**物业租赁合同**

合同编号： S

出租方（甲方）：浙江省省直房产经营管理中心

联系地址：杭州市体育场路580号

联系电话：81051045

承租方（乙方）：身份证号码：

法定代表人或授权代表：

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》以及其他有关法律、法规之规定，合同双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承租甲方物业的事宜，签订本合同。

1. **租赁物业（以下简称“该物业”）**

1、乙方承租甲方物业坐落于： 。该物业为甲方受托经营管理。

2、该物业【建筑】面积约为 平方米，如实际面积有出入租金也不作变更。

3、物业管理收费以该物业所在小区的《物业服务合同》为准。

**第二条租赁用途**

1、乙方承诺租赁该物业作为 的经营场地，未征得甲方书面同意不得改变物业用途，乙方在租赁期内应合法经营，及时向政府有关部门申办相关执照，在乙方办理相关手续时甲方应给予必要的协助。如乙方未能通过政府有关部门审批而导致不能营业的，由乙方自行承担损失和责任。

**第三条租赁期限**

1、该物业租赁期限五年，自 年 月 日至 年 月 日止（自实际交付之日起算租期满五年）。

该租赁物业无装修免租期。

2、乙方遵守本合同规定前提下，租赁期满后同等条件下，甲方同意乙方优先续租（甲方及甲方上级单位自用除外）。

**第四条租金及付款方式**

1、甲、乙双方约定该物业年月日至年月日租金为人民币元整（大写：人民币元整），后续年度租金在上一个年度基础上每年递增3%，直至租赁期满；

年月日至年月日租金为人民币元整（大写：人民币元整）；

年月日至年月日租金为人民币元整（大写：人民币元整）；

2、本着先付款后使用的原则，乙方在签订本合同15日内向甲方支付第一期年月日至年月日的租金计人民币 元（大写：人民币 元整），每半年为一付租期，先付后用，每期租金在该付租期开始30天前支付。

3、物业租金乙方可通过支票支付，也可通过银行转帐支付，但以到达甲方指定账户为准，甲方租金收款帐户为：

单位名称：浙江省省直房产经营管理中心

开户银行：中信银行杭州省府路支行

帐号：7332710182600044891

乙方付款时，款项用途栏须写清某某房租（必须与承租人名称一致），不接受支付宝或微信支付，现金支付的务必保留银行缴款凭证。

**第五条保证金和其他费用**

1、在签订本合同当天乙方应向甲方交纳人民币 元（大写：人民币 元整）作为本合同的履约保证金，否则甲方有权延期交付或收回该物业。履约保证金用于担保乙方履行本合同项下及物业、公共服务的义务，如果乙方违反上述义务，甲方有权从履约保证金中扣除乙方应付款项，并通知乙方在扣除后十日内补足履约保证金。待租赁期满乙方返还该物业并结清费用后，甲方在3个工作日内将履约保证金全额不计息退还乙方。乙方若未结清相关费用，甲方有权拒还履约保证金，待乙方结清后再全额不计息退还。

2、在租赁期间（包括装修免租期），该物业所发生的水、电、通讯、物管、公共能耗等所有费用均由乙方承担，乙方须及时向物业管理等相关单位缴费，如延期支付导致产生滞纳金的乙方需承担相应费用。如果发生有关部门征收本合同未列出项目但与使用该物业有关的费用，也由乙方承担。

3、该物业水电等费用可能存在总表及分表的差额，该差额需由总表所属各承租人按使用量标准分摊，在合理范围内乙方须承担该费用。

**第六条物业交付及返还**

1、甲方（）已经/（）尚未向乙方交付该物业。（请选择，在适用的选项前打“√”，不适用的选项前打“×”。）

如甲方尚未向乙方交付该物业的，甲方应于年月日将该物业交付给乙方，乙方应于该日到甲方处办理物业交接手续，否则乙方因自身原因，未按时办理交接手续的，视为甲方已在该日完成交付义务。乙方对于该房屋的现状已经充分了解和认可，同意按该房屋现状接收房屋，并与甲方签署“物业交接书”（附件一），如乙方为续租，双方不对物业进行交接，交付情况以原交接书为准。

2、乙方交还甲方物业时应当保持物业及设施、设备的完好状态（合理的自然损耗除外），不得留存物品或影响物业的正常使用，对未经同意留存的物品，甲方有权自行处置。乙方经甲方同意进行的装修，物业交还时，未形成附合的装饰装修物，乙方可以拆除，但不得对该房屋造成损坏，已经形成附合的装饰装修物，归甲方所有且不予补偿。

3、如果乙方以该物业为注册地址办理营业执照的，应在该物业交还后十五日内向登记机关完成注册地址变更或注销手续，否则视为没有交还该物业。

**第七条物业使用和维修**

1、乙方负责租赁期间该物业内人身、财产的安全。对于租赁期间该物业内发生的任何事故，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伤亡和财产损失，乙方应承担责任及所有损失，但因该物业自身原因导致的除外。

2、乙方及乙方员工需遵守该物业物业管理公司或社区的管理。

 3、因甲方不可抗力的原因、非甲方故意或重大过失造成的火灾、盗窃、设备故障、水电故障等引起的损害，甲方不承担任何责任，但应积极协助乙方恢复设施的正常运作。

4、甲方或物业管理公司因维修之需，有权暂时停止使用该物业中的任何设施，并派人进入该物业工作，但应事先通知乙方（遇紧急情况除外），乙方应予以配合。

5、该物业主体结构的检查、维修、保养由甲方负责，甲方三个工作日内未进行维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。该物业除主体结构外的装修、设施、设备等由乙方负责维修。

 6、在租赁期间乙方需进行装修的，应事先提交装修方案，书面报经甲方及物业管理公司同意后，方能实施；若须按规定向有关部门报批的，乙方则应报请有关部门批准后，方可进行。因乙方装修导致的一切损失及责任，由乙方承担。装修费用由乙方自行承担，合同期满或因乙方原因终止合同的，乙方不得向甲方要求此项装修费用的补偿。

7、为保证甲乙双方共同利益，提升物业整体形象，乙方需配合物业门面的统一，同时乙方有义务采取必要的预防措施防止该物业遭致诸如台风等自然灾害的破坏。

8、双方签署《安全责任书》作为本合同附件二。

**第八条转租、权利转让和交换**

1、租赁期内，乙方不得将该物业进行转租、转借或转让。

2、租赁期间，乙方不得将该物业抵押、抵偿给他人。

**第九条合同的变更、终止、解除及违约责任**

1、租赁期限内，如需变更本合同之条款，应经双方协商一致，最终以书面方式签署补充协议。

2、合同期满，本合同即行终止；租赁期限内，因城市建设需要，对该物业进行调整或拆迁的，本合同即行终止，租金按实际使用时间结算，甲方不作任何补偿；遇有不可抗力发生，导致本合同无法继续履行的，本合同即行终止，租金按实际使用时间结算，甲方不作任何补偿。

3、甲、乙双方同意，有下列情形之一的，乙方应向甲方支付2个月租金标准的违约金，并赔偿甲方因此产生的实际损失，甲方同时可书面通知乙方解除本合同。

（一）乙方利用该物业进行违法活动的；

（二）乙方未征得甲方书面同意改变物业租赁用途的；

（三）该物业在使用过程中发现有安全隐患乙方拒不修复的；

（四）乙方擅自转租该物业、转让该物业承租权或与他人交换各自承租权的；

（五）乙方逾期不支付租金的；

（六）乙方逾期不支付物业管理费、水电费等费用，累计超过一个月的；

（七）乙方使用过程中，造成环境污染的，经相关部门通知限期整改后，不履行或整改后仍未达到国家相关标准的；

（八）不遵守本合同约定条款的。

 4、在租赁期限内，甲、乙双方不得无故提前解除本合同，否则，违约方须向守约方支付2个月租金标准的违约金，并承担守约方由此产生的实际损失。

 5、本合同解除及终止之日，乙方应及时将该物业交还甲方。因乙方拆除自行添置的设备及搬出物业造成的损坏，其维修所需的一切费用由乙方承担。甲方有权从乙方已交付的履约保证金中足额扣减该款项，并自行完成修补工作而不必对乙方另行通知。

6、在租赁关系终止或租赁期满又未续租情况下，乙方若不能将物业返还甲方，将被视为非法占用。乙方每逾期一日应按日租金的2倍标准支付甲方非法占用期间的占用使用费。

7、租赁期满后，乙方如需续租该物业的，应于本合同期限届满前三个月，以书面方式向甲方提出要求，双方协商后另行签订租赁合同。

**第十条其他约定**

无其他约定

**第十一条附则**

1、甲、乙双方确认本合同登记的联系地址作为双方文件信函的接收地址。

2、本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决。协商不成的向房屋所在地人民法院起诉。

 3、合同附件与本合同具有同等效力，本合同及其附件内，空格部分填写的文字、图案与印刷文字具有同等效力。本合同中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

 4、本合同未尽之事宜，可由双方签订补充协议。

 5、本合同自甲、乙双方签定之日起生效，一式四份，甲乙双方各执二份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

甲方代表（签章）： 乙方代表（签章）：

签署日期：年月日 签署日期：年月日