

物业租赁合同

(编号: _____)



甲方: _____

乙方: _____

日期: _____

物业租赁合同

出租方：_____（以下简称甲方）

承租方：_____（以下简称乙方）

甲乙双方本着互利互惠、平等自愿的原则就物业租赁事宜，经协商一致，特签订本合同，以资共同遵守。

第一条 租赁物业位置、面积及用途

- 1—1 甲方将位于广州市____区____街____号____房的物业（以下简称“该物业”、“租赁物业”）按现状出租给乙方使用。
- 1—2 该物业建筑面积为_____平方米，各种费用的收取均以此面积为计算单位；
建筑结构：____；物业布局情况：____/____；装修情况：____/____。
- 1—3 乙方租用该物业仅限于_____使用。乙方须自行办理营业执照、卫生许可证、税务登记证及专营许可证等相关证照（办理证照所需费用由乙方承担）方可进行经营活动，否则视为乙方违约；办理相关证照所涉风险由乙方自行承担，如最终无法办理相关证照的（包括但不限于租赁物业原因），一切与甲方无关，乙方不得以此为由提前自行退租或拒付、逾期缴纳租金及相关费用，否则视为乙方违约且保证金不予退回。
- 1—4 未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物业的用途，不得将全部或部分物业转让、转租、转借或与他人调换使用，否则，甲方有权单方终止合同，收回物业且没收保证金，乙方不得有异议。
- 1—5 乙方知悉且认可本租赁物业的所有权归属于产权人即广州市增城区国有资产经营集团有限公司，由其同意甲方签订本合同，并代为进行出租管理。

第二条 租赁期限

2-1 甲方出租该物业的合同期为____年，自____年____月____日起至____年____月____日止；其中自____年____月____日起至____年____月____日为免租装修期，期间免交租金（此规定不适合任何续约或延长租期的租户），但须支付其他费用（包括但不限于：水电费、电话费、物业管理费等各项费用）；租金起算日为____年____月____日。

第三条 租金、租赁保证金及其他费用的收取和支付

3-1 租金每____年在上一基础上递增____%，按月计费，租金标准具体如下：

租赁期限	月租金（含税）（币种：人民币）（单位：元）	
	小写	大写

3-2 租赁期内，租金按每月结算，乙方应于每月__1__日前向甲方指定账户以现金、支票、银行转账等方式支付当月租金（节假日顺延）。甲方指定账户如下：

账户名：广州市增城区国有资产经营集团有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司广州增城夏街支行

账户号：3602053219200009550

3-3 广州市增城区国有资产经营集团有限公司收到乙方当月租金时开具相应：

☐收据 ☐发票（☐普通发票 ☐专用发票）

乙方开票信息如下：

3-4 上述租金不包含物业管理费、水电费、电话费以及乙方须缴付的各项费用。

3-5 乙方应自本合同签订之日起____个工作日内向广州市增城区国有资产经营集团有限公司交付首月租金¥____元（人民币大写____元整）；保证金

(首年 2 个月租金) ¥ _____元(人民币大写 _____元整), 交付水电费押金(首年 1 个月租金) ¥ _____元(人民币大写 _____元整); 在收到款项后由广州市增城区国有资产经营集团有限公司向乙方开具收据或发票。逾期交付则视同乙方违约, 本合同自行作废。

3-6 满足下述全部条件的, 甲方不计利息向乙方退回租赁保证金和水电费押金:

- (1) 租赁期满, 乙方不再续租;
- (2) 租赁期满, 乙方没有拖欠租金、管理费、水电费等应由乙方缴付的费用;
- (3) 乙方已支付应付的违约金、赔偿金、滞纳金。
- (4) 乙方需提供甲方开具的租赁保证金和水电费押金的收据原件, 若乙方确未能提供原件, 应向甲方开具已收到退回租赁保证金和水电费押金的收据。

3-7 乙方如出现下列情况时, 甲方不予返还租赁保证金:

- (1) 租赁期内, 乙方单方面解除/终止合同;
- (2) 乙方在免租装修期限内或免租装修期届满后____个月退租的, 本合同对免租装修期的约定视为无效; 乙方退租行为应按照本合同 6-1 条承担违约责任。
- (3) 乙方出现了违反本合同 3-6 条或第五条约定的情况;

3-8 甲乙双方须按国家法律、法规的规定, 各自向政府有关部门缴交本合同所涉及的登记费和印花税等税费。

第四条 甲方的权利和义务

4-1 甲方有重新命名该物业和在任何时候改变、替换或取代原有名称的权利, 而无须对乙方作出任何赔偿或补偿, 也不因此构成本合同的终止、解除或合同条件的改变。但甲方在行使前述权利时, 应在不少于三个月前通知乙方、邮政部门或其他相关机构。

4-2 甲方有权定期或不定期对物业内部进行安全检查以维护该物业正常的经营秩序。

4-3 甲方负责配备____无配备则视为无此约定____, 乙方负责上述设备的操作和维护保养, 保障设备、设施正常运作, 否则造成的损坏或损失产生费用由乙方承担。

- 4—4 甲方有权要求任何物业之用户容许其管理人员进入该物业，以检查乙方有否违反本合同之规定或违反管理规章，以及检查该物业的设施和设备。租赁期间发现的安全隐患，甲方可发出安全隐患限期整改通知书，乙方必须限期配合整改。如乙方未能按时按质整改的，可作违约处理，甲方有权单方收回该物业并终止合同。
- 4—5 甲方或管理机构随时有权以书面形式向乙方公布、介绍、修改或废除任何有关使用该物业所需要遵守的规章。
- 4—6 本合同期满前三个月内，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者进入该物业视察，并有权在合适的地点张贴有关出租该物业的告示。

第五条 乙方的权利和义务

- 5—1 乙方须按时缴交租金、水电费、管理费及其他应缴交之费用。
- 5—2 除本合同另有约定和物业统一管理规则之外，乙方对该物业享有充分的使用权。甲方对乙方在物业内合法守章的经营管理活动不得进行干涉妨碍。
- 5—3 乙方必须以自身名义在市场监管、税务部门办理营业执照及税务登记等手续，依法持证自主经营，不得擅自改变经营范围，如需改变须经甲方书面同意。乙方应按照市场监管和税务部门的要求，在经营场所内悬挂营业执照、税务登记证及有关证照。
- 5—4 乙方承租后，自行办理营业执照，经营过程中自负盈亏，一切债务均自行负责，与甲方无关。
- 5—5 乙方必须依法经营，关于用火用电用气用水等，应依法依规报装及使用。乙方不得在该物业内安装或使用超出电表容量的用电设备或存储违禁、危险、易燃、易爆物品，否则，造成的一切后果及事故责任均由乙方承担。
- 5—6 乙方不得在该物业内从事与法律法规相抵触的行为，包括但不限于黄赌毒、打架斗殴、生产销售伪劣产品等违法违规行为。否则，造成的一切后果及事故责任均由乙方承担，同时甲方有权单方终止合同，收回物业，乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取补偿。

- 5—7 乙方不得以任何形式将全部或部分租赁物业转租、转让或转借他人。乙方须遵守甲方指定的有关管理规定，否则甲方有权单方解除本合同，保证金不予退回，乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取补偿。
- 5—8 在租赁期内，乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施设备，不得擅自拆改物业结构或扩大使用面积。乙方需要对物业进行任何装饰装修的，应向甲方提请审批同意后方可实施，如因乙方原因出现水电故障、房屋漏水、排污系统堵塞等房屋及其附属设施设备维修问题，应自行按质按量维修，全部费用及责任均由乙方承担。
- 5—9 乙方不得在该物业内住人、不得在公用位置堆放杂物、垃圾等物品，必须按照有关消防规定配备消防用品，在租赁期间因此发生的治安事故、安全生产事故和消防安全事故等责任均由乙方承担，一概与甲方无关，乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取补偿。
- 5—10 在租赁期内，乙方应承担物业修缮的全部责任，因物业管理不当产生的一切责任，如搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落致人损害等责任与赔偿，均由乙方承担，概与甲方无关，乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取补偿。
- 5—11 在租赁期间内，如乙方需对物业进行建设、装修、修缮等相关项目，在符合法律法规等前提，在同等条件下，乙方同意将符合条件的专业工程优先委托给甲方系统内具备相关专业建筑工程资质类的公司实施、承建等。
- 5—12 乙方已知悉本合同项下租赁标的产权人登记在_____名下，但根据相关政府部门的文件和其它合同、文件的约定，现甲方有权以自己的名义与乙方订立本合同，本合同直接约束甲方和乙方。
- 5—13 如遇汛期、台风、水灾、洪涝等恶劣天气，乙方应提前注意安全防范，自觉加强安全生产检查，严格落实防汛责任制，发生安全事故和紧急情况应按规定及时处置、及时向甲方、有关单位、组织等进行上报，不得虚报、迟报、瞒报和漏报。此外，加强对空调室外机、室外玻璃幕墙、室外广告牌装饰物、室外花木和在建装修工地等重要部位的检查，及时清理窗台等高空搁置物，避免物体高空坠落。关好门窗，防止暴雨狂风侵袭，同时检查门窗是否有损，并采取

相应的防范措施。下班前检查关闭施工现场、经营网点及办公场所电器开关，以防事故发生。加强对应急物资的储备情况进行检查，确保应急物资的数量、种类满足要求，确保应急设备可靠运转。

第六条 合同的变更和终止

- 6—1 乙方在租赁期内确需中途退租的，所缴租赁保证金不予退回。乙方应提前一个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后，乙方须结清应缴费用并办理退租手续。如乙方未提前一个月向甲方提出书面申请的，甲方有权收取乙方提出书面申请之当月及次月的租金费用。
- 6—2 合同期满，如乙方缴清全部租金及其它一切应缴费用并且无其他违约行为，经甲方验收物业完好无损，自乙方迁出物业之日起十个工作日内，甲方将租赁保证金无息退回给乙方。
- 6—3 合同期满前乙方如有续租意向，须于合同期满前三个月以书面形式向甲方提出申请。如乙方在合同履约期内无违约行为，甲方通过社会公开出租该物业，乙方在同等条件下有优先承租权。
- 6—4 合同期满/提前解除/终止时，对于乙方的装修装饰物，除双方另行约定（以书面约定为准），租赁物业内的一切装修装饰物权属均归甲方所有，乙方不得随意拆除，如因拆除造成物业毁损的，乙方应当恢复原状，并向甲方承担赔偿责任。
- 6—5 合同期满/提前解除/终止时，甲乙双方须共同检查和交接该物业，如有损坏及其他乙方应付费用未付的，甲方有权从租赁保证金、水电费押金中扣除相关金额，不足部分乙方须另行支付。
- 6—6 乙方须在合同期满或解除/终止合同之日迁出该物业；逾期不迁的，视为乙方放弃该物业内财物，甲方有权自行处置且相关处置费用由乙方承担；乙方所交的一切款项不予退回，并且每逾期一日应当按照当月的日使用费标准（当月月租金/当月实际天数）的 2 倍向甲方支付占有使用费，并赔偿甲方因此导致的全部损失。

第七条 违约责任

- 7-1 甲方无正当理由提前终止合同，收回出租物业，视为违约，甲方不计利息退回乙方租赁保证金，并赔偿乙方一倍租赁保证金；赔偿后甲方不再承担其他责任，乙方需按甲方的通知或其他方式所指定的合理期限内搬出物业。
- 7-2 乙方逾期支付租金、补足保证金和押金或逾期支付水电费、网络费、管理费、电话费等费用的视为违约，每逾期一日应当按照欠缴费用金额的百分之二支付逾期违约金；拖欠超过十日，甲方有权采取停止向乙方提供有关服务（包括但不限于水电、网络、通讯、物业管理等）等其他强制措施；拖欠超过三十日（含三十日），甲方有权单方终止合同，乙方所交租赁保证金不予退回，乙方还须付清所拖欠的款项，并无条件把租赁物业连同附属物交回甲方，并赔偿因违约行为引致的甲方全部损失。
- 7-3 乙方有下列行为之一，视为违约，经劝告拒不改正，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业，乙方所交租赁保证金不予退回，且乙方必须赔偿甲方当月月租金的百分之三十作违约金，如甲方损失超出该数额的，乙方应承担赔偿责任至弥补甲方全部损失：
- （1）利用该租赁物业进行违法活动；
 - （2）乙方擅自拆改物业结构或变更物业用途；
 - （3）乙方拖欠租金、物业管理费、水电费、电话费以及其他应缴交之费用等任何一项超过一个月；
 - （4）违反本合同规定有关物业安全的义务和责任；
 - （5）乙方违反本合同第五条至第九条约定。
- 7-4 凡因乙方原因导致合同提前解除/终止的，或者由于本合同第八条、第九条等约定情形造成合同无法履行，乙方必须按甲方的通知或其他方式所指定的合理期限内搬出物业，否则按本合同 6-6 条规定处理。
- 7-5 本合同所称“甲方损失”包括但不限于甲方因主张权利支付的诉讼费、保全费、律师费、咨询费、担保费、公证费、仲裁费、评估费、鉴定费和执行费等。

第八条 征收拆迁相关事宜

8—1 如租赁物业及其所在的土地使用权如遇政府征收、征用，甲乙双方均应无条件服从，本合同及相关补充协议（如有）自征收、征用决定作出之日起自动终止，双方互不补偿或者赔偿，租赁物业（含改造、装修部分）因征收、征用所得补偿和权益全部归属甲方，乙方无权主张。乙方应自收到甲方书面通知 15 日内无条件配合搬迁工作，乙方搬迁期间造成的损失和费用或法律责任等由乙方自行承担。

第九条 不可抗力

9—1 由于国家政策（包括但不限于政府统一规划征收征用拆迁）或地震、台风、水灾及动乱、战争，或租赁物业被有关部门鉴定为危房，或因债权债务被法院强制执行及其他不可抗力因素影响本合同执行或造成损失，由甲乙双方各自承担；若不可抗力原因致使合同终止执行，乙方结清所有费用后，甲方退回乙方租赁保证金和水电费押金（不计利息）。保证金和押金退回的有关手续按法律规定和本合同约定执行。

第十条 争议解决

10—1 本合同在执行期间如发生争议，双方应友好协商解决。如协商不成，任何一方均可向广州市增城区人民法院起诉。

第十一条 合同生效

11—1 本合同一式肆份，自甲乙双方签字、签章之日起生效，甲方叁份，乙方壹份，均具有同等法律效力。

11—2 本合同未尽事宜，由双方共同协商并另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。

11—3 乙方的联系电话、地址有变更时，应及时以书面形式通知甲方。乙方不及时通

知的，甲方按乙方变更前的电话号码、地址所发的通知视为已送达乙方，其后果由乙方自行承担。

乙方联系人（非本人的需具备相关授权委托书）		联系电话	
送达地址			

其他事项： _____/_____

11-4 本合同一式四份，甲方三份，乙方一份。

（以下无正文）

甲方（签章）：

法定代表人：

证件号码： _____

委托代理人：

证件号码： _____

地址：

联系电话：

_____年____月____日

乙方（签章）：

法定代表人：

证件号码： _____

委托代理人：

证件号码： _____

地址：

联系电话：

_____年____月____日

签约地点： _____