附件3

合同编号：

物业租赁合同

出租人：湛江市湛汽汽车运输发展有限公司

承租人：

**填写说明**

1.本合同文本为示范参考文本，具体可结合实际情况进行填写及更改。

2.签订本合同前，双方当事人应当出示有效身份证明。双方当事人应将相关证明文件复印件作为合同附件。

3.合同租赁期一般情况下不得超过5年，特殊情况超过上述约定年限的，按集团公司资产租赁管理办法进行审批。

4.本合同“下划线”部位的填写内容，由双方当事人协商确定，不作约定的应在“下划线”部位以划“×”的方式表示。本合同“□”中选择的内容，以划“√”的方式表示选定，以划“×”的方式表示不作约定，以示删除。

5.双方当事人填写的联系电话、证件类型、证号、通讯地址以及收付款账号等信息须真实准确，合同内容须填写清晰、无歧义。上述信息发生变化的一方应于变化后5日内通知对方。因上述信息有误或变化后未通知对方，导致未能有效接收有关通知文件的，相应后果由失误方自行承担。

6.双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件及附件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同及附件内容一致。在任何情况下，出租人和承租人都应当至少持有一份合同原件及附件。

7.本合同未尽事宜，双方当事人可在文本的空白行中进行补充约定，或另行签订补充协议，补充协议作为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**物业租赁合同**

**出租人（甲方）：湛江市湛汽汽车运输发展有限公司**

证件类型：营业执照 证 号：统一社会信用代码914408021943728055

通讯地址：湛江市赤坎区椹川大道北71号83幢第二层

开户银行：中国工商银行股份有限公司湛江南桥支行

收款账户：2015022119000012441

联系电话：0759-3336826

**承租人（乙方）：**

证件类型： 身份证号码：

通讯地址：

联系电话： 微信号码：

电子邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规、规章的规定，乙方在经已充分了解承租物业现状及权属的状况下，甲方和乙方本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就物业租赁有关事宜达成如下协议：

1. **物业基本情况**

**本合同所指的物业指🗹**房屋；🗷场地；🗷其他：

**（一）物业坐落。**　 　　。

**（二）物业面积。**

物业面积 平方米。

**（三）物业权属。**

本物业的权属证明为：🗷 不动产权证；**🗹**房屋所有权证；🗷 其他。

证件号为：

物业产权所有人（权利人）为：广东省湛江汽车运输集团有限公司委托甲方对本物业出租管理。

**第二条 租赁用途、形式及交易方式**

**（一）租赁用途。**

1.承租方经营范围要符合国家法律、法规，并取得相关证照，依法自主经营，自负盈亏。不得经营与出租方及其上级经营范围相同或相类似的业务（包括但不限于客运站场经营、售票站点经营等），不准经营医院、汽车维修、有毒污染、洗浴、桑拿、高噪音、易燃易爆及其他违法的商业项目。

2.本物业出租仅作为 用途使用。

3.乙方自行申办营业执照、其他相关证照或办理报建报批手续，并承担全部相关费用。乙方因使用租赁物业或乙方投资建设的固定建筑物（含临时建筑物）开展经营业务需要申办报建报批、营业执照及其他所需证照过程中，若需甲方提供有关证明手续的，甲方应予以协助。若相关报建报批等手续未获政府相关部门审批通过，导致乙方无法经营或建设的，由此产生的一切损失由乙方自负，与甲方无关。

**（二）租赁形式。**

**🗹**整套出租。

🗷部分出租。出租部位为 ，面积为 平方米。

**（三）交易方式。**

**🗹**甲乙双方自行成交（公开竞价招租成交）；🗷甲乙双方经平台竞价招租，确认高价者成交。

**第三条 租赁期限、租金及保证金**

**（一）租赁期限。**

1.物业的租赁期限为 年 个月，租赁时间自 。租赁期满后，甲方继续出租该物业的，乙方须于租赁期满前2个月提出书面申请，在招租时可享有同等条件下的优先承租权。

2.装修期约定：无 。

**（二）物业租金。**

1.租金标准：人民币大写 /（**🗹**月🗷季度🗷半年🗷年），小写 元/（**🗹**月🗷季度🗷半年🗷年）。

2.租赁合同期内，租金递增约定为租赁房屋月租金缴交标准实行在上一年缴交的基础上，月租金每年递增5%。具体如下：

租赁物业合计月租金标准：第一年（ 年 月 日至 年 月 日）月租金 元（人民币）；租赁期第二年（ 年 月 日至 年 月 日）月租金 元（人民币）；租赁期第三年（ 年 月 日至 年 月 日）月租金 元（人民币）。

3.租金结算方式为：

**🗹**按月结算，乙方应在每月的第20日前结清下个月租金，甲方应在收款后的7日内出具相对应金额的票据（包括发票或收据）。

🗷其他：。

4.租金支付方式为：可交到甲方财务处或转账至甲方指定的银行账号：

单位名称：湛江市湛汽汽车运输发展有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司湛江南桥支行

开户帐号：2015022119000012441

**（三）履约保证金。**

乙方按照约3个月月租金标准向甲方缴交履约保证金，即人民币大写 元整 ，小写 元。

乙方应于 年 月 日前将保证金一次性支付给甲方。租赁期满或合同解除，乙方结清相关费用（包括应由乙方承担的费用、租金，房屋附属物品、设备设施损毁赔偿金以及乙方应当承担的违约赔偿责任等）并按期搬出后，甲方应在天内将保证金返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将保证金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实另向甲方支付费用予以补足。若因乙方违约致使合同解除的，保证金按本合同第十三条第一款约定执行。

**（四）租金以外的其他收费项目，由双方另行约定。**

具体为：水电费及其他费用可交到甲方财务处或转账至甲方指定。乙方逾期超一个月未缴清水电费，甲方有权对乙方进行停水停电处理。

**第四条 物业交付和返还**

**（一）交付。**

甲乙双方在附件二《物业交付确认书》中签字盖章后视为交付完成。交付前的水费、电费、燃气费、物业管理费等相关费用由甲方承担。

**（二）返还。**

租赁期满或合同解除后 当天 天内，乙方应按照原状和《物业交付确认书》返还物业及其附属物品、设备设施，甲乙双方应对物业的使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用。乙方搬离且双方签订《物业交还确认书》（附件三），视为物业返还完成。

乙方在返还物业前，应对属于乙方的物品进行搬离处理。乙方返还物业后，乙方遗留物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

**第五条 其他相关费用的承担**

（一）租赁期内，下列费用中：1至9项均由乙方承担。(1)水费(2)电费(3)电话网络费(4)物业管理费(5)物业租赁税费(6)卫生费(7)车位费(8)室内设施设备维修费(9)乙方员工工资以及各种罚款费用。

本合同中未列明的与物业有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

（二）乙方损害物业所属物业管理区域公共利益或相邻关系人合法权益而支付的费用，或因不当使用物业行为导致第三人损失而支付的费用，应由乙方承担。

**第六条 物业使用及维护**

（一）乙方应遵守国家和地方的相关法律法规规定以及物业所在小区的物业管理规约，按照规定的用途使用物业。

（二）甲乙双方应共同保障出租物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1.乙方不得擅自拆改变动物业（房屋）结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

2.若乙方需要对物业进行室内装修或者增加设备的，必须经甲方书面同意，且甲方有权对工程进行监督。

3.租赁期间，由乙方自行承担出租物业的维修义务。

4.因乙方使用不当，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

（三）在本合同租期内，乙方须认真做好消防和各种治安防范相关工作，若因消防设施不完备或人为原因引起的火灾或发生盗窃、斗殴等各种事故、事件及经营期内发生的其他一切事故、事件造成的经济损失和责任均由乙方承担，与甲方无关。若因此对甲方造成影响的，乙方须积极及时消除。若造成甲方损失的，乙方须予赔偿。

**第七条 物业装修或建设约定**

经甲方书面同意，乙方可自行出资对租赁的物业进行装修或建设。但必须遵守以下约定：

1.若乙方因经营需增添设备、设施或对物业（房屋）进行简易的扩宽的，乙方向甲方书面申请征得同意后，在不损坏物业（房屋）主体承重结构及外观的前提下，乙方按法律法规规定办理相关手续，并向甲方提交符合消防和环保要求的设计图纸及方案征得甲方同意后，方可实施。否则，甲方有权予以制止，由此产生的后果由乙方承担，甲方有权要求乙方按相关标准进行整改，如乙方不配合的，甲方有权自行委托第三方进行修复，由此产生的费用由乙方承担。

2.乙方保证施工单位具有相应施工资质，并按规定向有关部门备案，施工期间和施工后，乙方与他方出现的任何纠纷与甲方无关。

3.除经甲方同意外，乙方不得在承租房屋周围及房顶设置任何广告招牌。

**第八条 转租**

未经甲方书面同意，乙方不得擅自将物业转租。甲方同意转租的，乙方应确保第三人完全遵守本合同关于乙方义务的约定，并应将转租合同和具体转租情况以书面方式告知甲方。转租后因第三人对物业造成损失的，由乙方和第三人连带赔偿甲方损失。

在租赁期内，乙方对于承租房屋不得以任何形式转让、转借及抵押等，否则乙方允许甲方随时终止本合同并收回出租房屋，由此造成的一切损失由乙方承担，乙方另须按月租金三倍标准支付违约金给甲方。

**第九条 合同解除**

（一）在合同有效期内，经双方当事人协商一致，可以解除本合同。

（二）因不可抗力导致本合同无法继续履行、不能实现合同目的的，甲乙方均有权解除本合同。

（三）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同：

1.甲方逾期交付物业超过 7 日（经乙方同意除外）。

2.甲方交付的物业严重不符合合同约定且经乙方书面催告未予改正，乙方在物业交付后 3 日内提出解除合同的。

乙方向本合同填写的甲方通讯地址邮寄《解除合同通知书》，自《解除合同通知书》送达签收之日起可视为本合同已解除。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

1.乙方不按照约定支付租金连续达15日或累计达30 日以上的，或欠缴各类费用超过（一个结算周期的租金）元的。

2.乙方擅自将物业转租给第三人的。

3.乙方未按照规定的用途使用物业、堆放易燃易爆及危险物品或利用物业从事违法违规活动、损害公共利益的。

4.乙方擅自装修、扩建、拆改变动房屋结构及设施以及损坏房屋主体结构。

5.擅自改变物业约定用途的。

甲方向本合同填写的乙方通讯地址邮寄《解除合同通知书》，自《解除合同通知书》送达签收之日起可视为本合同已解除。

（五）具备其他法定合同解除情形的，可以解除本合同。

**第十条 违约责任**

**（一）甲方违约责任。**

1.甲方逾期交付物业，每逾期一日按照（日租金的3%）的标准向乙方支付违约金，逾期交付物业的违约金计至甲方完成物业交付之日或解除合同之日，计算期间上限为三十日。

2.甲方单方提前收回该物业，应至少提前30日通知乙方，并按照（一个月租金）的标准向乙方支付违约金。

**（二）乙方违约责任。**

1.乙方逾期支付租金，每逾期一日按照（欠付租金的千分之一）的标准向甲方支付违约金，逾期支付租金的违约金计至乙方付清租金之日止。

2.乙方擅自将物业转租给第三人，擅自改变物业用途，或利用物业从事违法违规活动、损害公共利益的，甲方有权解除本合同并没收乙方履约保证金。

3.乙方擅自装修、拆改变动物业（房屋）结构及设施，堆放易燃易爆及危险物品或因使用不当造成物业（房屋）及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应恢复原状或赔偿损失，甲方有权解除本合同并没收乙方履约保证金。

4.乙方单方提前退租，应至少提前30日通知甲方，并按照一个月租金的标准向甲方支付违约金。

5.乙方逾期返还物业，每逾期一日除需按原日租金标准交付占用费外，还需按照（以一个结算周期租金为基数，按千分之一）的标准向甲方支付违约金，逾期返还物业的违约金计至返还之日止。

**第十一条 争议解决方法**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可依法向物业所在地的人民法院起诉。

**第十二条 送达条款**

甲乙双方确认以本合同约定的通讯地址为双方之间书面文件往来及涉及仲裁、诉讼时仲裁机构、法院送达相关材料的送达地址，相关材料送达至上述地址即视为送达。一方变更地址或联系电话的，应在5日内以书面形式通知对方。

**第十三条 双方约定其他事项**

1.甲方根据本合同第九条第四款约定解除租赁合同的，乙方缴纳的履约保证金用作抵扣违约金。

2.租赁期满或甲方根据本合同第九条第四款约定解除合同的，装饰装修形成附合或固定的设施设备无偿归甲方所有。

3.租赁期满或甲方根据本合同第九条第四款约定解除合同的，乙方扩建或建设的固定及临时建筑物，归属约定为无偿归甲方所有。

4.租赁期内，因政策、法规或政府部门原因，须收回或征用本租赁物业的，本合同自行终止。如政府给予赔偿款，则征用赔偿款项归甲方所有，但如土地上固定建筑物为乙方出资建设的，则政府给予土地上固定建筑物（含临时建筑物）赔偿款项归乙方所有，由此造成的其他损失，由损失方自负。若政府没有对此进行赔偿，则由此造成的损失亦由损失方自负。

**第十四条 合同生效**

本合同附件共1份，具体为：物业交付确认书。

本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，其中甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等效力。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应签订补充协议，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议约定为准。

（以下无正文）

出租人（甲方） 承租人（乙方）

（盖章）：湛江市湛汽汽车运输 （签字或盖章）：

发展有限公司

法定代理人/委托代理人 法定代理人/委托代理人

（签字或盖章）： （签字或盖章）：

时间： 年 月 日 时间： 年 月 日

签订地点：

附件1

出租物业及出租部位平面图

出租物业及出租部位平面图

附件2

物业交付确认书

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业坐落 | |  | | | |
| 分类 | 名称 | 品牌 | 数量 | 型号 | 备注 |
| 物品 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 分类 | 名称 | 单位 | 起计时间 | 起计底数 | 交纳人 |
| 各项费用基本情况 | 水费 |  |  |  | □甲方 □乙方 |
| 电费 |  |  |  | □甲方 □乙方 |
|  |  |  |  | □甲方 □乙方 |
|  |  |  |  | □甲方 □乙方 |
|  |  |  |  | □甲方 □乙方 |
|  |  |  |  | □甲方 □乙方 |

双方当事人对租赁物业和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，双方对上述所列的物业内设备及各项费用基本情况□无异议 / □附以下说明：

出租人（甲方） 承租人（乙方）

（签字或盖章）： （签字或盖章）：

交付日期： 年 月 日

附件3

物业交还确认书

本合同租赁期满，双方当事人对租赁物业和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，承租人结清了其应承担的费用，出租人同意收回租赁物业。有关费用的承担、保证金返还、物业及其附属物品设施设备的返还 □无纠纷 / □附以下说明：

。

出租人（甲方） 承租人（乙方）

（签字或盖章）： （签字或盖章）：

返还日期： 年 月 日