

物业承租合同

出租方: (合同简称“甲方”)

联系地址:

联系方式:

承租方: (合同简称“乙方”)

联系地址:

联系方式:

根据国家有关法律、法规,按照韶关市国有资产公开招租的有关要求和程序,确定由乙方取得本合同所述资产的承租权。为明确合同各方的权利和义务,在公正、自愿的基础上签订本合同,供双方共同遵守。

第一条 合同标的

甲方将位于_____出租给乙方,租赁房屋面积约_____平方米。租赁房屋的面积及状况,双方在签订本合同前已现场确认,在实际使用中,租赁房屋面积的任何差异及场地状况不影响本合同的履行,任何一方不得以租赁房屋面积差异及场地状况为由变更或解除本合同。甲方按现状将租赁房屋交付给乙方,乙方在签订本合同前已对租赁房屋进行审慎检查,乙方确认租赁房屋符合合同约定的交付条件。

第二条 租赁房屋用途

甲方同意乙方将该资产用作_____经营使用。

(1) 乙方如确需改变用途的,须经甲方书面同意后方能改变。

(2) 未经甲方书面同意,乙方不得将该资产的使用权全部或部分;转让、转借、转租或者调换。

(3) 乙方承租房屋后,经向甲方报备,可将租赁房屋转租给第三方,转租协议内容不得与本合同约定相抵触,且转租期限不得超过本合同项下的剩余租赁期限。乙方与次承租方之间的权利义务关系由其自行约定;因转租产生的一切纠纷、损失及法律责任,均由乙方承担,甲方不承担连带责任。

(4) 乙方承诺,在租赁期间禁止进行预付式消费,如乙方违反承诺收取消费者预付款后或者持续向消费者兑付商品等行为的,甲方有权单方解除本合同,乙方所支付的押金不予退还,且因此造成甲方损失的,由乙方、丙方承担全部的赔偿责任。如在使用期间及本合同解除或终止之后因乙方收取消费者预付款所产生的纠纷由乙方承担全部责任。乙方需自行妥善处理与客户之间的债务问题,与甲方无关。如因乙方未妥善处理与客户之间的债务问题导致甲方产生经济损失的,由乙方承担全部赔偿责任(包括但不限于诉讼费、财产保全费、财产保全保单费、律师费、差旅费、经营损失、可得利益损失、预期利益损失等)。

第三条 合同期限

合同期限为 5 年,自 年 月 日起至 年 月 日止,甲方给予乙方 180 日的免租金装修准备期,合同从 年 月 日开始计收租金。租赁房屋如因特殊情况延迟交付的,合同期限和装修准备期相应顺延。

第四条 履约保证金

1、乙方在签订本合同的同时，应向甲方交纳履约保证金_____元，合同期间履约保证金不能抵扣乙方应缴的费用。合同期满，在乙方无违约的前提下，该履约保证金在 15 个工作日内无息退还乙方。

乙方申请提前终止合同或者因乙方违约导致合同提前解除的, 履约保证金不予退回。

2、因政府行为、城市建设、公共利益、自然灾害或不可抗力等原因，合同无法继续履行的，乙方结清所有应缴费用及并将资产完好交还甲方后，履约保证金在 15 个工作日内无息退还乙方。

第五条 租赁房屋交付使用

1、租赁房屋按照现状交付乙方使用。租赁房屋交付后，租赁房屋的管理、修缮和维护均由乙方负责且费用自理。

2、合同期满或提前终止的，乙方必须在合同期满或终止之日 5 日内清场完毕并将租赁房屋完好交还甲方。逾期未交还租赁房屋的，甲方可以根据合同当年度租金的标准按日双倍计收租金；逾期超过 15 日的，除了按照前述办法计收租金外，甲方还有权强制收回租赁房屋，由此可能造成的损失由乙方自行负责。

第六条 租金及支付方式

1、合同年度是指自租金开始计收之月、日起，向后推算，满 12 个月为一个年度。

2、乙方承租资产各年度应缴交的租金标准如下:

- (1) 第1年度, 租金为_____元/月;
(2) 第2年度, 租金为_____元/月;
(3) 第3年度, 租金为_____元/月;
(4) 第4年度, 租金为_____元/月;
(5) 第5年度, 租金为_____元/月;

3、租金实行按月度缴交，乙方应于每月 5 日前一次性向甲方缴清当月租金。

如乙方未按时将当月租金足额缴交给甲方，将视作拖欠缴交。甲方有权按照每逾期 1 天加收欠缴租金 2% 的标准向乙方加收违约滞纳金，从应计算租金的当月 1 日开始计算。

账户名称: _____

开户银行: _____

账 号: _____

第七条 电费及相关费用

租用资产发生水电费按实际结算，乙方应当按照代收单位或相关部门的要求，按时缴交。涉及的其他法定应缴费用，按照有关政府职能主管部门的规定执行。

第八条 租赁房屋装饰装修

1、乙方在装修前应向甲方申报装修方案后才可以组织施工。甲方认为有必要的，可要求乙方缴交装修保证金，施工完毕且经验收符合要求的，装修保证金无息退还。

乙方保证按照租赁房屋交付现状使用或者仅对资产作简单装修的,经甲方同意,可以不申报方案直接进行装修施工。

2、乙方对租赁房屋装修装饰必须确保安全并遵循以下原则，否则由此造成的一切后果均由乙方承担：（1）按规定向政府职能主管部门申报；（2）须无条件接受甲方或者资产管理单位的监管；（3）未经资产设计单位及甲方同意，不得擅自对租赁房屋进行结构性的更改、增加附属设施；（4）施工期间，必须严格执行国家有关规定，落实责任制，采取严格安全防护措施。

3、乙方如需设置广告、招牌、遮阳（雨）蓬、空调室外机、排油、排烟、排水、排污线路等的，须按规定向甲方及政府主管部门申请报批后才予以安装。

4、租赁房屋目前没有安装电梯，如乙方承租后需安装电梯的，在政府相关政策、法规允许的情况下且获得甲方同意，乙方可自行安装。电梯由乙方自行购买、申报安装，乙方自行对其安装的电梯进行维修维护，并自行妥善处理邻里之间、第三人之间的的问题。如乙方安装电梯过程中、或电梯使用过程中导致甲方的租赁房屋、第三人的人身、财产受损的，由乙方承担全部的赔偿责任。

5、合同期满或提前终止，乙方对租赁房屋所进行的装修除动产外全部自然归甲方所有，乙方不得拆除和毁损且甲方不给予任何补偿。乙方故意对装修进行损毁的，则视为对甲方资产的损毁，甲方保留追究其法律责任的权利。

甲方保留要求乙方恢复铺面交付时的原貌，或者要求乙方拆除其自行增加的设施设备权利。

6、合同签订后，乙方须于【60】个月内投入不少于 200 万元的资金用于修缮改造排污管道及天面，完善安保监控等设施设备。乙方须委托第三方于具有相应资质的单位于【12】个月内出具设计方案和工程预算，向甲方报备后方可实施，相关的一切费用由乙方负责，甲方有权对施工过程进行监督管理。如乙方未能按本条约定履行的，甲方可单方解除合同，所有损失与后果均由乙方承担。

第九条 甲方的权利和义务

1、按合同规定将租赁房屋交付乙方使用。

2、审定乙方提交的装修方案，监管乙方的装修活动，有权发出整改通知书并要求乙方遵照执行。

3、按合同规定收取租金、履约保证金和装修保证金等费用。

4、向乙方追收应缴或拖欠的有关费用。当乙方出现拖欠应缴费用超过 20 日仍未按规定缴齐的，甲方有权采取暂时停水、停电的方式催收，造成的损失由乙方负责。甲方亦可单方解除合同，收回房屋，由此造成的损失由乙方负全部责任。

5、乙方弃置本合同所述租赁房屋超过一个月的，甲方有权封存、拍卖资产内物品，甲方有权将该资产另行招租，且不予退回履约保证金。

6、如果乙方未按合同第十条第六款的约定履行相关义务的，甲方有权动用乙方的履约保证金完成相关工作，乙方在收到甲方缴费通知书后向甲方缴交补齐履约保证金，履约保证金不足完成相关工作的，乙方应如实向甲方缴交补齐相关费用。

7、乙方未履行合同约定义务的，甲方有权责令乙方限期整改完毕。

8、依据本合同的有关约定解除合同。

9、租赁房屋如遇到紧急事态时（例如火灾等），乙方应及时采取有效措施进行处理，但是在乙方不在事故现场或甲方无法联络到乙方的情况下，甲方有权立即进入使用场地进行抢险，且无需承担任何责任，无需赔偿因此产生的损失。

10、租赁期间,甲方有权将房屋所有权转移给第三方,不必经乙方同意。房屋所有权转移第三方后,该第三方即成为本合同的当然甲方,享有原甲方的权利,承担原甲方的义务;乙方根据本合同享有的权利不变。

第十条 乙方的权利和义务

1、按合同规定取得租赁房屋承租权;妥善管理维护好甲方的租赁房屋,因乙方的责任造成损失的,应承担赔偿责任。

2、按照合同规定对资产进行装修装饰,严格遵守国家有关规定,确保安全生产。

3、必须依法诚信经营,不得利用资产进行违法活动、损害公共利益。

4、按时交纳所有应缴费用,承担合同期内经营责任及其费用。

5、严格遵守国家有关安全生产经营的法律法规,全面负责资产的安全生产工作,承担由此产生的一切责任及损失。

6、按照政府或甲方的要求或者指令,无条件配合做好有关环境卫生、治安、环保、消防及其他工作,或按相关部门要求限期整改完毕。

7、依据本合同的有关规定解除本合同。

8、租赁房屋仅完成一次消防(如有),乙方需自行办理二次消防,因办理二次消防所产生的所有费用均由乙方自行承担。

9、乙方应获得政府部门(包括但不限于工商、卫生、环卫、环保、消防、公安、特殊行业等)所有必需的审批、执照或许可证,且须确保上述行政许可在本合同使用期内完全有效,并在行政许可的范围内经营。乙方需自行办理相关行政许可的审批手续包括但不限于工商、卫生、环卫、环保、消防、公安、特殊行业等)。乙方未及时办理的,甲方有权采用包括但不限于停水停电等各种方式要求乙方停业整顿。

10、乙方应在使用该物业时,为该物业、设备、设施等其他财产和第三者责任购买足额保险并承担保险费用。否则,由此造成的损失由乙方承担。乙方应确保经营安全并承担使用场地范围内的财产、人身安全风险,如在该物业发生财产损毁灭失或人身损害事故的,由乙方自行承担,如甲方因该等事故而被法院、仲裁委员会判决或裁决向第三人承担责任的,乙方应全额赔偿。

11、乙方在使用租赁房屋时,因乙方不当使用,导致租赁房屋损坏的,经甲方通知后,乙方仍不维修维护的,甲方有权安排施工人员入场维修维护,因此产生的维修费用由乙方承担,且乙方需向甲方赔偿损失(包括但不限于房屋的经济损失、甲方的经营损失、直接损失、可得利益损失及预期收益损失等)。因乙方不当使用导致其他商户或第三人人身、财物损失的,由乙方自行承担赔偿责任。

12、乙方需自行处理和周边商户及住户的关系,如因乙方经营产生的一切纠纷(包括但不限于劳务纠纷、经营纠纷、邻里纠纷等)由乙方自行处理。

13、乙方经营期间需注意周边环境卫生,乙方需自行处理因经营产生的排污排水等问题。

14、乙方应自行对存放于使用场地内的物品进行保管,因盗窃、失火等原因致使物品损失的由乙方自行负责,概与甲方无关。

15、乙方需按照有关部门规定办理工商营业执照等相关证照,因没有按规定办理证照而产生的一切责任由乙方自行承担,与甲方无关。

16、无论乙方是否实际使用房屋, 租赁期限是否提前届满或者本合同是否被解除, 乙方已缴纳的租金均不退还。

17、因租赁房屋所产生的费用, 包括但不限于水电费、物业费和其它房屋使用期间所产生的一切费用由乙方承担和按时足额交纳。如政府等相关部门规定上述费用必须由甲方出面交纳的, 则由乙方在当期费用交纳期限届满前 5 天足额交给甲方, 由甲方向相关部门交纳, 甲方并将交费单据转交乙方。乙方怠于向甲方交纳相关费用的, 每逾期一日, 按甲方代垫付费用的千分之三向甲方支付违约金。

18、乙方不得利用承租房屋进行违法活动(经执法部门认定), 且乙方保证乙方的人员(包括但不限于乙方所聘用的员工、从业人员在房屋从事各种活动的其他人员)亦不得利用承租房屋进行违法活动。若乙方或者乙方的人员利用承租房屋进行违法活动, 甲方有权解除合同, 收回房屋, 并追究乙方的违约责任, 由乙方赔偿损失。

19、乙方未经甲方同意擅自搭建违章建筑物, 经甲方书面通知, 限期仍不拆除恢复原貌的, 甲方有权提前解除合同; 在租赁期内因乙方对房屋使用不当造成房屋损坏的, 一切经济损失由乙方负责。

20、租赁期满或租赁关系终止后, 乙方应在租赁期满之日或租赁关系终止之日迁离出租房屋, 并将出租房屋返还甲方; 不得留存物品; 不得破坏、毁损已有的地面、墙面装修、已铺设的水电管路等设备设施。否则甲方有权要求乙方赔偿; 对未经甲方同意留存的物品, 甲方有权处置, 并无需对乙方进行任何补偿、赔偿。如乙方拒不迁出的, 甲方有权会同公证处人员进入租赁房屋将乙方存放在租赁房屋内的物品予以登记并作出处理, 用于抵偿租金和相关费用, 乙方同意甲方按上述方式处理并承担因此产生的所有费用。

第十一条 免责条款

1、合同期间因自然灾害或不可抗力等非人为因素而导致合同无法履行的, 则甲方和乙方都有权向对方提出提前终止合同而无需要承担任何法律责任。合同因本款终止时, 甲方不需要给予乙方任何赔偿或补偿; 乙方应按照实际已经使用天数计算, 即时结清所有应缴费用。

2、合同期间因政府行为、城市建设、公共利益等原因, 租赁房屋确实无法继续提供乙方使用而导致合同无法继续履行的, 甲方提前1个月通知乙方迁离, 但不负责作出任何赔偿或补偿。乙方拒不迁离的, 甲方有权要求乙方赔偿因此产生的一切经济损失。

第十二条 合同的解除

1、如有下列情形, 甲方有权单方提前解除合同并将租赁房屋收回, 并不给予乙方任何赔偿或补偿, 同时乙方必须赔偿甲方因此产生的一切经济损失。

(1) 乙方拖欠缴纳租金或其他应缴费用两个月以上的, 或经甲方以书面通知限期缴交仍未在限期内缴纳的;

(2) 乙方违反本合同有关规定, 在甲方书面限期整改期内仍未改正的:

①擅自改变租赁房屋用途的;

②乙方使用租赁房屋存在防火安全隐患、存放危险物品或进行违法犯罪活动的;

(3) 乙方未按合同规定履行应尽义务, 给甲方造成严重经济损失(指500元以上)或严重后果的;

(4) 乙方未经批准擅自将租赁房屋转租、转借或者调换使用的;

(5) 乙方违章、违法经营, 以及法律规定的其他情形;

(6) 乙方弃置资产超过一个月的;

(7) 乙方从事本合同禁止的经营项目;

(8) 甲方因项目整体改造需要提前收回使用标的或政府拆迁、征用或其他不可抗力因素等情况。

因甲方项目整体改造需要、政府征用等原因导致建筑物无法继续提供使用的或其他不可抗力因素致使本合同无法继续履行的,本合同终止,双方互不承担赔偿责任,双方解除合同的通知一经以书面(报刊、邮寄、公告、通知等)形式发出即视为送达对方,合同即为解除。甲方需提前三个月通知乙方搬迁,搬迁期间乙方应继续支付租金,乙方应当在该限期届满前负责搬离和清场,逾期没搬离甲方可以直接收回场地,未搬离物品视为乙方抛弃物,甲方有权不退回押金。如因第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)项原因甲方单方解除合同的,乙方所支付的押金不予退还并仍需支付违约金,甲方对于乙方房屋内的物品享有留置权。

2、如有下列情形,乙方有权提前解除合同:

(1) 甲方未按本合同约定将租赁房屋交付乙方使用的,经乙方以书面催告在合理期限内仍未履行的,乙方可单方解除合同并要求甲方返还已经缴纳的保证金、租金。

(2) 法律规定的其他情形。

第十三条 其他

1、合同期间,乙方能够良好履行合同、按时交纳租金且没有违约的,合同期满后,乙方如希望续用且资产能够继续提供使用的,乙方可向甲方提出书面申请,经甲方同意后按照《韶关市市直经营性国有资产租赁管理暂行办法》的有关续租的相关规定办理。

2、合同期间,按消防要求,乙方必须自购相应的消防设备配置在明显位置。甲方建议乙方向保险部门购买财产保险,否则,因意外事故而造成乙方财产损失,甲方不予负责。乙方严禁在商铺内使用明火、易燃、易爆、有毒物品,确保防火安全,如因乙方责任造成事故,造成甲方财产损失,甲方保留向乙方追究赔偿权力。

3、双方同意,因乙方逾期支付租金、水电费的,乙方实际支付的款项按照水电费、维修维护费(如有)、滞纳金(违约金)、公证费、律师费、财产保全保单费、诉讼费、财产保全费、公告费、租金的先后顺序进行扣减。

第十四条 通知及送达

1、乙方确认送达地址为: _____, 联系人: _____, 联系电话: _____。

乙方确认以上联系地址、联系方式作为本合同项下送达催收函、对账单等文书以及争议所涉诉讼的送达地址,本合同当事人、法院将催收函、法律文书等寄送该约定的地址即视为送达,乙方保证该送达地址准确、有效。如因乙方上述送达地址不准确或送达地址变更后未及时依程序告知甲方的,甲方或相关司法部门仍按本合同乙方确认的上述送达地址送达,乙方无法收到相关文书的责任由乙方自行承担。邮寄送达的,以文书退回之日视为送达之日。

本确认书所称诉讼文书包括但不限于起诉状副本、上诉状副本、反诉状副本、答辩状副本、授权委托书、申请书副本、传票、判决书、调解书、裁定书、裁决书、支付令、决定书、通知书、证明书、送达回证以及与民事诉讼有关的其他文书等。上述送达地址适用于一审、二审、再审和执行各个诉讼阶段。

上述送达地址如有变更,乙方将提前五个工作日以书面形式告知甲方变更后送达地址,否则按

本合同载明的地址进行的送达仍然有效。

2、通知送达后五日内乙方未提出异议的，视作无条件同意通知内容，甲方可以按照通知内容执行。

第十五条 本合同在履行过程中发生争议的，应友好协商解决；若协商不成的，双方均可向租赁房屋所在地人民法院起诉，以解决争议。

第十六条 本合同经双方签字盖章，且乙方已经按照本合同约定缴齐履约保证金后生效。

第十七条 本合同一式三份，甲方执二份、乙方执一份，同具法律效力。未尽事宜，甲、乙双方另行协商达成补充协议，补充协议为本合同的组成部分。

甲方已经对本合同条款进行合理提示和说明，乙方已充分理解合同条款，特别是合同中免责或限制责任的条款，乙方自愿完全按照本合同的约定履行。

附件：1、 _____ /
2、 _____ /
3、 _____ /

甲方（盖章）：	乙方（盖章）：
法人代表：	法人代表：
签约代表：	签约代表：
签订日期： 年 月 日	签订日期： 年 月 日