

物业租赁合同

甲方：广州市莲丰经济发展有限公司

地址：广州市番禺区石楼镇群众服务中心五座 107 室

电话：020-84868938 联系人：陈生

乙方：

地址：

电话：

根据国家、省、市有关法律法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守：

一、物业的位置和面积

乙方向甲方承租的物业位于广州市番禺区石楼镇西门路 9-1 号，房屋无产权证，出租建筑面积 1320.85 平方米，乙方对该标的物已有充分了解并无异议，租金不再因实测面积有增减变化而调整，出租用途为合法居住。

二、物业租赁的期限

乙方向甲方租赁物业的期限为 12 年，自__年__月__日至年__月__日止。合同期满后，甲方按规定进行公开招租，乙方在没有违约行为且参与公开招租，在同等条件下享有优先承租权。

三、租赁物业的保证金及租金

1、乙方在签订本合同当天内必须向甲方缴交租赁保证

金 30000 元（大写：叁万元整）及首月租金，同时甲方出具相应的租赁保证金收据及首月租金发票。租赁期满或按合同有关条款终止合同的，在乙方履行完本合同规定的有关责任义务，并向甲方付清因使用物业所发生的租金、其他费用、违约金、赔偿款等款项后，该保证金不计息退还给乙方。

2、该物业起始月租金为人民币____元（大写：_____），租金不能在合同履约保证金中抵扣，租金每两年为一个递增周期，按上一周期基础数上递增 3%。承租方须自行清理杂物，租期内第一个月为免租期。乙方具体支付给甲方的租金金额为：

（1）从____年__月__日至____年__月__日止，乙方每月向甲方支付租金人民币____元（大写：_____）。

（2）从____年__月__日至____年__月__日止，乙方每月向甲方支付租金人民币____元（大写：_____）。

（3）从____年__月__日至____年__月__日止，乙方每月向甲方支付租金人民币____元（大写：_____）。

（4）从____年__月__日至____年__月__日止，乙方每月向甲方支付租金人民币____元（大写：_____）。

（5）从____年__月__日至____年__月__日止，乙方每月向甲方支付租金人民币____元（大写：_____）。

（6）从____年__月__日至____年__月__日止，乙方每月向甲方支付租金人民币____元（大写：_____）。

3、甲、乙双方同意租金按月结算，采取先交租后使用的付款方式，乙方必须在每月____日前通过银行转账方式一次性付

清下一个月租金给甲方，同时由甲方开具有效凭证给乙方，甲方指定收款的银行账户（户名：广州市莲丰经济发展有限公司，帐号：44075601040006004，开户名称：中国农业银行股份有限公司广州番禺石楼支行）。如交租到期日为法定节假日，则顺延到下一个工作日。

4、若租赁合同提前终止且乙方没有违约行为，甲方应于双方办理完租金结算手续并在乙方缴清全部费用后10个工作日内向乙方退还剩余租金。

四、甲方的权利和义务

1、合同一经签订，该物业视为甲乙双方确认完成交接。

2、在租赁期内，包含但不限于法律法规调整、企业改制、物业出让、城市（更新）片区改造、政府管理需要等原因，甲方有权终止本合同提前收回物业，但必须提前3个月通知乙方，乙方必须无条件服从，甲方不需向乙方承担任何违约责任、损失赔偿责任或给予乙方任何补偿。乙方必须在通知到期交回物业之日前无条件退场。

3、在租赁期内，甲方有权对乙方管理使用物业的不当行为（包括但不限于乱搭乱建和改变物业使用用途，未经甲方同意转租、分租等行为）提出纠正意见。

五、乙方的权利和义务

1、乙方必须严格按照约定的用途使用物业，按时向甲方缴交租金及向物业管理公司、水电部门缴交物业管理费、水电费等费用。未经甲方同意，不得转租、分租、抵押物业。

2、在租赁期内，乙方应遵守相关的法律法规及地方政

策，自行向有关政府部门办理相关的手续，并接受甲方的监督管理，合法文明使用和管理物业，并承担税务、劳动关系及工伤社保、安全消防、保卫、计生、治安、防火、环保、卫生等全部责任。

3、在租赁期内，因使用该物业需要办理的一切手续、使用该物业投入及产生的一切费用由乙方负责，与甲方无关，包含但不限于水、电、装修、消防等。同时，乙方必须负责按政府有关规定办理消防、消纳、工商证照申领等相关手续。如有债权债务纠纷、安全、劳动关系及工伤、社保、雇佣、治安、消防等原因导致甲方被政府、法院等部门要求先行垫付款项的，甲方有权向乙方追偿，并追究乙方违约责任。

4、在租赁期内，乙方在所租赁的物业上只能用于合法商业用途，除普通物品外，不得在所租赁的物业上堆放包括但不限于易燃、易爆、剧毒或其他有毒和放射物质、工业废渣、城市垃圾和其他废弃物等，不得在本租赁物内经营污染（包括噪音、废液、粉尘）项目。

5、在租赁期内，乙方负责做好物业周边排涝设施维护，保证排涝设施的正常运作。

6、租用期间，乙方不得擅自加建任何建构筑物。如需搭建（构）筑物的，应当先征求甲方同意，并经城市规划主管部门报批同意。在报批同意前，不得修建任何建筑物。如出现违法违规行为由乙方负责整改，并负责承担相关费用及损失。

7、由于该物业 202 单元为其他权属人所有，且整栋物业共用一个化粪池。基于此，乙方承诺对该共用化粪池承担优先管理权及相应责任，具体如下：

（1）日常维护责任：乙方须负责化粪池的日常清理工作，包括但不限于定期检查、疏通等维护性操作，并承担由此产生的全部费用。清理频率及操作标准应符合当地环境卫生部门的相关规定。

（2）当化粪池发生倒灌、堵塞等影响正常使用情况，或因相关部门要求需进行清理时，乙方须无条件立即牵头承担清理费用，及时开展清理工作，消除不良影响。

（3）承租方有权依据公平合理原则，向共用化粪池的其他住户收取清理费用分摊款项。如因任何原因导致分摊费用全部或部分无法收回，清理费用由承租方全额自行承担。

（4）承租期内，乙方不得以化粪池问题要求甲方承担任何责任，亦不得因化粪池影响租赁物使用、管理困难等任何理由，要求出租方赔偿或提出解除本租赁合同。乙方应自行采取合理措施保障租赁物的正常使用及化粪池的妥善管理。

8、乙方需严格遵守甲乙双方签订的《安全生产协议书》，不得违反《安全生产协议书》有关规定。

六、违约责任

1、乙方不履行、履行不符合本合同约定或存在使用物业不当行为的，甲方通知乙方履行或整改，经甲方通知 3 次后，乙方仍拒不整改或整改后仍不符合合同约定的，甲方有

权单方解除租赁合同并收回物业，乙方所交的租金及保证金不予退还，并向乙方追偿年租金的 10%作为违约金。对于乙方未经甲方同意将物业进行转租、分租的，甲方有权立即通知乙方解除本合同并收回租赁物业，另乙方所交的租金及保证金不予退还，此外，甲方还有权向乙方追偿年租金的 10%作为违约金。

2、乙方应当按照本合同约定，按时支付租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当年租金额的 1%向甲方支付违约金；迟延支付超过三个月（不包括三个月），甲方有权单方解除合同并收回物业，并有权向乙方追偿年租金的 10%作为违约金，甲方可在租赁保证金中直接抵扣。

3、在租赁期内，乙方须负责自行办妥与乙方经营的相关手续，合法使用，否则因乙方原因引起的违法使用和经营而产生的法律后果及造成的一切损失由乙方自行承担。如因乙方未及时办妥相关手续导致甲方被政府部门罚款的，则乙方应向甲方全额支付罚款金额并向甲方支付当年租金额的 10%作为违约金。

4、租赁合同期满或合同终止的，乙方所经报批同意搭建各种建（构）筑物无偿归甲方所有。若甲方通知乙方拆除建（构）筑物恢复物业原状的，乙方必须在甲方规定的时间内拆除建（构）筑物、恢复物业原状，因此而产生的费用由乙方自行承担。逾期仍未拆除清理完毕并且恢复物业原状的，则甲方有权自行聘请第三方予以拆除清理、恢复物业原状，由此产生的全部费用由乙方承担，甲方有权在租赁保证

金中予以抵扣，不足部分向乙方追偿。

5、租赁合同期满或合同终止的，乙方必须在甲方规定时间内按时迁出。乙方逾期迁出的，每逾期一日，乙方须按当年租金额的 1%向甲方支付违约金，并且乙方需按日租金标准 110%向甲方支付土地占用费。

6、租赁期内乙方单方提前终止协议的，经甲方同意解除的，乙方需向甲方支付三个月租金金额的违约金，甲方可在租赁保证金进行直接抵扣，不足部分乙方应在租赁协议终止前补齐。

7、乙方违反甲乙双方签订《安全生产协议》规定：

(1) 对甲方提出的安全整改意见不及时整改的，每逾期一日整改，乙方须按当年租金额的 1%向甲方支付违约金，甲方有权提前收回乙方所租赁的土地并对乙方不予任何形式的赔偿和不承担任何违约责任。

(2) 在经营过程中发生人身伤亡、电网和设备事故有隐瞒行为的，除接受政府有关部门处理外，甲方有权没收其缴纳的全部租赁押金，并依法追究乙方的一切法律责任。如甲方被第三人以起诉形式追偿，导致甲方产生的包括但不限于垫付款、诉讼费、律师费等损失由乙方承担。

(3) 乙方在经营期间有违法违规行为的，比照国家有关安全生产规定，除负责自行整改及承担相应的行政罚款外，乙方须按当年租金额的 10%向甲方支付违约金。

七、特别约定

1、甲方终止合同收回物业时（包含但不限于法律法规

调整、物业出让、城市（更新）片区改造、企业改制、政府管理需要等原因），在甲方提前3个月通知乙方后，乙方须无条件退回该物业，甲方无需向乙方承担任何形式的违约责任、损失赔偿责任或给予乙方任何补偿。乙方同意不以任何理由向甲方或政府相关部门就该物业主张权利及任何形式的赔偿或补偿。

2、无论是因法律法规调整、企业改制、物业出让、城市（更新）片区改造、政府管理需要等原因，甲方终止本合同提前收回物业，乙方按规定交还物业的；还是合同到期后乙方未成功续租物业的，按规定交还物业的，乙方在出租物业使用期间装修的投入，均归甲方所有。

3、优先购买权放弃：乙方自愿、无条件、不可撤销地放弃该物业租赁期间及期满后的一切优先购买权，已知晓相关法律法规及放弃后果，自愿配合甲方处置物业，不提出任何异议或索赔。

4、乙方承诺承租后一年内完成不少于30万元的投入用作该物业的外立面装修等，并委托专门的会计师事务所对装修投入进行专项审计确认，出具审计报告，否则视为乙方根本性违约，甲方有权立即收回物业，没收履约保证金。乙方所交的租金不予退回。

八、其它

1、在租赁期内如遇自然灾害及不可抗力因素，所造成的损失均由乙方负责，造成本合同无法履行，双方不负任何责任，本合同自行终止，甲方须无息退回乙方所交保证金。

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

电话：

2、甲乙双方在租赁期间的有关通知及各方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用快递方式送达。本合同记载的联系地址、电话为双方可联系地址、电话，从快递寄出之日起5日视为送达，任何一方变更联系地址、电话，应以快递方式通知对方，否则，由未通知方承担有关责任。

3、本合同经双方签字盖章之日起生效，任何一方不得擅自变更本合同，如有未尽事宜，经双方共同协商作出补充规定，补充规定与本合同具同等效力。如甲乙双方发生争议，应友好协商，协商不成则应向广州市番禺区人民法院提起诉讼。违约方应承担守约方为维护其合法权益所产生的支出，包括但不限于仲裁费、保全费、保险费、律师费、差旅费等。

4、本合同于 年 月 日在广州市番禺区石楼镇签订，一式四份，甲乙双方各存两份，自双方签名盖章后生效。如有未尽事项，甲乙双方可通过共同协商，签订补充本合同，任何一方不得单方更改合同。补充合同与本合同具有同等法律效力。

(以下部分无正文内容)

附件：安全生产协议书

甲方(盖章):

法定代表人(签字):

电话:

