

佛山市南海佛广公共汽车有限公司

物

业



合同编号:

甲 方:

项目联系人:

联系电话 (手机\电话):

乙 方:

项目联系人:

通讯地址:

联系电话 (手机\电话):

鉴于乙方有偿使用甲方物业, 根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规, 甲乙双方经过平等协商, 达成本合同。

第一条 物业基本情况:

- (一) 物业地址: _____;
- (二) 物业四至: 东至_____, 南至_____, 西至_____, 北至_____;
- (三) 建筑面积及建筑结构: _____;
- (四) 物业附属设施、装修情况: 详见附件 1《物业设施、物品交接清单》。

第二条 物业用途

租赁物业的用途为: _____, 未经甲方书面同意, 乙方不得改变物业的用途。

第三条 租赁期限与租金

(一) 租赁期限: _____年, 自_____年____月____日至_____年____月____日。免租期: _____。本合同免租期的优惠仅针对合同能够正常履行至合同期届满的情形, 若乙方提前单方解除或终止本合同或因乙方原因造成甲方单方提前解除或终止本合同的, 免租期间的租金将不予免除, 仍然按照本合同起租日的第一个月租金标准计收。若非

乙方原因导致合同提前解除或终止的，不影响乙方享受免租期优惠。

(二) 租金：租金按以下方式确定：按面积 元/m²/月计，每年递增 %。本合同租赁期内，租金总额为人民币 元（大写 ）。

(三) 租金支付进度见下表：

序号	租赁期限 (年 月 日至 年 月 日)	租金 (人民币)		租金支付时间
		小写	大写	
1	年 月 日至 年 月 日	¥		每月 25 日前 需缴纳次月的租金
2	年 月 日至 年 月 日	¥		
3	年 月 日至 年 月 日	¥		
租金总计：		¥		

(四) 租金支付方式：乙方须通过银行转账方式向甲方支付租金，甲方根据乙方需要，在全额收到乙方当期租金后，向乙方出具当期租金的收款凭据或发票。

甲方的收款账号： _____

开户行： _____

户名： _____

第四条 履约保证金

履约保证金：人民币 元，乙方应于合同生效后 5 日内一次性向甲方交付履约保证金。租赁期满，乙方无违约并与甲方结清相关费用（包括应由乙方承担的费用以及物业附属物品、设施损毁赔偿金等），按期搬出且经甲方验收交还物业合格后，甲方应将履约保证金无息返还给乙方。

第五条 其他相关费用的承担

(一) 租赁期间的物业管理费

乙方使用物业期间所发生的物业管理费由乙方承担，按以下第 种方式交纳：

1. 根据甲方的缴费通知或者有关规定，由乙方自行按时向甲方缴纳。
2. 不产生物业管理费。

(二) 租赁期间的水费、电费及公摊费用

1. 乙方使用物业期间所发生的水费、电费由乙方承担，按以下第 种方式交纳：

(1) 根据供水、供电部门的通知或有关规定, 由乙方自行按时向当地的供水、供电部门缴纳。

(2) 按照水费____元/吨, 电费____元/度的标准, 按月向甲方支付。若政府对水电费价格进行调整的, 则按调整后的价格执行。

2. 乙方应缴纳该房屋每月的水费、电费等及各项公摊费用, 公摊费用的计算方式为: 无。

3. 乙方使用物业期间所发生的水费、电费由乙方承担, 按月向甲方支付。水费、电费按照物业所属水、电管理部门(单位)或场地管理方的收费标准执行, 如因政策或场地管理方规定调整, 则应按最新水电收费标准缴付。甲方在全额收到乙方当期水电费后, 向乙方出具当期水电费的收款凭证或发票, 相关税费由乙方负责承担, 如因国家税收政策出现调整, 按最新要求执行。

第六条 物业的交付

甲方应于____年____月____日前, 将物业交付乙方使用。交付物业时, 甲乙双方应对物业现状及物业附属设施、装修等情况进行书面确认。如非因甲方原因, 乙方未于前述期限与甲方办理场地及物业使用交接手续, 仍继续计算租金、有关费用和租赁期限。

第七条 物业的装饰装修及设施物品的维修

(一) 物业的装饰装修

1. 乙方若需对物业进行装饰装修, 须将装饰装修方案或设计图纸交给甲方, 经甲方书面同意, 并在乙方办妥一切报建手续后方可施工。乙方装饰装修应遵守甲方及物业管理公司的有关规定或要求, 接受甲方和物业管理公司的监管, 装饰装修报建和装饰装修的相关费用由乙方负责。

2. 装饰装修工程竣工后 5 日内, 乙方需将竣工图纸(如有)副本 1 份交甲方备存。

3. 本合同履行完毕后或因故解除、终止的, 对于形成附合的装饰装修物的处理如下: 归甲方所有, 乙方不得擅自拆卸或损坏。甲方有权要求乙方按原状恢复, 并由乙方承担相关费用。

4. 本合同履行完毕后或因故解除、终止的, 对于未形成附合的装饰装修物的处理

如下：由乙方拆除。因拆除造成物业毁损的，甲方有权要求乙方按原状恢复，并由乙方承担相关费用。

（二）物业及设施、物品的维修

1.以下情形，由甲方负责维修：

（1）非乙方的原因，物业主体结构自然损坏的。

（2）非乙方的原因，物业经鉴定部门鉴定为不安全的。

2.以下情形，由乙方负责维修：

（1）租赁期限内物业（物业主体结构自然损坏除外）及甲方设施、物品损坏的。

（2）乙方自行装修的部分及自行添置的设施、物品。

第八条 物业向第三方全部或分拆转租

（一）乙方如需将物业转租或分拆转租给第三方，应提前书面征求甲方意见，转租须按照甲方的要求出具书面转租承诺，并增加 2 倍履约保证金作为转租保证金。未经甲方书面同意，乙方不得转租。

（二）乙方的转租或分拆转租行为不免除甲、乙双方依本合同应享有和承担的权利义务。乙方转租或分拆转租给第三方的租赁期限不得超出本合同约定的租赁期限。

第九条 乙方的安全管理责任

甲方在租赁物业前已经告知乙方该物业安全管理现状，乙方自接收物业之日起，即成为物业的生产、消防安全责任人，必须依法履行生产、消防安全管理工作的主体责任，落实生产、消防及物业使用等各项安全管理工作，服从甲方的消防检查和整改要求。乙方必须按照使用物业后经营行业种类所规定的消防安全标准，自费安装设置消防设施、办理相关消防报建审批手续和验收手续。若乙方在生产经营过程中存在生产、消防安全隐患或使用物业不当引起火灾或其他安全事故，须承担一切经济损失和法律责任，造成物业及他人财产损失、人身伤害的，必须作出全额赔偿，甲方有权解除合同，没收履约保证金并追究乙方经济 and 法律责任。

乙方在签定本合同时，应当同时签定生产安全、消防安全责任书。

第十条 双方的权利义务

（一）甲方的权利义务

- 1.收取物业租金和依据本合同约定由甲方收取的费用。
- 2.本合同履行完毕或因故解除、终止的，甲方有权收回物业。
- 3.如发生阻碍、干扰乙方按本合同的约定使用物业的情形，甲方应及时协调解决。
- 4.如果对物业设定抵押权或者转租的，应提前30日书面通知乙方。
- 5.合同期满前要求解除合同的，应至少提前30日书面通知乙方。
- 6.保证有权使用本合同项下的物业及物业设施、物品。

（二）乙方的权利义务

1.乙方应按合同约定及时、足额支付履约保证金、物业租金、物业管理费、水费、电费及其他费用。

2.合同履行完毕或因故解除、终止的，乙方应在履行完毕、解除或终止之日起5日内退还物业给甲方。

3.依据本合同享有物业的使用权利，但乙方应当合理使用物业及物业设施、物品，不得利用物业从事违法犯罪或违反公序良俗活动，不得利用物业非法生产、加工、储存、经营易燃、易爆、剧毒等危险物品，不能将物业用于娱乐场所。

4.合同期满前要求解除合同的，应至少提前30日书面向甲方申请，经甲方书面同意，并支付给甲方相当于本合同约定租金总额1%的违约金后方可解除，甲方有权从履约保证金中扣除违约金，剩余部分不予退还。

5.乙方已知悉并接受可能存在无法办理相关经营证照的风险。不得以无法办理相关经营证照为由主张解除合同或者追究甲方责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用。如乙方无法办理相关经营证照而要求终止合同的，其履约保证金不予退还。

第十一条 其他约定

无。

第十二条 合同的变更、解除与终止

（一）合同履行期间，经双方协商一致，可变更合同有关条款，合同变更需采用书面形式。

（二）乙方有以下行为之一的，不得再参与甲方及其分公司与子公司所有的物业的经营行为，同时甲方有权单方解除本合同，收回物业，并没收履约保证金：

- 1.擅自将物业分拆转租、转租、转借他人使用的;
- 2.擅自拆改结构或改变用途的;
- 3.利用物业进行违法犯罪或违反公序良俗活动的;
- 4.故意损坏物业的;
- 5.对存在的安全隐患,不予整改或整改不合格的;
- 6.不服从甲方对物业的管理的;
- 7.依法应当取得许可证或其他批准文件和营业执照而未取得的;

(三)甲、乙双方同意在期限内,有下列情形之一的,本合同自行终止,双方互不承担责任,但甲方应提前30天通知乙方,并将履约保证金和实际使用物业天数以外的租金退还给乙方:

- 1.该物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- 2.该物业因社会公共利益被依法征用的;
- 3.该物业因城市建设需要被依法列入拆迁许可范围的;
- 4.该物业在期限内因不可抗力导致毁损、灭失的;
- 5.甲方已告知乙方该物业使用前已设定抵押,期限内被依法处分的;
- 6.因政府有关部门的行政指令、通知、决定或物业控制方收回物业等非甲方原因导致合同不能继续履行的。

(四)发生不可抗力事件,自不可抗力导致物业毁损、灭失之日起,合同终止,双方互不承担责任,并将履约保证金和实际使用物业天数以外的租金退还给乙方。

第十三条 违约责任

(一)本合同生效后,甲乙双方均应当全面履行合同义务。任何一方未按本合同约定履行有关义务的均属违约,应当承担违约责任,并赔偿对方由此受到的全部损失,包括但不限于直接损失、间接损失以及守约方为实现债权而支付的律师费、保全费、诉讼费、公证费、鉴定费等。

(二)乙方不按本合同约定支付租金及其他费用的,每逾期一日,应向甲方支付逾期费用0.05%的违约金;拖欠费用超过30天,甲方有权单方解除本合同并收回物业,并不予退还履约保证金给乙方。

(三) 若乙方依法或依约定应承担违约责任、侵权责任及其他责任，但不履行的，则甲方除依法和依约定要求乙方承担责任外，在书面告知乙方履行但乙方不履行的情况下，还可以采取包括但不限于对该物业进行停水、停电及限制乙方的人员和物品的进出等必要措施维护自身的合法权利。在甲方采取上述措施期间，乙方仍应按本合同约定履行交纳租金、管理费等义务。

(四) 本合同履行完毕或因故解除、终止的，乙方未按约定退还物业给甲方的，每逾期一日，应向甲方支付合同期末月租金 0.05% 的违约金；超过 3 天的，则视乙方放弃对于未形成附合的装饰装修物以及物业内所有物品的处理权，由甲方自行处理。

(五) 乙方未经甲方许可，擅自对物业进行装饰、装修的，甲方有权要求乙方恢复原状并解除本合同，甲方根据本合同收取的租金、履约保证金不退还乙方，甲方因乙方违约装饰、装修造成的损失，由乙方承担赔偿责任。

第十四条 不可抗力

如果双方在履行本合同所规定义务时出现延误或不能履行，且该延误或不能履行是属不可抗力造成，则任何一方均不应对因此等延误或不能履行所造成的任何损害、成本增加或损失承担责任。此等不履行或履行迟延不应被视为违约。

第十五条 争议解决

(一) 本合同的订立、解释以及由本合同引起或与本合同有关的纠纷的解决均适用中华人民共和国法律。

(二) 本合同在履行过程中发生争议的，双方应友好协商解决，不能协商解决的，向本合同物业所属地的人民法院起诉。

第十六条 合同签署与生效

(一) 本合同经双方授权代表签字并盖章之日起生效，未尽事宜双方可协商并签署补充协议做出约定。

(二) 本合同附件均为合同组成部分，具有与本合同同等法律效力。

(三) 本合同文本一式 贰 份，甲方执 壹 份，乙方执 壹 份，具有同等法律效力。

(四) 双方确认并同意，本合同载明的当事人联系方式和联系信息适用于双方往来

联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达。因联系方式和联系信息错误或单方变更后未及时书面通知而无法送达的自交邮后第7日视为送达。由于合同一方提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序履行告知义务、指定接收人拒绝签收等原因而导致的不利后果及产生的法律责任，应当自行承担。

(以下无正文)

甲方(签字或盖章):

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

签订日期: ____年____月____日

乙方(签字或盖章):

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

签订日期: ____年____月____日

附件: 1. 物业设施、物品交接清单

2. 承租人为企业的提供营业执照复印件/承租人为自然人的提供身份证复印件

附件 1

物业设施、物品交接清单

设备、物品名称	品牌	数量	备注

双方确认无异议，上述所列的使用物业内设备移交乙方使用。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

移交日期在_____年_____月_____日