

物业租赁合同

合同编号：
物业档案：

珠海横琴顺中开发建设有限公司（以下简称“甲方”）合法拥有****（以下简称“出租物业”）的全部产权。广东顺控物业发展有限公司（以下简称“乙方”）受甲方委托拥有出租物业的管理权。***（以下简称“丙方”）获得出租物业的承租权。丁方自愿作为丙方履行本租赁合同的担保方。根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙、丙、丁四方在平等、自愿的基础上，订立本合同，以兹各方共同遵守。

甲方（产权方）：珠海横琴顺中开发建设有限公司

法定代表人：****

地址：****

联系电话：****

乙方（管理方）：广东顺控物业发展有限公司

法定代表人：****

地址：****

联系电话：****

丙方（承租方）：****

身份证号码：****

地 址：***

联系电话：****

丁方（担保方）：****

身份证号码：****

地 址：****

联系电话：****



第一条 出租物业及其用途

1、出租物业地址：*****。

2、出租物业面积：*****平方米。（具体以宗地图测量面积为准，详见附件测量图）。

3、出租物业用途：*****。

4、出租物业权证号：/。

5、出租物业装修情况：/。

6、出租物业设施情况：/。

第二条 租期

1、租赁期为一年，自*****年**月**日至*****年**月**日止，租金从**年**月**日起计算。

2、丙方有/个月的免租装修期，自/年/月/日至/年/月/日止。

3、租赁期满，乙方有权收回出租物业，丙方应如期交还。

第三条 履约保证金

1、本合同丙方须向乙方缴纳履约保证金人民币¥****元，大写：*****，该履约保证金须于签订本合同后 15 天之内一次性存入乙方账户。乙方指定的收款账户如下：

户名：

账号：

开户行：

2、本合同期满或者解除时，若丙方无违约情况，乙方将在丙方完成以下事宜并确认后60日内办理本合同履约保证金无息退款手续：

(1) 本合同终止或者解除之日起30日内到相关部门办结身份证户籍登记、居住证登记、工商地址登记、水电手续以及其他需变更过户或注销的手续；

(2) 缴清本合同项下全部物业租金及各项水电费等应缴费用；

(3) 物业完整无损，保持室内设施完好，清理完毕垃圾杂物。

3、若丙方未能按本合同的约定按时缴纳应缴费用或出现本合同约定的违约情形，乙方有权收缴丙方的履约保证金并追讨相关的违约金。

第四条 租金及支付约定

1、本合同每月租金为¥****元（含税）。

2、租金支付约定如下：

方式一：丙方同意并授权甲方于10日前从丙方户名为：/，开户银行：/，帐号为：/的帐户中自动扣收本合同项下本月租金。甲方在此确认委托_/扣收。丙方应在上述账户内存足当月租金的金额，以便银行按时扣收。

方式二：丙方于每月10日前将本合同项下本月租金付入甲方户名：**，开户银行：****，帐号：****。

3、丙方承诺采用方式二向甲方支付本合同项下租金。

4、丙方不得以任何理由抵销、扣减其应付的租金或其他费用。若丙方未能如期全额支付租金，乙方有权代表甲方向丙方追缴违约金并对丙方实施停电、停水措施。

5、丙方应按本合同约定按时缴纳租金。丙方如拖欠甲方租金超过一个月，甲方或乙方除向丙方追索自拖欠之日起租金和违约金外，甲、乙方有权向丙方发出终止合同通知书，并可单方终止本合同。必要时可以处置丙方在承租物业中的物品，及通过法律途径追收丙方欠款。

第五条 物业租用条款

1、在租赁期内，甲、乙方只提供出租物业给丙方作*使用，丙方应当依法开展经营活动，因丙方自身原因产生的任何包括但不限于经济纠纷、经营风险、劳资纠纷、安全生产责任、违法犯罪行为等均与甲方、乙方无关，甲方、乙方不承担任何法律责任。若因丙方原因使甲、乙方遭受其他索偿，甲、乙方有权向丙方追回。

2、丙方已经对出租物业现状作了充分了解，愿意按出租物业现状承租该出租物业。

3、丙方必须将出租物业用于本合同约定的用途；不得从事违法犯罪行为；不得将出租物业作为从事危险化学品、易燃易爆等高危行业仓储、生产场所；在租赁期间，丙方应依法合规开展经营活动，未经乙方书面同意，丙方不得随意更改本合同约定出租物业之用途，否则视为丙方根本违约并且甲乙方有权解除租赁合同。

4、自本合同期开始之日起，未经乙方书面同意，丙方不得将物业部分或者全部转租、转让、转借他人或调换使用（以下统称“转租”）。

经乙方书面同意丙方进行转租的，本合同继续有效，次承租人不得将租赁物业再行转租。转租合同的终止日期不得超本合同约定的终止日期，权利

义务亦不能超出本合同的约定范围。否则乙方有权解除本合同，收回物业并依法追究丙方的法律和经济责任。次承租人或第三人对物业造成损失的，由丙方赔偿损失。

5、丙方必须以自己的名义，依照国家法律、法规合法经营，按时交纳国家规定的税费等。丙方经营过程中发生的债权、债务及其他法律责任均由丙方负责承担。

6、丙方在出租物业内开展经营活动，必须到相关的政府机构办理有关审批手续，甲、乙方有义务提供给丙方办证的证明资料，协助丙方办理有关的经营手续，所有工商审批手续的费用由丙方负担。

7、乙方有权定期或不定期到出租物业进行巡视检查，丙方须给予配合并提供方便。

8、丙方在本合同租赁期内负责出租物业的水电（直接向供水、供电部门交纳）、清洁、排污防水、安全生产等一切有关费用[包括但不限于电话费、垃圾费、门前卫生三包费、燃气费、天线费、治安费、管理费及所有公共设施的使用费等费用（如有）]。水、电费用由乙方委托佛山市顺德区顺安资产管理有限公司垫付，丙方按水费4元/立方米、电费1元/度的标准（含损耗，根据相关部门的定价变更进行调整），于每月10日前将上月水、电费用支付给佛山市顺德区顺安资产管理有限公司，付入佛山市顺德区顺安资产管理有限公司以下账户：户名：佛山市顺德区顺安资产管理有限公司，开户银行：顺德农商银行总行营业部，账号：801101001365850293。如合同终止或解除时丙方拖欠第三方的相关费用，乙方有权从本合同履约保证金中扣减并追讨不足的部分。

9、合同终止或解除时，丙方应于合同终止或解除后5个工作日内向乙方交还物业并搬迁完毕，物业内仍有丙方物品，视为丙方放弃物品所有权，乙方有权自行处置，丙方不得因此追究甲、乙方责任。

第六条 物业装修、修缮与使用

1、乙方向丙方交付出租物业时，出租物业的水、电、建筑等设施可由丙方根据实际情况重新布置，但不得破坏建筑物的结构安全，相关费用由丙方支付。

2、若丙方对出租物业进行电器安装，须聘请电力主管部门认可的安装队伍进行施工，并与乙方联系接表手续，所需费用由丙方自行承担。

3、在租赁期内，丙方应合理使用、妥善保管其所承租的出租物业及其附属设施。如因使用不当造成出租物业及设施损坏的，丙方应立即负责修复

或经济赔偿。

4、未经乙方书面同意，丙方不得对出租物业进行结构性的改建、扩建或改造，不得改变物业用途。否则乙方有权责令丙方自行拆除并恢复原状。拒不拆除、恢复的，甲方或乙方有权解除合同并通知政府有关部门予以拆除、恢复，拆除、恢复所需的费用由丙方承担。

如确需改变物业的内部结构、装修或设置对出租物业结构有影响的设备设施，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得乙方书面同意，并按政府的有关规定完成有关报批手续并报乙方备案后方可施工。施工过程中如造成甲方、乙方或第三方人身伤亡或财产损失的，相关责任由丙方承担。

如丙方的装修、改建方案可能对公用部分及其他相邻用户产生影响，乙方可对该部分方案提出异议，丙方应予修改或按照乙方的要求对出租物业恢复原状。修改、装修以及恢复原状的费用由丙方承担。

5、丙方应妥善使用出租物业并对出租物业的整体进行适当的维护。因丙方使用不当或不合理使用，造成房屋设施设备损坏或发生故障或牵涉到租赁物业以外的其他设备损毁，丙方必须承担有关维修费用或恢复原状或赔偿。若丙方拒不维修、恢复或赔偿，乙方有权代为维修、恢复并向丙方追讨损失，维修、恢复所需费用由丙方承担。造成人身伤亡、财产损失的，由丙方承担一切责任。

6、丙方于租赁期满或合同解除归还物业时，丙方在本租赁合同期间因装修、翻新而增加的设施设备，可移动部分丙方可自行拆除搬离（如拆除有损出租物业的原有价值的不得拆除或者拆除后由丙方进行修补恢复原状），依附于出租物业所有装修、水电设施、星棚等一切附属设施归甲方所有，丙方不得自行拆除，丙方必须协助乙方办理相关过户手续（如有）。如归还物业时，出租物业遭遇损坏或因保养不善引致损毁等，丙方应予以赔偿或者恢复原状。

8、本合同租赁期满或合同解除时，如出租物业遭遇损坏或因保养不善引致损毁等，丙方应予以赔偿或者恢复原状。

第七条 安全责任

1、若因丙方的行为、过失或过错发生任何导致第三方财产损失或人身伤亡事件，从而导致甲乙双方为丙方的行为向任何第三方作出赔偿，则丙方须向甲乙双方赔偿其蒙受的损失。

2、丙方对承租范围内的各类安全事宜全权自行负责，且丙方需服从政府行政机关对本物业的安全管理（消防、安防），并与乙方签订《安全生产

(生活)管理协议》(附件),明确双方的安全生产管理职责。

3、因丙方转租给第三方,第三方因安全生产或者其他原因导致他人发生财产损失或人身伤亡事件,由丙方负责,因此导致甲乙双方为丙方的行为向任何他人作出赔偿,则丙方须向甲乙双方赔偿其蒙受的损失。

第八条 合同变更、终止

1、除本合同规定外,甲、乙、丙、丁四方不得单方面擅自变更合同内容或解除本合同,如其中一方提出变更或解除本合同,须以书面形式通知合同各方,并达成书面协议,经合同各方签署后生效。本合同补充、修改、变更部分应视为本合同不可分割的组成部分。

2、出现下列情形之一的,各方同意合同终止并解除:

(1) 本合同约定的期限届满。

(2) 遇国家及地方政府征收、政府收储(含挂账收储)、三旧改造、企业改制等情形的。

(3) 因政府部门或甲方片区规划开发建设、升级改造等需要收回物业的,但应当提前60日书面通知丙方。

(4) 经有关政府职能部门或房屋安全鉴定机构认定(或建议),确认物业存在安全隐患不适宜使用的。

(5) 因不可抗力的情形出现致使本合同无法继续履行。

(6) 经甲乙丙三方协商一致同意解除合同。

(7) 甲乙方因自身需要有权无条件提前收回物业,但应当提前90日书面通知丙方。

3、合同期届满或按约定解除、终止的,丙方应如期(合同期满日或合同解除日)退还出租物业、清理出租物业并结清相关费用。

第九条 违约责任

1、丙方存在以下情形,则视同违约,乙方有权单方解除合同并收回物业,清除丙方占用物业的物品,履约保证金不予退还,且乙方不负任何赔偿责任,由丙方承担一切法律责任及损害赔偿:

(1) 丙方拖欠租金或丙方应承担的费用连续或累计超过30日的;

(2) 丙方单方提前解除合同的;

(3) 丙方退租时未清理物业,影响房屋整洁、出现异味的;

(4) 丙方未按本合同约定的用途使用物业的;

(5) 其它违反本合同丙方义务的情形。

2、丙方存在以下情形,除按本合同第九条第1项规定执行外,乙方还

有权要求丙方支付本合同解除时上一月的约定月租金标准的 2 倍作为违约金，给甲、乙方造成损失的丙方还应当赔偿：

(1) 丙方擅自拆除、改建、扩建或改造物业，且经乙方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复；

(2) 丙方在使用物业内触犯治安处罚条例或有违法犯罪情形；

(3) 丙方擅自转租（包括但不限于将物业部分或者全部转租、转让、转借他人或调换使用）物业；

(4) 丙方违反与乙方签订的《安全生产(生活)管理协议》规定事项。

3、如合同到期或解除后，丙方逾期未搬出，或逾期未到相关部门办结身份证户籍、居住证登记、工商地址登记（如有）、水电手续以及其他需变更过户或注销的手续的，每逾期一日，乙方有权按合同到期或解除时上一月的约定月租金标准（折算为日租金）的 2 倍要求丙方赔偿损失，损失费用计算至丙方妥善履行完毕本条约定的义务之日止。

4、合同期内，因第八条第 2 款导致本合同提前终止或解除的，甲、乙、丙、丁四方有权解除合同，互不承担违约责任，互不承担各方的经济损失。

5、若丙方违约，甲方或乙方有权要求丙方支付为解决纠纷所支出的相关费用，包括但不限于各项诉讼费、律师费、财产保全费、财产保全担保费、评估费、鉴定费、差旅费、调查费等。

第十条 连带责任保证

1、丙方不履行本合同约定的义务时，由丁方承担连带责任保证。

2、丁方承担连带保证责任的范围包括：

(1) 租金、违约金、占用费、丙方应承担的各项费用、丙方应承担的赔偿；

(2) 丙方应承担的维修、保养费用；

(3) 出租物业遭遇损坏或因保养不善引致损毁等，丙方应承担的责任；

(4) 甲方或乙方代丙方支付的水费、电费、燃气、通讯等各项费用；

(5) 丙方致第三方损害，由乙方垫付的损害赔偿、补助等各项费用；

(6) 甲方或乙方因实现债权而支出的诉讼费、律师费、调查费、差旅费、鉴定费、诉讼保全费、诉讼保全担保费等费用。

3、保证期间为 3 年，自丙方应向甲乙双方支付相应费用或承担相应责任之次日起算。

第十一条 送达

一、为联络和送达方便，各自确认的送达地址如下：

甲方：****

乙方：****

丙方：****

丁方：****

按上述地址的送达均视为合法有效的送达。使用快递发送的，在发出后视为收讫；使用挂号信发出的国内邮件，在挂号信寄出三日后视为收讫；任何一方之地址、电话、传真如有变更，应在变更后五日内书面通知对方，否则，对方依上述地址的送达仍为合法有效之送达。

二、电子送达（如有）

各方确认，丙、丁方微信号、电子邮箱（如有）如下：

丙方：

丁方：

电子信息一经发送成功，即视为收讫。如丙、丁方需变微信号、电子邮箱地址的，应在变更后五日内书面通知甲方、乙方，否则甲方、乙方按照原联系方式的送达仍为合法有效之送达。

三、上述两种送达方式均为合法有效之送达，具有同等效力。

第十二条 特别约定

1、本合同出租物业存在以下特殊情况：抵押 查封 无权证 其他情况，无权证的物业甲、乙方不承诺能够办理各项证照。

2、本合同租赁期内一切维修、保养由丙方负责（包括物业的结构、下水道、化粪池、天面、电梯、供水、供电等一切设施设备）。

3、若因第八条第2款原因，造成本合同提前终止或解除的。甲乙双方须收到相关政府部门文件（如有）后通知丙方，甲、乙方无须为提前解除合同而向丙方作出补（赔）偿和承担任何责任；若政府对征用收回物业进行补偿，丙方放弃向甲方、乙方主张除搬迁费用外的其他补偿。各方合同关系自丙方收到相关政府部门的书面批复、通知、函告等文书之日或乙方通知之日起解除，各方互不承担违约责任，丙方应当在收到上述文书或乙方通知之日起天内完成搬迁、清退。

4、出租物业内对外发布广告的权利及收益归乙方所有。

5、签订本合同时，若合同涉及的出租物业状态为原租户***在其租赁合同到期后仍没有将出租物业退回给甲、乙方的，甲、乙方将循合法途径维权，以求尽快将出租物业交付丙方使用。出现这一情况的，出租物业租赁期限顺延，以三方确认交付物业使用时起计租，且合同各方均不能以此为理由向对

方主张违约责任和要求赔偿或补偿。

6、若丙方为法人或其他经济组织的，应复印营业执照（加盖公章）、法定代表人身份证交乙方存档；若丙方为自然人的，应复印身份证交乙方存档。

7、在签订合同后，丙方需对出租物业的漏水、消防设施、水电设施、防雷设施等进行设置并对上述设施可正常运行进行良好维护，因出租物业未达到良好情况导致的损失，甲、乙方有权要求丙方赔偿或使其恢复到良好状态。

第十三条 适用法律及争议的解决

1、本合同如有未尽事宜，甲乙丙丁四方按诚信原则及中华人民共和国有关法律法规及政府相关政策协商处理。

2、如因履行本合同产生争议，可由各方友好协商解决；如协商不成，各方同意提交出租物业所在地人民法院解决。

3、若丙方实施破坏承租物业、恶意违约、扰乱招租程序、拖欠租金（拒不缴交）等行为的，列入区属国有企业招租黑名单，在招租过程中不予考虑；构成犯罪的，依法报司法机关追究刑事责任。

第十四条 其他约定

1、本合同一式七份，甲方执一份，乙方执三份，丙方执一份，丁方执一份，交易所执一份。本合同部分条款发生争议时，在各方未达成书面修改合同之前，仍然有效。

2、本合同自甲、乙、丙、丁四方签署之日起生效。

第十五条 合同附件

附件：一、装修情况照片（无）；

二、设施清单（无）；

三、《安全生产（生活）管理协议》；

四、《安全生产（生活）承诺书》；

五、《物业租赁安全生产（生活）管理责任告知书》

第十六条 特别声明

本合同期内，如甲、乙方转让出租物业，丙方放弃受让出租物业优先权。

第十七条 本合同各方已详细研读本合同各条款，对本合同条款理解并认同。

（以下无正文）



(本页为签章页)

甲方（产权方）：****

法定（授权）代表人（签章）：

乙方（管理方）：****

法定（授权）代表人（签章）：

丙方（承租方）：

法定（授权）代表人：（签名、指模）

丁方（担保方）：

（签名、指模）

签约日期： 年 月 日

签约地点：顺德大良