租赁合同

出租方（下称甲方）：佛山市三水海江建设投资有限公司

承租方（下称乙方）：

经公开招租，乙方成功竞得以下物业的租赁使用权，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将物业出租给乙方使用，乙方承租甲方物业事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

一、物业的位置、面积

（一）甲方将位于佛山市三水区乐平镇新城大道北5号恒大珺庭10座住宅（以下简称“物业”），建筑面积约为11722.75㎡平方米，出租给乙方使用。物业的合同约定面积与实际面积有少量差异的（±10%），不影响合同总价。

二、物业租赁期限

物业租赁期限共 10 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。租赁期满，本合同自动终止。甲乙双方确认，并经乙方现场勘察同意物业按现状交付给乙方使用。

三、租金、租赁合同履约保证金及支付方式

（一）物业的每月租金为人民币 元（大写人民币 ）（含租赁增值税、房产税、土地使用税），即租金单价为人民币 元/平方米/月【竞租起步价为9.74元/平方米/月】。乙方在签订合同后15日内缴清首月租金。

（二）租金每月支付一次，先支付后使用。乙方须在每月25日前将下月租金汇入至甲方如下指定的银行账户。

名称：佛山市三水海江建设投资有限公司；

开户银行： ；

账号： ；

甲方在收到租金后开具票据给乙方。甲方收款账户若有变更，应提前3日通知乙方，如未能及时通知乙方而造成了延迟交租，不视为乙方违约。

（三）乙方应在合同签订之日起15日内向甲方缴纳租赁合同履约保证金人民币300,000元（大写人民币叁拾万元整）。待合同期满，乙方缴清所有费用（包括租金、违约金、水电费、物管费等），相关手续办理完毕，并经甲方验收物业后，甲方在 10 个工作日内将租赁合同履约保证金无息退回乙方（包括但不限于因乙方违约被甲方扣罚的租赁合同履约保证金等不再退回）。

四、物业管理费

（一）物业管理费 2.5 元/m²/月，合计 元/月（大写： ）。

（二）物业管理费按月缴付，乙方在每月25日前将下月物业管理费汇入至甲方上述指定的银行账户。甲方确定物业管理费到账后，于5个工作日内向乙方开具发票给乙方。

五、乙方应缴纳的其他费用

（一）乙方承租租赁物业室内自用部分的水、电、通讯、宽带、停车管理费、燃气费用及公摊的水电费等由乙方承担。

（二）上述费用的计费标准和缴纳方式按照相关主管部门规定的收费标准执行，甲乙双方同意按下列第 种方式处理：

1.将缴费主体变更为乙方，由乙方按相关主管部门规定的缴纳方式自行缴纳。

2.由甲方按相关主管部门规定的缴纳方式自行缴纳，乙方须在每月 日前向甲方缴纳水电费、燃气费用等费用。

乙方在接到甲方通知，超过一个月仍未缴费的，甲方有权采取停电停水措施，且因甲方采取相关措施而造成的一切损失由乙方自行承担。

3.其他： 。

（三）甲方不得擅自增加本合同未明确由乙方交纳的费用。

六、甲方的义务和责任

（一）甲方应确保租赁物业所在建筑物处于安全状态，保证租赁物业及所属设施的正常、安全使用，并配合乙方做好相邻关系协调和处理工作。

（二）甲方负责对租赁物业及其所属设施进行定期检查；由于不可抗力原因，或其他非因乙方原因造成租赁物业受损的，甲方应当及时修复，并承担相关维修费用。乙方自行装修部分和改造、增容的设备设施由乙方负责维修，甲方不承担责任。

（三）甲方须提供相关资料配合乙方办理工商登记等各项手续。

七、乙方的义务和责任

（一）按时缴纳租金、物业管理费和本合同约定的其他费用。

1.若乙方逾期缴纳租金，每逾期一日（以银行划拨到甲方指定账户之日为准），按应缴未缴租金的1‰计算收取乙方逾期付款违约金。逾期交付租金30日的，甲方有权依本合同第九条第三款处理。

2.乙方逾期交付物业管理费、水电费等其他费用的，甲方最多给予乙方5天的宽限期，从第6天开始甲方有权向乙方每天按实欠金额的1‰加收违约金。如逾期30日的，甲方有权依本合同第九条第三款处理。

（二）本物业已通过第一次的消防验收，乙方需要进行二次装修的，在装修前须向有关部门了解清楚装修方案能否通过二次消防验收，对乙方的二次装修是否能通过的消防验收，甲方不作任何保证。

（三）乙方装修前应将装修的承包单位，设计图纸、使用材料交至物业管理公司审核。乙方装饰装修房屋不得擅自变动建筑主体和承重结构、增加楼面荷载或者非法改建房屋。此外乙方如改变租赁物业的内部结构、装修或设置对租赁物业结构有影响的设备，须事先征得甲方的书面同意后方可施工。

（四）乙方装修聘请的施工单位在进场装修前须到物管公司处办理相关手续，接受物管公司的监管。

（五）合理使用其所承租的租赁物业及其附属设施，发现房屋及其附属设备自然损坏，应及时通知甲方并配合甲方检查维修。

（六）本合同终止、解除的，乙方将自有设备、物品搬出租赁物业，将租赁物业交还给甲方。对未经甲方同意留存在租赁物业的物品，甲方有权处置。

（七）乙方在承租的物业内需要安装或使用超过水、电表容量的任何电气设备，应事先征得甲方的同意，再由乙方到有关部门办理增容手续，费用由乙方自行负责。

（八）乙方在租赁期间必须遵守各项物业管理规章制度和消防安全责任制度。

（九）乙方及实际居住人作为房屋的实际管理人及实际使用人，应自行承担租赁期间内发生的任何意外事故的后果，自行承担给他人造成的侵害赔偿，包括但不限于：因水电及家电使用造成的事故、因屋内摔倒等造成的事故、因高空抛物造成的侵害。乙方应自行保障、自行负责租赁期间的财产安全及人身安全，在租赁期间内所发生的一切不利后果均自行承担，与甲方无关。

（十）乙方退房时应安排专人对房屋进行一次全面保洁，使房屋处于良好使用、可出租状态。否则，甲方有权委托人员处理，费用凭票据由乙方承担。

（十一）乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。爱惜屋内墙面、地面及水、电、气管道设施，不得随意损坏房屋设施，因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋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。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

（十二）不得存放危险物品（如易燃、易爆、放射性、传染性、高污染性等性质物品），否则甲方将保留追究乙方法律责任的权利。因乙方违法使用物业导致的一切法律后果均由乙方承担，与甲方无关。

八、租赁单元的交还

（一）合同终止、解除的，经双方协商一致需拆除装修和撤离设备设施的，则乙方应在到期日起15天内负责拆除和清理其加设在租赁单元内的一切装修（地面、天花、墙面除外）和设备设施，将租赁物业恢复至交付时的状态后交还甲方，由此产生的所有费用由乙方承担。若双方同意无需拆除装修和撤离设备设施的，则乙方可不拆除装修或不将租赁单元恢复原状，但必须保证退租单元后续能正常使用，甲方不需因此向乙方支付任何补偿或费用。乙方施工时若涉及公共设备设施的搬移、接驳、更改或改造的，须经物业管理公司指定或允许的施工单位进行施工，费用由乙方承担。

（二）合同终止、解除的，乙方须及时办理完工商登记移出，租赁保证金在工商登记完全移出时退回。如乙方未能及时移出，甲方的一切损失由乙方负责，包括但不限于甲方对下一任承租人无法及时办理营业执照而导致延迟出租的违约损失及无法收取的租金损失或导致甲方无法出租的损失。

（三）合同终止、解除的，乙方须在到期当日将租赁物交还给甲方，交还的标准包括但不限于结清租金、水电费等其他费用，确保已清理完租赁物业内的所有物品，办理完工商登记移出等。乙方未能及时交还给甲方的，甲方有权按照原日租金的1.2倍的标准计算乙方的物业占用费，直至乙方搬迁并交回租赁物业。

九、合同的变更、解除与终止

（一）除本合同另有约定，任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反政府法律、法规，以致不能实现合同的目的，另一方有权解除合同，造成的损失由责任方承担。租赁期间，双方经协商一致，可以变更、终止本合同。

（二）租赁期间，甲方发生以下情况之一，严重影响乙方使用租赁物业和正常经营的，乙方有权解除合同：

1.甲方不能提供租赁物业或所提供租赁物业不符合约定条件；

2.甲方未尽租赁物业修缮义务。

（三）租赁物业租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同、没收履约保证金，收回租赁物业，并要求乙方赔偿相当于2.5个月租金标准的损失。若赔偿不足以弥补甲方的损失，甲方可继续向乙方追偿：

1.未经甲方书面同意，乙方将租赁物业转租、分租、转借给他人使用，若违反则本合同在转租、分租、转借之日起解除，甲方收回出租物业，因此造成甲方的一切损失由乙方负责赔偿；

2.乙方擅自对物业进行装饰装修或者拆改变动租赁物业结构；

3.损坏租赁物业，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

4.未经甲方书面同意，改变本合同约定的租赁用途；

5.乙方利用租赁物业进行违法或违规活动；

6.逾期交付租金、水电费或物业管理费等其他费用30日以上；

7.乙方擅自变动建筑主体和承重结构、增加楼面荷载或者非法改建房屋的。

（四）因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止双方互不承担责任。

十、受让和续租优先权

（一）租赁期间，物业所有人转让租赁物业的，甲方应当提前书面通知乙方，并确保本租赁合同继续有效。受让方将按本合同约定的条件继续履行，乙方须按本合同约定的条件与受让方重新签订租赁合同（租赁期限为本合同未履行完部分时间）。

（二）租赁期间，甲方转让对租赁物业的租赁权及/或经营权的，应当提前书面通知乙方，并确保本租赁合同对新的租赁权人继续有效。

（三）乙方欲于租赁期满后继续承租租赁物业的，应当在租赁期满前三个月内书面通知甲方，经甲方同意后，双方另行签订租赁合同。若有第三者欲承租该物业，甲方应当提前书面通知乙方，在同等条件下，乙方享有承租优先权。

十一、甲方的违约责任

（一）未经双方协商一致，甲方擅自终止、解除本合同，则构成甲方违约，甲方应向乙方承担相应的违约责任。

（二）甲方因租赁物业权属纠纷或非法出租物业导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失，但乙方明知/推定知道上述情况的除外。

十二、乙方的违约责任

（一）签订本协议后，若乙方反悔终止承租该物业，包括因乙方的上级及当地相关监管部门不发放相关牌照而终止协议，则构成乙方违约，甲方有权要求乙方赔偿相当于2个月租金的违约金，乙方无权要求甲方补偿已装修项目成本费用。

（二）乙方因使用不当或人为造成该物业设施或设备损坏的，应由乙方负责修复或赔偿。若发生安全事故造甲方或第三人损失的，由乙方负责全额赔偿。

（三）租赁合同生效期限内，乙方在租赁场所的经营活动中，如有造成任何第三人经济或人身伤害的，均由乙方自行承担，与甲方无关。

十三、免责条件

（一）因不可抗力或国家政策需要拆除或改造已租赁的物业，给甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

（二）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。

（三）不可抗力是指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

十四、补充协议

（一）本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）甲方为该房屋配备部分电器及家具，配备情况以及物业交接状况参照附件一《物业交接清单》。租赁期满解除合同之日，双方应共同检查交接该物业和设备，如发现有损坏的，由乙方负责损坏设备设施的全额赔偿。

十五、争议解决及其他

（一）本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，任何一方可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

（二）本合同壹式贰份，双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

代表人： 代表人：

联系电话： 联系电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日