租赁合同

 **合同编号：**

出租人（甲方）：广州公交集团物业发展有限公司

通讯地址：广州市越秀区大新路84、86、88号A座1701室

承租人（乙方）：

通讯地址：

甲方已告知出租物业的用途和现状（包括但不限于物业产权信息、消防验收、租赁面积、装修情况、安全管理现状等），乙方已明确知悉并接受本物业的用途规定和现状，通过公开竞标的方式承租本合同项下租赁物。甲、乙双方根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条 场地租赁

甲方将位于 物业、建筑面积 平方米的场地（以下简称“该场地”）出租给乙方作 使用，不得用于作棋牌、会所等娱乐场所。

第二条 租赁期限

租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。免租金装修期自 年 月 日至 年 月 日，从 年 月 日起计租。

**第三条 租金递增条款**

月租金从合同期的第二年起，每年递增 %。

第四条 租金标准及付款方式

（一）甲乙双方协定的租赁期限、租金标准如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 租 赁 期 限 | 租金标准（元/㎡） | 月租金额（币种：人民币）元 |
| 小 写 | 大 写 |
| 年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |

**注：期限超过20年的，超过部分无效。**

（二）租金按 月 结算，由乙方在每 月的第 **5**日前按现金或转帐 付款方式向甲方交清当月的租金及其他费用。（租金具体转账账号见下方表1）

（三）甲方指定的租金和履约保证金收款账号：

表1

|  |  |
| --- | --- |
| 开户名称 | 广州公交集团物业发展有限公司 |
| 开户银行 | 建行广州越秀支行 |
| 账号 | 44001400101050015611 |

 （四）甲方指定的管理费和水电费收款账号：

表2

|  |  |
| --- | --- |
| 开户名称 | 广州市佳通物业管理有限公司 |
| 开户银行 | 建行广州越秀支行 |
| 账号 | 44001400101053000018  |

 （五）乙方开具发票信息如下：

名称：

纳税人识别号：

开户行：

账号：

地址：

电话：

**第五条 保证金**

一．**履约保证金：**甲乙双方签订本合同时，乙方须通过银行转账方式（收款账号见上表1）**向甲方一次性缴纳人民币￥ 元（大写： 元整）作为履约保证金**。履约保证金于租赁合同期满，乙方无违约并与甲方结清所有费用、办清一切移交手续后，甲方应将履约保证金无息退还乙方。

二、**安全保证金：**甲乙双方签订本合同时，乙方须通过银行转账方式（收款账号见上表1）**向甲方一次性缴纳**首月租金的50%**人民币￥ 元（大写： 元整）作为**安全保证金。安全保证金按照《物业租赁消防安全、治安管理责任协议书》的约定使用。**安全保证金**于租赁**合同关系终止**，乙方无消防安全、治安管理责任违约并与甲方结清所有费用、办清一切移交手续之日起30日内，甲方应将**安全保证金**无息退还乙方。

**第六条 甲方的权利和义务**

（一）依约定将该物业按时交付乙方使用，并在租赁期间保持该物业符合约定的用途。按约定收取租金及相关费用，并向乙方开具正式发票。

（二）承担该物业主体结构自然损坏的维修义务（因乙方的过错造成的除外）。在租赁期内，承担租赁物业房屋梁柱结构部分的正常修缮责任。除房屋梁柱结构部分的正常修缮外，其余修缮责任归乙方

（三）若乙方发现应属甲方维修的设施损坏时，应及时通知甲方并积极配合甲方的检查和维修，否则甲方不承担由此而产生的相关责任。甲方应在乙方书面通知甲方维修后的合理时间内给予维修。

（四）甲方应在租赁场地前告知乙方该物业安全管理现状，乙方承租场地后须按安全管理要求在该物业内配备足量有效的消防器材，督促指导乙方人员学会使用消防器材及疏散逃生知识。

（五）甲方提供该物业现有相关资料，以方便乙方向政府主管部门办理有关手续。但乙方应在合同签订前了解甲方所能够提供的上述资料是否齐备或是否符合政府主管部门的规定和要求，否则合同生效后，乙方不得以甲方未能提供足够的资料为由作为拖欠、减少、不交租金、车位使用费、管理费等或解除合同的抗辩。

（六）甲方有权不定期对该物业的消防、用电安全、门前“三包”及治保等相关情况进行检查，乙方必须积极配合。发现问题，甲方有权提出合理的整改意见，乙方应及时整改，否则造成的一切后果由乙方负责；**如乙方在规定的合理时间内拒不整改，甲方可以解除本合同，履约保证金不予退回**；如造成甲方损失的，则乙方应负责赔偿。

**第七条 乙方的权利和义务**

（一）依约定按时交纳租金、物业管理费、水电费及相关费用。

（二）乙方应按照本合同约定的方法和该物业的性质爱护和正常使用该物业及其他相关设施，承担除本合同第五条第二项外的其他维修义务。因乙方的过错造成该物业及其他相关设施损坏的，乙方应负责修复或赔偿，否则，甲方可解除合同，履约保证金不予退回。

（三）未经甲方书面同意及政府相关主管部门报建审批，不得改建、扩建或者改变该物业的用途（如改作仓库等），不得对该物业进行装修，否则甲方可以解除合同，履约保证金不予退回，并可要求乙方恢复该物业的原状或赔偿损失。经甲方，乙方对该物业进行装修的，则租赁期满或合同提前解除时，乙方不得损坏该物业的装修,并无偿、完好地将该物业及装修物移交给甲方。

（四）未经甲方书面同意，乙方不得进行转租（包括分租）、转让、转借或与他人互换场地使用，否则造成的一切损失由乙方承担，甲方可以解除合同，履约保证金不予退回。对确需转租的，应由乙方提出书面申请，签署书面转租承诺，并自愿增加不少于一倍履约保证金作为转租保证金。

（五）乙方须遵守国家相关政策、法律、法规及规定（包括消防、计划生育等），守法经营，承担经营的全部法律和经济责任。乙方依法领取营业执照或其他批准成立文件（如许可证等），否则不得利用该物业从事对外经营业务。若因乙方的违法行为造成甲方损失或乙方利用该物业从事违法活动的，乙方应承担赔偿责任和其他责任，甲方可以解除合同，履约保证金不予退回。

（六）乙方须与甲方签订《场地租赁消防安全、治安管理责任协议书》,并遵守其约定，否则甲方可解除合同，履约保证金不予退回；若造成甲方损失，乙方应承担赔偿责任。

（七）乙方应根据该物业的实际使用量，以供电、供水等部门收费标准按月向甲方缴纳所发生的电费、水费和其他相关费用（供电、供水等部门另有规定的除外）。其他相关行政、事业收费一概由乙方负责。若乙方未按有关部门的规定按期缴纳上述有关费用，则乙方应承担由此而引起的全部责任。

（八）乙方应当遵守治安、消防安全、卫生、防疫等有关法律法全部责任。

（九）乙方如涉及到向政府行政管理部门申请变更、注销登记等情形（如乙方单位名称的变更等）的，应及时通知甲方并将相关资料的复印件向甲方备存。

**第八条 其他违约责任**

（一）本合同所称的违约是指甲乙任何一方违反本合同之部分或全部约定的行为，包括但不限于：不履行、迟延履行合同义务，履行合同义务不符合约定等。

（二）除本合同有明确约定外，任何一方未能履行本合同约定的，违约方应在对方给予的合理期限内履行相关约定，否则另一方有权提前解除合同，造成的损失由违约方承担。

（三）乙方未支付或者迟延支付租金、管理费及其他费用的，每逾期一日，乙方须按所欠金额的 3 %向甲方支付违约金；若逾期 30 日的，甲方有权解除合同，履约保证金不予退回，并依约定向乙方追索其所欠的租金、其他费用及相应的违约金。

（四）甲方逾期交付该物业的，每逾期一日，须按月租金总额的 3 %向乙方支付违约金；若逾期 30 日的，乙方有权解除合同，甲方应无息退回履约保证金，并依约定向乙方支付违约金。

（五）租赁期满未能续约或合同提前解除时，乙方应于租赁期满之日或合同提前解除之日，将该物业内的原有设备、设施在适宜再次租用并保持清洁、良好状况下交给甲方。乙方在租赁期间对该物业重新装修或新增加设备等，在迁出时除乙方安装的空调及甲方同意保留的外，其他应自行拆除，按该物业交付使用时恢复原状，经甲方验收，乙方交回该物业锁匙，甲方则无息退还乙方履约保证金。如乙方不能恢复场地原状（合理磨损除外），则甲方恢复原状，恢复原状所产生的费用由乙方承担。未经甲方书面同意而留在该物业内的物品或其他遗留物品，甲方可以自行处置；乙方逾期不交回该物业的，履约保证金不予退回，甲方除限期乙方迁出和按逾期前的租赁标准要求乙方补交占用期所发生的租金及其他费用外，有权每天按月租金总额的 5 %收取乙方占用该物业的违约金。

（六）除本合同约定外，双方均无权单方面提前解除合同，否则违约方应按履约保证金金额的 100 ％向另一方支付违约金。

（七）若乙方依法或依约定应承担违约责任、侵权责任及其他责任，但不履行的，则甲方除依法和依约定要求乙方承担责任外，在书面告知乙方履行但乙方不履行的情况下，还可以采取包括但不限于对该物业进行停水、停电及限制乙方的人员和物品的进出等必要措施维护自身的合法权利。在甲方采取上述措施期间，乙方仍应按本合同约定履行交纳租金、管理费等义务。

（八）由于本合同任何一方的原因导致本合同无效或部分无效，给对方造成损失的，应承担赔偿责任。但合同部分无效，并不影响合同其他约定的效力，甲乙双方应按合同其他约定继续履行本合同。

（九）本合同任何一方违约时，若违约金不足以补偿守约方因此受到的损失的，违约方还须向守约方支付其损失超过违约金部分的差额。如属双方违约，应根据实际情况，由双方分别承担各自应负的违约责任。

（十）违约方支付违约金、赔偿损失或被扣减履约保证金后，若守约方未按合同的约定解除本合同之前，违约方还必须继续履行合同；若乙方为违约方且被扣减部分或全部履约保证金，则还需向甲方补足应交纳的履约保证金。

**第九条 其他约定**

（一）因不可抗力的原因，造成合同无法履行时，任何一方均有权终止本合同，双方互不承担责任，但应尽到通知义务。因政府征地、拆迁、建设、规划调整、公交站场建设、产权变更、甲方企业改制、现场无法提供用电或因甲方自身发展需要或甲方上级部门总体规划需要提前收回租赁物业等原因导致本物业无法继续出租的，租赁合同终止，承租人需无条件向甲方退回租赁物业，并在规定时间内结清合同相关款项，双方均无须承担违约责任。

（二）在租赁期内，甲、乙双方因经营需要须按规定向政府主管部门（如工商管理部门、房屋租赁管理部门等）办理相关合同备案、变更登记或申请等文本（以下简称“备案文本”）手续，若备案文本与双方已经就该物业签订的非备案文本的其他合同（如本合同）、协议相冲突的，以后者的约定为准。由此产生的费用由甲乙双方各自负担。

（三）甲乙双方应当协助、配合政府有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、公共安全、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处等工作。

**第十条 争议的解决**

本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成，依法向该物业所在地的人民法院起诉。

**第十一条 附则**

（一）本合同 式 份，甲方执 份，乙方执 份，其中 份由乙方送给街（镇）出租屋管理服务中心备案，均具有同等效力。

（二）本合同自双方签名（或盖章）之日起生效。

（三）本合同未尽事宜，双方可另签订补充协议；若补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准（但备案文本除外）。

（本合同正文到此结束）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人（签名）： 法定代表人（签名）：

 证件号码： 证件号码：

委托代理人： 委托代理人：

 证件号码： 证件号码：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月