

物业租赁合同

出租方

**

承租方

**

物业地址

**

物业编号

**

租赁期限起止时间

年**月**日起至*年**月**日止

租金总额

元（大写：*）

审批编号

**

合同编号

**

出租方（甲方）：_____

社会统一信用代码：_____

承租方（乙方）：_____

社会统一信用代码/身份证号码：_____

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，结合甲、乙双方的实际情况，明确双方的权利义务关系，就房屋租赁事宜达成如下协议，共同遵守。

第一条 出租物业情况

1.1 甲方出租给乙方物业的主要情况如下：

1.1.1 物业编号：_____

1.1.2 物业地址：_____

1.1.3 物业面积：房屋出租面积（按照建筑面积或套内面积）为：_____m²；土地出租面积为：_____m²。

1.1.4 其他：_____。

第二条 租赁用途及使用要求

2.1 乙方向甲方承诺租赁该物业作为乙方_____使用，乙方应切实按照合同约定用途合理使用物业，不得变更使用性质。乙方保证遵守国家有关房屋使用、工商等职能部门管理和物业管理的规定，不得违法、违规使用物业。否则，甲方有权解除合同并追究乙方违约责任。

2.2 乙方不得擅自转租或转让该物业。乙方使用该物业作为商业经营用途的，需办理营业执照，营业执照登记人应与乙方一致，若不一致且乙方不能提供双方合伙联营关系证明的，则甲方有权视作乙方擅自转租转让该物业并追究乙方的违约责任。

第三条 租赁期限

3.1 租赁期限：共计___个月___天，自_____起至_____日止。

3.2 免租期：共计___个月___天，自_____起至_____日止。

第四条 租金标准及支付方式

4.1 甲、乙双方约定按照下列标准计算租金：

_____年___月___日至_____年___月___日，按照¥___元/月（含税）计算；

_____年___月___日至_____年___月___日，按照¥___元/月（含税）计算；

_____年___月___日至_____年___月___日，按照¥___元/月（含税）计算；

_____年___月___日至_____年___月___日，按照¥___元/月（含税）计算；

_____年___月___日至_____年___月___日，按照¥___元/月（含税）计算；

本合同租金总计为¥_____（大写_____）（含税），其中不含税价人

人民币¥_____ (大写_____), 税率_____。

若国家出台新的税收政策, 合同约定税率与国家法律法规及税务机关规定的税率不一致时, 对于尚未完成结算且未开具增值税税率发票的部分, 按照国家法律法规及税务机关规定的增值税税率调整不含税价格, 不含税价格调整为前述租金(含税价) / (1+新税率)。

4.2 乙方支付租金的时间及金额详见附件1《租金支付时间表》。

4.3 乙方应通过微信、刷卡或转账等方式将租金支付至甲方指定银行账户, 甲方银行账户信息如下:

开户名称: _____

开户银行: _____

开户账号: _____

4.4 乙方凭租金支付凭证原件向甲方换取租赁发票或自行打印租赁发票。

第五条 履约保证金

5.1 签订合同当日, 乙方向甲方缴纳履约保证金¥_____ 元(大写: _____ 元)。

5.2 租赁合同期届满, 若乙方未发生违约责任且向甲方交清合同约定各种费用, 并按照本合同第七条的相关约定将物业返还甲方, 甲方在收到物业之日起30日内向乙方无息返还保证金。

5.3 乙方出现本合同约定的违约情形, 甲方将扣除相应履约保证金, 不足部分乙方另行缴纳。

5.4 甲方收取的履约保证金除用以偿还欠付租金外, 还用于甲方代乙方支付的本合同约定由乙方承担的费用及损坏赔偿, 乙方应在扣除之日起5日内向甲方补足履约保证金, 否则甲方有权单方解除本合同, 没收剩余履约保证金, 并追究乙方的违约责任。

第六条 其他费用承担

6.1 乙方在承租期和免租期内产生的水费、电费、供暖费、物业管理费、电话、光纤费、垃圾清运费、污水排放费等一切费用均由乙方自行承担。若甲方代扣代缴上述费用后, 乙方应在规定的期限内支付给甲方, 否则甲方有权在履约保证金内扣除。

6.2 乙方在从事生产经营活动中产生的其他费用由乙方自行承担缴纳。

第七条 物业的交付及返还

7.1 甲方按照物业现状交付乙方, 交付物业时物业能满足基本使用, 乙方在签订本合同时对物业现状已完全知晓并认可, 双方签订《物业交付确认书》完成物业交付, 《物业交付确认书》是甲方将物业交付乙方的依据。

7.2 租赁期届满或提前解除合同, 乙方在合同终止或被解除之日起一日内向甲方返还物业。

7.3 甲乙双方对照《物业交付确认书》进行物业返还验收并相互结清各自应当承

担的费用，返还物业时物业能满足基本使用；验收通过后及费用结清后双方签订《物业返还确认书》完成物业返还，《物业返还确认书》是乙方将物业返还甲方的唯一依据；若乙方在合同终止或被解除之后未按7.2款返还物业、未实际使用该物业，且未与甲方签订《物业返还确认书》的则视为乙方“弃物业而去”，则由此造成的一切后果由乙方承担全部法律与经济责任，包括并不限于占用费、清理费、诉讼费、律师费、公证费、差旅费、公告费等相关费用。

7.4 乙方“弃物业而去”时，该物业内未搬离的设施、设备、物品视为乙方无偿交由甲方处置，处置收益归甲方所有。

第八条 装修约定

8.1 乙方根据需要需对租赁物业进行装修的，须报请甲方的书面同意，根据法律法规或其他规范性文件的要求需要相关部门备案或审批的，乙方还应当取得上述部门备案或批准后方可进行装修；未满足前述同意、备案、审批条件的，乙方不得自行装修。对该物业进行装潢装饰、修葺改造及安装必要设施设备（以下统称装修），费用由乙方承担。

8.2 乙方对租赁物业房屋内部进行装修前，须提前10日将拟定的装修方案提交给甲方，并由物业所在小区物管公司进行审批，如租赁物业所在物管公司或政府有关部门要求办理相关装修手续的，由乙方自行负责办理。经物管公司或政府部门书面同意及甲方认可后，乙方方可进场装修。

8.3 乙方对装修方案的合法性合理性及后续任何事宜负责，并承担相应责任；甲方同意乙方装修方案，并不代表其同意对该装修方案产生的任何纠纷、损害及损失等负责或承担责任，因乙方装修产生的纠纷或者责任由乙方独自承担。

8.4 乙方的装修方案不得影响物业房屋主体框架结构，不得影响其安全性，若乙方违反该约定，甲方有权要求解除合同并追究乙方的违约责任。

8.5 租赁期满，或合同提前终止或解除时，乙方在租期内出资进行的、已形成附和的装饰装修物（简称附和物）可拆除的按以下方式处理：

8.5.1 若乙方拆除附和物，拆除时乙方不得损坏或破坏物业房屋建筑主体结构、门窗水电气线路管网等，并将现场清理干净。

8.5.2 若乙方不拆除附和物，则附和物归甲方所有，甲方享有附和物的出租、处置、收益等物权。

8.5.3 若甲方明确要求乙方拆除附和物时，乙方应承担拆除义务和费用。

8.6 租赁期满，或合同提前终止或解除时，乙方在租期内出资进行的、已形成附和的装饰装修物（简称附和物）不可拆除的，则归甲方所有。

8.7 乙方不得在该物业进行违章搭建，否则甲方有权责令其拆除违章搭建物并恢复原状，并解除本合同，追究乙方的违约责任。

第九条 房屋维修责任

9.1 租赁期间，物业使用所发生的房屋和设备日常维修由乙方负责并承担费用，物业房屋主体的维修由甲方负责并承担费用。

9.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该物业房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该物业房屋及其附属设施毁损灭失的，乙方应负责维修或赔偿。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

9.3 租赁期间，甲方按合同约定对物业房屋建筑主体结构进行修缮时，乙方应积极协助，不得阻挠施工，否则甲方有权解除本合同，并追究乙方的违约责任。

第十条 治安消防安全责任

10.1 甲方有权进入该物业房屋巡视、检查该物业房屋内部各部分安全状况和处理应急事项。若需要由乙方负责维修或限期整改的情况，乙方应根据甲方的要求立即自行出资予以维修或整改，否则甲方代为维修，整改费用由乙方承担。

10.2 乙方为租赁该物业房屋的治安消防安全责任人，乙方应对该物业房屋内的人身安全和财产安全承担安全责任。因在物业房屋内发生的事故，包括但不限于斗殴、火灾、烟雾、水浸或任何物质的溢漏等造成的人身、财产损失，由乙方自行承担处理。

10.3 乙方应保证该物业房屋的安全使用，杜绝任何消防安全隐患。乙方应按消防部门的规定配备消防设备设施，保持消防通道畅通无阻，确保承租范围内不发生消防安全事故。

10.4 乙方不得在租赁物业房屋内进行任何形式的违法犯罪活动。

10.5 乙方保证不在该物业房屋内存放法律法规规定禁止室内存放的危险物品。否则，如该物业房屋及附属设施因此受损，乙方应承担全部责任。

10.6 租赁期间内，乙方是房屋的实际管理人，乙方需要时刻注意防火防盗防触电，不做危及自身人身安全的活动，并且乙方在房屋内发生的一切安全事故都由乙方自行承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电煤气使用不当、在房屋内摔倒等造成的人身伤亡，如果乙方利用此房进行不正当的经营或者违法活动，出租房有权并且无条件的（地）立刻收回房屋，如果给甲方造成损失的要按照实际损失进行赔偿。

第十一条 合同的终止与解除

11.1 合同期满后，本合同自然终止。

11.2 租赁期满前，有下列情形之一的，本合同解除，双方互不承担责任：

11.2.1 该物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

11.2.2 该物业因社会公共利益被依法征用的；

11.2.3 该物业房屋因城市建设需要被列入房屋拆迁许可范围的；

11.2.4 该物业房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

11.3 有下列情形之一的，甲方可通知乙方解除本合同，并收回物业。

11.3.1 乙方未征得甲方同意擅自装修或改变物业用途的；

11.3.2 因乙方原因造成物业房屋主体结构损坏的；

11.3.3 乙方擅自转租或转让物业的；

11.3.4 乙方在物业范围内违章搭建的；

11.3.5 乙方在物业内从事非法、违法活动，损害公共利益或损害甲方合法权益行为的；

11.3.6 乙方违反本合同附件二《安全生产责任书》的规定，经甲方通知限期整改，但拒绝整改或整改后仍不符合要求的，或发生安全事故的；

11.3.7 故意损坏租赁物业或因乙方过错导致租赁物业出现损坏的；

11.3.8 乙方逾期支付租金、水电费等相关费用达 30 日以上（含本数）的；

11.3.9 双方约定或法律规定的其他情形。

第十二条 违约责任

12.1 乙方未征得甲方同意或者超出甲方同意的范围和要求装修物业房屋或者增设附属设施的，甲方有权要求乙方恢复房屋原状，乙方逾期未恢复，甲方有权解除合同同时乙方应向甲方支付本合同租金总额的 20%作为违约金，履约保证金和已缴纳的剩余租金不予退还，乙方自行承担装修损失，给甲方造成损失的甲方有权继续追偿。

12.2 租赁期满前，非本合同约定情形，乙方提前三个月书面申请退租并经甲方同意的，甲方没收履约保证金，租金据实结算；乙方擅自退租的，应向甲方支付 3 个月的租金作为违约金，履约保证金不予退还，甲方可从剩余租金中直接扣除，不足抵扣部分则由乙方另行支付。乙方已付清全部租金的，扣除违约金后的剩余租金应退还乙方。

12.3 甲方在安全检查过程中要求乙方限期整改安全隐患，乙方拒不整改或逾期整改的，甲方按当期一个月租金标准对乙方进行违约处罚；处罚后乙方仍不整改的，甲方有权解除合同并没收履约保证金以及剩余租金。若乙方未尽到安全生产责任，导致发生安全事故的，甲方有权解除合同，同时乙方应向甲方支付本合同租金总额的 20%作为违约金，履约保证金和已缴纳的剩余租金不予退还，乙方自行承担装修损失，给甲方造成损失的甲方有权继续追偿。

12.4 乙方逾期支付租金、水电费等相关费用，每逾期一日，按照未付金额的 3%计取逾期违约金，逾期 30 日以上，甲方有权解除合同，乙方还应当向甲方支付本合同租金总额的 20%作为违约金，剩余租金和履约保证金不予退还。

12.5 合同期届满或其他原因终止，乙方在合同期届满或合同终止之日一日内将物业返还给甲方。若乙方未在规定期限内腾退搬离，甲方有权自行或通知物业管理公司采取停水、停电、加锁等自力救济方式，同时乙方应按本合同日租金标准的三倍计付房屋占用费或按对甲方造成的直接损失计取房屋占用费（两者就高不就低），直至腾退房屋之日止。

12.6 若乙方出现本合同约定的违约情形，乙方不再享有优先承租权。

12.7 因甲方单方面原因（除不可抗力情形外）提前解除本合同的，甲方给予乙方 3 个月免租期作为房屋腾退过渡期，向乙方支付 3 个月租金作为违约金，并向乙方

退还履约保证金和剩余租金。

12.8 乙方擅自转租转让该物业的，甲方有权解除租赁合同，乙方已交的租金和履约保证金由甲方没收不予退还，同时乙方按当期租金标准向甲方交纳6个月租金作为违约金。

第十三条 免责条款

13.1 因不可抗力原因，任何一方均可以书面通知对方并提供相关机关确认的不可抗力证明材料后依法解除本合同，而无需承担任何责任。不可抗力指无法预料、无法克服的所有自然灾害和意外事件，包括但不限于地震、洪灾，火灾、罢工、城市公共设施停止运转、战争、政府行为、司法行为及政策变化等。

第十四条 通知送达

14.1 乙方确认以下指定通知联系方式：

手机号码：_____

通讯地址：_____

其他方式：_____

14.2 甲方对乙方的通知送达可以直接由乙方签收，也可以采用下列任何一种（或数种）方式向乙方送达，乙方均认可：

14.2.1 甲方可通过在租赁物业处张贴的方式送达通知，甲方张贴的当日即视为通知已送达；

14.2.2 甲方可通过向乙方工商注册地址及身份证地址的任一地址邮寄的方式送达通知，邮件发出三日后（四川省以外为五日）即视为通知已送达；

14.2.3 甲方可通过短信、电话、传真、电子邮箱的方式送达通知，短信、电话、传真、电子邮件发出的当日即视为通知已送达。

14.2.4 甲方可通过在报刊刊登公告的方式送达通知，在公告刊登后三日即视为通知已送达。

14.2.5 乙方的联系人、联系电话等若有变更，乙方务必及时书面通知甲方，因乙方通知不及时或未通知甲方造成的一切后果均由乙方承担全部法律与经济责任。

第十五条 其他约定条款

15.1 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

15.2 乙方自愿放弃对承租物业的优先购买权。

15.3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

15.4 本合同自甲乙双方签字并盖章后立即生效。本合同一式六份，甲、乙双方各持三份，均具有同等法律效力。

15.5 乙方已完全知悉并理解本协议所有条款内容，同意本协议的约定。

第十六条 附件

16.1 本合同附件包括《租金支付时间表》(附件 1)、《安全生产责任书》(附件 2)、《物业交付确认书》(附件 3)、乙方的营业执照或居民身份证复印件(附件 4)、甲方的营业执照复印件(附件 5),上述附件是本合同不可分割的部分,与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方(章): _____

委托代理人(签名): _____

联系人与 联系电话: _____



乙方(章/签名): _____

委托代理人(签名): _____

联系人与 联系电话: _____

签约日期: _____年____月____日

签约地点: _____

租金收取明细表

次数	租金期限	金额（元）	收取时间	备注
1	年月日至年月日			
总额				
备注				