

物业租赁合同

甲方（出租方）：中山市横栏镇六沙股份合作经济联合社

联系地址：中山市横栏镇六沙大道 66 号

法定代表人：黄伟斌

乙方（承租方）：_____，公民身份号码_____，联系电话：_____，联系地址：_____。

甲方为发展农村经济，加快社会主义新农村建设，充分利用当地的地区优势和资源优势，同意将位于横栏镇六沙村接龙街 44 号集体物业出租给乙方使用。甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，在甲乙双方自愿平等基础上，经协商一致，签订本合同，供双方共同遵守执行。

第一条 租赁场基本情况

1、甲方将位于 中山市横栏镇六沙村接龙街 44 号 的集体物业（以下简称为租赁物）出租给乙方，作为 商业 用途，具体的商业用途以政府部门审批准许为准。

2、租赁物共 两 层，建筑面积共 238.56 平方米。甲、乙双方同意按此建筑面积与现状进行租赁，不再重新测量，如本合同约定与测量的面积存在差异，双方同意租金不作调整。

3、租赁物无办理不动产权证，权利人为甲方。在签订本合同前，甲方已委托广东城筑建设工程有限公司对租赁物的安全性进行鉴定，鉴定结论为 C 级，属于危险住房，房屋组成部分（梁、板混凝土构件）为 C 级，其它各组成部分均为 B 级，即租赁物出现中度破损，存在中度危险。防灾措施鉴定结论为部分具备防灾措施。

4、乙方对租赁物的上述情况表示知悉，确认甲方已向其作出详细披露，不存在隐瞒租赁物的安全隐患或产权不清晰等情形，乙方表示没有异议，且同意按照租赁物现状承租。

5、乙方承租后，同意按照招投标文件、交易方案与修复工程量清单等规定要求，对租赁物进行修复，在乙方修复维修整改完成并经鉴定达标符合正常使用条件后，乙方方可使用该租赁物，乙方擅自使用，造成的一切经济损失与法律责任，均由乙方自行承担，造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方追偿。

第二条 租赁用途

1、甲方按照租赁物现状出租给乙方作商业用途，在征得甲方书面同意情况下，只能根据实际经营需要，在保留现有的历史风格情况下进行装修与陈设。

2、乙方承租该租赁物只能用于商业用途，不得擅自改变租赁物的用途与功能，不得从事烧焊、污染性行业。

第三条 租赁期限

1、租期为____年，自签订本合同之日起至 2034 年 12 月 31 日止。

2、在签订本合同之日起至 2025 年 12 月 31 日期间为免租期，乙方无需向甲方支付期间的租金，但水费、电费须据实自行支付，租金自 2026 年 1 月 1 日起计算。

3、租期期间，如乙方需要将租赁物转租或分租给第三人，或将本合同权利义务转让给第三人，须事先征得甲方书面同意，否则，视为违约，且不得改变该租赁物的用途。

第四条 租金及其计算办法、支付方式

1、租赁费用计算办法：

(1) 自签订本合同之日起至 2025 年 12 月 31 日为免租期。

(2) 在 2026 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日期间，每年租金为人民币_____元（大写：_____）。

(4) 在 2030 年 1 月 1 日起至 2034 年 12 月 31 日期间，在原租金基础上 5%，即每年租金为人民币_____元（大写：_____）。

(5) 上述每年租金为不含税，如乙方需开具发票，所产生的税款由乙方支付给甲方，税款由甲方代扣代缴。

2、乙方在签定本合同当日须一次性向甲方付清第一年度的租金，租金存入甲方指定的银行账户，且甲方确认收到乙方租金的十日内，由甲方开具有效的收款凭证。以后各年度的租金，须提前在上一年度的 11 月 30 日前一次性付清给甲方，逾期支付的，按乙方违约处理。

第五条 保证金

1、本合同签订当天，乙方须向甲方支付保证金人民币 2000 元（大写：贰仟元）。

2、租赁期限期满，在乙方没有违约情况下，缴清水费、电费、网络费及其它费用，按本合同约定将租赁物返还给甲方，搬走存放在租赁物内的家私杂物，将注册登记在该租赁物的营业执照迁移或注销后，甲方退回保证金给乙方（期间不计付利息）。如租赁物被乙方造成损坏，或框

架结构遭到破坏，甲方有权以保证金及归属乙方的其它有价财物抵偿修复费用，余款待租赁物修复完好后方可退还乙方，不足部分，甲方有权向乙方追偿。

3、如甲方违约，须双倍返还保证金归乙方；如乙方提前解除合同或发生违约行为，保证金归甲方所有。乙方支付的上述保证金不能用于抵扣租金。

第六条 交付租赁物

1、甲方在签订本合同当天将租赁物按现状交付给乙方。

2、乙方签订本合同，视为对租赁物现状已进行现场考察，同意甲方按照现状交付租赁物。

第七条 双方权利义务

1、由于租赁物属于历史建筑，已落成多年，存在多处危险，急需维修整改后方可使用。在乙方接收租赁物后，须按照招投标文件、交易方案与修复工程量清单等规定要求对租赁物进行修复维修整改，所发生的一切费用，由乙方自行承担，乙方整改达标后方可投入使用。

2、乙方须在 2025 年 12 月 31 日前完成该租赁物的修复维修整改工作。在乙方完成修复维修整改后须委托有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定，鉴定报告结果需达到 B 级或以上方为达标，鉴定报告须交付甲方存案。

3、在租赁期间，乙方需每隔两年开展一次房屋鉴定，其中首次鉴定须于 2026 年 1 月 31 日前完成，后续 2028 年、2030 年、2032 年、2034 年度的鉴定工作需在各当年 1 月 31 日前完成，鉴定费用均由乙方承担。

鉴于以上条款内容对甲方出租该租赁物非常重要，也是甲方与乙方建立租赁合同的首要考虑因素，甲方已经将上述条款内容在招投标文件、交易方案、维修工程量清单中强调提出，且经与乙方反复沟通，乙方签订本合同视为已充分理解其含义并同意接受。

4、乙方须对租赁物进行装修装饰、改建或扩建的，需要事先经甲方书面同意，并将相应的装修装饰、改建或扩建的项目明细、设计与图纸等提供给甲方存案，并严格按照相应项目明细、设计与图纸执行。

5、如乙方需要搭建临时户外设施、安装户外广告设施等，事先必须征得甲方同意方可进行。乙方必须对户外设施的安装进行定期的日常维护，所需全部费用乙方承担。乙方在租赁物搭建、安装户外设施的一切安全责任与事故，由乙方负责，与甲方无关，如因此造成甲方经济损失的，由乙方承担赔偿责任。

6、乙方须按照政府规定办理相关营业证照，一切工商、税务等与经营相关的证件办理手续与费用由乙方自行办理和承担。



7、乙方承租经营过程中所发生的税款、水费、电费、工人工资、工商管理、卫生、环保、治安、消防等费用均由乙方负责支付；经营所产生的债权债务及事故所造成的损失均由乙方自行承担，与甲方无关，如因此造成甲方经济损失的，由乙方承担赔偿责任。

8、乙方不得在租赁物内不能存放易燃易爆危险品，不得存放有毒物品或其他违禁品，不得利用租赁物进行违法犯罪活动，否则，须承担因此产生的法律责任。

9、乙方必须遵守国家与当地政府部门有关安全、建筑、消防、卫生、环保、治安、噪音、用电管理的规定，并承担因此产生的法律责任。

10、甲方按照租赁物现状出租给乙方，办理水电表所需的费用，以及乙方需要对水、电负荷、增容所发生的相关费用与相关法律责任，由乙方负担。

11、乙方在承租期间须为租赁物购买保险并承担相应保险费用，如因乙方事故造成租赁物损坏，保险公司赔偿不足部份由乙方承担赔偿责任。因乙方自身或过错原因，造成自身或第三人人身损害、财物损失等法律责任，由乙方自行承担责任，与甲方无关，如因此造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方追偿。

12、租赁期内，乙方为租赁物的防火责任人，承担防火责任，确保防火安全，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

13、乙方须在租赁物内自行安装消防系统与配备足够灭火器材，及时更换老化的线路，确保经营过程中安全用电、安全防火与消防安全责任等工作，承担因此产生的法律责任。

14、乙方须负责租赁物所有设施的日常维护(包括但不限于线路、用电设施、门窗、排水设施等)，维护所有费用由乙方承担。

15、乙方在租赁物装修所铺设地砖、电源线、卫生间设施、空调槽、管道设施、水管、排污伸缩闸等财产设施，以及对租赁物进行装修、改建、扩建所增加的不可移动附属物，在合同期满或依法解除合同后，全部无偿归甲方所有，乙方擅自拆除和破坏的，须作价赔偿给甲方。

16、在合同期满或者合同解除后7天内，乙方须将其自有的，或者按照本合同约定可以搬离的财物搬走，把租赁物内杂物清扫完毕，将租赁物返还给甲方。搬迁期限届满，视为租赁物内没有属于乙方所有的财物，或者视为乙方放弃财物所有权，交由甲方自行处理。

第八条 合同的变更、解除或终止

1、如因国家法律、法规、政策发生变化使本合同无法履行，或者继续履行将影响到甲、乙双方合同目的实现的，任何一方均有权解除合同。

2、乙方出现下列情形之一的，甲方有权解除本合同并收回租赁物，保证金归甲方所有：

- (1) 超过半年没有按时足额支付租金的;
- (2) 利用租赁物从事非法经营活动、违法行为的;
- (3) 未经甲方同意擅自改变租赁物用途, 将租赁物转租、转让、分租给他人, 或与他人共同使用;
- (4) 从事污染性行业, 或其他行业对周边居民、环境造成严重损害, 影响周边居民正常生活的。
- (5) 没有按照合同约定, 以及招投标文件中有关租赁物修复维护整改与鉴定的约定;
- (6) 违反合同约定的其他情形, 经甲方发出通知后仍未改正或拒绝改正的。

3、乙方发生违约行为, 甲方有权对租赁物停止供水、供电, 上锁、更换门锁, 强行收回租赁物等维护自身合法权益的措施, 乙方因此造成的所有损失, 由乙方自行承担。

第九条 违约责任

- 1、乙方逾期支付租金的, 甲方有权按乙方拖欠的租金每天收取 3% 的违约金。
- 2、在租赁期间, 甲、乙双方均不得无故提前解除合同, 如甲方无故提前解除合同, 须双倍返还保证金乙方; 如乙方无故提前解除合同, 保证金归甲方所有。
- 3、在租赁合同期限届满或解除后, 如乙方不按照本合同约定返还租赁物的, 甲方有权按照合同约定的租金标准 2 倍向乙方收取占有使用费至乙方返还租赁物之日止。
- 3、因乙方发生违约行为 (包括但不限于逾期支付租金或其他费用等违约行为), 甲方为实现债权和主张权利而产生的一切费用, 包括但不限于诉讼费用、调查费、诉讼保全费、诉讼保全保险费、律师费及其他费用, 均由乙方负担。

第十条 免责条款

- 1、因不可抗力造成租赁物毁损、灭失或双方财物损失、经济损失, 双方各自承担损失, 互不追究。
- 2、因国家或政府需要对租赁物征收、征用, 乙方应当在收到通知之日起 30 天内将租赁物返还给甲方。如乙方拒绝或故意拖延返还租赁物的, 视为乙方违约, 甲方有权强行收回租赁物 (包括但不限于对租赁物停止供水、供电, 上锁、更换门锁), 保证金归甲方所有, 同时, 甲方有权按本合同约定租金标准的 2 倍向乙方收取租赁物的占用使用费至乙方实际归还租赁物之日止。

第十一条 特别约定

乙方在签订本合同前, 已清楚了解租赁物现状及权属登记状态, 乙方同意以现状承租, 并承诺按照招投标文件进行修复维护整改和鉴定达标后再投入使用, 并按照合同约定定期对租赁

物进行鉴定，放弃以租赁物没有产权证及相关问题为由向甲方主张法律责任。如政府或司法部门责令整改、拆除租赁物或其他原因导致无法正常租赁的，甲方有权解除本合同且无需承担违约责任。

第十二条 其它条款

1、本合同系甲、乙双方的真实意思表示，双方均已详细阅读本合同所有条款，并对本合同条款的含义及法律后果充分理解，均无异议。本合同约定的所有条款是结合租赁物与双方实际情况的基础上，经双方充分协商一致后确定，均无异议。

2、本合同如有未尽事宜，可经甲、乙双方协商后签订补充协议。补充协议与本合同均具有同等法律效力。

3、本合同在履行过程中发生纠纷，双方应通过协商方式解决。如协商不成的，任何一方均有权向租赁物人民法院提起诉讼。败诉方应承担为解决纠纷而产生的费用，包括但不限于诉讼费、调查费、诉讼保全费、诉讼保全保险费、律师费及其他费用。

4、本合同经甲、乙双方代表人签名、盖章后生效。本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方：中山市横栏镇六沙股份合作经济联合社

乙方：

代表人：

代表人：

____年____月____日

____年____月____日