租赁合同

 合同编号：

出租方（甲方）：清远市清城区龙塘镇石岭村委会

承租方（乙方）：

依据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，在平等、自愿、有偿和诚实信用的原则下协商一致，现就物业租赁事项订立本合同：

 **第一条 租赁物业基本情况**

甲方将位于 石岭村委会辖区内107国道月星段东边14.9亩用地 （以下简称租赁物业）出租给乙方使用。租赁物业可使用建筑面积合计约为 平方米,乙方在签订本合同前已充分了解租赁物业现状（含对租赁物业面积、物业水电情况无异议）。

1. **租赁物业情况**

 乙方在签订本合同之前，已经对租赁物业进行充分的检查、核实，对租赁物业的现状情况已完全了解，并接受租赁物业现状和一切存在的瑕疵，自愿承担在租赁期内由此带来的一切风险（含无产权证的潜在风险）。

1. **租赁期限**

乙方租用租赁物业的期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，共 年。合同期满后，如甲方仍继续出租租赁物，在同等条件下乙方享有优先权，但租金按当时的物价及周围物业租金的跌涨幅，由双方协商后作适当调整。

1. **租赁费用及对应支付方式**

 （一）租金标准

第一年： ，月租金标准为 ，年租金为 元。

第四年： ，月租金标准为 ，年租金为 元。

第七年： ，月租金标准为 ，年租金为 元。

1. 租赁押金

乙方在签订本合同时，须一次性支付第一年度的三个月租金数额作为租赁押金，**即人民币 元（大写：人民币 ）。**合同期满后，在乙方缴清租金、水电费、物业管理费等相关费用，以及不发生赔偿事项、不存在合同违约行为的前提下，甲方将在乙方腾退租赁物业（含归还租赁物业钥匙、门禁卡、水电卡等）后二十个工作日内将租赁保证金无息退还至乙方指定账号；否则甲方有权在租赁押金中扣除相关费用、赔偿金、违约金，并无需经乙方同意。如租赁押金不足以支付上述支出（包括不限于），则乙方必须无条件承担相应的经济和法律责任。

1. 租赁期内费用

乙方自行支付租赁物业所用土地的使用费及基于物业租赁经营产生的税款、租赁管理费以及因使用租赁物业所产生的其他费用，包括不限于房屋租赁税、物管费、水电费、公共区域分摊费、垃圾费、电话费、视讯费、燃气费、通渠（粪）污费等，均由乙方自行向相关部门按规定缴付。

乙方应严格按照相关部门规定的时间足额缴纳费用，逾期缴纳的，应按照本合同承担违约责任。

1. 租金、租赁保证金支付要求

1、乙方将租赁押金人民币元汇至甲方账户。账户名：清远市清城区龙塘镇石岭村委会；账号：；开户行：。

2、乙方必须先交租后使用，同时按季度缴纳租金。乙方每年按季度3、6、9、12月的30日前缴清下季度租金**。**逾期不缴的,将按日加收万分之五滞纳金，逾期时间超过30日的，甲方有权解除本租赁合同，收回租出物业，追究乙方的违约责任。

**第五条 租赁用途**

本合同项下租赁物业的承租方需严格遵守有关法律法规，守法经营，经营许可及基础设施、构建物等需符合国家法律法规及经相关职能部门核准。乙方不得违规经营，不得经营易燃、易爆等危险品、影响环境卫生的服务业、加工业和产生噪音的娱乐业。

1. **双方的权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1、保证租赁物业权属清晰，甲乙双方若改变经营用途或多方经营，须经清远市清城区龙塘经济发展总公司书面同意，若发生与之有关的产权纠纷或债权债务均与乙方无关，由甲方负责处理。

2、甲方确保交付的租赁物业及附属设施安全性符合有关法律法规的规定。

3、合同期内，甲方有权进入租赁物业内查看内部结构及附属设施，若发现乙方使用和维护不当的，甲方有权要求乙方进行整改及修缮，由此造成的费用及损失，由乙方承担。

4、合同期满或解除时，乙方投资的物业已形成符合的装饰装修物无偿归甲方所有。

5、合同期满或解除后，甲方有权无偿收回物业，并重新公开招租。

6、甲方有权提前收回全部或部分物业，但应在收回前提前3个月书面通知乙方。收回通知书内容应包括收回的物业位置、范围、面积、收回日期等情况，并应作为本合同附件使用。

（二）乙方的权利和义务

1、合同期内，乙方必须严格遵守我国的法律、法规和政府各项规章制度，合理使用租赁物业，不得利用租赁物业从事非法或违法违规活动，否则，由上述原因所造成的一切经济损失与责任由乙方自行承担，甲方概不负责。

2、合同期内，乙方应严格遵守政府各相关部门关于安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准并做好相关管理工作；乙方有义务保证租赁物业在使用中不存在任何安全隐患，对租赁物业的防火、安全、治安及卫生等负全部责任。

3、甲方交付的物业（土地）承租给乙方管理期间不受破坏，遵守土地管理等法律规定。乙方应及时发现并制止储备地块内搭建违法构（建）筑物、非法侵占及乱倒淤泥渣土、垃圾、扬尘及违法违规等行为，并及时向甲方及相关职能部门报告。

4、未经甲方同意，乙方不得擅自对租赁物业进行改动和增添附属物；或虽经甲方同意乙方对承租的物业进行改动和增添附属物的，乙方仍须向有关部门合法办理相关报审手续，在获得批准后才能实施。

5、乙方违反本合同的有关规定，甲方除有权解除本合同外可以扣留租赁押金作为违约金及行使其他的一切合法权利。

6、合同期满或解除时，乙方必须拆除有潜在风险的招牌和由乙方投资的与物业未形成附和的装饰装修物。甲方重新招租竞价时，乙方无需参加竞拍，可按竞价成交价优先承租。

7、按约定向甲方支付押金、租金等。

8、依法诚信经营，自负盈亏。

9、依法取得相关经营资质证照。

10、按约定用途使用租赁物。

11.若甲方需要提前收回租赁物并发出收回通知书，乙方应及时签收甲方发出的收回通知书，并配合甲方完成收回的租赁物业的清场移交工作。

**第七条 交付**

租赁物业实际交付日以甲方通知为准，若甲方提前或推迟交付，则合同期将根据租赁场地实际交付日期相应提前或顺延。

1. **物业装修和维护维修**

（一）装修

1、乙方需对租赁物业进行装修的，装修方案应事先经甲方书面同意。

2、在装修过程中，乙方须遵守国家有关建设、装修、消防、保险等方面的法律法规、政府规范性文件等规定，遵守甲方以及物业公司的有关要求，不能拆改、占用消防通道、私自搭接水电线路、危害相邻租户的安全，否则甲方有权要求乙方整改，逾期未按甲方要求整改的，甲方有权解除本合同，并由乙方承担相应责任并赔偿给甲方造成的损失。

3、租赁期间，甲方保证物业及其提供的附属设施处于正常可使用和安全的状态；甲方对租赁物业进行检查、养护，应提前通知乙方，检查养护时，乙方应予以配合。

4、乙方进行装修或修缮时应及时清运建筑装修等垃圾，如超过3个工作日仍未清运或物业中心要求立即清运的，甲方可以代为清运，但所需费用应由乙方承担。

5、租赁合同期限届满后，甲乙双方不再续签租赁合同的，物业内未形成附合的装饰装修物，可由乙方拆除，但因拆除造成商铺毁损的，乙方应当恢复原状。物业内已形成附合的装修装饰物一并交付予甲方并归甲方所有，甲方不需支付任何费用。乙方在甲方限定离场时间内未对相关装饰装修物拆除、搬离的，视为乙方对该装饰装修物的丢弃，甲方有权处理或继续使用相关装饰装修物，甲方无须向乙方支付任何费用。

6、租赁期间未届满时，因乙方违约导致租赁合同解除的，甲方有权要求乙方恢复物业原状，甲方无需补偿乙方对租赁物业的装饰装修物残值损失。乙方在甲方限定离场时间内未对相关装饰装修物拆除、搬离的，视为乙方对该装饰装修物的丢弃，甲方有权处理或继续使用相关装饰装修物，甲方无须向乙方支付任何费用。

7、本租赁合同非因甲方或乙方的原因导致解除的，乙方可将租赁物业的装饰装修物拆除、搬离，甲方不需赔偿乙方的装饰装修物残值损失。

不论本租赁合同因何事由解除的，乙方均不得故意将已经与物业形成附合的装饰装修物毁坏。

（二）维护维修

1、针对乙方的装修、改善部分和增设的物品等发生损坏，甲方不承担维修的义务。

2、乙方应合理使用并爱护该租赁物业及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该物业及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

3、在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批但未核准前，乙方不得擅自改变物业用途。不得在该租赁物业内进行违反法律法规有关规定的行为。乙方未经甲方书面同意擅自改变租赁物业用途的，甲方有权单方解除合同。

4、乙方应当负责租赁租赁物业卫生、防火防盗以及其他安全工作，因乙方原因对甲方或第三人造成的损害，乙方应承担相应责任并按相关规定进行赔偿。

5、乙方应当负责构建物的维修责任（含下水道堵塞倒灌疏通、结构性渗漏修补、结构性翻新加固修缮、防盗设施维护等）；公共部位的维修，甲方可进行协调处理，属于乙方责任造成的，由乙方承担维修费用。

**第九条 转租和续租**

未经甲方书面同意，乙方不得将租赁土地、物业进行转租、分租、转让、转借、与他人交换使用、允许他人以乙方名义使用本合同租赁土地、物业。

合同期满，如甲方继续出租，乙方拟续租时，需参与甲方对该物业组织的公开招租，遵守网上公开招租的规定，价高者得。

**第十条 物业的返还**

乙方应于合同终止日起五个工作日内迁离并返还租赁物业，并保证租赁物业及附属设备设施的完好，同时结清应当由乙方承担的所有费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不迁离或不返还租赁物业的，乙方应按照原租赁合同租金标准上浮50%的标准向甲方支付物业占用费。乙方逾期返还租赁物业超过十日的，将被视为放弃对租赁物业所有物品享有的一切权利，甲方有权自行或聘请他人将物品搬出，由此产生的一切费用由乙方承担，给乙方造成的损失由乙方自行承担。甲方不承担任何责任，并可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿。

1. **变更和解除合同的条件**

（一）乙方有以下行为之一的，甲方除有权提前解除本合同并收回物业外，同时有权没收租赁押金及要求乙方赔偿损失：

1、不支付或者不按照约定支付租金达 30 日以上的（含30日）；

2、未经甲方书面同意擅自改变本合同所约定的租赁用途的；

3、乙方利用租赁租赁物业进行违法、违规经营的，或储存违禁物品、易燃易爆物品，或乙方利用租赁物业或在租赁物业范围内从事违法犯罪活动；

4、租赁物业交付后，因乙方原因损坏物业或附属设施的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；乙方将租赁物业范围内外装修物拆除的；

5、租赁物业因乙方原因被政府部门查封、整顿、停止经营的；

6、乙方是法人时，被吊销营业执照，或被注销，或到期未年检，或乙方发生破产、清算的；

7、未经甲方书面同意，乙方将租赁物业转租、分租、转让、转借、与他人交换使用、允许他人以乙方名义使用本合同租赁物业。

8、乙方或乙方工作人员严重或多次侵害相邻关系权利人的，且整改不力，造成有相邻关系的业主多次投诉的；

9、乙方或乙方的实际负责人被刑事立案侦查的，或乙方利用租赁物业实施违法犯罪行为。

10、本合同约定的其他可以解除的情形。

（二）因乙方违反本条第一款的约定，导致甲方行使合同解除权的，乙方应向甲方支付违约金，违约金数额为前六个月的租金总额。

（三）乙方逾期向甲方支付租金，或者逾期缴纳因使用房屋产生的其他费用的，按合同第四条约定处理。逾期时间超过30日的，视同乙方根本违约，甲方有权解除合同，乙方按照本条第二款支付违约金。

（四）如乙方在合同期内无正当理由提前解除或者终止合同的，乙方除了应按照本条第四款承担违约责任外，还应向甲方赔偿免租期的租金损失，该租金损失按照免租期满后的租金标准计算。

**第十二条 免责条件**

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因政府整体规划或公共利益需要拆除或改造已租赁的物业，自征收、征用、拆迁公告发布、腾退通知要求搬迁之日起视为本合同自动解除，乙方必须在限期内无条件搬出，甲方将租赁押金扣除乙方欠款、违约费用（如有）外，余款无息归还乙方，并不做任何补偿。

3、因上述原因而终止合同的，对甲、乙双方造成损失的，互不承担赔偿责任及违约责任。

4、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

**第十三条 通知条款**

1、为更好的履行本合同，双方提供如下联系方式：

（1）甲方联系方式

联系地址： 。

联系人： 。

电话： 。

电子邮箱： / 。

（2）乙方联系方式

邮寄地址： 。

联系人： 。

电话： 。

电子邮箱： 。

双方通过上述联系方式之任何一种，就本合同有关事项向对方发送相关通知等，均视为有效送达与告知对方，无论对方是否实际查阅。

2、本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同约定的地址、联系人和通信终端。一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。

3、任何一方当事人向对方所发出的信件，自信件交邮后的第3日视为送达；发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。若送达日为非工作日, 则视为在下一工作日送达。

**第十四条 本合同在履行过程中发生争议，由双方协商解决，协商不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。如一方违约，另一方起诉所产生的律师费、诉讼费、保全费等其他费用均由违约方承担。**

**第十五条 本合同未作规定的，按照《中华人民共和国民法典》的规定执行。**

**第十六条 本合同一式二份，甲方、乙方各执一份。**

附件：1.安全责任书

2.交付确认书

甲方（签章）： 乙方（签章）：

经办人： 经办人：

联系电话： 联系电话：

签订时间：