

合同编号：_____

租赁合同

出租人（甲方）： 东莞市市场服务中心有限公司

承租人（乙方）： _____



物业租赁合同

出租方：东莞市市场服务中心有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：李柱锋

地址：广东省东莞市南城街道宏图大道9号汇景上层锋尚公寓商场

电话：0769-22693636

承租方：_____（以下简称乙方）

法定代表人：

地址：

电话：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关的法律法规，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

甲方将位于东莞市企石镇企石购物中心办公楼一至八层，出租面积为8646.5平方米的物业（以下简称租赁物）租赁为乙方使用。

在签订本合同之前，乙方已通过实地勘查、甲方信息披露以及向国资、国土、城建等部门核实，全面了解本合同项下物业的物理现状、法律现状及历史背景，乙方对此事实及由此可能产生的风险表示认可，并确认愿意按现状承租土地。

乙方承诺：谨遵诚实信用原则，对本租赁合同效力不持任何异议，乙方保证不以合同效力问题为由要求提前解除合同，或以此要求甲方赔偿、补偿损失。乙方确认本条款为不可撤销条款，不因本合同的效力问题而失效。

第二条 租赁期限

租赁期限 10 年，自租赁物交付之日起至 年 月 日止，装修免租期为 3 个月（租赁期限包含免租期）。

第三条 租金及其他费用

3.1 租金计算日期按租赁物交付之日起算，从 年 月 日至 年 月 日止，每月租金为人民币 元（大写： 整）；

从 年 月 日至 年 月 日止，每月租金为人民币 元（大写： 整）；

从 年 月 日至 年 月 日止，每月租金为人民币 元（大写： 整）；

从 年 月 日至 年 月 日止，每月租金为人民币 元（大写： 整）；

每月 5 号前汇入当月租金，合同签署之日即汇入当月租金。

账户名：东莞市市场服务中心有限公司

账 号：招商银行东城支行

开户行：769909735510288

3.2 租金递增：租金递增在成交价的基础上每三年在上一年基础上递增 6%；租金价格含税。

3.3 在签订合同时乙方要缴交保证金为人民币 元（大写： 整），并支付首月租金 元（大写： 整），两项合计 ¥ 元（大写： 整）。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。

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，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，应当事先征得甲方书面同意。租赁期满，乙方拆除乙方添置的设备时，不得损坏建筑物原有结构。

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，以及乙方的经营情况。

5.3 甲方有如下之责任豁免权：

5.3.1 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。

5.3.2 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。

5.3.3 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。

5.3.4 合同终止或解除后，乙方的装修费用甲方免于赔偿或补偿。租赁房屋内所有装修及水电等设施保留原状，未经甲方同意不得拆除。

5.3.5 甲方逾期向乙方交付租赁物超过 30 天的，乙方有权单方解除合同，甲方退还保证金和首月租金。

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。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 未经甲方书面同意，租赁期间乙方不得将租赁物转租或分租给他人，或许可他人使用。

6.4 乙方保障甲方不致因发生在该租赁物范围内的人身伤亡或财产损坏及权利纠纷的赔偿而蒙受损失，因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。

6.5 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。

6.6 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 5 日内搬离租赁物。

6.7 乙方同意, 合同期限届满后乙方搭建的建筑物或其他构造物, 甲方有权选择无偿归甲方所有, 或选择由乙方拆除, 恢复原状。

6.8 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。

6.9 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。

6.10 在签订本合同及后续使用租赁物过程中如发生法律争议, 乙方在签订租赁合同时已经获得甲方给予的充分告知、并知晓出租物存在上述明示及无法提供的其他权利瑕疵, 在任何情况下乙方均不得以出租物存在的物权登记的权利瑕疵, 做出对抗出租人身份、租金支付和合同效力等抗辩。

6.11 乙方必须在接收租赁物之日起 30 日内委托具备相应资质的机构完成租赁物的房屋结构安全鉴定并承担相关委托费用。如鉴定结果显示应对租赁物进行加固、维修的, 乙方应先对租赁物进行加固、维修, 符合使用标准后方可使用租赁物。加固、维修费用全部由乙方承担。

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 5 日内结清与甲方及其他第三方的各项费用, 完成清场、复原及交还手续, 同时完成自有财物迁离。

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。

7.3 收回费用及处置费用难以计算的, 按 10000 元核定。



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、赔偿损失、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,按应付费用每日百分之一支付违约金;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1万元的,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,乙方应赔偿甲方损失,甲方有权单方解除合同,并不予退还租赁保证金。

第九条 免责条款

9.1 因租赁物在旧村改造范围内,如政府和我单位因发展规划需要征用或拆除、改造该物业,甲方有权单方解除本合同,但应提前15日书面告知承租方,退回多余租金及保证金;乙方承诺将无条件配合甲方的工作,按时搬迁。由此引起的经济损失及相关费用,由乙方承担;甲方不承担违约责任或其他责任。因征用、拆除、改造或其他改造计划行为所产生的补偿、赔偿、补贴、拨款、资助等收入均归甲方所有。

9.2 任何一方对于因发生不可抗力造成延误或不能履行合同义务的,可不承担责任,但必须采取一切必要的补救措施以减少损失并及时书面告知对方。

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,或快递交寄满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，协商不成共同提交位于东莞的广州仲裁委员会东莞分会进行仲裁，并按该会有效之仲裁规则进行书面审理，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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_____街道