

物业租赁合同

甲方（出租方）：深圳市丹竹头股份合作公司，住所：深圳市龙岗区南湾街道丹竹头社区丹竹路 39 号（仅限办公住所）。

法定代表人：罗志斌

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方同意将物业出租给乙方，乙方同意承租该物业。现就物业租赁事宜双方签订本租赁合同。

一、租赁物业基本情况

1.1 租赁物业位于深圳市龙岗区南湾街道沙平南路 123 号丹郡花园 135 号 4-5 层（具体位置界限以红线坐标为准），合计建筑面积为 3169.49 平方米（以不动产权证书登记的建筑面积计租）。

1.2 租赁物业属甲方集体资产，已取得中华人民共和国不动产权证书，无权属争议。租赁物业现状为毛坯房，乙方对此知悉且无异议，同意按照物业现状租赁。

1.3 租赁物业用途：商业用房。

二、租赁期限和租金支付方式

2.1 租赁期限为___年，从___年___月___日起至___年___月___日止。免租期为___个月，从___年___月___日起至___年___月___日止。乙方可在免租期内进行装修，免租期内乙方须及时足额支付水、电、气及垃圾清运费、物业管理费、专项维修基金等费用。

租赁物业的水费、电费、物业管理费、专项维修基金等费用，乙方应按相关单位的收费标准，自行按月向租赁物业的服务方缴纳。

2.2 租金计算：每平方米每月人民币___元，每 3 年依次递增一次，每次递增幅度为 10%，租金按月支付，具体如下：

___年___月___日起至___年___月止，每月租金为人民币___元；

___年___月___日起至___年___月止，每月租金为人民币___元；

乙方应当在每月 5 日前以银行转账方式向甲方支付当月租金，甲方在确认租金到账之后 5 个工作日内根据乙方要求向乙方出具收款票据或发票。

乙方应当按时足额向甲方支付租金，如果逾期支付，每逾一日，乙方应当按所欠金额的 1% 向甲方支付滞纳金；如果乙方逾期支付租金超过贰个月，甲方除向乙方追偿所拖欠的租金及相应的滞纳金外，有权单方解除合同，终止租赁关系，收回物业且不予退还乙方租赁保证金。

2.3 乙方应当在签订本合同之日向甲方交纳租赁保证金人民币____元和首月租金____元，甲方应当在租赁保证金到账之日向乙方出具租赁保证金的收款收据及首月租金的收据或发票。

租赁期届满双方确定不再续约的，在乙方向甲方缴清全部应付租金以及因本租赁行为所产生的一切费用，并承担按本合同约定向甲方交还所租赁物业等本合同所约定的义务后，甲方应在 15 日内向乙方无条件不计利息退还租赁保证金。

2.4 计租起始日：免租期届满之次日，即从____年____月____日起开始计算租金。

2.5 本合同签订之日，视为甲方已将租赁物业按现状交付乙方使用，乙方同意按租赁物业现状承租。

三、续租

租赁期满，乙方需要继续承租的，应于租赁期满三个月前向甲方提出续租书面请求，在满足《龙岗区集体产权交易监督管理暂行办法》及甲方规定条件的，甲、乙双方可进行续约交易；若不满足《龙岗区集体产权交易监督管理暂行办法》规定条件的，采用公开竞价等交易方式。

四、转租与分租

4.1 合同期内，乙方不得改变物业用途，不得整体转租、转借他人或者调换使用，且不得在租赁物业上设立任何形式的担保，否则，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同，收回物业，并不予退还租赁保证金。租赁保证金不足以弥补甲方经济损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

4.2 乙方可将租赁物业部分分租，但必须经甲方书面同意，未经甲方同意擅自分租则视为乙方根本违约。分租部分的管理工作由乙方负责，包括向受分租方收取租金等。本合同规定的甲、乙双方的责任和权利不因乙方分租而改变。如发生分租行为，乙方还必须遵守下列条款：（1）分租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；（2）分租租赁物的用途应书面告知甲方；（3）乙方应在分租租约中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与受分租方的分租合同应同时终止；（4）乙方须要求受分租方签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方在本合同中有关分租事宜的约定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在本合同终止时，分租合同同时终止，次承租人应无条件搬离并返还租赁物；（5）无论本合同是否提前解除或终止，乙方因分租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；（6）乙方因分租而产生的税、费，由乙方负责。

五、装修

5.1 乙方根据需要可以对租赁物业进行装修，但不能改变物业主体结构，乙方对租赁物业的装修方案必须事先书面报甲方备案，甲方对装修方案可能涉及建筑安全或其他问题有权提出意见，乙方应当就甲方提出的意见进行相应修改，并经甲方确认才能进行施工。

5.2 租赁物业装修的报批、验收等手续由乙方负责办理，相关费用由乙方自行承担。乙方装修必须达到政府或甲方标准或要求，并及时将消防等相关部门的审批、验收合格文件复印交甲方留底。

5.3 乙方装修应当将装修工程发包给具有法定资质的建筑施工企业进行施工，施工安全责任由乙方和工程承包方依法承担，引起相邻住(用)户权益纠纷的，由乙方自行负责解决。

六、租赁物业及设施维护维修责任

6.1 租赁期间，租赁物业如果出现地基基础工程和主体结构质量安全隐患的，乙方应当及时通知甲方进行维修，维修费用由甲方承担；乙方装修、增加设施设备的维修、维护以及租赁物业及配套设施的日常维修维护由乙方负责并承担费用，维修维护安全责任由乙方承担，造成人员伤亡、财产损失的，由乙方赔偿。

6.2 乙方因维护、维修不当造成的管道设备破裂、消防设施及物

业线路损坏以及给任何第三人造成损害等导致的一切法律责任均由乙方承担。

6.3 乙方不得对承租物业配套设施擅自拆改、变造、损坏其使用功能。因乙方擅自拆改，扩建或增添所承租的物业及附属设施，或因乙方和乙方相关人员及客户等原因，造成物业设施损坏的以及其他财产损失和人身伤亡，甲方不负任何责任，乙方应当承担全部的修复和赔偿责任。同时，甲方有权单方解除合同、收回物业，不予退还租赁保证金。租赁保证金不足以弥补甲方经济损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

6.4 因乙方或次承租人堆放货物因货物堆放量过重或其他不当行为，导致物业出现渗漏、地沉、断裂等现象或安全事故，由乙方负责修复，并承担由此给甲方及第三方造成经济损失的赔偿责任。

七、甲方保证及责任

除本合同另有约定外，甲方的保证及责任为：

7.1 甲方保证具有签订和履行本合同的主体资格，拥有合法以租赁方式处置的权利，保证租赁物业不存在任何权属争议。

7.2 保证在签订本合同时，租赁物业没有被依法采取查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施。

7.3 协助乙方办理营业许可及租赁物业装修改造所需的审批手续，需要由甲方提供已有证明文件的，甲方应及时提供。

八、乙方保证及责任

除本合同另有约定之外，乙方的保证及责任为：

8.1 保证具有签订和履行本合同的主体资格。

8.2 根据本合同的约定及时足额向甲方支付租金，按时向相关单位缴纳水费、电费、燃气费、物业费、专项维修基金等及应承担的各项税费。（甲方不代收此类费用，由乙方直接向相关单位缴纳；物业服务事项由乙方和物业管理单位协商解决）。其他网络等通讯由乙方自行向相关单位申办，并承担费用。因乙方未及时交付相关费用，导致双方和第三方的一切损失均由乙方承担或赔偿。

8.3 保证按使用规范正常、合理使用租赁物业和附属设施设备，不得损坏租赁物业和附属设施设备。

8.4 乙方对本租赁场所内装修及经营期间安全负完全责任。保证按照法律规定和双方约定承担物业维护责任，履行物业维护义务。

8.5 在承租期内，乙方应严格遵守国家有关市场经营管理等法律法规规定，接受并配合各级行政主管部门依法进行的各项职能管理工作。乙方应本着公平合理，诚实守信的原则合法经营，并按营业执照规定的经营范围，自主经营、自负盈亏，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。乙方在经营中产生的债权债务概与甲方无关。

8.6 乙方必须遵守国家的法律法规和政策，依法纳税，必须以乙方的名义按本合同约定内容办理工商税务注册登记，办妥各项审批手续。获准营业时，将营业执照、税务登记证、消防、环保、卫生等相关审批验收文件复印件提交给甲方。

8.7 建筑物外立面及建筑物内部等非乙方承租物业范围内的广告发布权归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得以任何形式占用上述场所进行广告宣传。

8.8 乙方如有违反上述经营约定的，或被吊销营业执照，或经营行为不当等原因被新闻媒体曝光造成恶劣影响的，甲方有权单方解除合同、收回物业、不予退还租赁保证金，由此造成的一切经济责任和法律责任均由乙方承担。

8.9 乙方经营、存放易燃、易爆、剧毒等危险品必须遵守国家法律法规的有关规定，并向相关部门进行申报，申报同意后方可经营、存放。擅自经营、转移，储存危险品引发的安全事故，以及在承租期间因装修及使用不当导致发生火灾或其他事故，均由乙方承担一切法律责任和经济责任。由此给甲方或第三人造成的损失，乙方负责赔偿。

8.10 乙方不得擅自利用甲方名义从事任何商业活动，否则乙方承担一切后果及一切经济责任。

8.11 乙方在从事经营活动的过程中，不得以任何理由、任何借口损害甲方的声誉。

8.12 乙方必须严格遵守国家及地方政府的有关法律法规，依法开展生产、经营活动，不得利用租赁房屋从事任何违法犯罪活动，依法承担消防、治安、用电、施工、劳动用工等一切安全生产事故的法

律责任。

8.13 甲方有权对乙方的经营状况及员工工资的发放情况进行监督，如果发现乙方拖欠员工工资的情况，乙方接到甲方通知后应当采取措施并报告、配合政府主管部门依法处理，如需依法垫薪的由乙方负责解决，与甲方无关。

九、合同的变更或解除

9.1 合同期内，经双方协商一致，可以变更或解除本合同。

9.2 租赁期内，如有政府相关部门拆迁通知，在此情形下：（1）甲方须自获知政府相关部门拆迁通知 15 天内书面通知乙方；（2）本合同提前解除，甲方须在乙方按实际使用时间结清租金及相关费用后向乙方退还租赁保证金；（3）乙方不享有同政府拆迁部门谈判权利，且乙方必须服从并配合政府相关单位的拆迁工作；（4）按政府规定的补偿标准获得拆迁补偿，除属乙方投资的生产设备和经营性搬迁补偿款归乙方享有外，其余所有补偿款归甲方所有。

9.3 本合同生效后，如甲方单方强制解除本合同（本合同约定了解除权的除外），应向乙方双倍支付租赁保证金。租赁保证金不足以弥补乙方经济损失的，乙方有权要求甲方承担赔偿责任。

9.4 本合同生效后，如乙方单方强制解除本合同（本合同约定了解除权除外），甲方不予退还乙方租赁保证金。租赁保证金不足以弥补甲方经济损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

9.5 在合同履行期内，租赁物业有被依法查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的情形，造成乙方无法正常使用租赁物业。若是甲方原因，乙方有权单方面解除合同，乙方在交清一切应交费用后，甲方须无条件无利息双倍退还租赁保证金；若是乙方原因或者乙方因停产停业、歇业等原因无法正常使用租赁物业的，则甲方有权单方面解除合同，租赁保证金不予退还，若因此给甲方造成损失的应承担赔偿责任。

9.6 租赁期内，乙方存在逾期支付租金超过贰个月或未及时足额向相关单位缴纳水费、电费、燃气费、物业费、专项维修基金等费用超过 60 天的情形的，视为乙方已构成根本违约，甲方有权单方面解除合同，收回物业，并不予退还乙方租赁保证金。

十、租赁物业的交还

10.1 租赁期满未能续约或因解除合同导致合同终止时，乙方必须在合同终止当天内搬出承租物业内的全部物品，并将承租物业设施以正常运行、适租状态完整归还甲方。如乙方逾期不迁离、不腾空、不交还租赁物业的，甲方将就逾期部分向乙方收取相当于2倍租金（按当时市场租金标准计算）的违约金及相应的租金，并自行处置乙方留置在租赁房屋内的所有物品，如造成甲方经济损失的，乙方还应承担赔偿责任。如承租物业设施毁损，乙方应负责恢复原状。乙方不恢复，甲方有权自行恢复，并直接从乙方交纳的租赁保证金中扣除恢复费用，不足部分有权要求乙方在恢复工程验收合格之日以现金方式一次性付清，乙方逾期未付的，甲方有权按双倍同期贷款市场报价利率标准加收利息。承租物业内有余物的，均视为乙方放弃余物的所有权，甲方有权自行处理，产生的一切费用由乙方承担。

10.2 租赁期满，或因乙方违约导致本合同提前终止的，租赁物业内全部设施设备、改建扩建的建筑物或临时建筑物、装修及其他附属设施全部归甲方所有，甲方可直接自行处理，产生的一切费用由乙方承担，且对乙方不做任何补偿。

十一、保密条款

本合同任何一方对本合同内容及本合同谈判和履行过程中所知悉的对方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家机关授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经对方书面同意不得向任何第三方透露本合同内容和所知悉的对方的任何商业秘密。违约一方应按照受损方的实际损失承担赔偿责任。

十二、违约责任

12.1 除本合同另有约定外，甲方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，构成根本违约的，乙方有权解除合同，甲方支付乙方违约金人民币___万元；违约金不足以弥补乙方因甲方违约造成的经济损失的，乙方有权要求甲方承担赔偿责任。

12.2 除本合同另有约定外，乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，构成根本违约的，甲方有权解除合同，乙方支付甲方违约金人民币___万元；违约金不足以弥补甲方因乙方违约造成的

经济损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

十三、通知

13.1 本合同任何通知、主张、承诺、要求、请求或其它联系均应采取书面形式方为有效，否则其它任何形式承诺均为无效，且不承担任何法律责任。书面文件可面呈，也可以传真、挂号信或特快专递进行递送。

13.2 本条约定的任何通知、主张、承诺、要求、请求或其它联系若以面呈递送，对方签收之日即为送达之日；若以信件或特快专递递送，应当按照本合同 13.3 的约定填写收件人、收件人联系电话及地址进行投递，邮件签收之日为送达之日，收件人拒绝签收的，不影响送达效力。若任何一方改变收件地址，应当立即以书面形式通知对方，否则另一方以本合同确定的地址送达视为有效送达。

13.3 通知按以下方式送达：

甲方的地址及收件人：

甲方收件人联系方式：

乙方的地址及收件人：

乙方收件人联系方式：

十四、甲方收取租金及保证金的账号、开户银行及开户名称

账 号： 000117095994

开户银行： 深圳市农村商业银行沙西支行

开户名称： 深圳市丹竹头股份合作公司

十五、说明

如乙方办理有关证照需要与甲方签订在出租屋管理部门备案的合同的，双方一致认可在出租屋管理部门备案的合同不作为双方权利义务约定，双方仍以本合同约定为准。

十六、附则

16.1 双方在履行本合同过程中如发生争议，应积极友好协商解

决，协商不成的，任何一方均可向租赁物所在地人民法院起诉。

16.2 本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

16.3 本合同一式三份，由甲方持两份，乙方持一份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲 方 (盖章): 深圳市丹竹头股份合作公司

法定代表人 (签字):

日期: 年 月 日

乙 方 (盖章):

法定代表人 (签字):

日期: 年 月 日