合同编号：恩物业合同（20 26 ） 5 号

物业地址：恩平市横陂镇横陂新市场

租赁合同

甲方：恩平市市场物业管理服务有限公司（以下简称甲方）

乙方：_____（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就物业租赁达成一致意见，并签订以下合同：

一、租赁标的物基本情况

乙方租赁甲方位于恩平市横陂镇横陂新市场，属于其他（商铺/住宅/果园/空地/其他），房屋结构为框架（平房/混合/框架），租赁物业面积约2751.6平方米。

二、租赁期限

从_____年____月____日起至_____年_____月_____日止，共10年。

三、租赁费用

每月租赁费为人民币大写8309元整(小写：¥8309元）。租赁费按月缴交，先缴款后经营，前两月免租期，从_____年__月__日起开始缴交租赁费，租赁费每三年递增3%。

四、租赁押金

签订本合同时，乙方一次性向甲方缴交物业租赁押金人民币人民币大写两万元整（小写：￥20000.00）。合同期满，乙方无违约行为、付清所有的应付费用（水、电、杂费及乙方经营期间应承担的其他费用）并搬清属于乙方的可动产后，凭押金收据原件向甲方申请退回押金（**不计利息**）。

五、付款方式

本合同签订后，从租赁期生效日起，乙方须先缴纳押金和租赁费后方可进场经营。以后每月10日前，需缴交当月租赁费方可经营。押金和租赁费缴入甲方指定的银行账户（户名：恩平市市场物业管理服务有限公司，账号：2012009009124852285，开户银行：中国工商银行）。

六、双方权利与义务

1. 甲方保证该物业及附属设施属国有财产（集体资产），产权清晰无争议。

2. 甲方有权了解乙方租赁物业的使用情况，并进行物业安全生产监督检查。

3. 甲方不负有分期通知乙方按时缴付租赁费的义务，乙方应自行按合同约定，按时缴付。逾期 10 天未缴视为乙方违约。

4. 甲方按租赁物业的现状为乙方提供水电设施，在承租期间所产生的水电费由乙方缴交。

5. 如因乙方经营需要，需对该物业进行装修、安装设备设施或报装（扩容）水电或投入不动产的，须书面报甲方同意并办理相关手续后，在保证物业主体结构安全的前提下，方可进行施工，且费用由乙方负责。合同期满或退租，乙方的装修及水、电等设施或投入的不动产无偿归甲方所有。

6. 乙方在签约之日起，须在 90 天内将该物业营业执照复印件送至甲方备案。租赁期间乙方须按营业执照（复印件）登记的经营范围和在合同约定用途内从事经营活动，其经营活动产生的一切责任及由此引起的法律诉讼，均由乙方负责。

7. 租赁期间，甲方只负责开具本合同约定的租赁费发票时应缴税费，其他因乙方租赁本物业生产经营发生的一切税费（包括但不限于租赁费、工商税费、水费、电费、卫生费、治安费及员工工资等）及债权债务由乙方负责，与甲方无关。

8. 在承租期内，乙方将物业分租给他人，但应在拟分租时报甲方备案并经甲方书面同意后方可分租，并保证分租的期限不得超过本合同约定的租赁期；租赁届满或提前解除合同的，乙方应当在租赁期届满之日或甲方指定的期限内将物业清空归还给甲方，如逾期未能清空归还物业，产生的所有不利后果由乙方承担。

9. 乙方在承租期内，必须做好安全生产工作，按规定配备灭火器等有关消防设备，办理相关手续；规范用电行为，不得私搭乱搭电线；物业没有逃生通道，不得住人。承租期内一切安全生产责任由乙方负责。

10. 乙方经营产生的噪音及排出的废弃物（废气、废水及其他废弃物等），必须经过处理后达到国家环保部门排放标准后才能排放，费用由乙方承担。

11. 乙方守法经营，同时必须服从甲方及其他执法部门的行政管理，包括但不限

于对乙方经营范围、消防安全及其他管理等。

12. 乙方要保证室内、外装修的完整性，不得损坏物业墙体、结构及原有的设备、设施，不得拆迁水、电线路及其附属设施。租赁场地固定建筑物非金属结构设施所有权及支配权在合同期满后归甲方所有。

13. 乙方必须按照国家规定合法经营，不得用于经营黄、赌、毒等违法违规行业；不得用于经营对周边居民生活秩序、环境造成影响的经营项目。

14. 乙方必须在签约 1 年内对物业投入不少于 200 万元资金

15. 由于天气、自然灾害造成乙方机械、财物损失的，一切由乙方负责。

七、廉政建设

甲方规定甲方工作人员及其亲属不得接受乙方宴请或向乙方索取烟酒物品、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品、感谢费和好处费等非正当利益，若乙方发现上述情况，可向恩平市北晟建设开发有限公司或纪检部门进行举报；乙方也不得以任何理由向甲方工作人员及其亲属赠送烟酒物品、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品、感谢费和好处费等。

八、违约责任

1. 乙方应按时缴交租赁费，逾期 10 天缴交租赁费的，甲方按日加收未缴租赁费总额 1%的违约金。

2. 乙方有下列行为之一的，属乙方违约，甲方有权单方面即时终止（解除）合同，并没收乙方押金，保留追究乙方的经济责任或刑事责任:

（1）租赁期间，乙方未按要求向甲方提出书面申请，擅自装修、改造供水供电设施或建筑物结构的;

（2）租赁期间，除不可抗力因素外，乙方有意或无意识地造成甲方物业主体结构损坏的;

（3）租赁期间，乙方的安全生产措施不健全或不服从行政管理，经甲方或有关部门书面通知不整改的;

（4）租赁期间，乙方将甲方物业进行转租，未及时向甲方申请办理合同变更手

续的；

（5）租赁期间，乙方超过90天未将该物业营业执照的复印件送至甲方备案的，或未经甲方书面同意，营业执照的法人或经营范围变更的；

（6）租赁期间，乙方经营而产生的税费，未按相关部门规定的缴费日期到指定的相关营业部门或银行缴纳，经书面通知不整改的；

（7）经甲方书面催缴，乙方逾期30天仍不缴交租赁费的；

（8）合同期满，双方不再续签，乙方归还甲方的财物有损坏，又不进行维修或赔偿的；

（9）合同期满，双方不再续签，乙方未能按约定在合同期满前将自有可动物品搬离该物业的；

（10）乙方没有按合同约定，违反廉政建设条款的；

（11）乙方没有依法经营或被依法依规追究了民事责任或刑事责任的。

（12）合同期未满，乙方单方面提出退出的。

九、不可抗力

1. 本合同所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括地震、台风、水灾、火灾、战争或双方共同认可的其他情况。

2. 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，双方部分或全部免除责任，但法律和本合同另有规定的除外。

3. 属乙方经营因素引起的纠纷、火灾等行为，致使甲方物业损坏的，乙方要负全部责任。

4. 属乙方使用或搭（架）起的临时设施（含广告牌等），因不可抗力造成人身或财产损失的，乙方负全部责任。

5. 因上述1至4点原因引起的物业损坏（倒塌）的，甲方有权视具体情况决定是否终止合同或维修后继续由乙方经营。

十、其他约定

1. 在租赁期内物业所有权发生变动或市政府决定变更其用途的，本合同自动解

除。因上述情况提前解除合同的，甲方应给予乙方 30 天的搬离时间，搬离期间免收租赁费。乙方按上述有关条款约定搬离后，甲方退回押金和多收租赁费（不计利息），不作任何补偿。乙方在合同到期内要求解除合同的，应提前 30 天通知甲方，甲方退回乙方押金、单补退回多收租赁费；未按约定提前告知的不退回押金及多收的租赁费。

2. 本合同期满后，物业经营权实行公开招租，在同等条件下，乙方享有优先承租权，但乙方有下列行为之一的，不再享有优先承租权：

（1）2 次及以上未能按要求缴交租金及相关税费的；

（2）对安全生产等行政管理和监督检查工作不配合、不服从的；

（3）存在拖欠员工薪资行为的；

（4）乙方未将该物业的营业执照在约定的时间内送至甲方备案的；

（5）未遵守本合同其他约定条款的。

3. 物业合同到期前 90 天，乙方需主动书面告知甲方是否有意在下一租赁期承租该物业，以便甲方做好招租工作。未提前 90 天告知的，视为自动放弃优先承租权。

4. 本合同所表述的经济损失（责任）的计算方式以甲方认定的事情发生日作为评估基准日，按评估价核算。

5. 本合同在履行过程中如发生争议，双方应以友好协商的办法解决，协商不成，任何一方均可向恩平市人民法院起诉解决。

6. 本合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方共同协商后可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

7. 有效的通知及送达方式、地址：

（1）甲方确认其送达地址为：恩平市新平中路 53 号二楼，受送达人为：恩平市市场物业管理服务有限公司，联系方式为：07507729636。

乙方确认其送达地址为：_____，受送达人为：_____，联系方式为：_____。

（2）以上送达地址适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各

行政机关。

（3）送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达；采用邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

（4）上述送达地址、受送送人、联系方式发生变更的，变更一方应履行通知义务，因当事人送达地址变更后未及时书面告知，导致未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

8. 本合同最终解释权归恩平市市场物业管理服务有限公司。

9. 本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。本合同自签订之日起生效。

甲方：恩平市市场物业管理服务有限公司　　乙方：

（盖章）　　（签字及手指摸）

法定代表人或授权人：　　乙方身份证号码：

联系电话：0750-7729636　　联系电话：

签订日期：_年_月_日