

租赁合同

合同编号：

甲方(出租人):广州市增城区地方公路管理总站

法定代表人:叶伟诚

统一社会信用代码:12440118455404538J

住址:广州市增城区荔城街光明西路18号

联系电话:020-82751241

乙方(承租人):

法定代表人:

统一社会信用代码:

住址:

联系电话:

为明确租赁双方的权利义务,根据国家、省、市有关法律、法规及规定,甲乙双方本着平等互利的精神,经协商一致达成以下合同条款,以资双方共同遵守执行。

第一条 租赁标的坐落地点、面积等情况

1.1 租赁物业坐落地点:增城区中新镇福和戏院对面(详见附件一,下称“该物业”);

1.2 该物业建筑面积(即租赁面积)为453平方米;

第二条 租赁物业的用途

2.1 该物业仅限于商业用途,如需改变该物业使用性质及用途,须事前向甲方书面提出申请,经甲方书面同意并向有关部门依法办理完毕相关报批准手续后才能变更,因此产生的一切费用 and 法律责任由乙方自行承担。否则视为乙方违约,甲方有权单方解除合同。

第三条 租赁期限及装修免租期

3.1 租赁期自_____起至_____止，共6年。装修免租期为本合同租期首3个月，即自_____起至_____止。免租期内甲方仅免收租金，其他（包括但不限于管理费、水电费）因使用该物业产生的一切费用均由乙方承担。装修免租期内如乙方违约，租金不予免除。

3.2 租赁期限届满前三个月，乙方如有意向续约，应书面通知甲方。续约前，乙方需根据当地现行政政策法规规定对该物业进行重新竞标，在同等条件下，乙方享有优先承租权。如乙方无书面通知甲方，视为放弃优先承租权。

第四条 租金及其他费用支付

4.1 该物业首年月租金为人民币_____元，每两年租金在上一年的基础上递增3%，即第三年、第五年递增，具体租金情况如下表：

租赁期限	月租金（人民币： 元）	
	小写	大写

4.2 租金按月结算，乙方应于每月5日前（含）向甲方支付当月租金，如遇法定节假日，则顺延至节假日后第2个工作日前支付租金，逾期支付视为拖欠，甲方可按本合同第九条执行。甲方收到当月租金后及时开具等额有效发票给乙方。

4.3 乙方按本合同约定时间将租金和保证金等费用转到甲方如下银行账号：

收款人：

开户银行：

银行账号：

4.4 租赁期内，乙方负责每月向相关部门或该物业所在小区的物业管理公司交纳经营使用该物业所产生水电费、卫生费、电话费（如有）、网络费（如有）、物业管理费（含公共设施维护维修费）、电梯维护维修、通讯网络费（如有）等一切费用。上述费用的交纳（包括支付方式、支付时间、支付标准等）由乙方自行与该物业所在小区的物业管理公司协商确定。如乙方不按时交纳，乙方承担由此产生的一切经济 and 法律责任。

4.5 租赁期间，该物业所在小区的物业服务管理公司变换不影响甲乙双方对本合同的履行。乙方不得以此为由向甲方提出任何异议、仲裁或诉讼。乙方不得因物业管理服务合同履行过程中产生争议而拒交租金或拒绝履行本合同的任一条款。

第五条 装修保证金及履约保证金

5.1 履约保证金

5.1.1 乙方应于本合同签署之日起5个工作日内，按首年月租金的2倍标准向甲方一次性交付履约保证金人民币大写：_____元（¥_____元）；甲方收款后及时向乙方开具等额收据。

5.1.2 本合同期满或终止，乙方交清全部应付租金和因本租赁行为所产生的一切费用，注销在该物业的租赁备案（如有）、工商（如有）和税务登记（如有）、交还钥匙并将该物业以甲方认可状态交还及履行本合同所约定的全部义务后，经甲方验收合格后，甲方按内部财务流程及时将履约保证金无息返还乙方。同时，如因乙方原因导致未能在本合同期满以

前办妥前述交接手续，则自本合同期满或解除后第一日起至交接手续办妥之日止乙方仍须按日支付租金及物业管理费，但此费用之支付并不意味着双方租赁关系继续，同时，乙方应赔偿甲方因此引致的损失。

5.1.3 履行保证金只作用于乙方的承租担保，不用于与乙方任何经营活动和经营过程中的经济纠纷和劳资纠纷抵扣款。

第六条 交付标准

经甲乙双方确认该物业按毛坯现状交付。甲方已将该物业的所有情况向乙方做了详细说明，乙方已充分知晓该物业的建筑结构、房屋性质、产权情况、水电、设备设施等全部现状，并对该物业现状进行实地勘察后同意按毛坯现状租赁该物业。该物业移交后涉及的全部费用和责任由乙方承担。

第七条 甲方的责任

7.1 甲方保证拥有该物业的合法权利，若因房屋的权属问题引起的纠纷由甲方承担责任。

7.2 在租赁期内，甲方转让该物业或以该物业作抵押以及作为其他担保物业，应以乙方继续租赁为前提，并提前书面知会乙方，相关权利义务按国家法律法规执行。甲方保证如有任何第三方在租赁期内取得该物业的所有权或使用权，该第三方应取代本合同的甲方，继续履行本合同的规定。

7.3 甲方同意乙方按照本合同约定的用途使用该物业和安装相关配套设施和消防设施。在乙方对该物业进行改造装修、设备安装期间提供相应必要的协助。甲方同意乙方在不损坏房屋主体结构，保证安全的情况下，经有关部门合法审批后对该物业进行装修，以满足乙方的合法经营使用需要。

7.4 甲方配合提供乙方合法营业前所需的相关证照（甲方仅限提供与该物业相关的资料），相关费用由乙方负责。

7.5 租赁期内，甲方有权不定期对该物业及设施、设备进行安全检

查，乙方应予以配合。如检查发现乙方有违规改建、加建或存在安全隐患的情况，甲方有权要求乙方及时修复，如乙方不及时修复或情况紧急的，甲方有权直接联系第三方代为修复，相关修复费用由乙方承担。

7.6 甲方有权在不影响乙方正常使用该物业前提下随时对乙方使用该物业的消防安全、综合治理等进行监督检查。

第八条 乙方的责任

8.1 乙方同意接受该物业所在小区的物业管理公司统一管理，遵守有关装修管理规定及物业管理公司不时为公共地方及设施之日常管理事宜及在确保租赁双方之共同利益而不定时制定及修改之物业管理守则。

8.2 乙方承担自行、自费办理开展经营所需的所有证照，甲方需提供相关资料、证件等资料协助乙方办理，如卫生防疫、消防、环保、公安、城管、办学许可、特许经营、工商等报批和验收手续的责任，获批的手续齐备后方可营业。甲方不承担办理责任，不对乙方办理结果负责。乙方应由经相关部门核准的相关证照资料（复印件）交甲方存档备案。

8.3 乙方应按本合同约定准时足额向甲方交纳租金，并及时向相关部门或该物业所在小区物业管理公司交纳因使用该物业产生的一切有关费用。

8.4 租赁期内，乙方应依法从事经营活动，依法纳税，自负盈亏。乙方应自行承担该物业经营运作而产生的一切费用和责任。乙方与任何第三方在该物业内发生的劳资、欠薪、伤亡、医疗事故及一切经济纠纷等与甲方无关，甲方不负任何法律责任。

8.5 租赁期满或因乙方原因导致合同提前解除，乙方应做好场清洁卫生，乙方付清甲方所有应付费用后，乙方投入的水电设施、消防设施及会影响到该物业安全结构等固定的设备设施不能拆除，无偿归甲方所有。其余乙方投资安装可以拆除的设备设施不得以任何理由要求甲方收购或补偿，如合同期满 10 日内不拆除，视为乙方自行放弃所有权、归甲方所有，甲方有权自行处理。

8.6 乙方不得将该物业及该物业的装修、房屋改造等以任何形式抵押给任何第三方。

8.7 租赁期满且甲乙双方未续订合同的，乙方应在本租赁合同到期或解除之日起 10 天内按合同约定交回该物业。

8.8 乙方使用不当或人为造成该物业房屋结构或公共设施损坏的，应负责修复或赔偿。乙方承担消防和治安管理全部责任，不得在该物业从事任何违法活动，不得在租赁物业存放危险品、易燃易爆品、违禁物品等。

8.9 租赁期内，乙方提前解除租赁合同的，须提前 3 个月书面通知甲方并征得甲方书面同意，甲方有权没收履约保证金作为违约金，乙方已付当月租金不予退还。

8.10 租赁期内，乙方应承担该物业的修缮义务，负责对该物业主体结构及其门窗、墙壁、地板、天花、消防设施、供电、供水、排水、排污等维修、维护，因此产生的费用由乙方自行承担。

第九条 违约责任

任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反国家、省、市房地产租赁管理的规定，应按合同及法律规定承担违约责任。

9.1 甲方的违约责任

9.1.1 甲方未按本合同约定的时间交付租赁房屋给乙方使用的，每逾期 1 日，甲方应按月租金的 2% 向乙方支付违约金。逾期 15 日，则视甲方不履行本合同，乙方视情况有权与甲方解除合同。

9.1.2 在租赁期限内，甲方无正当理由单方解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应提前 3 个月书面通知乙方外，还应按履约保证金 1 倍的数额向乙方支付违约金。

9.2 乙方的违约责任

9.2.1 乙方逾期交付租金或其他费用，每逾期 1 日，每日按应付未付款项的 2% 向甲方支付违约金。

9.2.2 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面通知乙方解除本合同，没收履约保证金，无条件收回该物业。乙方需在收到解除本合同通知之日起 10 日内清场交回租赁房屋，且乙方应按履约保证金的 1 倍向甲方支付违约金，同时以该物业最新一期租金标准的 2 倍向甲方支付该物业占用费用。若乙方支付的违约金不足以抵偿甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

9.2.2.1 乙方未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复恢复原状；

9.2.2.2 乙方因自身经营或债务纠纷，严重影响周边居民生活且逾期不改的；

9.2.2.3 因乙方管理不善导致发生重大的人身安全事故的。

第十条 争议的解决

因签订、履行本合同而产生的一切争议，由甲乙双方友好协商解决；协商不成，任何一方有权向出租物业所在地的人民法院提起诉讼解决争议。

第十一条 附则

11.1 租赁期内，如遇政府或上级机关调整对国有房屋管理的规定，甲方需按规定调整合同条款的，不视为甲方违约，乙方应遵从规定。

11.2 租赁期内，因法律、法规的规定、不可抗力、土地被国家收储、城市规划建设、三旧改造、城市规划等原因致使本合同无法履行时，甲乙双方不承担违约责任，本合同作自然终止，甲方扣除乙方应付费用后，根据合同约定退回乙方履约保证金，乙方无条件迁出，甲方无需对乙方作任何经济补偿。

11.3 本合同解除或终止时，合同期内所有签署的文书效力自动终止。

11.4 本合同甲乙双方地址为文书送达地址。若一方地址变更应及时书面通知对方，变更后的地址为双方新的送达地址，否则仍以合同地址为准。凡双方文书寄往合同地址的，视为有效送达。

11.5 本合同解除或终止后 10 日内，乙方办理在此租赁物业登记的

各项证照地址迁出手续。

11.6 甲乙双方对本合同涉及的相关资料互有保密责任，不得外泄。

11.7 本合同未尽事宜，甲、乙双方可友好协商，签订补充合同；补充合同是本合同不可分割的重要组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

11.8 本合同及附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份，均具有同等的法律效力。本合同自甲、乙双方签字盖章且甲方收到履约保证金和装修保证金之日起生效。

附件 1：租赁物业清单

附件 2：物业现状附图

附件 3：房屋租赁安全管理责任书

甲方(盖章)：

乙方(签字)：

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

联系电话：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件 1：租赁物业清单

商 业 楼	地址	建筑面积 (m ²)
	增城区福和镇戏 院对面	

附件 2：租赁物业现状





附件 3:

出租物业安全管理责任书

为进一步明确出租物业安全责任，加强出租物业安全、消防、卫生、环评等方面的管理，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书，严格遵守和执行：

一、出租方提供的出租物业应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患承租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出租房屋，并有义务保证出租物业在使用中不存在任何安全隐患。

二、承租方承租使用期间，对承租物业安全性能、安全状态赋有维护修缮保养责任和由此衍生的其他安全责任。承租方严格遵守安全工作的法

律、法规 and 规定，应具备相应的安全生产资质和条件并服从甲方对其安全工作的统一协调，定期检查和督促。

三、承租方对承租区域范围内的安全工作全面负责，对事故隐患或不安全因素应立即整改。

四、承租方应建立安全工作责任制为核心的安全管理规章制度；加强对从业人员安全工作的日常教育和培训，按照有关规定配备安全管理人员，并制订安全应急救援，疏散预案。

五、承租方如需使用特种设备的，该设备必须经检验、检测、验收合格；并按广州市技术监督局有关规定对压力容器等进行定期送检，达标才能继续使用。

六、承租方对承租区域范围（含各类结构的建筑物、场地、设施、道路及其附属设备、附属器材等）场所进行装修或者改造，必须先书面通知甲方，获得同意情况下才能动工。承租方如果需要对设备（含电房设备）进行调整和引进新设备等，必须书面知会出租方，获得出租方同意后才能继续设备调整和安装。设备安装，须符合有关技术标准和安全生产，消防安全规定，不得破坏，改变建筑结构，凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，应按国家有关规定办理。

七、承租方在租赁期间，因需要转租承租物业的，要得到出租方书面同意前提下才能进行。在承租方再进行转租过程中，对其转租户赋有连带的责任，并要与转租户签订相关的安全责任书。

八、承租方在租赁期间，如承租物业发生安全、设备、火灾、车辆、治安等各类事故，按事故类别立即如实报告所在地的安监、消防、技监、公安等部门，并配合有关部门进行调查。

九、承租方在租赁期间对承租物业进行生产经营的，应在承租物业配备符合政府有关规定要求的灭火器材，经营场所使用压力容器必须按政府有关规定办理相关许可证和到政府有关部门备案。经营餐饮店使用液化气瓶按相关安全规定合理设置和使用，并将火源与液化气瓶按规定设置安全

距离进行使用。

十、承租方应当按照法律、法规的规定和租赁合同的约定，安全合理使用租赁物业，不得擅自改变租赁物业的结构和使用性质；承租方发现出租物业存在安全隐患的，应当立即通知出租方。

十一、承租方不得擅自改变出租物业使用功能，利用出租物业从事教育培训等经营活动必须符合国家相关规定；

禁止利用出租物业从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租物业从事传销或者变相传销、网吧、无照经营、开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租物业从事职介、婚介、房地产中介等经济活动；

禁止利用出租物业生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

十二、提高防火意识，做到“五会”、“三熟悉”，即：会报警，会扑救初起火灾，会使用灭火器材和逃生器材，会自救逃生，会组织人员疏散；熟悉出租房屋及周围发生火灾的可能性和危险性，熟悉出租房屋内灭火器材存放位置和使用方法，熟悉安全出口和逃生路线；

做好出租物业安全隐患检查，对安全隐患不能排除的应向相关部门报告，做到无安全隐患，无瞒报漏报行为；

爱护灭火器、消防栓、应急灯、安全出口标志等消防设施，严禁堵塞占用消防通道、安全出口，确保疏散畅通；

必须执行“人走电断”的规定，离开出租物业或电器设备不使用时，要关闭电源；

电器在使用过程中，发生短路、异味、高热、异响等异常情况时，必须立即停止操作，关闭电源，并及时找有资质的电工检查、修理，确认能安全运行时，才能继续使用；

必须严格遵守安全用电规则，严禁私拉乱接电源，严禁违章违规使用电器，严禁电源线路超负荷使用。

十三、提高防盗意识和自防、自救、自我保护能力，安全措施落实到个人，自己的物品要妥善保管好，人员外出锁好出租物业的门和窗，发现形迹可疑的陌生人应提高警惕，如有疑点应及时向公安等相关部门汇报；

出租物业内禁止存放大量现金。贵重仪器、设备、保密资料，应当使用有防护设备的库（柜）存放，做好安全防范工作。

十四、近期处于新型冠状病毒肺炎疫情期间，承租方需严格遵守各级政府和该楼物业管理处的防疫规定，按政府规定做好疫情防控防护措施。

十五、承租方如有违反上述条款，与出租方无关，由承租方独自承担一切责任，并赔偿所有损失。因承租方严重违规造成重大安全责任事故，出租方有权提前终止双方租赁合同并追究相关经济赔偿及法律责任。

出租方(盖章)：

承租方（签字）：

法定代表人：

法定代表人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日