

物业租赁合同

出租方：中山市横栏镇西冲社区股份合作经济联合社（以下简称甲方）

承租方：（以下简称乙方）

法定代表人： 身份证号码：

联系电话：

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其合法拥有的物业出租给乙方使用事宜，经双方充分协商，达成如下协议并签订租赁合同如下：

一、租赁土地情况

甲方将坐落于中山市横栏西冲口旧农电所大楼及附属土地出租给乙方作经营使用，乙方经营要符合镇相关规定。该物业包含：建筑面积约 600 平方米农电所大楼、土地上现有锌铁棚约 2800 平方米，总占地使用权面积 3143.3 平方米。乙方已实地勘察和知悉租赁土地及地上建筑物的所有情况，知悉地上建筑物无房产证，对土地及地上建筑物的现状、面积位置、权利现状等均无异议，确认该物业符合乙方自身使用及合同目的，认可甲方为该物业的合法权利人。

二、租赁期限

租赁期限：自合同签订起至 2034 年 5 月 31 日止。其中合同签订之日起至 2026 年 5 月 31 日为免租期。

三、交付时间

本合同自签订之日起，甲方按物业现状交付乙方使用，乙方同意按现状承租。甲、乙双方签订《物业交付确认书》，明确物业及附属设施的具体现状。

四、租金计算、付款方式及保证金：

1、甲、乙双方约定，租金由 2026 年 6 月 1 日起计租，2026 年 6 月

1日至2030年5月31日的物业年租金为人民币： 元(大写： 元整)；2030年6月1日起至2034年5月31日的物业年租金为人民币： 元(大写： 元整)。租金按每三个月缴交，自签订本合同当日乙方必须先缴交首期租金，余下每三个月租金必须在上个月月底前向甲方前缴交下期租金(即5月底、8月底、11月底、2月底前)，实行先交租后使用的方式进行租赁。

2、合同签订当日，乙方须向甲方支付合同履约保证金人民币壹拾万元整(小写：100000元)。本合同履行期满，乙方结清全部应付费用(包括租金、税费等)、完成搬迁且无违约情况下，由甲方于30日内无息返还履约保证金给乙方。

五、双方的权利和义务

1、乙方不得中途退租，且必须按时缴交租金。如逾期缴交的，则每天按拖欠总额加处千分之一的利息给甲方；逾期超过两个月的，甲方有权解除合同、没收合同履约保证金、收回物业、土地并继续主张乙方所拖欠的租金及产生利息。

2、在租赁期内乙方不得将该物业出卖、抵押给第三方；未经甲方书面同意，不得转租，否则视为乙方违约。

3、租赁期内，乙方如需对物业进行新建、拆除、改造的，必须征得甲方及有关部门的同意，并办理全部审批手续，相关建设、改造费用全部由乙方承担。如乙方符合法律及政策的有关要求及条件的，甲方有义务协助乙方办理有关该地块的相关手续(包括报建、水电、消防、开户、营业执照等)，但所需的一切费用由乙方承担。

4、乙方必须依法经营，租赁期内必须遵守中华人民共和国的各项法律法规。租赁期内该物业产生的所有税费(包括国家或地方政府征收的土地使用税及房产税等)由乙方负责支付。同时，乙方应严格按照政府有关管

理要求做好安全、环保、消防、防噪音等工作，因工作措施不到位而产生责任事故及经济损失（包括第三方的经济责任），由乙方负责，与甲方无关。

5、租赁期内如政府规划需要征用该物业或土地的，不属甲方违约，甲方需提前两个月书面通知乙方做好搬迁工作，同时甲方无息退还合同履行保证金给乙方。乙方应积极配合，并无条件完成清拆、搬迁工作。合同终止时间为乙方配合政府征收（征用）之日。

6、租赁期内，乙方负责土地及附属设施的日常维护和维修，确保其符合安全使用标准；乙方同意在承租后需按镇相关要求将地上建筑物的外立面进行升级改造，所改造的一切费用由乙方负责，甲方不作任何补偿。

六、合同期满及终止的处理

1、合同期满，乙方在该物业内新建、增设的所有建筑物、配套固定设施、固定装修等（包括房屋、门窗、水电、排污、各种线路及管道等电源线路等）均无偿归甲方所有，乙方不得提出异议。

2、租赁期满，如乙方要求续租的，在同等条件下，乙方享有优先续租权，双方需重新签订物业租赁合同。

七、违约责任

乙方存在以下违约行为的，甲方有权单方解除本合同，没收合同履行保证金，收回土地使用权，同时乙方在该地块上所建的所有建筑物及配套固定设施、固定装修等（不包括生产设备）全部无偿归甲方所有：

- (1) 逾期支付租金超过两个月的；
- (2) 利用租赁土地从事违法犯罪活动的；
- (3) 未经甲方书面同意将土地非法转租的；
- (4) 排放废水、废气、噪声影响环境或周边群众生活的，经甲方或者相关部门催告后 15 日内未整改的；
- (5) 乙方员工因劳动纠纷问题到政府部门上访的；

(6) 未按照法律法规规定领取营业执照、资质证书从事生产活动的。

八、争议处理

因履行本合同产生的争议，双方可协商解决；协商不成时，可向土地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。因诉讼所产生的一切费用（包括但不限于：诉讼费、律师费、查档费、公证费、鉴定费、诉讼担保费、评估费等）由败诉方承担。

九、合同生效

合同自双方签字、盖章后生效。本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，各份合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）

乙方：

签名：_____

签名：_____

签订日期： 年 月 日