

合同编号：_____

租赁合同（样本）

出租人（甲方）：_____

承租人（乙方）：_____

物业租赁合同

第一条 本合同双方当事人：

出租方：_____（以下简称甲方）

法定代表人：

地址：

电话：

承租方：_____（以下简称乙方）

法定代表人：

地址：

电话：

根据中华人民共和国有关法律法规，甲、乙双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，订立本合同。

第一条 租赁物基本情况

甲方将位于东莞市莞城街道运河西三路4号的东莞市粮油进出口大厦（整栋）及配套停车位，建筑面积3641平方米的物业（以下简称租赁物）租赁为乙方使用。

甲方需提供房屋安全鉴定报告供乙方保存；乙方承诺，知悉租赁物现状。出租物持有房产证（证号：东府国用字（96）19000100381），但无相关报建手续，地上建筑物并未修缮完全、空地并未完全清场，愿意承租并承担所有风险。

第二条 免租期和租赁期限

本合同签订之日起90日内甲方向有关行政部门申请对物业进行一次消防验收。免租期9个月，自有关行政部门对物业进行一次消防验收合格之日起计算免租期。前述免租期不计入租赁期限。租赁期限12年，从免租期满次日起开始计算。

第三条 租金、租赁保证金及其他费用

3.1 租金计算日期按合同签订生效日期，每月租金为人民币_____元（大写：_____），租金每三年在上一年基础上递增5%，乙方应在本合同签署之日即汇入租赁期第一个月租金，期后乙方应在每月5号前汇入当月租金。

账户名：
账 号：
开户行：

3.2 水、电费：乙方根据实际使用量（以抄表数据为主）依法缴纳水、电费（由甲方代收代缴），若水、电费收费标准发生变更，则本合同的水电费相应调整。

3.3 本合同生效之日起五个工作日内乙方要缴交相当于两个月租金的租赁保证金，即人民币_____元（大写：___）。甲、乙双方同意：乙方在公开招租时交纳的交易保证金在付清服务费后可自动转为本合同租赁保证金，由招租平台直接划转给甲方，交易保证金不足部分乙方应在本合同生效之日起五个工作日内向招租平台补足，交易保证金多余部分则由招租平台原路退还给乙方。租赁保证金在租赁合同期满，并乙方已向甲方交清了全部应付的租金、如约撤场退还租赁物及因本租赁行为所产生的一切费用时无息退回。

3.4 其他： 免租期开始后工程装修改造前，乙方需提供具备资质机构盖章批复工程装修图，经甲方同意后方可予以进场进行装修改造；装修改造完成后，乙方需提供涉及该项目的改造费用清单；2. 乙方工程改造中，在涉及外立面设计、建设等方面需将“东资实业投资有限公司”相关 logo、名称等企业元素融入；3. 实际经营中，乙方投资建设外立面广告位应获得有关行政部门的批准，甲方对广告位享有无偿使用权，可作甲方企业宣传及投资相关重大项目宣传使用；4. 免租期期间，涉及租赁物的水费、电费、垃圾费、治安费等一切费用由乙方承担；5. 租赁期间如有分租需要，乙方需向甲方提供资料备案，严禁从事任何“黄、赌、毒”违法犯罪或违反公序良俗的活动，一经产生视为乙方违约，并依法承担由此所产生的法律责任。

第四条 租赁物使用与改造

4.1 本租赁物的出租用途为商业、办公用途，如乙方需转变用途，须经甲方书面同意，因转变所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，其相关全部费用由乙方自行承担。

4.2 租赁期内，乙方维护租赁物的使用安全，合理使用租赁物及其附属设施，不得利用租赁物从事违法行为，不得存放有毒、有害、易燃易爆或其他管制物，

不得给甲方及邻近片区造成重大困扰；对于乙方正常、合理的使用租赁物，甲方不得干涉和妨碍。

4.3 乙方因办公、经营活动及其他使用租赁物行为，对任何单位和个人造成的一切不利后果，包括但不限于人身伤害、财产或非财产性损失等，以及因此而产生的民事责任、行政责任和刑事责任，由乙方单独承担，与甲方无关。

4.4 租赁期间，涉及政府要求的改造工程、租赁物内变压器维护由甲方负责，二次消防、排水、排污等设施的维护及相关风险的排查、安全的防范由乙方负责，乙方应执行《消防法》等相关法律、法规的规定，服从甲方消防安全管理，积极配合甲方做好安全、消防巡查工作，服从甲方消防安全管理及安全消防整改措施，确保安全经营。

4.5 租赁期内，除租赁物已有的设施外，乙方如需重新装修或变更原有设施的，不能擅自改变主体结构，施工需符合相关法规要求。

4.6 乙方依法经营，要进行工商税务登记，需执行有关劳动、社保部门的规定及当地的相关规定，为员工缴交社会保险费、公积金等国家规定之劳动福利费用及其他规定行政费用。

第五条 甲方的权利和义务

5.1 甲方有权要求乙方按期足额支付租金和其他各项费用。在不影响本合同项下甲方其他权利（包括但不限于收回租赁物并终止合同的权利等）的前提下，在租赁期内若乙方违反本合同项下任何付款责任，甲方首先应进行催告，乙方经催告后仍不按期支付款项时，甲方经事先通知乙方后可切断租赁物水、电供应或其他服务或采取合法的措施、行动。

5.2 甲方有权监督和定期检查租赁物的使用状况，乙方应遵守治安管理要求，不得在租赁物内存放有毒或有害的危险物品、枪支弹药或管制刀具等非法物品，不得在租赁物内从事任何“黄、赌、毒”违法法犯罪或违反公序良俗的活动。

5.3 乙方同意：因乙方及其客人、使用人、工人、雇佣或乙方准予逗留在该租赁物任何部分的人士的行为，不论故意或疏忽而引致的追究任何行为或责任的所有行动、诉讼、要求、费用、债务、索赔等，甲方将可完全免责。如因此引起甲方的任何损失，甲方有权向乙方进行追偿。乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益

而导致甲方支出的任何款项,如甲方因向乙方索赔或处理上述索赔事宜而发生的一切开支和费用。

5.4 甲方向该租赁物提供的管理人员、任何性质的机械、防盗系统(如有),将不构成甲方有义务负责该租赁物范围内的保安、保管工作,乙方任何时候都应自行对租赁物范围内的人身和财物安全负责。

5.5 乙方如放弃本合同中的任何权利,须以甲方签署的书面文件为准。放弃追究部分违约责任将不会影响本合同的其他条款、补充合同、承诺、限制或规定对目前或日后的其他责任追究的违约继续生效。

5.6 由于本租赁物涉及甲方需进行一次消防改造,合同履行过程中,如因甲方一次消防验收未通过,导致合同履行不能,甲方有权解除合同并不承担违约责任。甲方及时返还乙方已支付租赁保证金。乙方为签订本合同而支付的其他一切费用,包括但不限于服务费等由乙方承担。

第六条 乙方的权利及义务

6.1 乙方有权在租赁期限内合法、合理、合约使用该租赁物,进行正常的工作和经营活动,但应遵守国家有关法规、法令及本地区有关规定。保证租赁物使用无噪声、无污染,符合东莞及国家环保规定。

6.2 乙方应按本合同的规定,按时支付保证金、租金和各项费用,甲方所收取的租金提供等额发票给乙方。租赁期间涉及租赁物的水费、电费、垃圾费、治安费等一切费用由乙方承担。

6.3 乙方经营所致的一切纠纷由乙方自行处理并承担全部责任。

6.4 乙方的租赁用途或其他重大事项变更时,应事先书面征得甲方同意,并提供相应合法文件复印件。

6.5 合同终止或解除后,乙方应按本合同约定返还租赁物及按实际租赁天数(实际租赁天数应算至乙方结清相关费用,并清场撤离,将符合双方约定状态的租赁物移交回甲方之日起)结算租金。乙方应自合同终止或解除之日起 30 日内搬离租赁物。

6.6 乙方须负责租赁物所有设施设备(包括但不限于属于乙方内部装修及其自行增加的,以及属于甲方但由乙方专用的设施设备)的清洁、维护和日常保养和修缮,使其处于安全及良好的运作状况。

6.7 乙方工作人员由乙方自行聘请、管理并支付相应报酬。合同期内，造成乙方工作人员或第三人经济损失或人身损害的，由乙方负责及时妥善解决。乙方未及时履行其对甲方或其他第三人义务，导致甲方代为承担责任或造成甲方其他损失的，乙方承担全额赔偿责任。

6.8 本合同到期后，乙方在同等条件下享有优先承租权。

6.9 租赁房屋内所有（包括原有及改建部分）装修及水电等设施保留原状，未经甲方同意不得拆除。如本合同到期后，乙方未能继续承租或继续承租少于5年的情况下，由甲乙双方指定第三方机构对租赁物的室内外改造和装修部分、搭建的建筑物或其他构造物的残值，按照行业标准进行专业评估，由甲方按照第三方评估残值赔偿乙方，乙方撤场。

第七条 租赁物返还

7.1 租赁期限届满、合同解除或因其他原因合同提前终止时，乙方应于终止或期满之日起30日内结清与甲方及其他第三方的各项费用，完成清场及交还手续，同时完成自有财物迁离，**装修及水电等设施除外**。

7.2 超过期限乙方不履行归还手续的，视为乙方放弃租赁物的一切财产或其他物品所有权，甲方有权直接收回租赁物，并有权任意处置有关财产及其他物品，收回费用及处置费用由乙方承担，处置的收益归甲方所有，乙方放弃通过司法程序等任何方式进行抗辩。

第八条 违约责任

8.1 自本合同签订之日起，双方应友好履行本合同所列事项，双方若有一方违反上述合同的，按单方违约处理，违约方应承担相应违约责任，包括但不限于没收保证金、支付违约金、采取补救措施、继续履行合同、**赔偿履约方经济损失**及连带责任、解除合同等。

8.2 如乙方逾期支付租金或其他费用的，乙方应赔偿甲方损失，按应付费用每日万分之六支付违约金；若乙方逾期支付租金达三个月或逾期支付水电费等其他费用累计达8万元的，甲方有权单方解除合同，乙方应按前述标准支付违约金，直至所有本息付清之日止。

8.3 乙方有违反第六条情形之一的，违约方应赔偿履约方损失，甲方有权不予退还租赁保证金，乙方有权追溯由此造成的经济损失及连带责任。

第九条 征收改造条款

9.1 因租赁物在旧村改造范围内，如政府或第三方因发展规划需要征用或拆除、改造该物业，属于不确定因素，甲方在收到通知后，需 3 日内书面告知乙方，并协商处理办法，不能视为单方违约；乙方承诺尽最大努力配合甲方的工作，配合搬迁工作。由此引起的经济损失应该由甲乙双方协商通过后的方案执行；由甲乙双方根本利益作为出发点，共同向征收改造方赔偿甲乙双方的经济损失，由乙方投入部分的室内外改造、装修、增设设备部分的赔偿费用应该直接赔偿给乙方，非乙方投入的其他赔偿费用应该直接赔偿给甲方。

9.2 由于不可抗力造成延误或不能履行合同义务的，双方均不能视为违约，但必须采取一切必要的补救措施以减少损失并及时协商，最终形成协议。

第十条 通知与送达

10.1 双方往来书面通知或其他文件以邮寄方式送达的，应采用 EMS 或顺丰快递寄送文件至本协议首部载明的联系地址，并注明首部载明的联系电话，收件方人员在签收单签字/盖章，或快递签收满 3 个工作日即视为送达。

10.2 甲方有权通过在租赁物上张贴的方式向乙方送达书面通知或其他文件，文件自张贴之日起视为送达。

第十一条 其他

11.1 本合同及补充条款的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均使用中华人民共和国法律。

11.2 甲乙双方在履行本合同的过程中发生纠纷，应协商解决，协商不成，双方均可向甲方登记地的人民法院提起诉讼。

11.3 本合同自甲乙双方法定代表人/代表签字或加盖公章/捺印之日起生效。

11.4 本合同的标题只作方便检索使用，对于合同条款不具有解释或限定的作用。

11.5 此合同一式两份，双方各执一份，每份具有同等效力。

11.6 本合同如有未尽事宜，甲乙双方另行签署补充合同。补充合同一经签署，即作为本合同不可分割的一部分。补充协议与本合同约定不一致的，按补充协议约定履行。

（以下无正文内容）

甲方：（盖章）

法定代表人：（签字）

乙方：（盖章）

法定代表人：（签字）

双方于 年 月 日签署于东莞市莞城街道