

物业租赁合同

出租方(甲方): 中山市港口房地产开发有限公司

通信地址: 广东省中山市港口镇兴港中路 190 号三楼

联系电话: 0760-88409666

承租方(乙方): _____

通信地址: _____

联系电话: _____



依据《中华人民共和国合同法》等法律、法规及其他有关规定,经甲、乙双方协商一致,订立本合同。

第一条 甲方将位于中山市港口镇美景港城花园 B3 幢 N12 卡商铺、A5 幢 N13、N15 卡商铺物业(以下简称租赁物业)通过珠海产权交易中心有限责任公司(以下简称产权交易机构)公开挂牌出租并由乙方中标使用。租赁物业建筑面积共计 374.65 平方米,租赁物业按现状出租,建筑面积仅供参考,以实际测量面积为准,租赁物业用途为办公。乙方确认甲方已充分说明租赁物业的状况,并且已经实地考察、明确清楚知道租赁物业的来源、瑕疵和风险等(包括上述已知瑕疵和风险及其他一切未知瑕疵和风险),并且确定无误。

第二条 乙方租用物业的期限十年,自____年____月____日起至____年____月____日止。

第三条 租赁物业每月租金标准:

2021 年____月____日至 2021 年____月____日,共壹个月为免租期。由 2021 年____月____日起至____年____月____日止每月租金为人民币____元(大写:人民币____元整);

第六年开始每月租金在第五年租金基础上递增 10%,即:

____年____月____日至____年____月____日,每月租金为人民币____元(大写:

人民币_____元整)。

第四条 乙方应于每月 10 日前，一次性向甲方缴纳当月租金，如乙方需开具增值税普通/专用发票，乙方需提供开票资料。

如乙方逾期缴交租金的，乙方需按拖欠租金的金额从应付款之日起向甲方按每日万分之四支付违约金。如乙方拖延交付租金逾期超过 30 日的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业，且已收取的租金及履约保证金不作退回。

第五条 租赁物业用途：办公。（不得用于油烟饮食类行业及噪音、污染等环境类行业）

未经甲方书面同意乙方不得将租赁物业用于其他用途。

第六条 甲方应于_____年___月___日前将租赁物业交付乙方使用，并办理有关移交手续。

甲方迟于前款时间交付租赁物业，乙方可要求将本合同租赁期顺延，双方应书面签字确认。

第七条 交付租赁物业时，双方应就租赁物业及其提供的机电设备的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，可在附页中补充列明。

第八条 本合同签定后 15 个工作日内，乙方应当向甲方支付租赁物业履约保证金人民币_____元（首月租金额的三倍），租赁物业履约保证金由珠海产权交易中心有限责任公司通过银行转账方式一次支付给甲方指定账户。

甲方指定账户：

开户名称：中山市港口房产开发有限公司

开户行：农商行中山港口支行

账号：800200000002213282

甲方收取租赁物业履约保证金，应向乙方开具收据。

乙方不得要求以租赁物业履约保证金抵扣租金、物业管理费、水电费等其他费用。

甲方向乙方返还（不计利息）租赁物业履约保证金的条件：

- 1、乙方无违反本合同任何条款的；
- 2、甲乙双方结清账目后，乙方无拖欠甲方任何租金、其他费用的；

返还租赁物业履约保证金的方式及时间：租赁期满，乙方将物业及原有设施全部完好交还给甲方，并且将营业执照迁离该物业地址（如租赁物业重新挂牌出租的，仍由乙方中标竞得的，可不办理迁出），由甲方于10个工作日内通过银行转账方式返还给乙方（履约保证金不计利息）。

出现下列情形之一的，甲方可不予返还租赁物业履约保证金：

- 1、乙方逾期支付租金达30天，则作乙方违约处理，甲方除追缴交款项外，有权解除合同，没收履约保证金，收回物业；
- 2、乙方自行提前解除合同的，甲方除有权没收履约保证金外，乙方还应按交还物业前实际占用物业天数向甲方交付租金及费用。

第九条 租赁期间，乙方自行出资购置经营设备和各项设施，乙方自行购置的经营设备、设施的产权归属乙方所有。

租赁期间，乙方可对物业进行装修，并按有关部门要求安装各类设施（消防设施经相关部门检验合格），所需的一切费用均由乙方负责。乙方在装修时未经甲方同意不得擅自改变该物业的建筑结构、消防设施、配电设施等。否则甲方有权制止，由此造成的损失由乙方负责。

租赁期间，乙方经营所需的一切费用（含税金、各项规费、水电费、卫生清洁费、物管费等）由乙方自行支付，与甲方无关。

第十条 甲方应确保交付的租赁物业及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

第十一条 乙方应合理使用租赁物业及其附属设施，遵守国家的政策和法律，做到依法经营，同时要服从有关部门的管理。乙方在经营期间如发生责任事故的，一切经济责任及法律责任均由乙方承担。对乙方正常、合理使用租赁物业，甲方不得干扰或者妨碍。

第十二条 在租赁期内，如遇不可抗力的自然灾害造成该租赁物业损坏的，应由甲方负责出资维修。该租赁物业及原有设施的日常维修保养（含疏通下水道、屋面渗漏等）应由乙方负责，维修保养费用由乙方支付。如乙方

人为原因造成该租赁物业及原有设施损毁损坏的，应由乙方负责出资维修妥善，不能维修的，乙方应按时价赔偿给甲方。

在租赁期内，如国家或地方政府征用、收回或拆除该租赁物业及土地的，甲乙双方必须无条件服从，并终止本合同。因上述原因而终止合同的，甲乙双方互不承担违约责任，互不作任何经济补偿，但租金仍应按实际租赁时间计算。国家或地方政府对土地使用权及房产（含原有设施）的补偿归甲方所有，对生产性的补偿归乙方所有。

第十三条 因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁物业或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并告知甲方。

第十四条 租赁期间，经甲方书面同意，乙方可凭该同意转租的书面证明将租赁物业全部或部分转租予他人。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。乙方转租的，乙方需于与次承租人签定转租、分租合同副本交甲方备存一份，乙方整体转租或分租不得一次性收取次承租人超过1年租金，乙方需对次承租人履行本合同义务与次承租人共同承担连带责任。乙方违反本条规定的转租行为及签定的转租合同无效，甲方有权解除本租赁合同，因此造成的一切损失由乙方及次承租人承担。

第十五条 本合同有效期内，甲方需转让租赁物业的部分或全部产权的，应在转让前一个月书面通知乙方。乙方应在收到甲方书面通知后10个工作日内向甲方书面回复是否行使优先购买权，乙方在同等条件下有优先购买权。乙方逾期未书面回复甲方的，视为乙方放弃行使优先购买权。

租赁物业转让他人的，甲方有责任在签订转让合同时告知受让人继续履行本合同。

第十六条 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许任何一方提出解除或变更本合同：

- (一) 发生不可抗力，使本合同无法履行；
- (二) 政府征用、收回或拆除租赁物业；
- (三) 经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋的；
- (四) 甲、乙双方协商一致；
- (五) 一方违约导致合同另一方无法达到合同目的，或者合同无法继续

履行。

第十七条 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失要求乙方恢复物业原状、要求乙方赔偿损失，且甲方有权不予退还租物业履约保证金：

(一)乙方逾期支付租金超过30天(一个月)；

(二)乙方利用租赁物业进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

(三)乙方擅自改变租赁物业结构或者用途的；

(四)乙方违反本合同第十三条约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使物业或设备严重损坏的；

(五)未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁物业进行装修，损坏该租赁物业结构的；

(六)乙方擅自将租赁物业转售、转租或转借给第三人的或擅自调换使用的。

(七)故意损坏承租物业的。

除追究乙方损害赔偿或违约责任外，甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，甲方有权申请单方解除合同。

第十八条 出现下列情形之一时，乙方可就因此造成的损失，采取以下措施：

1、向甲方请求损害赔偿；

(一)甲方迟延交付租赁物业30天(一个月)以上；

(二)甲方违反本合同第十条约定，租赁物业的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定的；

(三)甲方违反本合同第十二条约定，不承担维修责任或支付维修费用的；

(四)未经乙方同意或有关部门批准，甲方将租赁物业进行改建、扩建或装修的。

(五)甲方无正当理由，单方要求提前解除(终止)合同的。

除追究甲方损害赔偿或违约责任外，乙方还可依据上述情形向甲方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，乙方有权申

请单方解除合同。

第十九条 本合同终止后，乙方应于10日内迁离并返还租赁物业，并保证租赁物业及甲方提供的设备和物品的完好(属正常损耗的除外)，同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不迁离或不返还租赁物业的，甲方有权依法律规定或依合同约定收回租赁物业，甲方并有权就逾期占用租赁物业期限向乙方收取相当于双倍租金的赔偿金。

第二十条 标的物由乙方用于合法用途，不改变房屋主体结构的情况下可以另行修葺或装修，所有费用由乙方自理。乙方装修应遵守政府有关规定。

第二十一条 本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁物业的，应于租赁期届满之日前3个月向甲方提出续租要求；如甲方仍继续出租该物业，按规定租赁物业需进行公开竞价，但在同等条件下，乙方对租赁物业有优先承租权。如在合同期满不续租或者因乙方违约导致甲方提出解除合同的，乙方应于10日内自行将其出资购置的经营设备、设施及可移动的装修物搬迁完毕，其余不能移动的天花板、墙身等装修装饰物、附着物、水管电线等均无偿归甲方所有，乙方不得要求甲方做任何补偿。期限届满乙方未搬迁交还物业的，甲方有权自行开锁收回物业，逾期后乙方仍未搬迁的物品视为乙方自愿放弃该物品的所有权，甲方可以自行处置，若由此造成乙方损失由乙方自行承担。

第二十二条 甲方提供的租赁物业应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用租赁物业，并有义务保证租赁物业在使用中不存在任何安全隐患。本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第二十三条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等约束力。

第二十四条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解；也可向租赁物业所在地的人民法院提起诉讼。并依据法院判决执行。违约方应承担对方因此而产生的一切

