物业[租赁合同](http://www.liuxue86.com/hetongfanben/zulin/)（**范本）**

出租方(下称甲方)：

承租方(下称乙方)：

根据《中华人民共和国民法典》相关规定，经双方友好协商，就甲方将其拥有的物业出租给乙方一事，达成如下协议：

一、租赁物业描述

1．甲方将其拥有的惠州市惠城区江南街道下角埔前街一巷3号首层仓库280平方米商铺出租给乙方，该房屋用途为商用。物业面积共约280平方米。

2．甲方必须保证对所出租的物业享有出租的权利，乙方在租赁期间能够正常使用房屋。

3.甲方以签订本合同时的房屋现状交付给乙方，乙方签订本合同即视为认可房屋现状。

二、租赁房屋用途

1．乙方对物业只有经营权和使用权，所有权与处置权属原业主，不得将物业用作抵押。乙方须在约定的用途范围内使用房屋，不得擅自改变用途和转租。

2．乙方向甲方承诺：在租赁期限内，未事先征得甲方的书面同意并按规定报经有关部门核准，乙方不得擅自改变物业的原有结构和用途。乙方对物业进行装修和经营，必须符合工商、安全、消防等部门的要求，如因违法违规被有关部门处罚的，一切后果由乙方负责，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的所有损失。

3．乙方承租物业必须按照国家规定合法经营，不得用于经营黄、赌、毒、传销等违法、犯罪行业，不得用于危险品、有毒有害物资以及娱乐业等对小区及周边居民生活秩序、环境产生噪音或造成影响的经营项目，如有违反，由乙方承担所发生的一切费用与责任。如因乙方的经营行为导致乙方或乙方的管理人员被查处或被投诉、信访的，甲方有权利立即单方解除本合同，解除以甲方发出解除通知到本合同约定的乙方地址为生效时间，不以乙方是否收到通知为解除生效时间。

4．乙方不得违法占用道路、人行道、公共区域，严格按照物业管理规定执行，并按时足额交纳各项物业费用（包括物业管理费、水费、电费、公摊费、燃气费等）。如乙方拖欠缴纳物业费满三个月的，甲方有权单方解除本合同并有权向乙方追讨。

5．因以下情况之一导致合同终止的，乙方所投入的不动产及装修、水电、天花等固定添附物，归甲方所有，乙方不得破坏。

（1）物业租赁期满。

（2）乙方违约导致甲方单方解除合同。

（3）双方协商同意解除合同。

（4）其它法律法规规定可以解除合同的。

6．乙方在租用物业过程中，物业如有损坏，由乙方负责完整的修复或作价赔偿。

三、租赁期限

本合同租赁期为5年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

四、租金及支付方式

1．第一年月租金为 元，（月租金以实际成交价为准），第二年起每年租金在上年的基础上递增5%，即第二年月租金为 元，第三年月租金为 元，第四年月租金为 元，第五年月租金为 元。租金按月支付的方式，乙方应在每月的10日前交纳下一个月全部租金。

2．在租赁期内，因租赁物业所产生的水、电、卫生费、物业管理费等因使用房屋产生的全部费用由乙方自行承担。

3．为保证合同的履行，乙方于本合同签订之日向甲方支付履约保证金4万元。租赁期满，若乙方无违约行为和拖欠费用，本保证金由甲方不计利息全额退还乙方，如有违约行为和拖欠费用，保证金抵扣后有剩余的退还乙方。租赁期未满，乙方单方要求退租的，甲方可以不退还保证金。

五、甲方的权利与义务

1．甲方应在乙方支付了第一年第一个月租金以及履约保证金之日将上述物业钥匙交付乙方。

2．甲方必须保证出租给乙方的物业能够正常使用。

3．租赁期满前4个月，乙方应书面通知甲方是否续租，乙方通知不续租或未书面通知甲方的，甲方有权收回上述物业，本合同终止。所有可以移动、拆除的设备设施归乙方所有，乙方应在租赁期满后5日内搬离。乙方继续占用房屋的，乙方应按租期内最后一年租金的200%的标准向甲方支付占用费至搬离交还房屋（甲乙双方应办理书面交还房屋确认手续），乙方即未搬离又未支付占用费的，视为丢弃房屋内物品，甲方有权自行处理且不予作任何赔偿，并有权继续向乙方追讨房屋占用费。

4．甲方有权对乙方使用房屋以及经营活动进行监督，对乙方损坏房屋和违法经营活动提出异议和整改要求。

六、乙方的权利与义务

1．乙方按照本合同约定使用房屋，不承担物业自然损耗的赔偿责任。

2．乙方在不破坏物业原主体结构的基础上，有权根据营业需要对上述物业进行装修，甲方不得干涉。乙方的装修应符合消防、安全、卫生、物业管理要求并通过验收，甲方不对乙方的装修后果承担任何责任。

3．乙方经营过程中所产生的[费用](http://www.liuxue86.com/feiyong/)、税收、债务、工人工资均由乙方自行承担。

4．乙方不得利用上述物业从事非法经营及任何违法犯罪活动。

5.乙方对物业的保洁工作负全责，必须符合政府文明城市检查的要求。

6．按本协议第四条约定支付租金。

7．乙方自行对物业进行日常维修、养护和承担费用。

七、消防安全责任

1．乙方在租用期间，是物业消防、治安第一责任人，并承担相应的消防、治安责任；乙方要加强安全管理，合法经商，不得从事非法经营或其它违法活动。

2．乙方严禁存放易燃、易爆物品及化学危险品，禁止超负荷使用电气设备。

3．乙方对室内的电源线路，严禁违章私接，对必须更改的线路问题，应提交书面申请，得到甲方同意后，在确保安全的情况下方可实施。

4．乙方要按消防要求配备足够的消防器材，确保完好使用。必须确保消防通道畅通，禁止在房前门前及道路两侧堆放商品杂物等。

5．乙方应随时接受甲方及有关部门的安全检查，对查出的问题，甲方有权提出责令整改意见，乙方按甲方提出的要求进行整改。

6．乙方要加强对员工的安全教育或有关安全方面的培训，并建立相关的安全管理工作责任制度，明确责任，落实到人。

7．如违反上述安全规定的，一切后果由乙方自行承担。

八、合同的变更和解除

1．除其它约定外，乙方有下列情况之一的，甲方有权单方解除合同;

（1）未按约定期限交付租金，经催促仍逾期超过30天以上的。

（2）在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自改变租赁房屋的结构或用途，经甲方书面[通知](http://www.liuxue86.com/tongzhi/)，在限定的[时间](http://www.liuxue86.com/shijian/)内仍未修复的。

（3）在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自转租或转让承租房屋的。

（4）从事非法经营及违法犯罪活动的。

2．甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

（1）甲方不交付或者迟延交付租赁房屋20天以上的。

（2）乙方承租期间，如甲方因该房屋或房屋范围内的土地与第三方发生纠纷或甲方与第三人之间的纠纷涉及到该房屋及房屋范围内的土地，致使乙方无法正常营业超过20天的。

（3）租赁房屋主体结构存在缺陷，危及安全的。

3．在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同，互不承担违约责任：

（1）甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同。

（2）在租赁期间，乙方承租的物业被征收、征用或被拆迁的。

（3）因地震、台风、洪水、战争等不可抗力的因素导致该房屋及其附属设施损坏，造成本合同在客观上不能继续履行的。

九、违约责任及赔偿

1．除另有约定外，符合本合同第八条第1、2项的约定，非违约方有权解除合同，并有权要求违约方每天按月租金的千分之五支付违约金，违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿对方的经济损失。

2．乙方应如期交付租金，如乙方未经甲方书面同意逾期15天仍未交付，逾期则按应付租金的日千分之五支付违约金。

3．若因前述第八条第3点约定的原因导致合同提前解除，甲方需收回乙方租赁期内物业的，甲方无息退回乙方已支付的剩余租赁期的租金，不承担其他任何补偿。

十、其他约定

1．本合同未尽事宜，甲、乙双方可以补充协议的方式另行约定，补充协议是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力;

2．本合同在履行的过程中如出现争议，双方应本着平等自愿的原则，按照合同的约定分清各自的责任，采用协商的方式解决；协商不成的，可依法向甲方所在地人民法院起诉。

3．本合同自甲乙双方签字或盖章之日起成立。

本合同一式二份，甲、乙双方各执一份

甲方： 乙方：

签订日期： 年 月 日