物业租赁合同

合同版本号：FSZC-【2024】-1

合同编号：

甲方（出租方）：中山市阜沙镇资产经营管理有限公司

地址：中山市阜沙镇埠港东路1号阜沙镇政府大院内

证件号码：91442000792909422D

法定代表人：陈标龙　　电话：0760-23452901

乙方（承租方）：

地址：

证件号码：

法定代表人/联系人：　　电话：

甲乙双方经过友好协商，本着公平、诚实、信用的原则，在平等自愿、互惠互利的基础上，就物业租赁事宜，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，就下列条款达成一致，签订本合同，以资共同遵守。

一、出租物业的基本状况

甲方将座落在_____（地址）的_____（出租部位)物业,房产证号为_____的物业出租给乙方仅作_____(用途）使用。该物业出租部位的建筑面积（建筑面积/使用面积/套内面积）共【　　】平方米。

甲方在收到保证金后十日内按本物业的现状（本物业现状见相关图片附件）交付给乙方使用，乙方已熟知该物业的实际状况。

二、租赁期限

（一）租赁期限为_____年，即自_____年____月____日起至_____年月____日止。

（二）租赁期满后，本合同自然终止，届时乙方须按约定将物业退还甲方。如乙方要求继续租赁，则须提前____日书面向甲方提出，甲方同意续租的，双方另行签订租赁合同。如该物业按规定实行公开招租，乙方在同等条件下享有优先承租权，乙方

继续租赁的，乙方需按相关规定办理竞租、租赁相关手续。

三、租金标准及缴付办法

（一）上述物业_____（月/季度/年）租金为（人民币）_____元（大写：_____），租金为含税价格。租金按___（月/季度/年）结算，由乙方在每_____（月/季度/年）的第____日前支付当期租金给甲方，付款方式为_____。租金交付的日期以乙方将租金实际转账到甲方账户为准，不以甲方开具发票的日期为准。租赁期内租金_____（递增/不递增），具体如下：

具体计收金额、缴交时间及付款方式见下表：

租赁时间	支付时间	租金（月/季度/年）（含税）	支付方式
总　计	—		

（二）乙方应向甲方缴纳相当于___个月租金总额（人民币）_____大写：（_____）作为物业租赁保证金，在本合同生效后三日内一次付清。

乙方同意租赁保证金由甲方保管，期间不计利息。如乙方拖欠租金，则乙方同意用其缴纳的租赁保证金直接抵扣租金。

租赁期内，如乙方因其实施的违约行为导致甲方扣除或没收其缴纳的租赁保证金，则乙方须于接到甲方书面通知之日起3日内补足租赁保证金。

在租赁期届满或合法解除合同时，乙方未发生违约责任的，甲方应将租赁保证金本金退回乙方。

乙方存在合同第八条违约行为，经甲方催告仍不改正的，甲方有权没收保证金。

（三）甲方银行账户信息如下：

收款单位：中山市阜沙镇资产经营管理有限公司

收款帐号：44322401040008881_

开户银行：中山农行阜沙支行_

（四）上述物业需要装修的，免租装修期为_____月。

（五）在租赁期内产生的包括但不限于 水费、电费 、物业费 等费用由乙方负担，负担费用的一方应将以上费用单据妥善保管，以便结算。

四、双方权利义务

（一）租赁期限内，甲方应遵守下列责任条款：

1、按照本合同“出租物业的基本状况”约定的物业现状提供给乙方使用。

2、租赁期限内，如甲方转让所出租物业的，须提前_____(日/月)书面知会乙方，并征询乙方是否行使优先购买权。

（二）租赁期限内，乙方应遵守下列责任条款：

1、按合同第三条约定依时交纳租金、保证金及相关费用给甲方。

2、未经甲方同意，保证不擅自对承租的物业进行扩、加、拆、改建、装修或增减设施，不擅自改变物业用途。保证不利用所承租的物业进行任何非法活动。

3、本合同期满或者解除后，乙方在应在合同期满或者解除后 _____天内办理登记的所有证照的迁址或注销手续。

4、保证合理使用不损坏承租的物业及其附属设施，并承担物业非结构性的日常维修费用。

5、对甲方正常的物业安全检查、维修、评估、测量等给予协助，发现物业有损坏时，要及时向甲方报修。因维修原因须临时搬迁的，要积极与甲方配合并及时自行解决搬迁问题，自行承担搬迁的费用，因阻延甲方维修而使甲方或第三人遭受损失的，负责赔偿损失（包括但不限于甲方因维权而产生的评估费、鉴定费、公证费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、因申请财产保全支出的保险费、交通费、执行费、拍卖费、清场腾退费等）。因乙方原因导致物业损坏的，乙方应当承担维修费用；如乙方在甲方书面通知的合理期限内怠于维修的，则甲方可自行委托第三方进行维修，维修费用可在乙方缴纳的租赁保证金中直接扣除；如乙方已缴纳的租赁保证金不足以扣除，则乙方仍须于接到甲方书面通知之日起3日内补足租赁保证金。

6、楼梯和走火通道不得堆放杂物，保持走火通道畅通，不得在上述物业内实施影响物业安全的行为（包括但不限于不得在仓库内存放易燃易爆等危险物品，不得在砖木结构的物业使用明火炉具等）。

7、涉及电力设施改造，须经甲方书面同意后，方可拉接电线，且须由持电工证电工操作，残旧或损坏的电线必须及时更换。

8、因乙方故意或过失造成的高空抛物、坠物、火灾等事故导致甲方或第三人遭受

损失的，由乙方负责赔偿损失（包括但不限于第三人的损失、甲方的损失、甲方因维权而产生的评估费、鉴定费、公证费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、因申请财产保全支出的保险费、交通费、执行费等）。

9、乙方行使优先购买权的应遵守相关法律法规及地方性规定，如因乙方不符合购房资格或未履行相应审批、招投标、公开交易程序等无法行使优先购买权的，由乙方自行承担责任。

10、乙方如需提前解除合同的，应提前 30 (日/月)书面通知甲方，书面协商一致后解除本合同。

11、乙方在合同终止或解除合同后应在 10 （日/月）内交还上述物业，包括交付上述物业的钥匙、办理 物业交接、水、电、物业管理费结清等手续。

12、租赁期满后，若双方正在协商续租赁事宜，乙方继续使用上述物业的，乙方应当按照甲方评估价（最终以最新出具的评估报告为准）标准向甲方支付租金，直至甲乙双方重新签订租赁合同或乙方搬离物业之日为止，若甲方通知乙方不再续租，乙方须按照合同约定返还上述物业。

13、本合同期满或者解除后，双方不再签订续租合同的，乙方必须无条件退回该物业给甲方，乙方应按照第【 】种方式履行退房义务。

①除乙方自行添置的可移动物品外，一切嵌装在物业结构或墙体内的设备和装修（包括但不限于地面、墙身、天花、门、窗、电线、水管等），乙方一律不得拆走，且甲方不予以补偿。清场时需清理物业内可移动垃圾，如不清理的，清理费用由乙方在租赁保证金内扣除。

②按照甲方要求恢复上述物业，乙方需拆除一切嵌装在物业结构或墙体内的设备和装修（包括但不限于地面、墙身、天花、门、窗、电线、水管等），且甲方不予以补偿。若乙方没有按照合同约定自行拆除，甲方因拆除产生的费用由乙方承担；如乙方未按甲方书面通知要求及时支付乙方应承担的拆除费用，则甲方有权直接用乙方缴纳的租赁保证金予以抵扣，不足部分，乙方另行支付至甲方指定银行账户。

五、转租

所有租赁物业如乙方需转租的，均须经甲方书面同意，向甲方如实申报并办理相关转租备案登记手续。

经甲方书面同意后，乙方转租的，本合同继续有效，乙方应继续履行合同约定的义务。

乙方转租的，若次承租人或实际使用人对租赁物造成损坏，乙方负连带赔偿责任，乙方应当赔偿甲方的损失。

六、物业修缮及使用

甲方负责出租物业的结构性维修及产生的费用，乙方应合理使用其所承租的物业及其附属设施。如因乙方使用不当造成物业及设施损坏的，乙方应立即将情况报告甲方，由乙方负责修缮及承担相应的费用，若因此还造成甲方其他损失的，乙方还需向甲方承担相应的赔偿责任。

乙方如改变物业的内部结构、装修或设置对物业结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均应事先征得甲方的书面同意，不得擅自施工。

七、解除条款

物业租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁物业：

（1）未经甲方书面同意，转租、转借承租物业；

（2）未经甲方书面同意，拆改变动物业结构；

（3）损坏承租物业，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（4）未经甲方书面同意，改变合同约定的物业租赁用途；

（5）利用承租物业存放危险、易燃、易爆等违禁物品或进行违法活动；

（6）逾期未缴纳按约定应当由乙方交纳的租赁保证金等各项费用（租金除外），且在甲方书面要求的合理期限内仍不缴纳的；

（7）拖欠租金累计 2个月 (日/月)或以上的。

物业租赁期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）因上述物业部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的。

（2）上述物业危及承租人的安全或者健康的。

八、违约责任

（一）属乙方违约的，甲方有权解除合同提前收回物业使用权，没收保证金，且甲方有权另行向乙方收取违约金_____元，此外，乙方还应赔偿甲方维权所支出的费用（包括但不限于甲方因维权而产生的评估费、鉴定费、公证费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、因申请财产保全支出的保险费、交通费、执行费、拍卖费、清场腾退费等）。

（二）甲方应于本合同生效之日起 7 日内，将物业按现状交付给乙方，如乙方逾期支付保证金的，甲方有权相应顺延该物业的交付时间且无需承担任何违约责任，

乙方仍应按照本合同约定的租赁期限向甲方支付租金等费用。甲方将物业的钥匙交给乙方并办理相关手续，则视为已交付。否则，每逾期一日，须按 / 元每日缴付违约金给乙方。

（三）乙方逾期交付租金给甲方的，每逾期一日，按逾期应交未交租金的【 2 】%缴付违约金给甲方。

（四）乙方因使用不当或其他人为因素（非甲方或第三方原因）造成承租物业及其附属设施损坏，甚至造成甲方或第三人遭受其它严重损失的，乙方应负责赔偿损失并及时维修；因延误维修而造成甲方或第三人遭受损失的，乙方负责赔偿损失。

（五）乙方必须依照本合同的约定，按时向甲方退回物业并办理交接手续，如逾期不退，从约定撤场的次日起算，乙方须向甲方每日支付当月租金总额【 10 】%的违约金，直至乙方实际撤场之日止。如上述违约金不足以赔偿甲方所遭受的实际损失的，乙方则按实际损失进行赔偿。

（六）乙方在退回该物业时，必须在合同终止或者解除后 7 天之内变更或者注销该物业全部相关的工商、税务、卫生等与物业有关的登记，乙方未履行该约定造成甲方或第三人损失的，乙方应予赔偿。

乙方在退回该物业时，必须缴清乙方应付的所有费用，否则甲方有权在租赁保证金中扣除所欠费用，不足部分乙方仍应负责及时缴纳；若因乙方不及时缴纳相关费用导致甲方损失的，乙方应当赔偿甲方的损失。

（七）本合同期满或者解除后，乙方没有按照约定退回物业的，逾期 10 （日/月）以上视为乙方放弃在上述物业内物品的所有权，甲方有权强制收回上述物业并处理乙方遗弃在物业内的所有物品，甲方无须作出任何赔偿，乙方应承担甲方因清理工作产生的费用。

（八）在履行本合同期间，如乙方逾期拖欠租金累计 2 个月并发生乙方失去联系、乙方拒不回复、失踪等情况，则上述物业内乙方所有物品归甲方处理，乙方不得追究任何法律责任和经济赔偿。

（九）物业租赁期间，乙方如发生违约情况，甲方可发出催租、解除租赁合同、消防和安全等相关通知。

（十）本合同期满或者解除后，乙方未在合同约定的期限内办理登记的所有证照的迁址或注销手续的，乙方须向甲方每日支付租金总额【 】%的违约金，给甲方造成损失的，乙方需要承担赔偿责任。

（十一）合同期内，如属乙方原因提出提前终止租赁关系（包括退租、更名等原因），甲方同意本本合同提前终止的，甲方有权直接没收乙方已缴纳的保证金（乙方已缴纳的租赁保证金将自动转化为违约金）。

九、免责条件

（一）租赁期限内，凡属政府实施城市建设、旧城改造等原因，需要征用、拆迁上述物业或落实国家有关物业政策时，双方应无条件按有关政策执行，并终止本合同，互不承担违约责任。合同自甲方书面通知送达乙方时终止。因以上原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，多退少补。如乙方未按甲方书面通知要求的合理期限内退回物业，则乙方须每日按日租金即月租金/30 天的 2 倍支付违约金至乙方实际退回物业时止。

（二）因不可抗力原因造成本合同无法履行或部分不能履行的，甲乙双方互免承担责任，并应终止合同或变更相应条款。

十、租赁税费

上述物业在租赁期内需要缴纳的税费，双方同意按第（1）种方式进行：

1、由甲、乙双方按政府有关规定各自承担应付的税费。

2、由乙方全部承担。

3、由甲方全部承担。

十一、 送达条款

甲乙双方确认以本合同约定的通讯地址为双方之间书面文件往来及涉及仲裁、诉讼时仲裁机构、法院送达相关材料的送达地址，相关材料送达至上述地址即送达。一方变更地址或联系电话的，应以书面形式在变更地址或联系电话当日通知对方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方未将有关变化及时通知对方，除非法律另有规定，该通讯地址或联络方式发生变化的一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

十二、廉洁条款

1、甲、乙双方应当自觉遵守国家、地方法律法规以及本协议的约定，在合同的订立、履行过程中廉洁自律。

2、甲方及其工作人员均不得以任何形式向对方索要和收受回扣等好处费。

3、甲方工作人员应当保持与对方的正常业务交往，不得接受对方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在对方报销任何应由其个人承担的费用。

4、甲方工作人员不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请和娱乐活动。如甲方

工作人员确因实际情况须参加宴请、进行娱乐活动的，须事先得到相关部门的批准。

5、甲方工作人员不得要求或者接受对方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

6、乙方不得接受甲方工作人员介绍的家属或者亲友从事与合同相关的业务。

7、乙方应当通过正常途径开展相关业务，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等，或给甲方工作人员报销其个人费用，或邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性娱乐场所，或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

8、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守本廉洁条款的乙方，在同等条件下考虑优先与乙方续租。

9、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员等不正当竞争行为的，甲方有权解除本协议并追究乙方相关的法律责任。

十三、其他约定

（一）本合同履行过程中如发生争议，甲、乙双方应及时协商解决。协商不成时，任何一方均可依法向物业所在地人民法院提起诉讼。

（二）本合同未尽事项，甲、乙双方可另行议定补充相应条款，经双方签名盖章后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

（三）本合同一式 2 份，甲方执 1 份，乙方执 1 份，并自双方签署生效。

（四）甲、乙双方协议的补充条款如下：

1.在租赁期间内，乙方为房屋实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故，都由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电使用不当，或在房屋内摔倒，给乙方及同住人造成人身伤害，甲方都不承担任何责任。

2. 乙方在租赁期内若产生劳动纠纷、侵权纠纷等，相关责任均由乙方自行承担，一律与甲方无关。

十四、附件

附件一：租赁物业交接确认书

附件二：承租方营业执照及身份证复印件

附件三：安全生产消防安全责任书

（本页以下无正文）

（本页无正文，为中山市阜沙镇资产经营管理有限公司与***《物业租赁合同》的签署页）

签 署 页

甲方（盖章）：中山市阜沙镇资产经营管理有限公司

法定代表人（负责人）或授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代表（签字）：

签订日期：

签订地点：中山市阜沙镇

租赁物业交接确认书

甲方（出租方）:中山市阜沙镇资产经营管理有限公司

乙方（承租方）:

甲、乙双方就有关租赁物交付租赁事宜确认如下：

一、甲方于　　年　　月　　日将双方于年月日签订的《物业租赁合同》中约定的租赁物交付租赁给乙方使用，并视为《物业租赁合同》中约定的租赁物交付义务已经完成。

二、交付的租赁物建筑面积：　　平方米。

甲、乙双方确认以物业现状交接，租赁物业及配套设备、设施均为完好，符合双方约定状态并满足租赁目的；

三、租赁期满或因租赁合同中止或解除时乙方应将租赁物交还给甲方并办理交还手续，否则甲方有权按双方租赁合同中的规定的计收乙方占用期间的占用费，并按租赁合同中规定的违约条款追究乙方违约责任。

四、本确认书一式两份，自双方签署后生效。

附件：物业现状图片

甲方：　　乙方：

代表人：　　代表人：

交接日期：

交接地点：

安全生产消防安全责任书

甲方（出租方）：中山市阜沙镇资产经营管理有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国安全生产法》，为进一步加强租赁单位安全生产工作，防止生产安全事故的发生，落实“安全第一、预防为主”的方针，乙方必须认真履行安全生产管理第一责任人的职责。为明确乙方责任，甲方特与乙方签订《安全生产消防安全责任书》，具体如下：

一、目标

（一）乙方不发生安全事故。

（二）乙方要防止死亡事故发生，并减少和控制职业病的发生。

二、乙方的义务

（一）认真贯彻国家、省、市、镇有关安全生产、消防安全工作的方针、政策、法规标准要求和上级有关安全生产、消防安全会议、文件的精神，对安全生产、消防安全做出部署。

（二）乙方对本企业安全生产、消防安全负全部责任。

三、乙方的职责

（一）乙方负责人对本单位的安全生产工作全面负责，应当参加安全培训。乙方要建立安全生产领导小组，按规定配备安全管理人员。

（二）开展安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，了解事故应急处理措施。知悉自身在安全生产方面的权利和义务，未经安全生产教育和培训合格的从业人员，不得上岗作业。

（三）建立安全生产隐患排查制度，定期开展安全生产检查事故隐患排查治理，落实安全生产整改措施。

（四）建立安全生产管理制度，组织制定灭火和安全生产应急预案，定期开展疏散演练。

（五）建立安全防火管理制度，车间、仓库、宿舍使用配置消防设施、设备，做

到定期检查，电线和电器设备统一布局，按规定安装漏保等设备。宿舍内不准使用明火和电炉等高负荷电器。

（六）乙方必须落实安全生产管理经费，保证消防器材设备的配置、安全培训等各项安全工作的顺利开展。

（七）乙方不得未经批准在承租范围内生产、经营、储存易燃易爆和危险化学物品。

（八）生产区与生活区不得在同一座建筑物内，要严格分离，生产经营场所和员工宿舍设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口，消防通道要划线预留，疏散通道应设置应急照明灯。杜绝“三合一”、“多合一”现象。

（九）加强劳动保护，建立职工健康档案，注意劳逸结合，严格控制加班加点，防止职工过度疲劳引发各类事故。乙方要保证配备劳动保护用品和经费。

（十）特种设备必须经有关部门审批，建立档案，严格按照规定委托具有相应资质的检验、检测机构对机械设备的安全性能进行定期检验、检测，特种作业人员必须持有效证件上岗。

（十一）开展经常性消防安全教育和职业技能培训，普及消防安全和消防法律知识，参加有关安全、消防知识培训，提高全员消防安全素质。

（十二）在甲方例行的安全检查中发现的安全隐患，乙方要派专人负责及时整改，并将整改结果反馈给甲方。

（十三）发生重大生产安全事故时，乙方应当立即组织抢救和报火警，并不得在事故调查处理期间擅离职守。发生安全事故后，立即报告有关部门和甲方。

（十四）不得无证经营，不得生产、销售、存储违法产品和从事其他违法活动。

四、责任时间与责任人

（一）此责任书经双方签字盖章后生效。

（二）本着“谁使用、谁负责”的原则，乙方承担乙方发生的一切安全生产事故责任。

（三）甲、乙双方租赁合约终止，此责任书自动解除。

（四）本责任书一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

授权代表（签字）：　　授权代表（签字）：

签定日期：　　年　　月　　日　　签订地点：