　　　　　　物业租赁合同

出租方：惠州市国有象头山林场 (下称甲方)

承租方： (下称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、行政法规规定，为明确甲、乙双方在租赁期间的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

**第一条　租赁物房产信息、面积、用途、现状**

　　1.1　租赁物房产信息：权利人：惠州市国有象头山林场；坐落：位于博罗县泰美镇象头山林场场部社区；证书：该房产无办理不动产权证书。

1.2　租赁物面积：建筑面积862.4平方米。

1.3　租赁物用途：办公和住宿。

1.4　租赁物现状：一栋两层半的石楼。单位预留一间（约40平方米）作为社区办公用房。

1. **租赁期限**

2.1　租赁期限为五年（一般不得超过五年），即从 年 月 日起至 年 月 日止。

　　2.2　租赁期限届满前三个月，甲方将按规定通过惠州市公共资源交易中心交易平台进行重新公开招租。

**第三条　免租期及租赁物的交付**

　　3.1　租赁物的免租期为　个月，即从　年 月　日起至　年　月　日止。免租期届满次日为起租日，由起租日开始计收租金。

3.2　在本出租合同生效之日起　　日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施（详见移交清单）的现状承租。租赁合同期满后，乙方必须把甲方交付租赁物及设施设备移交给甲方，如有损坏或丢失，乙方需全额赔偿。

**第四条　租赁费用**

　　4.1　合同履约保证金

　　本出租合同的履约保证金按中标价的月租金的 3 倍计算，即人民币　元(大写：　　　)。

　　　4.2　租金

租赁物月租金按中标单价计算即 元(大写：　　) 。

**第五条　租赁费用的支付**

　　5.1　乙方应于本合同签订之前，一次性向甲方支付合同履约保证金人民币　　元。

　　此款在合同租赁期限届满，乙方退还租赁物并向甲方交清了全部应付的租金及因本租赁行为所产生的一切费用后，经甲方对租赁物验收合格后再给予无息退还。

5.2　乙方应于每月20日前交清当月租金，乙方逾期交租，应向甲方支付违约金，违约金计算方式为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的2‰。乙方逾期30日不缴交租金的，则视乙方违约，甲方有权单方解除租赁合同，收回租赁物，合同履约保证金作为违约金归甲方所有，并保留追究乙方拖欠租金以及其他民事责任的权利，同时乙方对租赁物的装修及所有添附物无偿归甲方所有。

　　5.3　租金由乙方汇至甲方指定的帐号，或按双方书面同意的其它支付方式支付。

5.4　本合同生效后，乙方在租赁期限内经营所产生的税、费等一切费用由乙方自行负责缴交。

**第六条　租赁物的维修、保养**

6.1　乙方在租赁期间享有租赁物的使用权。乙方对租赁物及附属物负有妥善使用及维修之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。如因乙方使用不当造成租赁物损坏，由乙方应负责维修并承担费用。无法修复的，乙方应照价赔偿。

6.2 乙方应爱护和正常使用该租赁物及其设备，如发现有自然损坏的，应及时通知甲方负责维修。同时，乙方应积极配合甲方检查和维修。如因延误通知导致租赁物失修而造成甲方或第三方的人身、财产遭受损害的，乙方负责赔偿。

**第七条　租赁期间其他有关约定**

　　　7.1 租赁期间，乙方都应遵守国家的法律法规，守法经营，依法纳税，合法用工，不得利用租赁物进行非法活动。同时，不得用于经营易燃易爆等污染性、危险性行业。

7.2 租赁期间，甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全、卫生工作。若因乙方怠于做好消防、安全、卫生工作造成甲方或第三方人身、财产损失的，由乙方承担赔偿责任。

7.3 租赁物装修、改建

7.3.1租赁期间，如乙方需对租赁物进行装修或改建的，须事先向甲方提交装修设计方案和预算，经甲方审核同意，并保证不损坏房屋结构，确保物业能安全使用。甲方有权监督乙方的装修或改建，乙方应将对上述物业进行改造升级、投资的相关合同、发票原件提供给甲方审查，必要时，可委托有资质的评估机构进行评估，经甲方审核确认后方能作为乙方改造升级的实际投入资金。

7.3.2甲方有权聘请有资质的监理公司对乙方升级改造的工程进行监督，监理费用由乙方承担。

7.3.3如装修方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。装修时不得破坏房屋主体结构，装修费用由乙方负责。

7.3.4租赁期满前三个月，经双方共同认可的有资质的评估机构对乙方投资的资产剩余残值进行评估（评估费由乙方承担），并由租赁期满后项目投标新的中标单位按评估残值返还给乙方，乙方连续中标则不予返还，但乙方必须参与投标，乙方不参与投标的，视为乙方放弃资产剩余残值的返还权利。租赁期满后，如出现国家政策不允许甲方将物业再次对外公开招租的情况，甲方不承担返还乙方资产剩余残值的义务，乙方在租赁期间所投资的所有设施设备及物品均归乙方所有。

若乙方对该租赁物作出的改动，因违反法律法规，被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚时，不论事先是否已获得甲方同意，均由乙方承担责任。甲方因此所受的任何损失由乙方全额赔偿。

**第八条　租赁物的转租**

　　8.1　经甲方书面同意后，乙方可将租赁物的部分面积转租，但转租部分的管理工作由乙方负责。若未经甲方同意，乙方私自转租的，甲方有权单方解除合同，收回房屋使用权并将合同履约保证金抵作违约金，不予退回。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

　　8.2　如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

　　8.2.1转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限;

　　8.2.2转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途;

　　8.2.3乙方必须在转租租约中约定，若乙方提前终止本合同，乙方与次承租人的转租租约应同时终止。

　　8.2.4乙方须要求次承租人签署[保证书](https://www.diyifanwen.com/fanwen/baozhengshu/" \t "_blank)，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的约定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，次承租人无条件搬离租赁物。乙方应将次承租人签署的保证书，在转租协议签订后的15日内交甲方存档。

　　8.2.5无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。

　　8.2.6乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

**第九条　提前终止合同**

9.1　乙方违反本合同的任何条款，经甲方指出后10天未改正的.甲方有权提前解除本合同，并按本条第3款的规定执行。在甲方以电话、信函、微信、电子邮件等方式通知乙方(包括次承租人)之日起，本合同自动终止。

　　9.2　在租赁期限内，若遇乙方欠交租金超过30日，甲方有权提前解除本合同，并按本合同第5.2项约定执行。在甲方以电话、信函、微信、电子邮件等方式通知乙方(包括次承租人)之日起，本合同自动终止。甲方有权留置乙方租赁物内的财产(包括次承租人的财产)并在解除合同的书面通知发出之日起五日后，有权将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

9.3 未经甲方书面同意乙方不得提前解除本合同。如乙方确需提前解约，须提前三个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a.清场并向甲方交回租赁物;b.交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用。合同履约保证金不予退回。

**第十条　违约责任**

10.1　本合同签订后，合同双方应严格遵守履行，任何一方违反本合同条款规定的，将视为违约行为。违约方须向守约方支付违约金，违约金金额即是合同履约保证金金额。若违约金不足以弥补守约方经济损失的，还需进行赔偿。

10.2 租赁期间，租赁物因不可抗力和征用、市政动迁造成本合同无法履行，双方互不承担违约责任。

**第十一条　合同的终止**

　　本合同提前终止或有效期届满，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日搬离租赁物，并将其返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应向甲方加倍支付租金，且甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，并在通知到达乙方的次日收回租赁物，同时将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任。

**第十二条　争议解决**

本合同履行期间产生的一切争议纠纷，双方应首先友好协商解决，协商不成双方均可向租赁物所在地惠州仲裁委员会提起诉讼解决争议。

**第十三条　其他**

无论基于何种原因，导致甲方承担了依合同约定和法律规定应由乙方承担的费用及法律责任的，甲方有权向乙方追偿，乙方应及时给予甲方赔偿或补偿。

**第十四条　合同效力**

14.1　本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议效力与本合同具有同等法律效力，若有不相一致的，则视为双方对合同的变更，以补充协议为准。

　　14.2　本合同自双方签字、盖章之日起生效。合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方：　　　　　　　　　　　　　乙方：

法人代表：　　　　　　　　　　　法人代表：

电话：　　　　　　　　　　　　　电话：

开户银行：中国农业银行股份　　　开户银行：

有限公司博罗泰美支行

帐号： 44245101040000318　　　　帐号：

甲方联系方式（邮寄地址、电话、微信、电子邮箱）：

乙方联系方式（邮寄地址、电话、传真、微信、电子邮箱）：

　　　　　　　　　　　签订时间: 年 月 日

签订地：