以此合同范本为准

**物业租赁合同**

**甲方(出租方)：惠州市惠阳区淡水恒源实业有限公司**

**乙方(承租方)：**

**身份证号码：**

根据惠州市公共资源交易中心惠阳分中心《产权交易成交通知书》，按照《中华人民共和国民法典》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：** 惠州市惠阳区淡水街道白云三路66号 ；

 **2、租赁标的建筑面积：** 2289平方米 ；

**3、租赁标的用途：** 商住  **；**

**第二条 租赁期限**

从 年 月 日起至 年 月 止。

免租期为 年 月 日至 年 月 日。

**第三条 租赁标的现状、交付：**

租赁标的现状：以实际为准，按实际现状使用。

租赁标的交付时间： 年 月 日前交付。甲、乙双方签订《物业租赁现场移交确认书》视为租赁标的交付的完成。

**第四条 租金、履约保证金及支付方式：**

1、第一年的每月租金按《产权交易成交通知书》确认的价格计收，第二年开始，以上一年度租金交纳金额为基础，每满两年递增3%，即：

 年 月 日起至 年 月 日止，每月租赁金为

¥： 元（大写：人民币 元整）。

 年 月 日起至 年 月 日止，每月租赁金为

¥： 元（大写：人民币 元整）。

 年 月 日起至 年 月 日止，每月租赁金为

¥： 元（大写：人民币 元整）。

2、乙方签订本租赁合同时，应向甲方缴纳履约保证金共计¥ 元﹝大写： 元整﹞。租赁期内乙方未履行本合同所约定的义务的，甲方有权解除合同，收回租赁标的、没收乙方所交履约保证金；乙方没有违约且合同期满、乙方缴清所有应付款项的，履约保证金不计息全额退还。

3、乙方应在每月 10 日前向甲方指定银行账户支付当月租金，甲方指定的银行帐户如下：

户名：惠州市惠阳区淡水恒源实业有限公司；

账号：2008032409000007003；

开户行：中国工商银行新街支行 。

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，确认后三个工作日内甲方开具租金发票给乙方。

**第五条 装饰装修**

乙方享有两个月的装修期，装修期间不计租金。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。

乙方装饰装修必须达到国家标准规范，如按国家规定应当经有关部门审批的，由乙方负责办理审批手续并承担费用，甲方予以协助。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。

**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安全的有关规定，制订安全措施，安装消防设备。如发生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，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，租赁标的日常保养维护由乙方负责，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时，应立即采取一切合理措施防止损坏，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作个人的抵押、担保、转让、转借、转包、转租（包括但不限于整体转租、部分转租、以承包合作等形式变相转租）。

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。

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，甲方转让该出租标的时须在三个月前书面通知乙方；在同等条件下，乙方有优先购买权。

10、租赁期间，乙方应保持租赁物业相关设施的完好；在租赁期间所产生的维修费用，由乙方承担。

11、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，经甲方同意后方可施工。

**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、擅自将房产转租或以其他方式提供给他人使用的；

3、改变租赁标的用途的；

4、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。

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。

（四）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、通讯费、律师费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）优先租赁权。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租赁权：

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。

（三）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），应保证租赁标的及其原有设施的完好，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；

（四）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、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。甲方采取强制措施接收租赁标的后，视乙方放弃在租赁标的内的物品及各项财产，甲方有权自行处置。

（五）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。

（六）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。

（七）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，租赁标的内物品等乙方财产以及搬迁等补偿款归乙方。

（八）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。

（九）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 特别约定**

**第十条 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。

**第十一条 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，按以下地址邮寄送达。

甲方：惠州市惠阳区淡水恒源实业有限公司

地址：惠州市惠阳区淡水上塘西街29号

乙方：练海燕

地址：

双方以上地址如变更，应及时书面通知对方。

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：惠州市惠阳区淡水恒源实业有限公司 乙方：

法定代表人或受委托人： 法定代表人或受委托人：

电话：3354943 电话：

  年 月 日