（分类：1 公招　2 续签　3 流拍　4 变更　5 临时　6 协议 ）

物 业 租 赁 合 同

合同编号：

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

统一社会信用代码/**身份证号码：**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，经协商一致，就物业租赁事宜签订本合同。

第一条　甲方将位于　　市　　区　　，面积共约　　平方米（面积若存在误差，最终面积以实际交付为准，但租金价款不作调整），出租给乙方作　　使用。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变用途，不得以任何形式或理由将租赁物全部或部分转租、转借他人或擅自调换使用。

第二条　租赁期限：自　　年　月　日起至　　年　月　日止。租赁期内前　　个月为免租装饰装修期，　　年　月　日起计收租金，装修期内免收租金，但其他一切费用如水电费、治安费、卫生费、物业管理费等由乙方按相关规定支付，用电用水需增容的（含安装消防用水），由承租方自行负责并承担费用。

第三条　每月租金为人民币（大写）　　元整（¥　　），乙方须在每月 5 日前向甲方支付当月租金。逾期未付的，每逾期一天按欠付租金的 0.3‰向甲方支付违约金。

第四条　在签订合同时，乙方须向甲方支付____个月租金作为履约保证金，即人民币（大写）　　元整（¥　　）。未经甲方书面同意，履约保证金不能抵扣乙方应付的费用（包括但不限于租金、水电费、治安费、卫生费、物业管理费等）。租赁合同期满、终止或解除，在乙方交回的租赁物通过甲方验收且乙方无任何欠租或违约的情形下，**乙方提交履约保证金收据原件（如收据原件遗失的，则提交《收据遗失声明》及乙方出具的收款收据）**申请退回履约保证金，甲方根据乙方提供的银行账号将履约保证金不计利息退还乙方。若乙方在履行本合同过程中出现违约行为，甲方有权不予退还履约保证金。

第五条　租赁物交付：

（一）已空置的租赁物交付。甲方应在合同生效之日起 5 个工作日内将已空置的租赁物□整体（面积共约　　平方米）/□局部（面积约　　平方米，包括　　）按现状交付乙方使用。若甲方不按时交付的，则乙方有权单方解除合同。

（二）未空置的租赁物迟延交付。因乙方竞得的租赁物中尚有部分未能清退原物业使用人，乙方同意该部分租赁物（面积约　　平方米，包括　　）迟延交付。由甲方负责清退原物业使用人，待清退后再将该部分租赁物交付给乙方。交付前，乙方按月租金总额　　元减去该部分迟延交付租赁物月租金　　元后的租金标准　　元/月向甲方支付租金。交付后且在免租期满之日起，乙方按月租金总额向甲方全额支付租金。

（三）甲方仅负责提供租赁物的合法权属及有权出租的授权文件。对于今后租赁物使用、装修消防改造等所涉及的规划、设计、消防、水电图纸等文件资料甲方没有提供义务，如在第三方保存的，甲方协助乙方调取，相关费用由乙方承担。

第六条　租赁期间，乙方在租赁物内因生产经营所产生的债权和债务均由乙方自行负责，甲方不承担任何责任。

第七条　乙方的生产（销售）经营项目或范围，如有违反或不符合环保、卫生、消防、市场监督、治安、应急、技术监督等有关法律、法规或政策的规定及政府举办的创建主题活动的有关要求，从而导致影响或不能继续经营，或造成责任事故的，由此产生的责任和费用均由乙方自行承担，甲方不承担任何经济补偿或赔偿责任。

第八条　租赁期间，乙方应对租赁物及其附属设施进行**维修、保养**（包括但不限于门、窗及玻璃等易损构件；租赁物内的围墙；分户电表及表后的电线、插座、开关及用电设施设备；分户水表及表后的水管、水泵设备、水龙头、瓷盆、便盆等给排水设备；房屋装修装饰部分；房屋的明沟、暗沟、沉沙井、排水管道、化粪池等共用设施内的淤积物、生活废弃物的清理和运输等）及**监测**（包括但不限于就各种存在或可能存在的危害因素，对租赁物及其附属设施的损害进行实时、准确的监测，并作出及时、有效防止危害发生的准备和反应），并承担全部责任及费用。因乙方使用不当造成租赁物的屋顶、墙体开裂倾斜等危及安全的问题，乙方应承担维修责任及费用。乙方还应自行承担不及时或不适当维修、保养、监测和不当使用等一切人为因素及地震、灾害天气等自然因素，所造成的自己及他人人身损害和财产损失的一切责任。如租赁物不能继续使用时，乙方必须将租赁物内及周边的人员立即撤离至安全地带，同时，甲方有权立即解除本合同且不承担任何补偿或赔偿责任。

第九条　租赁期间，因乙方使用租赁物所产生的包括但不限于水电费（含水电公摊的费用）、治安费、卫生（清洁）费、物业管理费，以及因乙方生产经营活动所产生的应交税费均由乙方负责，并依相关规定支付，若未支付上述费用，甲方有权单方解除合同，不予退还履约保证金，且甲方有权对乙方进行不限期限的追缴。

供水由□甲方提供/□乙方自行解决，租赁期间产生的水费及相关费用由乙方支付。

供电由□甲方提供/□乙方自行解决，租赁期间产生的电费及相关费用由乙方支付。

第十条　租赁期间，乙方如需对租赁物进行维修养护或装修改造时，应事先经

甲方同意方可实施。乙方须采取严格的安全防护措施进行施工，不得擅自改动租赁物的结构及用途。乙方不得擅自拆改房屋的梁、板、柱、墙等主要承重结构构件，如因乙方的维修养护或装修改造对租赁物造成危害、安全隐患或损毁的，乙方负责修复或承担赔偿责任；在对租赁物进行维修养护或装修改造过程中，无论因何原因造成的安全责任事故和损失，均由乙方自行承担。乙方的维修养护、装修改造工程、日常生产经营须保障周边居民及商铺的正常生活和生产经营，如产生影响或引起纠纷，乙方需负责解决并承担责任。乙方不得对原有建筑物进行加建扩建，在物业范围内自行搭建临时建筑物或构筑物需事先经甲方书面同意，并取得政府相关部门审批许可、手续齐全，建筑物、构筑物在合同到期后无偿归甲方所有。

第十一条　乙方如需设置广告、招牌、遮阳（雨）蓬、排烟、排气管道等的，须自行向政府主管部门报批，符合有关政策规章、法律法规的规定，并承担由此引发的相关费用和责任。

第十二条　租赁期间，乙方应合法经营，自觉执行有关规定，做好治安、消防、“门前三包”、综合治理、政府创文巩卫整治项目要求（包括物业周围的广告牌更新、绿化及地面的维修、维护、清洁及疫情防控）等工作，并且不得利用租赁物从事违法犯罪、污染环境或损害公共利益活动，禁止在租赁物内生产经营或存放易燃易爆、剧毒、放射等危险品或违禁品，否则一切责任和后果由乙方承担。

第十三条　**租赁期间，乙方是租赁物的实际管理人，乙方及其共同使用租赁物人员应当时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身人身安全的活动。在租赁物内发生的一切安全事故（包括但不限于高空抛物、使用水电煤气不当、在租赁物内摔倒等致使乙方或他人造成的人身伤害等）责任全部由乙方承担，与甲方无关，甲方不承担任何责任。**

乙方须自觉遵守并督促共同使用租赁物的人员遵守《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》以及本合同相关条款。

第十四条　乙方支付的履约保证金根据以下情况分别处理：

（一）合同期满且乙方无任何违约行为的，甲方应向乙方全额（不计息）退还履约保证金；

（二）合同期内，因不可抗力导致解除、终止合同的，甲方应向乙方全额（不计息）退还履约保证金；

（三）合同期内，乙方在未拖欠租金及其他费用的前提下，可书面申请提前解除合同，甲方可根据以下情况向乙方退还部分履约保证金：

1.租赁期在五年（含）以下、实际履行合同满 1 年的（不含免租装饰装修期），乙方应提前 30 天向甲方提交书面申请，甲方可按乙方实际履行租赁期限与总租赁期

限的比例退还部分履约保证金【例：总租赁期5年（60个月），扣减免租装饰装修期后实际已履行12个月，则甲方可退还20%履约保证金（12个月÷60个月=20%）】；

2.租赁期在五年以上十年（含）以下、实际履行合同满2年的（不含免租装饰装修期），需提前60天向甲方提交书面申请，甲方可按乙方实际履行租赁期限与总租赁期限的比例退还部分履约保证金【例：总租赁期10年（120个月），扣减免租装饰装修期后实际履行40个月，甲方可退还30%履约保证金（40个月÷120个月=30%）】；

3.租赁期在十年以上、实际履行合同满3年的（不含免租装饰装修期），需提前90天向甲方提交书面申请，甲方可按乙方实际履行租赁期限与总租赁期限的比例退还部分履约保证金【例：总租赁期15年（180个月），扣减免租装饰装修期后实际履行100个月，甲方可退还55.56%履约保证金（100个月÷180个月=55.56%）】。

（四）合同期内，乙方存在违约行为且未能在甲方通知的期限内纠正的，甲方可不予退还履约保证金。

第十五条　租赁合同期满未续签、终止或解除后的30天内，乙方应注销或变更以该租赁物办理的包括但不限于营业执照、税务等相关证照的手续；**同时乙方应保持租赁物完好，租赁物除动产外的固定装饰、装修及设施不得拆除，无偿归甲方所有**；甲方保留要求乙方恢复租赁物交付时的原貌、或者要求乙方拆除其自行增加的设施设备的权利；乙方如有违反，履约保证金不予退还，乙方还应赔偿甲方的经济损失。

第十六条　租赁合同期满未续签、终止或解除，乙方须在租赁合同期满、终止或解除之日起5天内清场，并将租赁物及附属设施设备完好交还甲方。逾期不交还的，**甲方有权要求乙方按照以下措施中的一项或多项承担违约责任：（1）按租赁合同期满时或解除合同时的租金标准的双倍向乙方收取占用租赁物期间的占用费直至交还（按实际占用天数计算，总费用四舍五入后取整收取）；（2）甲方有权采取停水停电、封闭通道等措施，造成的损失由乙方自行负责，期间乙方仍需支付占用费；（3）履约保证金不予退还；（4）乙方还应赔偿甲方除占用费外的其他损失；（5）如乙方逾期腾退租赁物导致甲方未能与新的租赁竞得人签订租赁合同的，所产生的由甲方退还给新租赁竞得人的竞价会佣金损失，由乙方负责赔偿给甲方；（6）甲方可在清场期满后进入租赁物进行清场收回，对乙方未及时清理的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置且不承担任何责任。**

第十七条　租赁合同期满，如甲方仍继续出租租赁物业的，甲方将按韶关市国有资产租赁管理规定进行出租。乙方如需续签，按照韶关市国有资产租赁管理规定处理。

第十八条　租赁期间乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，并将租

赁物无条件立刻收回，且履约保证金不予退还，乙方还应赔偿甲方相应的损失。

（一）拖欠租金超过 30 天的；

（二）擅自改动租赁物结构及租赁用途的；

（三）擅自将租赁物转租、转借或调换使用的；

（四）利用租赁物从事不正当经营、违法犯罪、污染环境、损害公共利益活动，或生产经营、存放危险品和违禁品的；

（五）乙方的维修养护或装修改造工程及生产经营严重影响周边居民或商铺的正常生活和生产经营，经甲方书面通知在限期内仍未整改合格的；

（六）其他的违约行为，经甲方书面通知在限期内仍未整改合格的。

第十九条　租赁期间，因不可抗力原因致使本合同不能继续履行的，甲、乙双方可协商解除，造成的损失，双方互不承担责任。

第二十条　租赁期间，因政府政策或市政建设及甲方需要收回、征用、拆除或改造租赁物，甲方可单方解除合同，不承担任何经济补偿或赔偿责任。甲方提前 30 天通知乙方撤场，乙方必须无条件服从，并按通知要求办理合同终止及物业腾退手续。

第二十一条　双方认可的送达方式。双方均可采取当面签收送达、电子邮件（包括微信、手机短信、电子邮箱等）送达、EMS 特快专递邮寄送达、留置送达及租赁物现场张贴等方式送达合同履行有关文书（包括但不限于文件、信息、照片等）。当面签收的，签收时即为送达；以 EMS 特快专递方式邮寄相关通知、文书、诉讼资料的，自交付邮寄三日内视为送达；以微信聊天方式发送文书的，到达对方微信号即为送达；以手机短信发送信息、照片的，以到达对方手机号即为送达；通过电子邮箱发送的，以到达对方电子邮箱时为送达。此外，**甲方将相关通知文书张贴在租赁物业门口即视为向乙方送达相关文书。**

第二十二条　双方认可的送达渠道（包括但不限于向对方提供的地址、微信号、手机号、电子邮箱等，以下统称“地址”）。本合同签章处所列地址为双方有效通信地址（未填写以身份证或证照注册地址为有效通信地址）及电子邮箱。如有变更，变更地址的一方应及时书面通知对方。在地址变更的书面通知对方前，按原地址发出的文件、信息、照片等文书，对被送达方具有法律效力。若因未及时通知地址变更而导致送达延误或失败，责任由变更方承担。

第二十三条　甲、乙双方在合同履行期间如发生纠纷，双方协商解决。协商一致另行达成的协议构成本合同组成部分；协商不成的，可以向物业所在地人民法院提起诉讼。

第二十四条 甲、乙双方任何一方违约，除按照本合同约定及法律规定承担相应违约责任外，**还应赔偿守约方为追索主张债权所发生的律师费、诉讼费、评估费、**

鉴定费、拍卖费、保全费等实现债权所发生的一切费用。

第二十五条 本合同未尽事宜由双方另行协商达成补充协议，该补充协议构成本合同组成部分，具有同等法律效力。

第二十六条 本合同一式__份，甲方执贰份，乙方执　　份，自甲、乙双方签字并盖章之日起生效。

乙方声明：乙方已详细阅读并准确理解本合同所有条款，特别是其中有关甲、乙各方的免责条款，乙方自愿完全按照本合同的约定履行。

附：安全生产管理协议书

甲方（签章）：	乙方（签章及指模）：
法定代表人或授权代表：	法定代表人或授权代表：
经办人：	经办人：
开户银行：	开户银行：
户名：	户名：
银行账号：	银行账号：
联系电话：8776592　8277200	联系电话：
联系地址：市南郊三公里金沙小区金沙一路梨园楼二层西面	联系地址：
	邮箱地址：
邮箱地址：	

签约日期：　　年　　月　　日

安全生产管理协议书

甲方（出租方）：
乙方（承租方）：
统一社会信用代码/身份证号码：

为贯彻执行“安全生产工作应当以人为本，坚持人民至上、生命至上，把保护人民生命安全摆在首位，树牢安全发展理念，坚持安全第一、预防为主、综合治理”的方针，坚决杜绝事故隐患，确保生命财产安全，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国环境污染防治法》及上级部门要求，特与乙方签订以下安全生产管理协议书：

一、甲方对乙方进行安全生产、消防安全、环境保护的宣传、检查工作，乙方必须自觉配合，遵守甲方制度管理。

二、乙方必须认真学习，执行有关消防法规，办理相关证照，健全安全管理制度，加强内部安全检查工作。

三、严禁乙方将承租房屋改成集生产经营、货仓、住宿办公为一体的三合一场所。

四、乙方承租房屋内一切产品、存放物及生产排放、排污必须符合《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境污染防治法》等安全生产及环境保护法律法规的有关规定。

乙方不得擅自拆改房屋的梁、板、柱、墙等主要承重结构构件。如因乙方的维修养护或装修改造对租赁物造成危害、安全隐患或损毁的，乙方负责修复及承担赔偿责任；在对租赁物进行维修养护或装修改造过程中，无论因何原因造成的安全责任事故和损失，均由乙方自行承担。在使用过程如有发现安全问题应及时通知甲方。

五、乙方承租房屋内必须配备必要的消防器材，妥善保管，负责管理、维护、保养，确保消防安全器材完好有效。

六、严禁乙方在消火栓旁和消防通道堆放杂物，违反由甲方按有关规定进行处理。乙方对使用的建筑物及场所的消防安全负责。

七、乙方承租房屋、室内外电路、电器、电线安装必须符合国家用电安全法律法规的有关规定及乙方在承租物业从事行业的有关规定。不得在租赁场所内对电动自行车充电，不得私拉电线、插座为电动车及其蓄电池充电。

八、甲方在安全检查过程中，如发现乙方有安全、火险或环保等隐患问题，甲方有权提出整改要求，乙方拒不整改或未按要求落实的，甲方有权单方面解除合同，亦可采取相关强制措施，所产生的费用由乙方承担，因此而造成乙方的损失，全部由乙方自行负责承担。

九、如政府有关部门要求对物业消防安全进行评估，则由乙方负责聘请符合行业规定资质的第三方机构进行评估，并承担相应费用。

十、乙方因违反安全生产、消防、环保法律法规及本责任书约定，或采取如安装空调、广告牌等擅自行动的情况下，所引发的火灾、环境污染、人身伤害等事故而造成的一切损失及相关法律责任均由乙方承担。

十一、本协议书所述乙方指该租赁房法定承租人及经甲方书面同意认可的转租人。本协议书与租赁房屋合同书租赁期限一致。

本协议书一式__份，甲方执贰份，乙方执　　份，自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲方签字(盖章)：
法定代表人或授权代表：
经办人：
年　月　日

乙方签字(盖章)：
法定代表人或授权代表：
经办人：
年　月　日