**物业租赁合同**

合同编号：

甲方（出租方）：江西省晶诚物业管理有限公司

法定代表人：魏武超

统一社会信用代码（身份证号）：91360000787280770X

联系电话：0791-86203501

通讯地址：南昌市青云谱区洪城路8号长青国贸大厦28楼

乙方（承租方）：

统一社会信用代码（身份证号）：

联系电话：

通讯地址：

 甲方现将位于 南昌市东湖区北京东路1号办公楼 按现状租赁给乙方，甲乙双方在平等自愿基础上，根据《中华人民共和国民法典》等法律规定，经协商一致达成如下条款：

第一条 出租范围包括：

1. 南昌市东湖区北京东路1号办公楼 ，面积约为1347.48 ㎡。

租赁物业状态： 良好 。

该租赁物业经双方验收，对物业出租范围及物业状态均无异议。

上述租赁范围内的物业均不得转租。

第二条 乙方承租物业用途为 。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及未按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变租赁物业约定的用途且不得利用该租赁物业从事非法活动。

第三条　租赁期为 陆 年，交房之日起计算租金，即从2023 年 10 月 1 日开始至 2029 年 9 月 30 日止。

 第四条　租金、租金支付期限与方式：

1、双方确定起始月租金为 元（人民币大写： 元整,租金为含税价）。甲方在乙方支付租金后出具票据，如需先开票据，乙方需书面通知甲方并征得甲方同意。

每年租金具体如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 租期 | 房屋月租金（元） |
| 2023年10月1日至2025年9月30日 |  |
| 2025年10月1日至2027年9月30日 |  |
| 2027年10月1日至2029年9月30日 |  |

2、乙方应先付租金后使用，每 1 个月支付一期租金，签订合同时支付第一期租金，后续每期租期起始日前 5日内支付该期租金。如遇支付日是双休日或节假日，乙方须提前交纳租金。即使出现履约纠纷，乙方承诺先按约支付应付租金，再协商解决。

3、支付方式：银行转帐方式，由乙方将租金汇入至甲方指定银行帐户。

第五条 乙方自主经营、自负盈亏，且必须遵守相关法律法规。乙方在经营过程中发生的全部经营责任及一切事故均由乙方自行承担，与甲方无关。

第六条 乙方须自行承担租赁期间的各项费用，包括但不限于水费、电费、通讯费、卫生费、物业管理费等各项税费及安装、维修任何电气设备等事项的一切费用。乙方不得违法违规用水，用电，用气等公共设施，因违法违规使用水、电、气等公共设施造成的一切后果由乙方自行承担责任，造成甲方或第三方损失的，乙方承担全部赔偿责任。

 第七条　租赁物业的维修、维护：

 1、乙方负责该租赁物业的日常维护，包括但不限于外墙、屋顶、内墙、门、窗水电等损坏（含下水道、化粪池），维护、维修费用由乙方承担。

 2、该物业的供水、供电、供气设施均由乙方负责维修、维护，且费用由乙方自行承担。

 3、租赁期间，甲方有权不定期检查租赁物业使用状况。如甲方发现租赁物业出现质量问题，有权通知乙方在三日内安排人员进行维修或维护。乙方未在三日内安排人员维修或维护的，甲方可自行安排人员维修，维修费用由乙方承担。

 4、如乙方未履行维修义务，致使该租赁物业或第三方人身财产损失的，乙方负有赔偿及其它相应责任。

第八条　合同履约保证金

为确保合同履行，双方同意在本合同签订后 3个工作日内，乙方支付甲方人民币 作为合同履约保证金。甲方向乙方出具收据，收据由乙方妥善保管，如遗失收据，乙方自行承担全部风险及损失。合同履约保证金不得用于冲抵租金及其他相关费用，不计息。

 甲方应于租赁期限届满且符合下列条件后十个工作日内时将乙方缴纳的合同履约保证金返还：

1、乙方出示支付合同履约保证金时甲方出具的收据；

2、乙方不欠甲方租金；

 3、乙方不欠本合同第六条所列各项费用；

 4、租赁物业、甲方认可的装修装饰和改善增设附着物及嵌入附属设施、设备完好且处于正常运行状态，未留存任何影响租赁物业的正常使用的物品；

 5、乙方已返还租赁物业；

1. 乙方不存在本合同第十一条不予退还合同履约保证金的其他情形。
2. 乙方不存在违反本合同第十条的情形。

第九条　乙方若有续租意向，应于期满前60天书面通知甲方。甲方收到通知后必须在物业招租时通知乙方，甲方在期满前60天未接到乙方书面续租意向，视为乙方无续租意向。

租赁合同终止或期满不续租的，乙方必须在甲方规定的时间内返还租赁物业，做好交接工作，且保障该租赁物业、甲方认可的装修装饰和改善增设附着物及嵌入附属设施、设备完好且处于正常运行状态，不得留存任何影响租赁物业的正常使用的物品，否则乙方每占用该物业或留存物品占用该物业一天按日租金 3 倍计算物业使用费直至乙方交房。若乙方超过 5 天未搬离租赁物业，视为乙方对租赁物业内财产的遗弃行为，甲方可对其任意处置，并不承担任何责任。

第十条　特别约定

1、乙方若设立户外招牌及外墙广告牌时，需在政府有关法规、条例允许范围内进行，与之相关的审批手续及费用由乙方负责，并对所设设施的安全负责。如因乙方设立户外招牌或外墙广告牌造成墙体渗水、广告牌及其构件坠落造成伤害等事件或其他任何事件导致甲方或第三方损失时，由乙方承担所有责任及风险。乙方不得设置与其经营和产品无关的广告设施。

2、乙方对租赁物业及水、电设施等的使用负有安全管理责任，按照“谁承租，谁负责”的原则，乙方要树立“安全第一，预防为主”的思想，落实防火、防盗、防触电及其它安全防范工作。租赁期内，承租物业的火灾、盗窃、触电及其它人身和财产安全事故，均由乙方承担全部经济和法律责任，与甲方无关。

3、乙方要提高防火、防灾安全意识，增加消防器材，保持消防通道畅通，对容易引起火灾的物品进行整理、清除，开展经常性的自查及检查租赁物业，发现安全隐患，及时消除，认真落实相关行政机关或甲方下达的整改通知的内容，切实履行乙方应尽的职责。

4、乙方应负责处理好与周边居民的邻里关系，出现邻里纠纷，乙方应积极解决，并承担全部责任。

5、如乙方使用租赁物业地址登记注册公司，应在合同解除、终止前办理注册公司地址的迁出手续或者注销该注册公司。

6、如在租赁期内，因乙方原因导致甲方受到司法行政机关处罚，或遭受到第三人索赔的，则甲方因此受到的全部损失由乙方承担。

7、租赁期内，如因国家或政府拆迁或征地行为导致本合同不能继续履行的，合约自动解除，出租方与承租方均无条件服从，出租方应退回承租方剩余期限租金。出租方不负赔偿责任，建筑物的拆迁补偿款及土地赔偿款由出租方所有，对于承租方的装饰装修部分的补偿款归承租方所有。同时承租方应无条件清空搬离，并将营业执照经营的注册地址报请工商变更或注销。注明：需出租方与承租方协商一致同意后方可执行。

8、承租方如需装修改造，应书面提出申请并附装修改造方案，经出租方同意后，方可在租赁的房屋或场地内进行合理装修，一切相关费用由承租方负责。合同期满，承租方附属设施的固定部分（若拆除将会影响房屋或场地的正常使用功能）及所搭建的地面附着物不得拆除并保留现状。

第十一条　违约责任：

甲方责任：

1、甲方应于乙方交付合同履约保证金以及第一期租金后将物业交付给乙方。如因乙方原因导致无法顺利按时交付，甲方有权单方解除合同并不承担任何责任，乙方承担由此造成的全部损失和责任。2、在租赁期限内，除本合同约定的甲方有权终止合同的条款外，甲方不得擅自提前收回该物业终止本合同，否则甲方应退还合同履约保证金并应支付本合同当年月租金的两倍作为违约金。

乙方责任：

1、自本合同签章后 5 个工作日内，若乙方未能按合同约定足额交纳合同履约保证金，本合同终止执行。

2、在租赁期间，若乙方擅自解除本合同提前退租的，甲方所收合同履约保证金不予退还，乙方还应另行支付本合同当年月租金的两倍作为违约金。

 3、乙方逾期交付约定租金或本合同约定需由乙方承担的费用，除及时如数补交外，还须交付滞纳金。滞纳金计算方法为：拖欠金额乘拖欠日数乘 0.05% 。同时甲方可自乙方逾期支付次日起，采取停水、停电、封闭物业等措施。

4、乙方在租赁期间必须合法、有序的经营。如发生纠纷或群体事件等均与甲方无关，而且乙方必须妥善解决，并承担由此产生的一切后果。否则，甲方有权不退还乙方合同履约保证金并单方面终止合同。

5、因乙方故意、使用不当或过失等原因造成的该租赁物业毁损、灭失或由此引起甲方其它租赁物业及所属设施、设备、装修毁损、灭失或造成人员伤亡和财产损失，均由乙方承担全部责任，乙方应负责恢复原状并赔偿经济损失，造成人员伤亡的，均由乙方负责善后并承担全部费用。

6、有下列情形之一，甲方有权单方面终止合同，不退还合同履约保证金，不赔偿乙方任何损失；乙方对甲方造成损失的，乙方须另行如数向甲方赔偿：

1）租金支付逾期达到 20 天；

2）未经甲方同意，乙方擅自改变该租赁物业用途的；

3）乙方违反本合同约定，不承担维修、维护责任致使该租赁物业或设备严重损坏的；

4）乙方未经甲方书面同意擅自将该租赁物业部分或整体转租第三人；

5）乙方在该租赁物业进行违法活动的；

6）乙方故意、使用不当或过失造成租赁物业严重损毁或灭失的。

7）乙方所欠各项费用 伍佰 元以上。

 第十二条　免责条款

甲乙双方同意在租赁期内，有下列情况之一的，本合同自动终止，双方互不承担责任；

 1、因自然灾害、战争行为或其他人力不可抗拒的原因导致合同无法继续履行的；

 2、该物业占用范围土地使用权依法提前收回的；

 3、该物业因社会公共利益或城市建设需要被依法被政府或单位征用的；

4、该物业因国家和政府的法律、法规规定要求提前收回的；

 第十三条　合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成，可选择一下第2种方式解决：

1、提交 / 仲裁委员会申请仲裁；

2、依法向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

合同违约方需向守约方支付因合同争议所产生的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、执行费、相关人员差旅费）

第十四条 本合同中如涉及未尽事宜，双方可协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

第十五条　本合同自双方签章后成立，乙方支付合同履约保证金及第一期租金后合同正式生效，本合同一式肆份，甲方留存叁份，乙方执壹份，具同等法律效力。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

授权代表人（签字）：　　　　　 法定代表人（签字）：

签订地点：南昌市

签订时间： 年 月 日

开户名：江西省晶诚物业管理有限公司

开户行：建设银行南昌市西湖支行

银行账户：36001050100052505059