

# 物业租赁合同



出租方（下称甲方）：

承租方（下称乙方）：

鉴证方（下称丙方）：佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司

经甲、乙双方共同协商，本着平等互利的原则，就有关租赁事项达成如下协议：

## 第一条 物业的座落、面积及现状

（一）甲方将座落于\_\_\_\_\_的物业（物业编号：\_\_\_\_\_）出租给乙方使用，此物业的出租面积为\_\_\_\_\_平方米。

（二）物业现状及装修、设施设备详见附件《物业及装修、设施设备交付清单》，该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用以及乙方在本合同租赁期满交还物业时的验收依据。

## 第二条 租赁期限、用途

（一）物业租赁期限从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

（二）乙方向甲方承诺，该物业由乙方独立使用，并仅作\_\_\_\_\_使用且以相关部门审批核准范围（包括但不限于营业执照）为准。如乙方需与他人共同使用（包括但不限于个人合伙、联营、部分借用）或改变用途，须在征得甲方书面同意并在有关部门办理审批登记手续后方可。

## 第三条 租金、费用及支付方式

（一）租金按\_\_\_\_\_元/月计算，从第\_\_\_\_\_月起月租金在上年的基础上递增，具体递增率为：从第\_\_\_\_\_月起比上年递增\_\_\_\_\_ %。为便于甲方计算和收缴租金，乙方应先向甲方缴纳（由丙方代收）前期租金\_\_\_\_\_元，人民币大写\_\_\_\_\_。（计租日由\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，共计\_\_\_\_\_天），此后租金按自然月缴纳。以上具体租金金额详见附件。

（二）租金按月支付，每月 5-10 日为租金结算日（如遇法定节假日，则顺延至节假日后银行的第一个工作日），乙方必须在租金结算日前（不包括 10 日当天）将租金存入甲方指定的银行账户，由乙方委托银行代缴，丙方代收。如当月 10 日仍未能扣收乙方租金，则从 11 日起每逾期一日（以银行划拨到甲方指定账户之日为准），按当月月租金的日万分之三计收违约金【如产生欠费（包括但不限于租金、违约金、水电费、管理费等），



应先将前期欠费缴清后再缴当月欠费】。

(三) 乙方应在合同签订之日内向甲方缴纳(由丙方代收)相当于三倍月租金的租赁保证金\_\_\_\_元,同时缴纳与每月实际水费相当的水费保证金\_\_\_\_\_元(但不得少于人民币100元),与每月实际电费(住宅类为两个月电费)相当的电费保证金\_\_\_\_\_元,共计元,人民币大写\_\_\_\_\_。待合同期满,乙方缴清所有费用(包括租金、违约金、水、电费等),相关手续办理完毕,并经甲方验收物业后,甲方负责书面通知丙方将保证金和预交费用免息退回乙方。

(四) 1、乙方对物业进行装修、改建、搭建(含广告牌)和拆建报建事项。

(1) 乙方必须向甲方提供政府相关职能部门的审核批准文件,甲方将根据装修、改建、搭建(含广告牌)和拆建批准范围及物业具体情况向乙方收取适当的复原保证金。

(2) 在征得甲方书面同意后方可进行施工,乙方在对装修、改建、搭建(含广告牌)和拆建项目进行时,需严格按照施工规范进行施工,所涉及的全部安全、费用以及法律责任均由乙方自行承担。

(3) 在租赁期间,如装修、改建、搭建(含广告牌)和拆建批准期限届满,乙方须重新向政府相关职能部门申请批准,并向甲方提交批准文件。如未获批准或未向甲方提交批准文的,甲方有权要求乙方拆除其装修、改建、搭建(含广告牌)和拆建项目,同时,有权向乙方索赔。

(4) 甲方对乙方的装修装饰、改建、搭建(含广告牌)和拆建部分不承担维修义务。

2、复原保证金用于保证本合同期满,乙方按约定恢复物业原状。待物业验收后,甲方将复原保证金免息退回乙方。若乙方没按约定复原物业,甲方可以自行复原,乙方所缴纳的复原保证金将不予退还。同时,甲方有权向乙方索赔。

另外,甲方有权视物业的情况向乙方收取其他类型的保证金,保证金的退还手续按前款规定执行。

(五) 租赁期间,该物业有独立水电表的须由乙方自行交纳水电费,并在合同开始前和终止时办理过户手续,其间发生的所有费用都由乙方承担;没有独立水电表的须委托甲方或甲方指定单位(丙方)代收缴,结算日为每月10号,其支付方式与租金支付方式相同。乙方于此日期前(不包括该日)在双方指定的账户内存入足够余额以备扣缴水电费用。

#### 第四条 租赁期间税、费的承担

(一) 甲方承担的费用:出租物业的租赁税。

(二) 乙方承担的费用:承租期间发生的结构性(如墙体剥落、墙体渗水、柱、基等出现问题)以外的物业维修费、水电安装费,以及一切经营性税费均由乙方承担,与甲方

无关。包括但不限于:

1. 租金;
2. 水电费、物业管理费等租赁期间因租赁物业所产生的一切费用。

#### 第五条 物业的维修与使用

(一) 甲方按物业现状出租, 不负责物业结构性之外(如厕所堵塞、门、窗及锁损坏等)的维修和费用。物业的日常性使用维修及其费用由乙方负担, 与甲方无关, 如未及时维修造成一切安全事故或损失等均由乙方自行承担。

(二) 甲方对物业的结构需要进行维修时, 应当提前 10 天通知乙方, 乙方应当予以积极协助。乙方没有正当理由, 阻扰甲方进行维修而产生的不利后果由乙方承担。

(三) 乙方应当合理使用物业及其附属设施、设备。因乙方使用不当而出现损坏的, 由乙方进行维修并承担费用。乙方如需进行装修或加建的, 须事先征得甲方的书面同意并报相关部门批准后方可施工。甲方对乙方的装修装饰部分不承担维修的义务。

(四) 租赁期满或因乙方责任导致退租等非因甲方原因导致合同提前终止的, 除双方另有约定外, 甲方有权选择以下权利:

1. 依附于房屋的装修由甲方所有;
2. 要求乙方将物业恢复至出租前的状态;
3. 由甲方将物业恢复到出租前的状态, 甲方有权向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

#### 第六条 经营类物业管理

(一) 乙方利用物业从事经营性活动或办公的, 必须在租赁起始日 30 天内向甲方提交有效经营证照。经营证照类型的主体须与乙方共同承担合同义务及责任。

(二) 乙方为正在办理登记手续的公司或企业租赁的, 必须在租赁起始日 30 天内向甲方提交该公司或企业的有效证照。同时, 由该公司或企业与甲方另行签订租赁合同。

(三) 为确保租赁经营合法有效, 乙方向甲方承诺, 在未取得租赁物业的相关经营证照前, 乙方不在租赁物业内进行经营。

(四) 乙方保证营业执照及相关经营许可证在租赁期限内持续有效。

(五) 乙方应于租赁合同期满或合同提前终止、解除之日起 10 日内完成营业执照、税务登记证等登记地址迁移或证件注销。逾期未办理的, 乙方所缴纳的保证金不予退还; 如造成甲方损失的, 乙方还应承担损害赔偿责任。

#### 第七条 住宅类物业管理

(一) 乙方在签订本合同时, 应书面向甲方提供共同居住人的姓名及身份证明(非佛山地区户口的, 需提供居住证明)。同时, 保证人均居住面积不小于 6 平方米(居住面积

是指人居室的面积，不包括厨房、厕所、楼梯等面积）。

(二) 如乙方的共同居住人发生了变动，乙方应于 7 日内书面向甲方提交变更相关信息，并提供新共同居住人的身份证明。

(三) 乙方不得将租赁物业长期提供给共同居住人以外的人居住或使用。否则，由此引起的一切责任由乙方自行承担。

(四) 乙方不可在租赁物业内留宿无身份证明的人。

(五) 甲方负责按照《佛山市出租屋消防安全管理实施细则》规定配备消防设施，乙方需在接收物业时一并签收。

(六) 若乙方及其共同居住人为首次办理居住证的，须于签订《物业租赁合同》之日起 15 个工作日内到出租屋流动人口管理办公室等相应的部门办理备案登记手续，并将备案回执提交甲方（由丙方代收）。乙方在符合领取《广东省居住证》条件后 10 个工作日内，将居住证提交甲方（由丙方代收）备案。

(七) 若乙方及其共同居住人已办理居住证的，在租赁前需将有效的居住证复印件提交甲方（由丙方代收）备案。

**第八条** 乙方未征得甲方书面同意，不得使用租赁物业用于经营或存放危险性物品（如易燃、易爆、放射性、传染性、高污性等）。如乙方在取得相关行政单位批准的情况下需要使用租赁物业经营或存放前述危险性物品的，则仍需征得甲方书面同意。如乙方未征得甲方书面同意而使用租赁物业经营或存放前述危险性物品的，则甲方有权终止租赁合同，并没收租赁保证金。乙方使用租赁物业经营或存放前述危险性物品产生的一切法律责任，不论是否征得甲方书面同意，均一律由乙方承担。

#### **第九条** 因乙方原因重新签订合同或转让

##### (一) 因乙方原因重新签订合同

在租赁期内若因乙方原因重新签订合同的，乙方须承担甲方重新缴纳租赁物业印花税的费用，即应向甲方（由丙方代收）缴纳租赁期内总租金的 1‰ 作为重签合同费用。

##### (二) 租赁权转让

在租赁期内乙方若需转让该物业全部或部分给第三方使用的，在经甲方书面同意的前提下，乙方带同第三方与甲方办理有关变更手续，由第三方与甲方另行签订租赁合同，本合同自行终止。一切手续完成后乙方才可将租赁物业转与第三人，否则视为乙方擅自转租。办理变更手续时，乙方应向甲方（由丙方代收）支付 ¥500 元（人民币大写伍佰元整）的合同变更费及租赁期内总租金的 1‰ 作为重签合同费用。

#### **第十条** 违约责任及处理

##### 甲方责任

(一) 不能按约定提供物业的，每逾期一日按合同起始月租金的万分之三向乙方支付

违约金，违约金最高额不超过一个月租金。

(二) 甲方在租赁期限内无故终止合同造成乙方损失的，应当赔偿。

#### 乙方责任

(一) 逾期支付租金的，每逾期一天，按月租金的日万分之三支付违约金。

(二) 合同解除或终止后，乙方未按约定时间交还物业的，甲方有权没收租赁保证金，届时乙方除应按合同终止前的租金标准的2倍向甲方支付物业占用费外，还需要按合同终止前的租金标准日万分之三向甲方支付逾期交还物业违约金。逾期交还物业超过10日的，视为乙方放弃遗留在物业内所有物品的所有权，甲方有权自行收回物业（包括自行开锁进入物业，处理物业内资产及装修等），并对乙方放弃了所有权的物品进行处置。甲方的处置方式包括拍卖、变卖或丢弃，如乙方有拖欠甲方租金、水电费、违约金等一切费用的，甲方对处置物品所得享有优先受偿权。

(三) 因乙方的违约行为，甲方向乙方主张权利所产生的律师费、诉讼费、查档费、差旅费等有关费用概由乙方承担。

#### 第十一条 合同的变更、解除与终止

(一) 租赁期满合同终止。

(二) 双方可以协商变更或终止本合同。

(三) 甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除合同，向甲方索赔：

1. 逾期一个月不能提供物业的；
2. 所提供的物业严重危及乙方居住或经营的。

(四) 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，保证金不予退还，并有权向乙方索赔：

1. 擅自将物业转租、分拆出租或转借他人的；
2. 未经甲方书面同意进行装修、改建、搭建和拆建的；
3. 未在规定期限内，向甲方提交相关经营证照的（包括但不限于怠于办理或因证件不齐全、不真实而无法办理的）；
4. 在未取得相关经营证照前，在租赁物业内进行经营的；
5. 违反住宅类物业管理规定的；
6. 违反物业消防安全，在承租物业（住宅类及用作餐饮经营的商业类物业除外）内进行明火煮食的；
7. 擅自改变物业用途的；
8. 逾期支付租金、水电费、物业管理费或租金违约金（包括但不限于不属于甲方承担的其它费用）超过20天的；

9. 交纳的水电保证金少于实际所用水电费，经甲方要求未在一周内补足的；
10. 逾期交纳，按约定应当由乙方交纳的其它各项费用超过 20 天的；
11. 损坏租赁物业并拒绝在规定时间内进行修复的；
12. 擅自对公用梯间、公用通道、公用设施进行任何形式占用的；
13. 拒绝配合政府职能部门或甲方要求完成创文工作任务；
14. 乙方未按本合同第八条之约定征得甲方书面同意或未办理相关手续的；
15. 利用租赁物业进行违法活动，或其他严重损害甲方权益的。
16. 租赁物业内严禁拉接电线供电动车充电及停放电动车。

17. 如乙方拟从事盘活存量土地、厂房的项目，包括通过股权转让、法院拍卖、市场交易流转等方式购买存量建设用地或厂房的项目，以及租赁各类存量建设用地或厂房的项目，未按照《佛山市三水区产业项目准入管理办法》（三府办[2019]9号）等有关规定办理产业项目准入手续的。

18. 未按照本合同第十四条约定履行义务，导致甲方被相关职能部门责令整改或处罚的。

（五）租赁期间，如因乙方原因申请提前终止合同且按合同约定交还租赁物业的，租赁保证金按照如下标准执行：

1. 乙方提前三个月（含）或以上时间申请终止合同的，甲方将全额无息退还乙方租赁保证金。

2. 乙方提前两个月（含）至三个月以下时间申请终止合同的，甲方将无息退还乙方三分之二的租赁保证金。

3. 乙方提前一个月（含）至两个月以下时间申请终止合同的，甲方将无息退还乙方三分之一的租赁保证金。

4. 乙方提前申请终止合同时间不足一个月的，租赁保证金将不予退还。

如遇特殊原因，甲方将视具体情况而定，乙方需无条件配合。

（六）因不可抗力或政府征收（包括但不限于镇街征收，拆迁安置、原职工安置、城市规划、旧房改造、危房拆除等原因），甲方有权单方终止合同，但应提前 90 日以书面形式通知乙方，并免除乙方 90 日的租金。合同终止所产生的损失各自负责，甲方对乙方在租赁期间所有投入概不承担赔偿责任，乙方必须配合和服从。乙方应按甲方指定日期腾退租赁物业，并向甲方交付租赁物业。逾期未腾退或交付的，则视为乙方严重违约，甲方除有权单方行使合同解除权并没收保证金外，同时有权按原租金标准的双倍计付租赁物业占用费。

（七）如租赁物业在出租前已被抵押（查封），若抵押权人（法院）根据法律法规对租

赁物业进行相关处理的, 则本合同自然终止, 双方损失由各自承担。

**第十二条** 乙方在租赁期内应接受当地政府职能部门及甲方的正常检查、监督和管理, 并注意做好“三防”(防火、防盗、防事故)工作。如因违反有关规定造成事故, 所有责任由乙方承担并赔偿甲方的一切经济损失。

**第十三条** 乙方为租赁物业(包括但不限于公共娱乐场所)治安、消防安全及计生责任的负责人, 对租赁物业在租赁期间的治安、消防安全及计生责任负全部责任。

**第十四条** 在租赁期内, 乙方要做好门前“三包”, 注意环境卫生和清洁。乙方须按有关部门的要求做好各项环境卫生和清洁工作, 自觉遵守和执行甲方依法制订的各项规章制度, 经营场所公约等规定, 接受甲方或甲方委托的第三方统一管理, 履行消防、用电、公共卫生及安全责任的规定, 自觉接受有关部门的检查、监督。如有需要, 甲方将协助乙方做好以上各项工作(包括但不限于聘请清洁人员、保安人员等), 由此产生的一切费用由乙方承担。

**第十五条** 经甲乙双方协商, 在本合同期满前三个月内, 乙方同意甲方在出租物业处拉挂横幅招租。

**第十六条 优先承租权**

租赁期满后, 甲方如继续出租此物业, 在同等条件下, 乙方有优先承租权。具体手续按丙方要求办理。

**第十七条** 乙方应在确立租赁关系签订《物业租赁合同》前, 按本合同约定的首年月租金标准的50%向丙方一次性支付中介费。

**第十八条** 本合同在履行过程中发生争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 依法向佛山市三水区人民法院提起诉讼。

**第十九条 其他约定事项**

(一) 乙方现确认以下通讯方式, 甲方及丙方如有函件或通知需要送达乙方的, 可以向乙方的通讯地址进行邮寄(含快递)或以短信的方式发送至乙方的手机(包括与手机号绑定的微信)上, 乙方如变更通讯方式应及时书面告知甲、丙双方, 否则仍以本合同约定通讯方式为准:

乙方通讯地址:

联系人:

联系电话:

甲、丙双方按以下方式向乙方通讯地址送达材料均视为有效将送达:

(1) 甲、丙方(含甲、丙方的工作人员)将通知内容通过短信的方式或微信的方式发送至乙方在本合同中预留的手机上(包括所绑定的微信上), 通知发出视为送达;

(2) 甲、丙方将相关的函件或通知邮寄(含快递)至乙方的通讯地址(或身份证地址), 邮件(含快递)被签收(含他人代为签收)即视为送达, 如无人签收邮件(含快递)或因其他原因邮件(含快递)被退回的, 邮件(含快递)被退回之日视为送达。

(二) 本合同项下所涉及物业已委托丙方进行日常物业管理工作(包括但不限于物业管理、租户管理、租金追缴等工作), 丙方按照本合同约定向乙方主张权利的, 视同甲方行为。同时乙方按照本合同约定向丙方主张权利、履行义务的, 视同向甲方主张。本条约定甲、乙双方已被明确告知并同意。

(三) 本合同所有附件为合同不可分割的一部份。

(四) 本合同未尽事宜, 按《中华人民共和国民法典》有关规定, 经双方共同协商, 可签订补充协议。补充协议与本合同具同等法律效力。

第二十条 本合同正文共有八页, 附件二份, 一式三份, 甲、乙、丙三方各执一份, 经甲、乙、丙三方签字或盖章后立即生效。

附件: 1、物业及装修、设施设备交付清单  
2、租金清单

甲方: (盖章)

法定代表人:

委托代理人:

(经办人):

联系电话: 0757-87250020

签订日期: 年 月 日

乙方: (盖章)

法定代表人:

委托代理人:

(经办人):

联系电话:

签订日期: 年 月 日

丙方: (盖章)

负责人:

委托代理人:

(经办人):

联系电话: 0757-87783200

签订日期: 年 月 日