**范本**

**物业租赁合同**

甲方（出租方）：惠州市惠阳区新源资产管理有限公司

乙方（承租方）：

身份证号码/统一信用代码：

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，在惠阳淡水签订本合同。

**第一条 租赁标的基本情况**

**1、租赁标的位置：** 。

**2、租赁标的建筑面积：** ㎡（如该面积与实际面积有出入，以实际面积为准）。

**3、租赁标的用途：** **。**

**第二条 租赁标的的权利凭证**

前列证件一并作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。乙方对甲方前列租赁标的权利凭证无任何异议，并确认前列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，将来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。否则，即使乙方今后再次提出此类主张，甲方或相关司法机构均可不予采纳；届时，乙方也同意无条件放弃该权利。

**第三条 租赁标的现状情况：**

**1、**租赁标的以现状出租。

**2、**乙方对租赁标的主体结构、墙面、门窗、水电、附属设施、设备及公共配套设施等现状条件都予以认可，无任何异议。

**第四条 租赁期限**

租赁期限为 年，从 年 月 日起至 年 月 日止，其中： 年 月 日起至 年 月 日止为装修期，装修期内免收租金。 年 月 日起正式计租。

**第五条 租金及支付方式**

**1、**每月租金为¥ 元（大写：人民币 元整）；自租赁期限起始日起每三年租金标准在前三年的基础上递增10%，即：

 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金为¥ 元（大写：人民币 元整）。

 年 月 日起至 年 月 日止，每月租金为¥ 元（大写：人民币 元整）。

**2、**租金的支付方式为按月支付。在特殊情况下经甲方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。

**3、**乙方应在每月 10 日前向甲方指定银行账户一次性支付当月租金。支付后乙方凭银行收款回执到甲方办理租金缴交确认手续，甲方于收到款项后5日内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。租赁期间水费、电费、物业费等一切经营费用由乙方自行承担。

甲方指定银行账户如下：

户名：惠州市惠阳区新源资产管理有限公司；

账号：44 001 717 136 050 177 648；

开户行：中国建设银行惠州淡水支行。

**第六条 履约保证金**

**1、**乙方应当在签订本租赁合同之日向甲方指定银行账户缴交相当于3个月租金作为合同履约保证金，即 元﹝大写：人民币 元整﹞，保证金不抵作租金或水电费等其他费用。

**2、**合同期满后，乙方全面履行合同义务并缴清所有应付款项，做好了清场退租工作，履约保证金由甲方不计息全额退还给乙方，乙方必须凭履约保证金收据原件办理退回履约保证金手续，如保证金收据丢失的，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。

**3、**如租赁期内乙方未履行本合同所约定义务的，甲方有权解除合同，收回租赁标的、没收乙方履约保证金。

**第七条 租赁标的的交付**

交付时间： 年 月 日。

**第八条 双方权利和义务**

**1、**乙方应当按环保职能部门和当地政府的相关规定使用租赁标的，不得存在“散乱污”、较大安全隐患和产生污染源情形；不得从事酒吧、KTV及违反相关法律、法规的经营活动；不得利用房屋存储、生产、加工、排放或出售易燃、易爆、有毒、有害、有污染及有放射性等气体、污水和物品或进行任何违法违规活动。

**2、**甲方移交给乙方的租赁标的及设施、设备是在正常使用中的，移交后的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（租赁标的主体结构除外）。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。

**3、**如租赁标的未安装水、电的，由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，甲方予以协助。同时乙方负责租用期间的水、电及房屋管理费用。如房屋现有供水、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。

**4、**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。

**5、**租赁标的天面的外墙广告位仅限于乙方及乙方自身经营目的使用，若涉及审批的由乙方负责，并承担费用，其他位置的使用必须报甲方同意并核定费用后方可使用，并承担费用和手续的报批。乙方不得违反城市规划和城市管理规定擅自在租赁标的门面及外墙或占道设置广告招牌等妨碍通行、采光。

**6、**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，乙方擅自装修、违规装修或装修标准未达到国家标准规范要求，造成任何安全事故，由乙方承担所有责任，与甲方无关。以上方案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。

**7、**乙方装修时不得改变租赁标的结构。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，乙方应保证租赁标的及其原有设备设施的完好（正常损耗的除外）。乙方若违反上述规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。

**8、**未经甲方同意乙方不得在租赁标的加建、搭建构筑物，不得在房屋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，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。

**9、**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租赁标的，否则视为违约，应承担违约责任。

**10、**乙方在使用租赁标的过程中，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；若因乙方未履行及时通知义务而导致损失扩大的部分，由乙方承担赔偿责任。

**11、**租赁期间，乙方应保持租赁物业相关设施完好；属于租赁标的主体结构的正常维修由甲方负责并承担费用；其他非主体结构的维修由乙方负责维修并承担费用，包括但不限于水电设施、排污排水管道及化粪池和租赁标的的门窗等损坏等维修。

**12、**租赁期间，乙方自主合法经营，甲方不得干预。

**13、**乙方的租赁经营，不得使用与甲方及下属公司相关或相似的名称。

**14、**租赁期间，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。

**15、**乙方应按时足额交付租金，每逾期1日，乙方按照未付租金日**千分之三**的标准向甲方支付违约金直至付清之日止；逾期超过30日未付清款项的，甲方有权宣布即时解除合同，收回租赁标的，并没收履约保证金；给甲方造成其他损失，全部由乙方承担。

**16、**乙方不得对经营场地、设施、设备等进行抵押、担保、转让、转借、转包。

**17、**租赁期内，因房产产生的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。

**18、**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，调整期内乙方免缴租金。

**19、**乙方为安全生产及防火责任人，全面负责租赁范围内生产经营、用电、消防、人身、设备等安全管理事宜。乙方必须严格执行安全、消防等部门的有关要求，依法做好租赁场所内安全生产及防火工作，建立安全生产管理制度，配备相应消防设备，培训相关人员，并定期进行安全检查。因乙方违法违规行为或者未尽安全注意义务等原因，引发的安全事故的，由乙方负责承担全部法律责任，并承担所有经济损失。

**20、**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》，《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。乙方需服从甲方日常安全管理。

21、租赁期间，如因第三人过错，且未导致合同目的无法实现，乙方据此要求提前终止合同的，乙方已支付的履约保证金甲方不予退还，承担给甲方造成的全部损失。

**第八条 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，乙方同意甲方提前终止合同、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、**未经甲方书面同意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，到期仍拒不改正的。

**5、**损坏或私自更改供电系统、消防系统等设施设备的；

**6、**从事违法经营活动的；

**7、**不服从甲方统一管理的；

**8、**单方终止合同的；

**9、**擅自改变出租标的建筑物结构的；

**10、**擅自在租赁标的加建、搭建构筑物的；

**11、**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；

**12、**其他违约行为的。

（二）如乙方违反本合同约定的，双方遵照以下约定执行：

**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）合同期满，房屋需重新公开招租，若乙方未中标，必须在合同期满后一个月内（即在20 年 月 日之前）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房屋，由此造成乙方一切经济损失由乙方自负。

（四）乙方违反本合同约定义务的（包括但不限于第七条、第八条列举的情形），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，并赔偿因此给甲方造成的损失。该损失包括直接损失和间接损失，直接损失无法计算的最低以三个月租金金额为标准；间接损失包括但不限于甲方的预期利润和为行使抗辩权而合理支出的诉讼费、保全费、律师费、通讯费、差旅费、顾问费、评估费、公告费、执行费和其他合理费用。

（五）乙方如要提前终止合同的，须提前三个月通知甲方，并经甲方书面同意、交清所有费用和租金，且乙方交纳的保证金不予退还。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，乙方应承担违约责任。

（六）因不可抗力（如台风、地震）导致租赁标的毁坏或乙方财物损失、人身伤亡的，损失由各方自行承担。但双方应努力合作减轻损失。

**第九条 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、**消防安全制度健全，符合安全生产部门的安全生产规定；

**4、**无擅自转租及部分分租行为；

**5、**无其他违约情形。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）若因各级政府的行政行为或上级主管部门的规定需要征收或征用租赁标的，导致甲方无法继续履行本合同时，本合同终止。甲、乙双方共同向有关部门做好索赔工作，土地及房屋的补偿归甲方所有，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。

（七）如因为第七条或第八条违约责任及免责条件等问题产生纠纷，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，甲方可提前终止本合同，并不视为甲方违约。

**第十条 合同解除或终止后租赁标的附属物的处理**

**1、**无论本合同因何等原因解除或终止，乙方应当在合同解除或终止的事由发生之日起15日内将自己的物品清理完毕并将房屋交还给甲方。逾期，视为乙方放弃对房屋内各项财产的权益，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房屋，由此造成乙方经济损失由乙方自负。

**2、**无论本合同因何等原因解除或终止，乙方应将租赁标的上搭建、加建的搭建物完好交甲方所有。甲方要求将搭建、加建的搭建物拆除的，乙方必须按要求无条件拆除后将物业完好交回甲方。

**3、**无论本合同因何等原因解除或终止，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），且不得损坏房屋，乙方应保证租赁标的及其原有设备设施的完好，否则，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。

**4、**甲方采取强制措施接收租赁标的后，对乙方放弃在房屋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。

**第十一条 通知**

双方在履行本协议过程中，互相发送文件至本条约定的联系方式时，即视为有效送达。送达时间以下列约定为准：（1）专人交付之日视为送达之日；（2）邮政特快专递发送后的签收之日为送达之日。本条约定联系方式发生变更的，应自变更之日起五日内，以书面形式通知对方。否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

**1、**甲方联系地址：惠州市惠阳区淡水街道南门东街2-1号后楼3楼 ； 联系人：高文峰 ；联系电话：0752-3817216。

**2、**乙方联系地址： ；联系人： ；联系电话： 。

**第十二条 转让与转租**

**1、**租赁期间，甲方有权依照法定程序转让房屋但必须提前一个月书面通知乙方。

**2、**租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得转租（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）。若甲方同意乙方转租，乙方转租前必须书面通知甲方，且转租期不得超过本合同约定的租赁期限，否则，造成的一切责任由乙方承担。

3、乙方转租后，乙方应向次承租人披露本《物业租赁合同》内容，次承租人应严格履行本合同关于承租人的义务；若因次承租人违反本合同约定的承租人义务或因次承租人原因造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方承担连带责任或直接要求乙方承担相应的责任，乙方无权以其不知情或者次承租人过错等为由提出抗辩。

**第十三条 争议解决途径**

因本合同产生纠纷，双方应协商解决。协商不成的，在不动产所在地法院通过诉讼形式解决。若因乙方应当搬迁出租赁标的而拒不搬迁被甲方起诉至法院的，甲方有权以房屋租金标准的150%向乙方追索占用费。本合同适用中华人民共和国法律。

**第十四条 特别约定**

**1、**本合同生效之日起，租赁标的如因国有资产残旧、被占用或其他因素无法按合同约定时间交付使用的，乙方同意甲方可进行分步移交，未移交租赁标的租期按实际移交日期相应顺延，剔除租金按以下公式计算：

租赁包中标总价 ×（租赁标的评估租金金额÷租赁包评估总价）

已移交的租赁标的租金在剔除以上未移交租赁标的租金后按合同约定缴交。

**2、**租赁标的可能存在破旧、设施不完善、水电不通、漏水等情况。乙方保证在签订本合同时已亲自实地看样。乙方一旦签订本合同，无论是否实地看样，即视为对租赁标的现状的确认，即对租赁项目标的物完全了解，并接受租赁标的一切已知和未知的情况，责任自负，并承诺不得以以上事由向甲方主张任何权利。

**第十五条 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。补充合同与本合同不一致的，以补充合同为准。本合同以及本合同附件均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第十六条 保密约定**

双方对本合同和合同谈判的内容及因此获得对方的商业秘密进行保密，不得向第三方披露本合同内容。但根据法律法规应当进行披露的除外。

**第十七条 附则**

**1、**本合同可作为乙方办理水、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。

**2、**本合同自双方签字、盖章并在甲方已收齐本合同规定的乙方保证金后生效。本合同一式 肆 份，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。

附件：1、乙方营业执照、法定代表人身份证（或自然人身份证）复印件。

 ［以下无正文，转签章页］

甲方： 乙方：

法定代表人或受委托人： 法定代表人或受委托人：

电话： 电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

签订地点：惠州市惠阳区