方可根据实际需要对物业进行装潢装饰、修葺改造、及安装必要设施设备等（以下统称装修），相关费用由乙方承担。

2.乙方需重新装修的，须将装修方案(包括供电、供水、排水、天花地板、隔墙)、平面布置方案提供给甲方审批并经甲方书面同意方可施工装修。若有关政府部门对乙方的装修提出任何整改要求，乙方均应立即按照整改要求修改其装修，否则，一切后果由乙方自负。

3.乙方装修时不得改变物业结构。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。在租期届满或者因其他原因协商一致提前终止合同时，乙方应保证物业及其原有设备设施的完好（正常损耗的除外）。乙方若违反上述约定的应当承担违约责任，甲方有权单方终止合同，保证金予以没收，乙方应赔偿给甲方造成的损失及因此所产生的一切追讨费用。

4.乙方的装修作业不得影响物业整体建筑的框架结构，不得影响其安全性。否则由乙方负责赔偿所引致的一切损失，并承担相关的法律责任。

5.装修作业应尽量封闭作业，装修过程中不得产生较大的噪声，粉尘、刺激性气味，不得在物业外的共用部分堆放装修材料及作业产生的废弃物等。装修期间不能干扰或影响邻近物业的使用。

6.乙方装修、改造及设施设备的安装使用等，不得影响其他相关联物业的使用或功能，否则乙方应恢复原状，并承担相应责任。

**第八条 牌匾标识及广告**

1.乙方安装于物业外部的牌匾与标识及的尺寸与规格等需经甲方书面同意，如需政府管理部门报批的，需按规定进行报批，并按甲方及管理部门的要求安装至指定位置。

2.乙方安装广告牌或宣传标志所需办理的手续由乙方自行负责，费用由乙方自行承担。

3.乙方的对外宣传不得使用与甲方及下属公司相关或相似的名称。

**第九条 各项费用的缴纳**

1.物业管理费：乙方自行向物业管理公司缴纳。

2.水电费：由乙方自行缴纳；水表表底数为\_\_\_\_\_\_\_\_度，电表表底数为\_\_\_\_\_\_\_\_度，此度数以后的费用由乙方承担，直至合同期满。

3.乙方使用该物业所产生的水电费、网络报装及用电增容，政府税收规费等费用由乙方自行承担，该等费用中需甲方代收代交的，非甲方代收的，按有关收费单位要求时间交付，乙方拒交或逾期交付的按本合同逾期交付租金违约条款处理。

**第十条 违约责任及免责条件**

1.乙方如有下列情况之一的，乙方同意甲方提前终止合同，收回物业，保证金不予退还；且同意甲方不经诉讼采取停水、停电、封门、换锁或其他一切必要措施向乙方追讨损失和欠租，由此造成乙方所有的经济损失由乙方自负：

（1）未经甲方书面同意，乙方擅自改变本合同约定物业租赁用途的；

（2）擅自转租、转让物业或利用该物业从事非法经营活动；

（3）逾期支付租金超过 30 日的；

（4）利用承租物业进行违法犯罪活动的；

（5）违反本合同其他约定的，经甲方书面通知限期整改，到期仍拒不整改的。

2.乙方逾期交纳租金、水电气等费用及本合同约定的其它费用的，乙方应每日按逾期总额的1％向甲方支付滞纳金；乙方逾期超过5日交纳上述费用的，甲方可停止该物业的水电供应；乙方逾期超过15日交纳上述费用的，甲方有权单方面解除本合同，没收乙方租赁保证金，并有权追收逾期租金、水电气费用等及滞纳金（滞纳金计算至实际给付日）。同时，在乙方逾期支付租金期间，乙方同意甲方可不经诉讼采取停水、停电、封门、强制接收或其他必要措施向乙方追收欠款，由此造成乙方所有的经济损失，由乙方自负。

3.如乙方违反本合同有关约定的（包括但不限于第六条、第七条、第十条列举的情形），甲方有权协调，并书面通知乙方限期处理完毕，如逾期乙方仍未处理完毕的，甲方有权宣布解除本合同，同时收回物业，没收乙方已交纳保证金并要求乙方赔偿甲方因此受到的损失。该损失包括直接损失和间接损失，直接损失无法计算的以三个月租金金额为标准；间接损失主要包括甲方的预期利润和为行使抗辩权而合理支出的包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保险费、鉴定费、差旅费、顾问费、咨询费、公证费等。

4.合同期满，物业需重新公开招租，若乙方未中标，必须在合同期满后一个月内无条件搬迁完毕，否则乙方同意甲方可不经诉讼采取停水、停电、封门、换锁或其他必要措施强制收回物业，由此造成乙方一切经济损失由乙方自负。

5.因不可抗力（如台风、地震等）导致物业毁坏或乙方财物损失、人身伤亡的，损失由各方自行承担。

6.若因政府的行政行为或上级主管部门的规定需要征收或征用物业，导致甲方在租赁期间无法继续履行本合同时，甲方将保证金退还给乙方，无需支付乙方违约金。甲、乙双方共同向有关部门做好索赔工作，土地及物业的补偿归甲方所有，乙方的经营损失补偿、搬迁费归乙方所有，乙方租赁期间自行建造的附属设施不予补偿。

**第十一条 合同解除或终止及物业附属物的处理**

1.甲方如要提前终止合同的，须提前三个月书面通知乙方，甲方需支付3个月的租金作为提前解约的违约金，并退还乙方保证金。

2.乙方如要提前终止合同的，须提前三个月书面通知甲方，并经甲方书面同意、交清所有费用和租金后合同方可终止，但乙方交纳的保证金不予退还。

3.本合同终止后 15 日内，乙方应搬离该物业可移动的物品，装修及固定添附物(包括但不限于：铺设的管线、固定或镶嵌于墙体地面的设施物件等）归甲方所有，逾期超过10日的，视为乙方放弃对承租物业内的所有财产的权益，甲方有权采取以下措施：

（1）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物业，由此造成乙方经济损失由乙方自负。

（2）甲方采取强制措施接收物业后，对乙方放弃在租赁标的上的物品及各项财产，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，如有余款，则为甲方所有。

4.若因他人阻挠、他人对物业内物品主张权益等不可归责于甲方的原因，导致甲方无法清场、无法处置屋内物品，导致甲方无法收回物业使用权，超过期限部分应每日按月租金 10 %标准向甲方支付占用费。

**第十二条 通知**

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。邮寄的在送达之日起3日内视为送达。

1.甲方联系地址： 惠州市惠阳区淡水群力街3号 ；联系电话： 0752-3346611 。

2.乙方联系地址： ；联系人： ；联系电话： 。

**第十三条 争议解决途径**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，双方均可依法向物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十四条 其他约定事项**

1.本合同条款划分为方便书写、阅读与理解所设，并非完全独立，条款间相辅相成，作为整体予以适用与解释。

2.本合同可作为承租方办理水、电报装或过户、办理工商营业执照、卫生许可证等与其经营活动相关执照的场所证明依据。

3.本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4.甲、乙双方签订《物业租赁合同》同时乙方需签订《安全责任书》、《消防安全承诺书》与《物业租赁合同》具有同等法律效力。

5.本合同一式 肆 份，自甲、乙双方签字盖章之日生效，甲方执贰份，乙方执壹份，惠州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。

甲方：惠阳区电影有限公司 乙方 ：

法定代表人或 法定代表人或

代理人： 代理人：

电话：0752-3346611 电话：

年 月 日