**物业租赁合同**

甲方（出租方）：中山市神湾镇资产经营有限公司 （以下简称“甲方”）

统一社会信用代码：91442000749976400N

联系地址：中山市神湾镇神湾大道中48号

联系人： 联系电话：86602862

乙方（承租方）： （以下简称“乙方”）

统一社会信用代码/身份证号码：

联系地址：

联系人： 联系电话：

依据《中华人民共和国民法典》的相关规定，乙方通过竞投的方式，竞得 的使用权，双方在平等、自愿的基础上，就租赁的事宜达成本合同，以兹共同遵守：

第一条 租赁物概况

一、坐落：中山市神湾镇 （以下统称“租赁物”）。

二、租赁物面积： 。

三、租赁物结构情况： 。

四、用途：合法经营。

五、权属：甲方是该租赁物的使用权人。乙方对此权利无异议(乙方于租赁前已知晓租赁物业的现状及详细状况（暂无相应权属证明），并且已经实地考察、明确清楚知道租赁物业的来源、瑕疵和风险等（包括上述已知瑕疵和风险及其他一切未知瑕疵和风险），确定无误上述情况，以及同意按照交付时的现状进行承租及支付相应的租金）。

第二条 租赁期限

租赁期限3年，从2022年10月1日至2025年9月30日止（根据竞租情况确定租赁期起止时间）。

1. 租金及租金支付方式

一、免租期：2022年10月1日至2022年11月30日。

二、租金：2022年11月1日至 年 月 日，每月租金为人民币中标金额（小写： 元），租赁期限内因使用租赁物产生的或者因从事经营活动产生的水电费等费用由乙方自行缴纳。

二、乙方需在每月5日前将本月租金通过银行账户转账方式将租金支付完毕（先付后用），并把银行单交回甲方。

三、甲方收取租金的银行账户信息：

户 名：中山市神湾镇资产经营有限公司

开户行：中山农商银行神湾支行

账 号：80020000000138133

第四条 履约保证金

一、乙方在竞投前所交的保证金直接转为合同履约保证金人民币 元（大写： 整）

二、乙方不存在无权要求返还履约保证金事由的，甲方自合同终止之日起10个工作日内无息退还已收取的履约保证金。

三、有以下情形之一的，乙方无权要求返还履约保证金：

（一）不按约定用途使用租赁物的；

（二）逾期或未足额支付租金超过三十天的；

（三）未经甲方书面同意转租/分租；

（四）未经甲方书面同意，擅自改变租赁物现有的结构和装修或扩建；

（五）存在损害租赁物行为未修复的（存在损害租赁物行为未修复，但经甲乙双方协商一致，并乙方已向甲方补偿的情形除外）；

（六）乙方提前终止本合同的；

（七）合同终止后在甲方通知或合同约定期限未向甲方腾空返还租赁物的。

第五条 甲方的权利和义务

一、有权监督乙方合理使用租赁物。

二、有权要求乙方依约使用租赁物、依约足额按时支付租金。

三、经乙方通知，修缮因自然灾害造成的房屋结构损坏，并承担相关费用。

四、协助乙方办理消防设施建设手续。

五、租赁期间，经甲方书面同意，乙方可对物业进行装修，并按有关部门要求安装各类设施（消防设施经相关部门检验合格），所需的一切费用均由乙方负责，相关装修方案及验收材料应当交付甲方确认并由甲方现场陪同确认验收。乙方在装修时未经甲方同意不得擅自改变该物业的建筑结构、消防设施、配电设施等。否则甲方有权制止，由此造成的损失由乙方负责。

第六条 乙方的权利和义务

一、有权依约、合理使用租赁物。

二、依约、足额支付租金。

三、做好物业的日常检查、维护、保管、保养工作（包括但不限于疏通下水道、屋面渗漏等），并承担相关费用。因乙方使用不当或不合理使用等原因，导致租赁物业或其附属配套设施出现妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应及时告知甲方，并由乙方出资进行维修，不能维修或拒绝维修的，乙方因承担由此产生的所有费用（包括但不限于甲方委托第三方进行维修的费用、因此产生的其他经济损失以及因主张权利产生的律师费、诉讼费、鉴定费用等）。

四、合法、安全地生产和经营，取得与从事的生产、经营活动有关的、国家法律和政策规定的证照、许可、批文等。

五、建设消防设施、环保设施的，自行负责工程设计、施工、验收等，并自行承担一切费用。

六、未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物业现状的结构或装修装饰、扩建、改建等。

七、自行处理并自行承担在租赁期限内产生的、因使用租赁物产生的或者因从事经营活动产生的税、费、债权债务、赔偿责任和其他违法犯罪的法律后果。

八、未经甲方书面同意，乙方不得擅自转租或分租。如果私自转租，属于违约行为。甲方有权要求违约方支付违约金（保证金的3倍），并有权单方解除合同，由此造成的损失（包含并不限于律师费、诉讼费等）由违约方承担。

九、若在租赁期内乙方已用租赁物所在地址申办工商营业执照的，乙方须在合同到期后10个工作日内办理工商营业执照注销。

十、如有合同违约解除、终止、到期等情形之一的，乙方需在甲方通知的期限前（合同解除及终止的情形）以及合同期限届满前（合同到期的情形）清场完毕，并经甲方对租赁物进行验收确认。逾期不清场完毕的，视其自动放弃租赁物的一切设施，任由甲方处置，甲方无需作任何赔偿，且相应的清场费用由乙方承担。

第七条 合同终止

一、有下列情形之一的，本合同终止：

（一）双方协商一致的；

（二）因征收、征用或其他公益性事项需收回租赁物的；

（三）一方依法或依本合同约定行使单方解除权的；

（四）无正当理由，一方提前3个月以书面形式通知对方的。

本情形所称的“正当理由”是指本款第（一）至（三）种情形。

二、因征收、征用或其他公益性事项解除本合同的，双方应无条件执行，乙方按实际使用天数结清租金。双方均无需向对方进行补偿或赔偿。

三、本合同终止的，乙方应结清在租赁期限内产生的一切费用，在合同约定的期限内向甲方返还租赁物业。租赁物已有的水电装置、装饰装修物、扩建物均归甲方无偿所有。

第八条 违约责任

一、因第七条第一款第（四）种情形，甲方提前3个月通知乙方解除合同的，向乙方双倍返还履约保证金（或根据乙方要求抵扣租金）。

二、因第七条第一款第（四）种情形，乙方提前3个月通知甲方解除合同的，无权要求返还履约保证金并应支付使用租赁物期间产生的一切费用（包含对租赁物的占用费用（占用费以本合同约定的租金标准计算）、水电费等）。

三、乙方不按时或不足额支付租金的，乙方须以拖欠的租金总额为基数，每天按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的4倍向甲方支付相应的违约金，违约金自逾期之日计算至实际支付之日。

乙方不按时或不足额支付租金超过三十天的，甲方有权解除合同要求收回租赁物，不予退还履约保证金，并且有权要求乙方按上述标准支付相应的违约金以及拖欠租金期间产生的一切费用（包括但不限于对租赁物的占用费用（占用费以本合同约定的租金标准计算）、水电费等。

乙方同意在其违约情形下，没收保证金与支付相应违约金均为乙方需要同时承担的违约责任。

四、合同终止后，乙方拒绝在相应期限内返还租赁物的，视为乙方同意放弃承租土地范围内的所有种植（养殖）物、附着物等财产所有权，并同意甲方自行处置上述财物，乙方免除甲方处置财物行为的全部责任。

五、合同到期后乙方逾期办理工商营业执照注销的，乙方须以月租金为基数，每天按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的4倍向甲方支付相应的违约金，违约金自逾期办理之日起计算至实际办理工商营业执照注销之日止。

六、一方违约的，守约方有权解除本合同，违约方还应承担另一方因实现债权而产生的维修费、更换费用、律师费、评估费、差旅费、诉讼费、诉讼保全手续费等费用。

第九条 争议解决条款

一、本合同未尽事宜，双方可共同协商，签订书面补充协议。签订的补充协议与本合同具有同等效力。争议解决条款不受合同效力影响，对双方均有约束力。

二、因履行本合同产生争议的，双方应协商解决。协商不成的，任一方可向中山市第一人民法院提起诉讼。

三、本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付的租赁保证金款项后，本合同方能生效。本合同一式四份，双方各执两份，具有同等法律效力。

四、乙方提交的装修方案，经甲方书面同意的，可以实施。乙方知悉并同意装修物装修后均无偿属于甲方所有，该物权权属的约定不因本合同的到期、解除、无效、终止等而受影响。合同终止时，乙方应当完整向甲方移交装修物，不得擅自拆除装修物，否则应当按照装修方案定价向甲方赔偿。

五、乙方于租赁前已知晓租赁物业的现状及详细状况，乙方同意按照租赁物业交付时的现状进行承租并支付相应的租金。乙方知悉并同意上述情况，且不视为甲方存在过错，免除甲方相应的责任。

六、如因合同被认定为无效合同，乙方拖欠甲方之款项（包含租金、水电费（如有）等），从逾期之日起以欠付款项为基数每日按照贷款市场报价利率（LPR)的4倍向甲方支付违约金，并同意甲方没收合同保证金。

以下无正文。

甲方（盖章）： 中山市神湾镇资产经营有限公司

代表签名：

乙方（盖章）：

代表签名：

签订日期： 年 月 日

签订地点：中山市神湾镇