**物业租赁合同**

甲方（出租方）： 惠州市惠阳区洪泰水利水电工程管理有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，甲乙双方就物业租赁事宜，协商一致，缔结本合同，以资共同信守。

1. **租赁物业及用途**
   1. 甲方将位于 惠阳区淡水街道教育二路13号底层门市（租赁建筑面积为330平方米） 物业（以下简称“该物业”）出租给乙方。
   2. 该物业建筑面积合计为 330 ㎡。
   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，同意按本合同约定条件按现状承租该物业。
   4. 该物业为商业用途，乙方承租用于经营 ，未经甲方书面同意不得变更本合同约定的经营项目。
2. **租赁期限**
   1. 该物业租赁期限共 5 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。
3. **交付**
   1. 双方签署本合同并且乙方按约定支付保证金后，甲方于 年 月 日前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. 乙方应于约定的该物业交付日到甲方处办理交接手续，逾期前来办理的视为该物业已交付乙方。
4. **租金及相关费用**
   1. 竞得人享有一个月装修期，装修期间不计租金，租金自交付后一个月始算。

4.2第一、二年，每月租金合计为人民币（大写） 元整（ ￥： 元）。第三至五年按《产权交易成交通知书》确认的价格**（1+10%）计收**。第三年至五年，每月租金合计人民币（大写） 元整（ ￥： 元）。

4.3租金按月份（指公历月）计算，乙方须于每月 10 日前以现金或银行转帐方式将当月租金支付至甲方指定的如下帐户，甲方开具收款凭证（如需出具发票，增加的税费由乙方承担）。

甲方开户银行：中国建设银行股份有限公司惠州淡水支行

户 名：惠州市惠阳区洪泰水利水电工程管理有限公司

帐 号：44001717136050179138

4.4甲方收款帐号若有变更，甲方将以书面方式通知乙方，并由甲方授权代表签字并加盖甲方公章。

1. **租赁保证金**
   1. 保证金，双方签订本合同当日，乙方须以转账或现金的形式支付三个月租金总额合计人民币（大写）： 元整（￥: ）给甲方作为租赁保证金。
   2. 保证金的保证事项：

5.2.1乙方承租期间未租满24个月，甲方不予退回保证金。

5.2.2因乙方造成物业本身及相关甲方所属设施、物品的损害赔偿责任；

5.2.3乙方未依约按时、足额支付租金及其他费用时，逾期支付租金及其他费用等相关违约责任；

5.2.4乙方存在违反本合同约定的其它行为，导致应由乙方承担的违约赔偿责任；

5.2.5本合同约定的，应由乙方承担的其它各项费用。

* 1. 乙方违反保证事项的，甲方有权直接将应由乙方承担的金额在保证金中扣除。保证金扣除后不足以抵扣乙方应承担的金额或甲方受到的损失的，乙方应继续承担剩余支付或赔偿责任。
  2. 甲方应在扣除保证金后 10 日书面通知乙方，保证金不足的，甲方可以通知乙方在 5 天内补足。
  3. 在合同终止时，若乙方未发生违约责任且向甲方交清合同约定各项费用及按合同约定归还该物业后，保证金在三十日内无息返还乙方。在乙方违约的情况下，甲方有权没收保证金。

1. **物业管理**
   1. 该物业原有设施设备（含与其他物业共用设施设备）的日常管理维护由乙方负责，乙方应进行日常检查，发现问题及时通知甲方，然后划分责任进行维修维护与保养。
   2. 乙方装修及自行安装的设施设备的管护与维修责任由乙方自行承担。
2. **装修和改建**
   1. 乙方可根据实际需要对该物业进行装潢装饰、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. 乙方装修，需向甲方提交装修方案，并经甲方书面同意。乙方的装饰和布置还应符合国家相关规定，并应按照规定取得规划、建设、公安、消防、卫生防疫、环保等部门的审批，费用由乙方自行承担。
   3. 乙方的装修作业不得影响该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，并由其承担相关的法律责任。
   4. 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，不得在该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。
   5. 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。
3. **转租、分租或出借**
   1. 未经甲方书面同意，乙方不得转租或分租该物业的全部或部分。
   2. 经甲方书面同意的转租，不影响乙方履行本合同义务(包括但不限于交纳租金、物业的维护管理等)，乙方对转租承租人行为负责。
4. **牌匾标识及广告**
   1. 乙方安装于该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。
5. **各项费用的缴纳**

10.1 物业管理费：乙方自行向物业管理公司缴纳。

10.2 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）。

10.3 使用该物业进行商业活动产生的其他各项费用均由乙方缴纳（其中包括乙方自己申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用）。

10.4 乙方使用该物业所产生的费用中需由甲方代收代缴的，乙方应在甲方代缴相关费用后 10 日内向甲方支付，乙方拒交或逾期向甲方支付的，甲方可要求乙方按本合同约定承担违约责任。

1. **双方权利义务**
   1. 甲方权利义务
      1. 甲方有权按本合同收取乙方的租赁租金及相关费用。
      2. 合同期满前三个月，若乙方未向甲方书面提出续租该物业的，甲方可带其他有意承租者进入该物业视察。
      3. 甲方有权对乙方的经营活动是否合法、是否遵守相关纪律和有关规章制度等进行监督。
      4. 甲方保证乙方在承租期间可以正常合理使用该物业。
      5. 若乙方在经营中需要甲方提供该物业的资料或需甲方支持配合的，甲方可以予以协助。
      6. 乙方有下列情形之一时，甲方有权解除合同：

11.1.6.1 擅自改变物业的使用性质；

11.1.6.2 擅自转租、转让物业或利用该物业从事非法经营活动；

11.1.6.3 逾期交纳租金，经甲方限期交纳后仍拒不交纳的；

11.1.6.4 利用承租物业进行违法犯罪活动的；

11.1.6.5 乙方保证金被扣除后，乙方未在甲方通知期限内补足保证金的；

11.1.6.6 乙方严重违反相关纪律的有关规章制度不听规劝的。

* 1. 乙方权利义务
     1. 乙方有权按本合同约定使用该物业，依法经营；不得在该物业内存放危险及违禁物品或从事违法活动。
     2. 乙方经营应自行取得与之相适应的各种行政许可及批准（包括但不限于：营业执照、税务登记证）。
     3. 乙方自行承担经营过程中产生的一切债权、债务、劳动纠纷及其他经济或法律责任。
     4. 乙方必须爱护该物业设备，在租赁期间如因乙方故意或重大过失造成该物业及其附属设施遭受损坏或造成甲方或第三方遭受其他损失的，乙方应承担赔偿或修复责任。对于可修复的损害，乙方必须及时予以维修，因乙方延误维修而造成甲方或第三方遭受损失的，乙方亦应承担赔偿责任。
     5. 乙方对甲方正常的房屋安全检查和维修应给予协助，因维修原因须临时搬迁的，要与甲方配合。阻延甲方维修而使甲方或第三方遭受损失的，乙方负责赔偿。
     6. 乙方对于租用的商铺只有使用权，没有所有权，不准以任何形式进行转租、转让。

1. **合同终止与续期**
   1. 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。如乙方逾期搬离（包括因甲方行使留置权乙方无法搬离的情形），应每日按月租金 10 %标准向甲方支付占用费，逾期超过10日的，甲方有权自行处置乙方遗留于承租物业的物品，而不予乙方任何赔偿或补偿。
   2. 若乙方欲于合同期满后续租，应提前三个月向甲方提出书面申请，租赁期满乙方如无违约行为的，则享有同等条件下对该物业的优先承租权。
   3. 本合同终止，乙方应于终止日前结清租金水电费等各种费用，乙方搬离前有拖欠租金、水电费或有未尽其他义务的，甲方有权留置乙方于该物业内的任何物品。
   4. 一方可以提前30个自然日通知另一方解除本合同，解除方按本合同违约解除本合同条款，承担提前解除合同的责任。
2. **违约责任**
   1. 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和控制该物业的物品；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）。
   2. 甲方违约解除本合同，或甲方违约乙方解除本合同，甲方双倍返还乙方租赁保证金。
   3. 乙方违约解除本合同，或乙方违约甲方解除本合同，乙方租赁保证金抵做违约金，甲方不予返还，乙方装修等无偿归甲方所有。
   4. 乙方违约，经甲方要求改正后，未能在甲方要求期限内改正的，甲方有权解除本合同，乙方应按合同相关条款承担违约责任。
3. **不可抗力**
   1. 本合同所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。
   2. 受不可抗力影响的双方应采取合理措施，减少因不可抗力给一方或者双方带来的损失。双方应及时协商制定并实施补救计划及合理的替代措施以减少或者消除不可抗力的影响。如果受不可抗力影响的一方未能尽其努力采取合理措施减少不可抗力的影响，则该方应承担由此而扩大的损失。
   3. 如因不可抗力或政府有关部门征用等原因，确需收回该物业时，甲方须提前一个月通知乙方。乙方应无条件按甲方要求交还物业，所缴的保证金在扣清乙方应缴的费用后，将余额不计息退回乙方，如保证金不足抵缴乙方所应交的费用，则由乙方补足差额。
4. **安全责任**

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，应做好防火防盗等安全措施，加强用电安全，不得私拉乱接电线，因乙方使用水、电、气不当、失误等造成的责任与损失，由乙方承担全部承担。乙方不得在本房屋进行违法活动，如违约，甲方可无条件收回该物业、解除合同，并没收租金、保证金及该房一切物品，并报告公安机关。

1. **通知与送达**

16.1双方同意任何与本合同有关的通知、文件和合规的账单等，可采取以下送达方式。通过挂号信、快递或者当面送交的，经收件方签字确认即被认为送达；若以传真、电子邮件、移动通信等即时收悉的特定系统方式送达的，到达受送达人特定系统即视为送达。所有通知、文件和合规的账单等均在送达或者接收后方能生效。

16.2本合同载明的各方地址为本合同各方当事人确定的送达地址，亦是司法机关或仲裁机构送达法律文书的地址，无人签收或拒收的，则（法律）文书退回之日视为送达之日；提供错误地址或未及时告知变更后地址，导致（法律）文书未能送达或退回的，则（法律）文书退回之日视为送达之日。

1. **管辖法院**
   1. 本合同产生的争议由该物业所在地的人民法院裁决。
   2. 双方因执行本合同产生的纠纷交予相关机构处理的，胜诉方有权要求败诉方承担因办理案件支出的合理费用，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、公告费、执行费、提存费、差旅费、公证费等。
2. **其它**
   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. 本合同一式叁份，自甲乙双方签字盖章之日生效，双方各执一份，惠州市公共资源交易中心惠阳分中心执一份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

代表人： 身份证号码：

电话：0752-3378132 电话：

地址：惠阳区淡水街道教育二路13号 地址：

传真： 传真：

E-mail： E-mail：

2O25 年 月 日