物 业 租 赁 合 同

**合同编号：**

**出租方： 惠州市粮食集团有限公司 （以下简称“甲方”）**

**法定代表人： 李光帮**

**住所地： 惠州市江北三新南路20号小区**

**联系电话： 0752-2819190**

**委托代理人：惠州市城投住房租赁有限公司**

**住所地：惠州市惠城区江北三新南路2-1号7楼703、707**

**联系电话：0752-7213997**

**承租方： （以下简称“乙方”）**

**公民身份号码/统一社会信用代码：**

**法定代表人（如有）：**

**户籍地/住所：**

**现经常居住地/主营业务所在地：**

**联系电话：**

**鉴于：**

（一）本合同项下的租赁标的经价格评估后，通过惠州市公共资源交易平台公开发布招租信息，并采用【网络竞价】的方式实施交易，确认承租方和租赁价格等。

（二）乙方在充分理解甲方针对本合同项下租赁标的在惠州市公共资源交易平台公开发布的全部租赁信息（包括但不限于《交易条件说明》等文件），已对租赁标的现状、居住情况以及可能存在的瑕疵充分了解，知晓其中的法律风险，在平等、自愿的前提下，于 年 月 日通过【网络竞价】的方式成为租赁标的承租方。

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经双方协商一致，同意按照下列条款签订本合同（合同签订地址：惠州市惠城区），以资共同遵守。

**第一条 房屋基本情况**

（一）甲方出租给乙方的房屋坐落于 （以下简称“房屋”），具体编号及房屋建筑面积为： 。房屋所有权证或不动产权证书编号为： 。

（二）以上房屋的权利性质为： ；建筑物结构为： 。

（三）房屋附属设施： ；房屋内设备情况： 。

（四）房屋结构： ；房屋装修状态： 。

（五）乙方签订本合同前已自行了解以上房屋的情况且未提出异议，如房屋的实际情况（含面积在内）与上述约定的情况存在差异或瑕疵的，则乙方签订本合同的行为视为同意接受该差异及瑕疵，且乙方日后不得以该差异及瑕疵为由或以自身不知情、未查看房屋为由而向甲方提出任何异议、请求甲方承担任何责任或支付任何性质的款项。

**第二条 房屋用途**

甲方将房屋出租给乙方作为 商业 用途，乙方不得直接或变相改变房屋的用途。本房屋不动产权证载用途为 （不得从事娱乐、洗浴、生产加工、易燃易爆物品销售、存储等容易污染环境、扰民以及涉及人民生命财产安全的行业），乙方所从事的经营项目必须符合省、市相关消防、环保条例规定，自行办理环评、消防、工商证照、经营用途的资格许可证等相关证照，并自行承担办理以上证照所需费用。乙方不得在租赁房屋内从事任何我国法律法规禁止的业务。如签订本合同后，乙方的主营业务、经营范围或拟使用房屋的用途不符合房屋的法定用途的，由乙方自行处理并自担相应的一切风险、损失及费用，乙方不得因此向甲方请求终止、解除变更本合同，否则视为乙方违约，甲方有权按乙方违约的相关合同条款处理。

如乙方将房屋用作商业主体经营的住所使用，乙方应当保证该商业主体在工商登记中的经营范围亦符合本合同的房屋用途，乙方不得经营超出本合同房屋用途的事务（即使可能符合乙方工商登记的经营范围）。

甲方有权随时审查乙方使用房屋的用途是否符合本合同的约定，并有权要求乙方改正，经甲方通知后如乙方拒不改正的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同。

**第三条 租赁期限**

自 年 月 日至 年 月 日止，共计 年。

**第四条 履约保证金**

（一）甲乙双方在签订合同后3天内，乙方向甲方指定银行账户一次性支付2个月租金作为履约保证金共计人民币（大写） （¥ ），其中不含税履约保证金共计人民币（大写） （¥ ），税率\_\_\_\_\_%，税额\_\_\_\_\_\_\_元。甲方收到履约保证金后通知乙方领取本合同原件，并在收到履约保证金之日起5个工作日内向乙方开具收款凭证。

甲方指定银行账户信息：

账户名称：惠州市粮食集团有限公司

银行账号：2008020909200046529

开户行：中国工商银行惠州文明支行

（二）乙方支付的履约保证金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，租赁期限届满或因甲方原因而提前终止或解除合同后30日内（不包括因乙方违约而导致甲方解除合同的情形），同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的水电费、违约赔偿金以及租金等应付费用后，将保证金剩余部分无息退还给乙方（乙方须提供保证金收款凭证原件办理）：

（1）乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

（2）乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）干净整洁的交还给甲方；

（3）乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

（三）若乙方违规经营致使甲方遭到政府部门处罚，甲方可从履约保证金代付罚款（金额以政府处罚通知为准）。履约保证金不足以支付罚款的，乙方须在3个工作日内补交罚款余额。

（四）若乙方装修施工期间进行违规作业，严重影响安全生产的，甲方有权对乙方进行罚款（罚款金额以甲方的书面通知为准），并有权从履约保证金中直接扣除上述罚款，如履约保证金不足以支付罚款的，乙方须在3个工作日内补交罚款余额。

（五）履约保证金的补足：乙方履约保证金因发生合同约定的扣减事项后导致实际履约保证金不足的，乙方应于扣减事项发生后3个工作日内予以补足；且甲方通过履约保证金扣除乙方应缴纳的相关费用、装修违规罚款的，并不当然免除本合同项下乙方应承担的违约责任。

（六）如因乙方违约导致甲方解除合同的，且甲方根据本合同约定不予向乙方退还履约保证金的，乙方不得向甲方请求将履约保证金用于抵扣未付租金、违约金、逾期占用费或其他欠费，乙方仍须向甲方另行独立支付未付租金、违约金、逾期占用费或其他欠费。

**第五条 租金及支付**

（一）自计租日起，乙方按约定承担租金（除另有说明外，本合同项下所述“租金”均指“含税租金”），租金价格在租赁期间每满 年递增 ，租金计取标准见下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **租赁年** | **租赁期限** | **租金单价****(元/㎡/月)** | **递增率****（%）** | **每月应付费用总额（元/月）** |
| 1 |  年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |
| 2 |  年 月 日至 年 月 日 | / | / | / |
| 3 |  年 月 日至 年 月 日 | / | / | / |
| 4 |  年 月 日至 年 月 日 | / | / | / |
| 5 |  年 月 日至 年 月 日 | / | / | / |
| 合同含税总金额为： 元，不含税总金额为 元，税率为 %，税额为 元。 |

上述租金不包括乙方须支付之物业管理费及乙方使用该租赁房屋而产生的其他所有费用。

（二）上述租金含税，甲方收到租金后向乙方开具增值税发票。

（三）免租期为 1 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止。在该免租期内乙方无需向甲方支付租金，但乙方应当承担免租期租赁房屋发生的水、电、燃气、热力能源费等费用。除非本合同中有特别明确的约定，否则，该免租期不因任何原因而延长。本免租期间内无需乙方支付的租金是甲方单方暂时豁免的款项，属于甲方的权利，非甲方的义务或乙方的权利，如因乙方违约导致甲方提前解除合同的，则乙方应当向甲方支付该免租期间的租金，届时免租期间的租金标准参照计租期首月的月租金价格。

（四）乙方应在每月的5日前向甲方交清当月租金，租金交至甲方指定以下银行账户：

账户名称：惠州市粮食集团有限公司

银行账号：2008020909200046529

开户行：中国工商银行惠州文明支行

**第六条 房屋交付：**

甲方在签订本合同后 3 个工作日内按租赁房屋的现状交付给乙方，双方办理交付手续。房屋交付后，在房屋范围内发生的一切风险、纠纷、事故及其相应的责任均由乙方承担。

**第七条 双方的主要职责**

（一）甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定和义务。

（二）甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安及生产销售伪劣商品的查处工作。

**第八条 甲方的权利义务**

（一）依照合同约定甲方将房屋及设备按现状移交给乙方使用。

（二）甲方收到乙方交纳的租金后，须向乙方提供完税租赁发票，如乙方未足额支付租金及相关费用的，甲方有权拒绝提供发票。

（三）甲方应负的修缮责任：仅限房屋的主体结构（乙方使用不当除外）。

（四）甲方在租赁期内有权对房屋及乙方的使用房屋的情况进行不定期的安全、卫生、消防、综合治理、使用用途等方面的检查，并向乙方提出相应的整改要求，乙方应当配合。

**第九条 乙方的权利和义务**

（一）乙方必须遵守国家及当地政府部门有关法律法规、规章、政策、规范性文件的规定，合法使用房屋场地，未经甲方同意，乙方不得改造房屋场地及使用用途。

（二）因使用房屋而产生的相关由政府部门收取的费用，由乙方按政府规定自行交纳相应的费用，如导致政府部门向甲方追溯并由甲方承担的，甲方有权向乙方追偿。

（三）乙方如拟对房屋进行装修，应当事先通知甲方，但甲方知悉并同意乙方开展装修的意思表示，不视为甲方同意接受乙方装修所带来的风险或可能引起的相关责任。乙方对房屋进行装修改造，应当严格遵守国家及当地法律法规以及安全标准，严禁破坏承重墙，禁止变动建筑主体和承重结构，不得侵犯邻里或他人的合法权益；如乙方的装修行为或装修物导致他人利益受到损害的，甲方有权要求乙方立即停止装修，且乙方应承担由此引发的一切经济损失和法律责任，如导致甲方承担了责任的，甲方有权向乙方追偿。

（四）租赁期间，因乙方使用房屋所产生的水费、电费、燃气费、物业管理费、电视费、电话费、网络费用等其他费用，由乙方承担，乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。如发生由甲方进行垫付欠费的，甲方有权向乙方追偿全部支出（包括但不限于甲方垫付的欠费本金、违约金以及因乙方欠费行为引发的律师费、诉讼费、其他费用等），则乙方需于支付租金时一并支付给甲方并承担甲方因此支出的合理维权费用，包括但不限于律师费、仲裁费、诉讼费、差旅费等，且甲方有权直接在履约保证金扣除并用于代付欠费，如履约保证金不足清偿欠费的，不足的部分甲方有权向乙方追偿。如乙方拖欠第三方费用导致甲方代为支付或被第三方追诉的，视为乙方违约，经甲方书面催告改正后乙方仍不改正的，甲方有权解除本合同。

（五）乙方在租赁期内须自觉保持该房屋及其设施、设施的完好清洁，接受甲方不定期的安全、卫生、综合治理检查并签署检查记录，及时落实甲方提出的整改要求并向甲方报告整改情况。

（六）乙方及其他人员在房屋内发生的任何损害，甲方不承担任何责任，且无协同解决之义务，乙方应当自行向造成损害的他方索赔，如对房屋造成损害的，乙方应当向造成损害的他方索赔，获赔的款项应当优先用于修复房屋损害，如乙方放弃向造成损失的他方索赔的，视为乙方违约，且甲方有权向乙方及他方索赔。乙方在经营、使用过程中不得损害其他人的合法权益。

如房屋内发生重大事故或发生社会影响力较大的负面事件（指相关的报道或新闻在各类社交媒体合计达500转发量或评论量）时，如非乙方过错的，虽不视为乙方违约，但甲方有权解除合同，届时双方据实结算费用，互不追究违约责任；如系乙方过错的，视为乙方根本违约，甲方有权立即解除合同并追究乙方的违约责任。

（七）乙方应负的修缮责任：经乙方验收后，房屋内部出现的任何损坏 (因建筑物自身质量问题的除外)均由乙方负责修复并承担费用（包括但不限于排水管、排污管、给水管、供电设施的维修），包括但不限于乙方装修、改善和增设部分。乙方应确保房屋处于适租状态。

（八）租赁期届满，本合同自行终止，乙方应于本合同终止前完成腾退房屋和将未与房屋形成附和的动产物品搬离、无条件将房屋交还给甲方，以及如乙方在房屋的地址上注册登记了商事主体的，应当在本合同终止前完成工商变更登记，将商事主体的住所地址退出房屋地址。

（九）乙方以及乙方负责人或经营者为房屋的消防和安全责任人，负责本房屋生产安全、消防安全、治安等工作，须完全承担在本房屋内的所有因盗窃、水灾、火灾等人为和自然灾害或事件引起的财产损失和人身伤害、死亡等责任。甲方无需对此承担任何法律责任。

（十）乙方对公用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施等进行统一管理，自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及建筑消防设施设备的完好。

（十一）乙方负责向中国国内一家信誉优良的保险公司为其装修及营业行为购买公众责任险，并应当为租赁房屋内乙方完成的装饰装修，租赁房屋内存放的商品、货物以及乙方自行购置的设施设备购买财产一切险，并承担保险费用。

（十二）乙方应当在装修行为开展前或开业日5日前将有关保单及已付保费的凭证等证明上述保险有效存在的文件呈交甲方审阅。同时，该等保险应当在租赁期限内持续有效。同时，发生意外事故后，如保险公司拒绝理赔或理赔金额不足清偿全部因事故引发的费用的，均由乙方自行承担事故引发的一切费用，与甲方无关，如导致甲方承担了费用的，甲方有权向乙方追偿由此引发的全部支出。

（十三）关于转租

1、未经甲方同意，乙方不得转租房屋。如乙方拟转租房屋的，应当提前向甲方提出书面的转租申请，并在申请中详细列明转租的相关情况（包括但不限于意向转租承租人的主体信息、拟签订的租赁合同内容等），经甲方书面回复同意乙方的转租申请后，方可进行转租。如乙方擅自转租房屋的，视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同，由此造成的甲方的损失以及对转租承租人造成的损失均由乙方承担；如导致甲方须追究转租承租人的相关责任的，乙方与转租承租人共同向甲方承担连带责任。

乙方转租应当采取签订书面租赁合同的方式进行转租，且该转租租赁合同的条款及内容应当事先经甲方审批，且乙方与转租承租人应当按照经甲方审批同意后的租赁合同条款、内容、版本签订租赁合同。

2、乙方转租房屋后，乙方应当就转租承租人使用房屋的行为向甲方负责，对于甲方而言，转租承租人在房屋范围内实施的一切行为均视为乙方实施的行为，乙方不得以不知情、未授权或未同意转租承租人所实施的行为为由而主张自身免责。如因转租承租人使用房屋的行为造成甲方损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿，或要求乙方与转租承租人承担连带赔偿责任。

3、乙方转租房屋后，如本合同终止或一方单方解除本合同的，则乙方与转租承租人之间的租赁合同亦应当同时终止或解除，由此引发的有关对转租承租人须承担的责任、赔偿或补偿均与甲方无关，由乙方处理。

**第十条 特别约定**

（一）乙方承诺应依照合法合规的程序对房屋进行装修，装修内容包括但不限于对水、电、防水等重新改造，以达到房屋安全、可使用的状态。若乙方未依法依规且未对房屋进行装修改造，甲方有权单方解除本合同，由此产生的损失、责任由乙方自行承担。

（二）乙方清楚了解本合同约定的房屋建筑面积、实际使用面积，以及同意本合同约定的面积。乙方不能因本合同约定或记载的面积与房屋实际面积不一致而追究甲方任何责任，或请求甲方支付、抵扣任何费用。乙方不能因房屋的证载用途与实际使用性质不符，而追究甲方任何责任。如因房屋的证载用途与乙方的实际使用性质不符，而受到政府相关部门的处罚，由此引起的一切责任、罚金或其他费用均由乙方承担。乙方也不能因本合同约定或记载的房屋信息与实际信息不一致而追究甲方任何责任，或请求甲方支付、抵扣任何费用。

（三）乙方确认租赁房屋的现状（包括且不限于标的的外观、结构、装修、装饰、水电设施、消防安全防护设施等）已充分了解并无异议，日后不得以房屋本身的问题向甲方提出任何请求。

（四）乙方需依法向政府相关部门申办营业所需的一切相关证照才可开业，并由乙方自行承担因申办营业而引发一切费用；乙方应按营业执照允许的经营范围依法进行独立经营，依法纳税，自负盈亏及承担风险，同时独立承担全部的经营费用及法律责任。乙方不得以办理经营证照存在障碍或甲方不能提供其它资料为由向甲方追究法律责任及索取任何形式的赔偿或补偿，亦不得要求甲方将上述赔偿或补偿费用从租金、履约保证金或其他合同款项中扣除。

（五）在租赁期内，乙方可根据需要对房屋进行装修设计，装修方案须经甲方书面同意并向政府有关部门、所在区域的物业服务管理企业申报备案，乙方应严格按照装修方案进行施工以及严格遵守国家及当地有关装修的法律法规及安全标准，保证房屋的安全使用，甲方有权监督乙方施工的过程。

（六）乙方有下列行为的，视为乙方根本违约，经甲方书面函告后，甲方有权单方解除合同，收回房屋，如对甲方或第三人造成损失的，均由乙方负责赔偿，且甲方已收乙方的任何费用均无须向乙方退还：

1、将承租的房屋出让、转借他人或擅自调换使用的；

2、擅自拆改房屋结构或改变用途的；

3、在房屋的范围内新增违法建设的；

4、拖欠租金或其他应交费用逾期时间累计超过一个月，经甲方书面催告后仍未付清的；

5、利用房屋进行违法活动的；

6、故意损坏房屋的；

7、对房屋存在的安全隐患，在限期内不予整改或整改不合格的；

8、法律、法规规定其他可以收回房屋的情形。

（七）如乙方拖欠水电费或拖欠其他因使用房屋而产生的费用（包括因欠费而产生的滞纳金、违约金等）时，甲方有权在向乙方退履约保证金时直接予以扣除上述费用，若保证金不足以扣减，则乙方需继续补交。

（八）本租赁期内，若甲方因如市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制、行政主管部门的要求等原因需要提前收回该房屋，甲方应提前书面通知乙方退场，乙方在收到退场通知后，7日内无条件退出该房屋，将该房屋交还甲方，房屋的附属设施以及补偿款归甲方所有，本合同终止，就此甲方无须对乙方作任何补偿或赔偿，乙方亦不得向甲方追究任何责任或请求任何费用。

**第十一条 租赁物的交还和交还期**

（一）本合同项下之租赁期限届满之日或本合同因任何原因而终止、解除之日起7日内，乙方应当将租赁房屋交还甲方，且完成交还房屋的时间以双方共同签署的租赁房屋交还确认书上所记载的时间为准，乙方不得以自身已实际停止使用房屋、已停止营业、已搬离房屋内的物品为由视为自身已完成交还房屋。该期限为本合同项下房屋之交还期，以及如乙方、转租承租人或乙方授权的第三方在房屋的地址上注册登记了商事主体的，乙方应当在上述期限内完成工商变更登记，或乙方应当要求转租承租人、乙方授权的第三方在上述期限内完成工商变更登记，将商事主体的住所地址退出房屋地址，在商事主体的住所地址退出房屋地址前不视为乙方已交还房屋。

（二）在任何情况下的合同终止时（包括但不限于租赁期限届满、一方提前解除本合同、因不可抗力提前终止本合同等），乙方应当处理完善与第三人主体（包括但不限于消费者、员工/雇工、供应商等）的关系、纠纷，且上述纠纷与甲方无关，如导致甲方承担了相关责任的，甲方有权向乙方追偿，且乙方须在七日内腾退租赁房屋，须完全不影响甲方收回房屋事项以及甲方的任何权益，乙方可搬走所有权属于乙方的家具及设施，以及搬走乙方授权第三人放置于房屋内第三人物品（由此引发的相关责任由乙方自行承担），但附着于房屋内的装修装饰，如甲方愿意接收房屋的装修装饰，乙方应完好免费交予甲方；如甲方不同意接收乙方对房屋的改动及装修装饰部分，乙方应自费将其复原后交予甲方。在乙方向甲方交还房屋的同时，双方应当签署房屋交还确认书。在双方签署了房屋交还确认书之后，或交还期届满后，届时乙方仍遗留在房屋内的任何装饰装修、设施设备、物品等，甲方有权视为乙方已默认放弃了所有权及一切权利，并同意甲方自行任意处置（包括但不限于用于自用、转让、出租、赠予、消灭，以及作为垃圾予以抛弃处理），甲方因处置而产生的一切费用均由乙方承担。

（三）除双方另有书面约定之外，在交还期（七日）内，乙方还应当向甲方归还所有甲方向乙方提供的房屋、物业管理资料和工程资料的一切原件和复印件。

（四）在交还期内，乙方无需支付有关交还期期间的租金。但是，在此期间发生的除交还期租金以外的其他费用（如物业管理费、水电费等），应当由乙方自行承担。

（五）无论任何原因，交还期满后乙方仍未能将符合合同要求的房屋按时交还甲方的，自交还期届满次日起，乙方应当按照合同终止或解除时的合同租金价格标准按日向甲方支付逾期占用费，并承担逾期交还期间房屋产生的包括但不限于全部能源费用、物业费、公摊水电费等，直至乙方按照合同要求交还房屋之日止。若因此造成甲方延迟向新租户交付房屋而导致甲方需承担违约金、中介费、赔偿费用以及造成甲方其他损失的，乙方均应赔偿；同时，在逾期占用房屋期间，房屋范围内发生的一切人身或财产事故、纠纷及其相应引起的责任、费用均由乙方承担。

（六）如乙方未依约交还房屋的，则自交还期届满之日的次日起，甲方有权直接对房屋采取停止水、电等能源供应、控制人员从房屋进出、更换门锁、关闭房屋、阻止乙方继续开业经营或使用房屋等措施，且甲方实施上述措施时乙方所应当承担的租金及相关能源费用、逾期占用费等并不因此而得到减免，仍应当继续计算。且甲方实施上述措施由此引发的一切后果、责任、损失均与甲方无关，并由乙方自行承担。

（七）如甲方因对乙方撤离后的房屋进行清理或整改的，因此而发生的费用支出均应当由乙方承担，且甲方有权在履约保证金中直接扣除上述费用，并且在上述清理期间，乙方应当按照合同终止或解除时的租金标准向甲方支付清理期间的租金，以弥补甲方在此期间的租金损失。

（八）在任何情况下的合同终止、解除后（包括但不限于租赁期限届满、一方单方解除合同等），乙方未依照约定交还房屋的，则甲方有权选择采用下述方法维护自身权益，收回房屋，因此而产生的费用由乙方负担，甲方不承担任何责任：

1.甲方有权将该房屋内的一切动产搬离房屋，房屋的装修及所有附属设施/设备属甲方所有，由此产生的一切费用由乙方承担，由此可能导致的损失、责任、后果由乙方自行承担；

2.在乙方未足额向甲方清偿全部欠费前，甲方有权对乙方的动产物品（含归乙方占有或管理的第三人物品）行使留置权，不予向乙方归还，由此对乙方造成的损失或对第三人造成的侵权、损失、责任均由乙方承担。如甲方对乙方提起诉讼或申请仲裁的，甲方有权就上述物品拍卖的价款请求优先受偿权。

（九）如乙方未依约交还房屋的，则自交还期届满之日次日起，视为乙方拒绝交还房屋，甲方有权随时直接清退（或委托第三人清退）放置在房屋内的一切物品，但甲方在实施清退行为前，将书面函告乙方于清退行为开展之日前来现场见证，如届时乙方逾期前来或拒绝前来现场见证的，视为乙方放弃相关的一切权利，不影响甲方继续开展清退行为，且甲方有权委托公证机构予以公证见证清退行为，由此造成的一切费用（包括但不限于公证费、清理费、搬运费、仓管费、委托第三方的费用等）、损失、责任均由乙方承担，如甲方的清退行为侵犯了第三人的财产权益的，亦由乙方向第三人承担相应的一切责任及费用。

**第十二条 不可抗力**

（一）承租期间如政府建设需要拆迁或者搬迁、改建、土地被收储、企业改制以及因法律、法规、政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行等情形，甲方有权单方解除合同并予以免责，乙方租赁期间自行建造的附属设施及对租赁物的装修装饰及其他投入甲方均不予补偿。因上述原因产生的土地、建筑物及其他的补偿归甲方所有；乙方的经营损失补偿、搬迁费 (如有) 归乙方所有。

（二）本合同项下的不可抗力仅包括所在地发生的地震、水灾、飓风等由政府部门或权威机构公布的自然灾害或其它无法预料、无法防止、无法控制的事件，以及国家法律法规认为属于不可抗力的事件，以致任何一方无法履行本合同之义务的。但发生不可抗力的一方应在事件发生后十五天内及时通知另一方并提供适当的证明文件。

（三）双方特别约定，租赁房屋因不可抗力遭到严重损坏，导致乙方无法继续经营的，双方应当就是否继续履行本合同进行商议。如在不可抗力事件发生后180日内乙方既无法继续经营，双方也无法达成一致意见的，则任何一方均有权终止本合同。本合同因此而终止的，双方互不承担违约责任。

**第十三条 违约责任**

（一）在租赁期内，如乙方单方解除合同的，应提前30天书面通知甲方并交清本合同以及因使用房屋产生的各项费用，如乙方在房屋地址上注册了商事主体的，应当在解除合同前完成工商变更登记，将住所退出房屋地址，乙方无权向甲方请求任何其他赔偿、补偿、退费（含装修费用），乙方已付甲方的款项均不予退还，也不予以抵扣其他任何费用，同时乙方应当与甲方签订有关解除合同的书面协议，本合同解除的时间以届时的书面协议中约定的时间为准。因乙方提前解除本合同由此导致甲方产生的全部损失，甲方有权要求乙方赔偿（赔偿范围包括但不限于预期利益损失、甲方因索要赔偿而产生的诉讼费或仲裁费、律师费等）。

乙方单方解除合同且房屋交还期后，如仍有物品遗留在房屋内的，视为乙方放弃物品的一切权利，同意由甲方自由处置，甲方因处置遗留物品而产生的一切费用由乙方承担。但如甲方不同意由自身进行处置的，则乙方仍负有主动搬离物品的义务，否则视为乙方尚未腾退房屋，甲方可根据本合同的相关约定及收费标准向乙方计收房屋占用费。

1. 除乙方违反本合同第十条第（六）的约定情形外，如乙方违反本合同其他约定的，甲方经书面催告乙方改正后，乙方于甲方赋予的整改期限届满后仍未完成改正的，甲方有权单方面解除合同，并有权立即停止向乙方所承租的房屋提供如水、电等能源供应，由此造成相关责任及损失均由乙方自行承担且与甲方无关，如乙方的违约行为造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任，乙方应赔偿的范围包括但不限于直接利益损失、预期利益损失、诉讼费或仲裁费、甲方支出的律师费、保全费、差旅费、评估或鉴定费等；

（三）如乙方逾期交付租金或其他应交的其他相关费用，每逾期一天乙方应当以应付未付费用（包括但不限于租金、逾期占用费等）的总金额为本金并按逾期交付期间全国[银行间同业拆借](https://baike.baidu.com/item/%E9%93%B6%E8%A1%8C%E9%97%B4%E5%90%8C%E4%B8%9A%E6%8B%86%E5%80%9F/8163565?fromModule=lemma_inlink" \t "_blank)中心公布的贷款市场报价利率（即LPR）的四倍向甲方按日支付违约金。如乙方逾期达一个月及以上未交清租金、水电费或其他应付费用的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同，收回该房屋，如合同继续履行的，不视为甲方免除了乙方的违约金付款义务，且乙方在逾期期间向甲方支付的款项优先视为清偿违约金，违约金清偿之后如有剩余款项才视为用于清偿租金或其他费用的本金。

（四）在履行本合同过程中，任何一方违约，守约方进行维权过程中发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、财产保全保险保费、律师服务费、鉴定费、差旅费等）全部由违约方承担。

**第十四条** 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在 个工作日内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

**第十五条** 在租赁期内，如有下列情况之一的，甲乙双方应及时提出变更、终止或解除本合同：

1、 因法律、法规或政策调整不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

2、因城市规划建设征用或城市更新改造需要拆迁的；

**第十六条 知识产权条款**

（一）未经甲方书面同意，乙方不得在租赁房屋及其营业名称中使用包含有甲方商号、甲方的宣传推广信息、“惠州城投”、“城投”、“国企”、“城投集团”或其他类似字样的文字；不得在对外宣传推广活动中擅自使用任何属于甲方的商标、商号、营业标志及其他特有标识。若乙方违反本条而致甲方涉诉或遭索赔，甲方有权单方解除合同，乙方应当承担由此引起的相关费用以及给甲方造成的经济损失。上述损失甲方书面通知乙方后可直接从本合同履约保证金中扣除。

（二）乙方应保证经营的产品及使用的图片、形象、文字等相关资料不得侵犯甲方或他人的知识产权、人格权，否则由乙方承担全部责任，与甲方无关。因乙方原因造成第三方以侵权为由向甲方提起诉讼或索赔，甲方有权单方解除合同，乙方应当承担由此引起的相关费用以及给甲方造成的经济损失。上述损失甲方书面通知乙方后可直接从本合同履约保证金中扣除。

**第十七条 通知**

（一）甲方和乙方按以下列明的指定地址发送通知、法律文书：

甲方指定地址：惠州市惠城区江北街道文昌一路7号华贸大厦2座2201

收 件 人： 惠州市城投住房租赁有限公司

邮政编码： 516100

联系电话： 0752-7213997

传 真： /

乙方指定地址：

收 件 人：

邮政编码：

联系电话（包括接受电话短信送达）：

传 真：

（二）一方若指定的地址变更，须5日内以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

甲方有权选择上述任一通讯方式以及向本合同房屋地址、本合同记载的乙方“户籍地/住所”、“现经常居住地/主营业务所在地”等地址或通过手机发送短信等方式向乙方送达各项通知或文书，各项通知或文书，甲方按上述方式向乙方送出通知或文书后，无论送达状态如何或乙方主动拒收、无人签收、被退回等，均视为甲方已送达完毕且送达成功，视为乙方已实际接收并知悉甲方所送达的书面通知、法律文书的内容。

（三）乙方确认，租赁期间，本合同房屋也是乙方的有效通知地址。甲方有权选择将本合同项下的通知邮寄至房屋地址或张贴于房屋的门窗或墙面上，该等通知寄至房屋地址之日当日或一经张贴当日即视为甲方已经向乙方完成送达通知，视为乙方已知悉通知的全部内容。

（四）甲方向乙方完成送达相关书面通知之日起三日内如乙方未进行书面回复的，均视为乙方默认接受、认可甲方书面通知的全部内容，之后乙方不得以不知情、未签收、未实际查阅通知或已拒收书面通知为由对书面通知的内容进行否定。

**第十八条 争议解决**

如因本合同或房屋租赁的相关事宜发生争议，双方协商解决；协商不成的，任意一方均应提交至 惠州仲裁委员会 进行仲裁处理。

**第十九条 其他约定**

（一）甲方保留对房屋所在区域的命名权，有权自行直接更改房屋和房屋所在区域的名称、商号，而无须对乙方或其它任何人士作出任何赔偿以及解释。

（二）租赁期间，经甲方提前书面通知乙方后，甲方可将本合同中的部分或全部权利义务委托给第三方代为行使和履行。

租赁期间，如甲方对外转让房屋所有权的，房屋所有权转让后，在本合同剩余的租赁期限内，新的房屋所有权人将与乙方继续保持房屋租赁关系，届时乙方应当配合与新的房屋所有权人签订有关变更本合同甲方（出租人）主体的相关补充协议，或经协商一致，与新的房屋所有权人签订新的租赁合同。

（三）乙方声明没有任何受乙方雇佣之员工同时出任甲方或甲方任何附属、联营或关联公司之代理人、雇员或供应商。双方确认这种声明是甲方签订此份合同的条件之一，任何误导和隐瞒将会构成甲方解除本合同的理由。

（四）本合同各条款的名称仅供参考，双方的权利、义务和责任均以合同内容为准。在对合同内容进行解释时，对条款的名称不应予以考虑。

（五）本合同的谈判和签署是双方经过反复协商而一致确定的。如果合同中的条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行。

（六）除非另有明确说明，否则，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至24点。

（七）双方确认，甲方审批或审查乙方的各种报告、文件、方案、资料、申请等无论如何不会在任何方面增加甲方的义务或责任，同时，也不会在任何方面减轻或免除乙方的义务或责任。

（八）甲方没有行使或延迟行使本合同项下的权利或补救措施，不构成甲方对这种权利或补救措施的放弃，也不构成甲方对任何其他权利的放弃。甲方行使本合同项下的任何权利中的任何一项或其一部分不得限制进一步行使这种权利，或行使任何其他权利或采取任何其他补救措施。

（九）本合同规定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他双方约定的权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。

（十）双方特别确认，乙方按本合同约定所应缴纳的租金等费用，无论甲方是否取得房屋的权属证书或证明以及房屋的建设许可等，乙方在本合同项下的缴费义务均不受影响，不得作为乙方拒绝向甲方付费的依据或理由。

（十一）本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

（十二）本合同附件构成合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

（十三）本合同为清洁文本，正文部分均为打印字体，任何非打印文字、图案和数据以及对本合同的修改、添加均无法律效力。

（十四）本合同经甲乙双方同意，可以修改或补充，本协议的任何修改或补充均构成本协议不可分割的一部分。本合同未尽事宜，由甲乙双方另行协商签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

**（十五）乙方明确：乙方是具有完全民事行为能力且具有理性的主体，乙方是在详细阅读且理解合同全部条款的情况下自愿签署本合同，自愿接受合同条款的约束，乙方日后不得以本合同条款属于格式条款、本合同属于格式合同为由主张变更或减免合同义务。**

（十六）本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份交由惠州市公共资源交易平台备案，三份合同具有同等的法律效力；本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方：惠州市粮食集团有限公司

委托代理人：惠州市城投住房租赁有限公司

法定代表人：

经办人：

乙方： （签名或盖章）

法定代表人或授权代表：

甲乙双方于 年 月 日在惠州市惠城区签订本合同。