

# 物业租赁合同

(张房租赁: )

甲方(出租方): 中山市张家边房地产开发有限公司 (以下简称“甲方”)

地 址: 火炬开发区康乐大道 51 号

电 话: 0760-88297078

乙方(承租方): \_\_\_\_\_ (以下简称“乙方”)

身份证号码: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》的规定,就物业租赁事宜,经友好协商达成如下条款,共同遵守执行:

## 第一条 出租物业的位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于\_\_\_\_\_的物业(以下简称“租赁物”)出租给乙方设立\_\_\_\_\_经营使用。乙方已对该租赁物作了充分了解,愿意承租该物业。

1.2 租赁物的面积为\_\_\_\_\_平方米(包含公共场地的分摊面积,附《租赁范围的平面图》)

1.3 租赁物的功能用途为: 经营电竞主题酒店公寓 (以乙方营业执照核准的经营范围为准),乙方保证依法经营。否则,因此而造成的停业及损失均由乙方承担,不影响甲方收取租金和收取其他费用的权利。本租赁物采取包租的方式,由乙方自行管理,禁止进行转租,否则甲方有权解除合同,没收租赁保证金。



## 第二条 租赁期限与租赁物的交付

2.1 租赁期限\_\_\_\_\_年,自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

2.2 租赁物的免租期从\_\_\_\_\_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。

2.3 甲方在本合同签订后按现状将租赁物整体交付给乙方使用,且已得到乙方同意按现状承租。甲方将租赁物移交时,双方办理移交手续,签署《物业交接书》,列明移交租赁物的锁匙及设备设施,双方签名确认。

租赁期满不续约或期限未满终止合同的，乙方应按清单将租赁物及设备设施完好无损交还甲方。

2.1 乙方在租赁期限未满解除合同或擅自终止合同的，应向甲方补偿免租期内的租金。

### 第三条 租金及支付方式

3.1 租赁物租金 2021 年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日每月每平方米人民币\_\_\_\_元，每月租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_元整）；

第三年至第四年每月租金在第二年月租金基础上递增 6%，即：  
\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日，每月每平方米人民币\_\_\_\_元，每月租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_元整）；

第五年至第六年每月租金在第四年月租金基础上递增 6%，即：  
\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日，每月每平方米人民币\_\_\_\_元，每月租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_元整）；

第七年至第八年每月租金在第六年月租金基础上递增 6%，即：  
\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日，每月每平方米人民币\_\_\_\_元，每月租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_元整）；

第八年至第九年每月租金在第八年月租金基础上递增 6%，即：  
\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日，每月每平方米人民币\_\_\_\_元，每月租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_元整）。

3.2 乙方应于每月\_\_日或该日以前向甲方支付当月租金，并由乙方汇至甲方指定的下列帐号，或按双方书面同意的其它支付方式支付，甲方收到租金后三个工作日内向乙方开具发票。

户 名：中山市张家边房地产开发有限公司

甲方开户行：中国工商银行广东省中山市分行张家边支行

帐 号：2011021709024501041

乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金为按欠租总额每天千分之二。

### 第四条 租赁保证金

4.1 本租赁合同的租赁保证金为首月租金的3倍，即人民币元（大写：\_\_\_\_元整）。乙方必须在签订本合同的当日向甲方支付

保证金，保证金不计付利息。乙方未按期交付保证金的，本合同不生效。

4.2 租赁期限届满，乙方没有违约行为，付清全部应付租金和因本租赁行为产生的费用，向甲方提供营业地址迁出证明（营业执照地址迁出），并按本合同规定承担向甲方交还完好的租赁物等本合同所约定的责任后5个工作日内，甲方向乙方一次性无息归还保证金，并收回保证金收据。

4.3 租赁保证金不得用于充抵租金，租赁期内不论何因导致租赁保证金减少的，乙方应在七天内补足。否则视为乙方违约，按本合同第 15.2 条执行。

### **第五条 租赁物的转租**

在租赁期限内，乙方不得将租赁物转租，如发现有转租行为视为违约，按本合同第十六条第 2 款规定执行，因此所产生的一切责任或损失，由乙方自行承担。乙方成立的全资子公司或乙方配套合作企业需要共用租赁物时，须书面征得甲方同意，并由该子公司或配套合作企业签订《承诺书》，对拖欠租金等合同义务承担连带责任。

### **第六条 甲方权利义务**

6.1 按租赁物的现状出租给乙方使用。

6.2 依本合同约定按时将租赁物移交乙方使用。

6.3 租赁期间，甲方如需收回租赁物，必须提前 1 个月通知对方，并赔偿相当于租赁保证金金额的款项给对方作为赔偿损失，方可终止合同的执行。

### **第七条 乙方权利义务：**

7.1 乙方保证承租的物业仅作商业使用，未取得甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁物的用途。否则视为乙方违约，按本合同第十六条第 2 款执行。

7.2 乙方必须按相关规定做好二次装修消防备案手续。租赁期内，租赁物的外立面翻新改造、重装载客电梯、天台补漏工程、内部装修、维修、保养及使用期间内所发生的费用均由乙方承担。乙方在租赁期内，造成租赁物、配套设施损坏或下水道堵塞，维修责任及费用由乙方承担。乙方须将装修方案及图纸等资料交甲方物业管理公司备案。

7.3 乙方在租赁期间必须严格遵守《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国安全生产法》、《广东省安全生产条例》以及《中华人民共和国环境保护法》的相关规定，积极做好消防工作和安全生产工作，并承担一切消防、安全生产、环保的责任。物业内的消防设备的报装由乙方自行完善解决，若不符合消防部门的有关要求，所发生的责任由乙方承担。

7.4 物业内需用的水、电设施由乙方自行向有关部门申请办理，发生的费用全部由乙方承担。电线线路不得乱拉乱接，须由有证电工拉设，并使用合格产品。

7.5 乙方不得在租赁物内从事违法犯罪活动，不得在租赁物内存放有毒有害的化学物品或易燃易爆物品等一切危险物，否则造成的一切后果由乙方承担。

7.6 乙方保证必须按时支付员工工资。如出现乙方逾期一个月未支付员工工资，视为乙方违约，甲方有权终止本合同，乙方所交保证金归甲方所有，不予退还。

7.7 如需对租赁物进行装修或增扩设备，应先由有资质设计部门提供装修施工图纸，在征得消防和环保部门书面审核批复后，经甲方同意才能施工，一切费用由乙方承担。

7.8 在租赁期内，乙方必须遵守当地相关的消防管理规定及治安管理等规定，严禁在租赁物内不能用明火煮食；负责铺位门前位置“门前三包”工作。如出现安全、防火以及其他各种责任事故，所有责任由乙方承担。

7.9 当月水电费乙方必须自觉遵守供电供水方相关规定并缴纳相应的费用，若乙方欠交供电供水方水电费，甲方有权向供电供水方申请停止向乙方提供水电，直至乙方缴清所欠水电费用方可恢复，因此而引起的一切后果（包括但不限于造成乙方的一切损失）均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

7.10 甲方需检查供水、供电及因特殊情况抢修时，乙方应给予协助。

7.11 乙方在租赁期届满或乙方中途解除合同的，应按承租时的完好状况将租赁物交还甲方。租赁物内乙方增加的固定设施、装饰装修、水电管线等不得拆走，保持完好无损，无偿归甲方所有。

7.12 乙方经营产生的债权债务由乙方独自享有及承担，甲方不承担直接或连带责任。

7.13 甲方如发现乙方在租用物业期间有违反安全生产的法律法规以及以上安全生产管理约定的，甲方有权要求乙方在限期内进行整改；如乙方未能按要求整改，则视为乙方根本违约，甲方有权终止租赁合同，没收租赁保证金，一切损失由乙方承担。

7.14 合同期满不续约或乙方违约导致甲方解除本合同的，乙方不迁离或不返还租赁物的，甲方有权在书面通知乙方后三天内，立即收回租赁物，强行将乙方物品搬离租赁物，且不负责保管，并从期满次日或解除合同次日起，至实际交还租赁物止，按原租金标准的五倍支付占用费。

## 第八条 合同的终止

租赁期限届满，甲、乙双方不再续约，或租赁合同期限未满，乙方中途解除合同等原因，导致租赁合同终止，乙方应缴清水费、电费、租金、物业管理费等费用，就乙方租赁范围内的装饰装修、设施、设备等的处理约定如下：

(1) 天花（天棚）、地面、墙体、墙上的一切装饰装修附着物，包括但不限于：管道、电线、线槽、灯具、消防设施（设备）、用电开关、门、窗、闸阀、玻璃、卷帘、卷闸、百叶、装潢物、空调机架、空调铜管等，均不作价归甲方所有，乙方不得拆除、破坏，否则甲方有权要求乙方恢复或从乙方租赁保证金中扣除，保证金不足的乙方应承担赔偿责任。

(2) 乙方在缴清水费、电费、租金、物业管理费等费用的前提下，乙方以下物品可以搬（迁）离：办公用品（如电脑、打印机、复印机等）、家电（如空调、冰箱、净水器、微波炉等）、家俱家私（如沙发、桌椅等）、生产设备设施、生产机器的动力线和动力开关、盆栽、排风管道。

(3) 乙方以下设备（设施）必须搬离、迁移出租赁场地：广告招牌、危化品、危化池液体、化油池、恢复消防应急消防池原状（如有）、环保设施设备，验收标准如涉及环保部门的以其验收合格为标准。

(4) 乙方交还甲方租赁物的方式方法：乙方应该提前于甲方全资产物

业公司联系（中山市张企物业管理有限公司）办理归还租赁物的验收手续，接（验）收租赁物标准为：符合按本合同、《物业交接书》、相关补充协议及相关文件的约定，截止计算租金的日期以物业公司的验收合格、接收载明的日期为止，若因乙方不及时交付，乙方承担因交付不符合交付验收标准而导致延（逾）期额外产生的租金及其他相关费用。

### **第九条 税金的承担**

租赁期内因租赁涉及的税费，按政府规定的标准各自承担，乙方在租赁物内生产经营过程中所产生的一切税费、债权债务和经济纠纷由乙方承担。

### **第十条 保险责任**

10.1 在租赁期限内，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险），并承担相关的一切责任。

10.2 因不可抗力造成的人身损害或财产损失，双方互不承担责任，由双方各循保险途径自行解决。

### **第十一条 广告**

11.1 若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，必须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

11.2 若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

11.3 若由于乙方增设广告牌影响防雷验收的，将由乙方负责按规定作整改，直至广告牌符合要求，费用由乙方负责。

11.4 若广告牌倒塌等导致他人的人身、财产损害的，责任由乙方承担。

### **第十二条 租赁物的抵押**

12.1 若在双方签订租赁合同前，甲方因融资需要已将租赁物抵押给银行，抵押期限现尚未届满，甲方应告知乙方。乙方已知悉租赁物已抵押给银行的事实，并承诺未经银行同意，在租赁期内不变更租赁期限、租金及支付方式等合同的主要条款。如银行需乙方出具知悉物业已抵押

的证明文件的，乙方应予配合。

12.2 若在双方签订租赁合同后，甲方因融资贷款需将租赁物抵押的，乙方应无条件服从，按银行的要求签署相关证明文件，并承诺未经银行同意，在租赁期内不变更租赁期限、租金及支付方式等合同的主要条款。如乙方不配合签署相关抵押手续文件的，视为乙方违约，按本合同第十六条第2款执行。

### **第十三条 租赁物的转让**

在租赁期限内，若遇甲方转让租赁物的部分或全部产权，乙方放弃优先购买权，但甲方应书面通知受让人必须继续履行本合同。

### **第十四条 免责条款**

14.1 若因政府有关租赁的法律法规修改或天灾等不可抗力因素导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第2款执行。

14.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事件，致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用快递或传真通知对方，并应在30日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行、或不能部分履行、或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供政府机关或其他有力证明，遭受不可抗力的一方由此而免责。

### **第十五条 特别约定**

根据《中华人民共和国统计法》第一章第七条规定，国家机关、企业事业单位和其他组织以及个体工商户和个人等统计调查对象，必须依照本法和国家有关规定，真实、准确、完整、及时地提供统计调查所需的资料，不得提供不真实或者不完整的统计资料，不得迟报、拒报统计资料。拒绝、抵制弄虚作假等违法行为，将追究企业及经营人的法律责任。乙方承租甲方的租赁物后，应每月通过甲方向统计部门提供真实、准确、完整、及时的统计资料。乙方不履行本条约定义务的，甲方有权解除合同并没收保证金，造成的一切损失由乙方自行承担。

### **第十六条 违约责任**

16.1 如甲方不能依本合同约定时间给乙方提供租赁物，则须向乙方返还保证金。

16.2 如乙方违反本合同第七条的规定，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，乙方所交保证金归甲方所有，不予退还，因此而所造成的一切损失由乙方承担。

16.3 乙方逾期交付租金，甲方有权向乙方收取违约金，违约金按欠租总额每天千分之二计付。如拖欠租金超过两个月，甲方有权单方解除本合同，乙方所交保证金归甲方所有，不予返还，甲方还有权继续向乙方追收欠租和追索赔偿。

16.4 乙方在合同期限未满单方解除合同的，保证金归甲方所有，不予返还。

16.5 乙方违反合同其他约定，甲方书面通知乙方在限期内纠正后，如乙方未能按期纠正的，甲方有权暂停水、电供应，直至乙方纠正为止，一切损失由乙方自行承担。

### **第十七条 合同的补充修改**

本合同如有未尽事宜，甲、乙双方应本着友好的态度协商解决，经协商达成的补充修改协议，与本合同具同等法律效力。

### **第十八条 争议的解决方式**

本合同在履行中若发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向中山市第一人民法院起诉，诉讼费、律师费、调查费等费用由败诉方承担。

### **第十九条 合同的份数及生效**

本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，自双方签字盖章及乙方交付租赁保证金之日生效。

甲方：中山市张家边房地产开发有限公司  
(盖章)

法定代表人或授权人：  
(签名)

乙方：  
(盖章)

法定代表人或授权人：  
(签名)

