

样本

物业租赁合同

出租方（甲方）：广州番禺大石物业管理中心

地址：广州市番禺区大石街岗东路 151 号

联系电话：020-34790880

承租方（乙方）：

地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，为明确双方权利和义务，经双方协商一致，特签订本合同。

第一条 租赁物业情况

租赁物业位于广州市番禺区大石街朝阳东路 180 号之 20 号，总建筑面积合计为 1139.44 平方米。租赁物业按照现状出租，乙方已经查看租赁物业的现场情况，对租赁物业的现状已经充分知悉，并同意按现状承租该物业。

第二条 租赁期限

租赁期限为 12 年，自 2026 年 月 日起至 2038 年 月 日止。

第三条 租金标准与调整

3.1 物业首年租金为每月 元（大写：人民币 元整）。

3.2 租赁期内，租金每两年在原有基础上递增 2%；双方一致确认，该租金标准为双方履行租赁合同的唯一标准，不就租赁物业面积作任何的调整。

3.3 免租期为自本合同签订之日起 3 个月。免租期属于甲方对乙方的优惠措施，在此期间乙方免交租金，但是其他相关费用乙方仍需负担。

3.4 乙方须在每月 5 号前向甲方支付当月租金，逾期支付的，则甲方有权向乙方按日计收以所欠租金总额的 1% 做为违约金；逾期超过 20 天的，视为乙方根本违约，甲方有权单方面解除合同并收回租赁物业而不做任何补偿，同时乙方所交保证金将不予退回。

3.5 乙方缴交上述费用时可以现金、支票或转账的形式支付，乙方可直接将费用转入甲方银行账户，视为甲方的收取和乙方的支付。乙方不得以票票或其他方式拖延，乙方的缴费日期以甲方的到账日期为准。甲方收款后开具发票凭证。

甲方银行账户信息如下:

户名: 广州市番禺大石物业管理中心

开户行: 广州农村商业银行大石支行

账号: 959919001000017640

第四条 合同保证金

4.1 乙方于本合同签订时向甲方一次性交付合同保证金 100000 元(大写:人民币拾万元整)和修缮押金 1000000 元(大写:人民币 壹佰万 元整)。

4.2 租赁合同期满或终止时,甲方在乙方结清所有租金及水、电费等各项费用,如无违约情况并按时完成租赁标的物业交接和按期迁出后十日内将履约保证金退还乙方,不计利息。如乙方因违约造成甲方经济损失,甲方有权从履约保证金中扣除。

4.3 修缮押金于乙方完成修缮后,经甲方验收审核通过后将修缮押金退还给乙方,验收后乙方可申请退还,修缮押金不计利息。

第五条 水电费及其他费用

租赁期内,因经营所产生的一切税费和其他费用,包括但不限于水费、电费、专用变压器电损费及相关维保费、垃圾费、消防及环保等费用,均由乙方自行承担。

第六条 租赁物业的交付及转租权限

6.1 双方同意,甲方于____年____月____日把租赁物业按现状交付给乙方使用,如乙方没有按时和足额交付保证金的,甲方有权顺延移交租赁物业给乙方。自移交时起,该物业由乙方保管和使用。

6.2 租赁期内,乙方如需对租赁物业进行分租或转租的,需先向甲方作出书面申请,经甲方同意后方能进行分租或转租,因分租或转租所产生的一切费用、风险及责任均由乙方自行承担。

第七条 租赁物业设施的维护、改造及更新

7.1 租赁期内,乙方对租赁物业配套设施负有保管、维修和保养责任,相关的维修和保养费用由乙方承担。因乙方过错或使用不当延误维修和造成他人人身伤亡、财产损失的,由乙方承担一切法律责任及经济责任;因使用不当或人为原因造成的房屋结构损坏的,由乙方负责修复及赔偿。如乙方在租赁期满仍不负责修复,甲方有权自行修复,费用从乙方履约保证金中扣除,履约保证金中数额不足的,甲方有权继续追偿。

7.2 乙方承诺,在承租期内将按甲方要求对租赁物业进行修缮,原则上不得减少物业现状建筑面积,且修缮投入不少于 60 万元人民币,同时办理物业修缮申报、消防验收及其相关经营的手续及费用均由乙方负责承担;修缮期间,如需相关部门审核批准,由承租方自行办理相关审批手续,出租方作必要的配合,如未能通过相关审批,责任由承租方承担;如因产权问题造成乙方不能办理开业相关证照的,其风险和费用由乙方自行承担。修缮方案成本预算及项目改造竣工结算均须乙方提供包括但不限于施工合同、发票等有关材料或委托第三方机构进行审核。如乙方未能完成修缮,甲方有权要求乙方增加工程修缮部分。此外,乙方应按约定及时、

足额向施工单位支付工程费用,不得拖欠施工单位款项。如乙方存在拖欠施工单位工程费用的行为,视为乙方违反本合同约定,甲方有权要求乙方立即改正,支付拖欠款项,并承担因此给甲方造成的全部损失;若乙方经甲方催告后在合理期限内仍未改正的,甲方有权解除合同并没收保证金和修缮押金,并不作任何补偿。

7.3 租赁期满乙方离场时,所有入墙入地的固定物、装修物、电线线路、开关(电力装修配置等设施)等均归甲方所有,乙方不得拆走;同时合同期届满之日前,乙方须将其可以移动的物品搬离清空,逾期则视为自动放弃上述可移动的所有权,甲方有权自行处置不作任何补偿或赔偿。

7.4 乙方进行各项修缮前,应事先向甲方提交书面申请,经甲方审核施工方案并书面同意后方可施工。乙方应严格按照甲方批准的方案施工,不得损坏原建筑物的结构,甲方有权对工程进行监督和验收。

第八条 乙方对于自身资质承诺如下:

8.1 乙方所办企业,由乙方独立经营、独立核算,自负盈亏,并按国家对企业的有关规定,按时如实向政府相关部门上报财务统计报表。

8.2 乙方必须具有良好的商业信用、诚信记录、财务状况、支付能力和合同履约能力,无犯罪记录,无余欠租欠薪记录,从签约之日开始计算,过去无涉及任何诉讼案件记录。

第九条 乙方必须领取工商营业执照和国家规定的有关证照,遵循国家法律,执行国家政策、法规;做好防火及生产安全工作,维护国家、企业和职工的合法权益,应严格遵守劳动法律规定,与员工签订劳动合同并购买社会保险,依时足额支付员工工资。乙方与其他方发生的经济纠纷、债权债务、劳资纠纷,生产过程中的各种事故,均与甲方无关,由乙方自行承担责任,同时,乙方还应赔偿甲方因此而受到的损失。

第十条 乙方必须做好物业的防盗工作,如发生盗窃事件,均与甲方无关,甲方不承担任何责任。

第十一条 如发生自然灾害的不可抗力事件,造成甲乙双方损失的,一切损失由各自承担。租赁期内因重大疫情及灾害发生国家有政策支持企业减免租金的甲方遵守相关规定。

第十二条 乙方承诺,在租赁期内,不会侵害其他第三方的合法权益,如与其他第三方产生争议,乙方自行负责解决,如对甲方产生任何损害的,甲方有权追究乙方的赔偿责任。

第十三条 为确保安全生产,明确责任,双方另行签订消防安全生产责任书;同时,乙方还须严格执行政府消防部门的相关规定,做好消防安全措施及配备相应的消防设施,所需费用由乙方自行承担;在有关部门发出消防整改通知后,经甲方书面催告,乙方未在指定期限内完成整改并达到要求累计达到三次的,甲方有权自行或委托第三方进行整改,费用从乙方保证金中扣除,并有权即时解除合同并收回物业而不做任何补偿,同时乙方所交保证金将不予返还。

第十四条 其他约定事项

14.1 乙方应严格按照有关消防、安全规定进行装修,对物业各装修均不得使用易燃材料,物业内均不得存放危险品及易燃物品,若因特殊经营需要,确需存放危险化学品的,乙方必须事先取得国家相关部门(如应急管理部门等)批准的危险化学品经营、储存等相应许可,并严格按照国家关于危险化学品储存的规范要求(包括但不限于储存场所的安全条件、储存方式、

安全防护措施等)进行存放与管理,且应在存放前将相关许可文件及储存方案书面报甲方备案,经甲方审查同意后方可实施。

14.2 乙方所办企业必须为无污染企业,若乙方所办企业在经营中造成污染,应按政府相关部门的要求落实整改,整改不到位或整改不了的,应作清退处理,所有涉及相关法律法规的责任和经济处罚由乙方承担。乙方在经营过程中有关申请立项,办理牌照、用水、用电、通讯等开办手续甲方均可提供协助,但一切费用由乙方自行承担。

14.3 乙方有下列行为的,甲方可以解除合同,收回出租的物业,没收保证金,由此造成的损失以及维权费用(包括但不限于律师费、担保费、差旅费等),甲方有权继续向乙方追索:

- (1) 将承租的物业擅自转租、转借他人或擅自调换使用的;
- (2) 将承租的物业擅自拆改结构或改变用途的;
- (3) 拖欠租金超过合同约定日 20 日的;
- (4) 利用承租物业进行违法活动的,经政府有关部门查证属实的;
- (5) 故意损坏承租物业的;
- (6) 对存在的安全隐患,不予整改或整改不及格的;
- (7) 因乙方原因单方提前解除合同的;

(8) 法律、法规规定其他可以收回物业的;或发生其他严重违反本合同约定的行为,经甲方书面指出后,仍未在合理期限内纠正的。

第十五条 合同的解除及免责事项

15.1 本合同期满,乙方需要续租的,乙方须在租赁期届满前 3 个月提出,在同等条件下,乙方具有优先承租权。

15.2 租赁期间,如出现下列情形,甲方提前 3 个月通知乙方,则可解除本合同,乙方须按甲方要求交还租赁物业,甲方仅须向乙方退回保证金(不计利息),若涉及乙方投入装修及权益的获得补偿,则补偿归乙方甲方不能占用,对因此而产生的损失和责任,甲、乙双方互不向对方承担任何责任:

15.2.1 建筑物或建筑物所附着的土地被国家依法征用或收回的;

15.2.2 因城乡规划的变化、调整,政府决定拆除建筑物或对该物业实施其他开发的;

15.2.3 因甲方实施转制的。

15.3 合同解除三日内或租赁期满后七天内,乙方应将物业内的一切物品、垃圾清理完毕,向甲方交回房屋钥匙,双方办理书面的移交手续。乙方逾期交还物业的,应自逾期之日起按合同终止前当月租金标准的 3 倍另向甲方支付物业占用费,经甲方书面催告后乙方仍拒不交还物业的,甲方有权自行入内、挂锁收回房屋,租赁物业内的一切财物视为乙方已放弃全部权利,甲方有权自由处理物业内的物品,同时,乙方支付的租赁保证金不予退回,由此造成的乙方损

失全部由乙方自行承担。甲方有权委托公证机构进行公证，由此产生的公证费等费用由乙方承担。

第十六条 关于无证物业的约定

16.1 因历史原因，物业未办理房产证，乙方确认将自行承担因此可能造成的办理营业执照等相关证照的障碍和风险，甲方在物业公开招租时已明确告知乙方且不对此承担任何责任，乙方不得以此为由主张解除租赁合同或向甲方主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其它费用。

16.2 甲方仅承担按现状交付租赁物业的责任，乙方自愿承担场地经营所需办理的一切许可手续，包括但不限于工商营业执照、消防、环保、安全、卫生等的审批许可。在物业没有房产证的情况下，存在无法办理相关营业许可的可能，乙方对此表示知悉并自愿、自行承担该等风险，并承诺仅在法律法规政策允许的范围内使用租赁物业、不凭借无法办理经营许可等原因主张不能实现合同目的而请求解除合同。

16.3 甲乙双方均确认：即使本合同因物业没有办理报建、没有产权证及没有消防合格证而被认定无效，双方对于合同被认定无效及解除、终止等情况所约定的争议解决条款仍然有效。且双方确认关于合同无效、解除等争议解决条款的约定是双方真实意思表示，没有误解，甲乙双方清楚各自的权利和义务。乙方清楚本条所提及之一切可能及风险，对于物业的修缮、设备设施添置等投入自行评估风险。乙方同意并承诺，本合同因建筑物没有报建、没有产权证及没有消防合格证而被认定无效时，乙方放弃其对物业的装修、设备设施等一切投入(无论是否经甲方同意)，并放弃向甲方追讨的权利，一切损失由乙方自行承担。

16.4 若本合同因本条前述原因无效或乙方主张无效的，甲方对此不承担任何责任，乙方同意不追究甲方任何法律责任，乙方所投入一切的损失由乙方自行承担。乙方应按照本合同的约定的租金标准向甲方计付场地占用费至实际交还标的物之日止。

第十七条 违约责任

17.1 乙方如未经甲方许可擅自转租或分租的，甲方有权即时解除合同并收回租赁物业不作任何补偿，同时乙方所交保证金不予返还。

17.2 乙方须严格按照本合同之约定办理营业执照、合法经营，如乙方在其承租物业内进行违法经营，经政府有关部门查证属实的，甲方有权即时解除合同并收回物业，不作任何补偿同时乙方所交保证金不予返还。若乙方违法经营造成甲方损失的，甲方有权追偿相关损失。

17.3 因乙方原因单方提前解除合同(甲方违约除外)的，保证金不予返还：因甲方原因单方提前解除合同(本合同条款 15.2 及乙方违约除外)的，除应返还保证金外，甲方还应按照保证金金额向乙方支付赔偿金。

17.4 乙方如有除本合同第 16.1 条、第 16.2 条和第 16.3 条以外的其他违约情形，经甲方书面催告 10 天后，仍未纠正的，甲方有权即时解除合同并收回租赁物业，不作任何补偿，同时乙方所交保证金不予返还。

17.5 乙方应按照本协议约定完成租赁物业的修缮，否则，甲方有权解除合同并有权没收乙方所缴纳之保证金和修缮押金。

17.6 任何一方违约，如承担违约责任后仍未能弥补守约方损失的，违约方仍须赔偿。

第十八条 本合同未尽事宜, 双方可另行协商, 并签订补充协议, 补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同履行过程中发生纠纷的, 双方应及时友好协商解决, 协商不成的, 任何一方均有向广州市番禺区人民法院提起诉讼。

第十九条 甲乙双方确认, 本合同载明的各方通讯地址为有效地址, 任何通知以特快专递形式向该载明地址寄出后三日, 视为通知有效送达。一方变更通信地址应立即以书面形式告知其他方, 否则, 通知地址仍应以本合同载明的为准, 且视为通知已有效送达, 变更方自行承担送达不能的后繁。

第二十条 本合同一式两份, 其中甲乙双方各执壹份, 均具同等效力。本合同自甲乙双方签字盖章后生效。

甲 方 (出租方):

乙 方 (承租方):

法定代表人:

法定代表人:

签订日期_____年____月____日