**附件3**

**物 业 租 赁 合 同**

**合同编号：**

**出租方： （以下简称“甲方”）**

**法定代表人：**

**住所地：**

**联系电话：**

**委托代理人：**

**住所地：**

**联系电话：**

**承租方： （以下简称“乙方”）**

**公民身份号码/统一社会信用代码：**

**住所地：**

**联系电话：**

**鉴于：**

（一）本合同项下的租赁标的经价格评估后，通过惠州市公共资源交易中心公开发布招租信息，并采用【网络竞价】的方式实施交易，确认承租方和租赁价格等。

（二）乙方在充分理解甲方针对本合同项下租赁标的在惠州市公共资源交易中心公开发布的全部租赁信息（包括但不限于《交易条件说明》等文件），已对租赁标的现状、居住情况以及可能存在的瑕疵充分了解，知晓其中的法律风险，在平等、自愿的前提下，于 年 月 日通过【网络竞价】的方式成为租赁标的承租方。

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经双方协商一致，同意按照下列条款签订本合同，以资共同遵守。

**第一条 房屋基本情况**

甲方出租给乙方的房屋坐落于 ，房屋建筑面积： 平方米，房屋所有权证或不动产权证书编号： 。

**第二条 房屋用途**

甲方将房屋出租给乙方作为 商业 用途，乙方不得直接或变相改变房屋的用途。

**第三条 租赁期限**

自 年 月 日至 年 月 日止，共计 年（ 个月）。

**第四条 履约保证金**

1、甲乙双方在签订合同后 天内，乙方向甲方支付相当于 个月租金的履约保证金共计人民币（大写） 圆整（¥ ）。甲方收取乙方履约保证金时，应当向乙方开具收款凭证。履约保证金交至甲方指定以下银行账户：

账户名称：

银行账号：

开户行：

2、乙方支付的履约保证金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，租赁期限届满，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的水电费、违约赔偿金以及租金等应付费用后，将保证金剩余部分无息退还给乙方**（乙方须提供保证金收款凭证原件办理）：**

（1）乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

（2）乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）干净整洁的交还给甲方；

（3）乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

**第五条 租金及支付**

（一）租赁期限内，前二年的房屋月租金为人民币（大写） 圆整（¥ ），从第三年起，月租金**逐年**上浮 %，即第三年每月租金为人民币（大写） （¥ ）。

（二）上述租金含税，甲方收到租金后向乙方开具增值税发票。

（三）装修免租期为 个月

（四）乙方应在每月 日前交清当月租金，租金交至甲方指定以下银行账户：

账户名称：

银行账号：

开户行：

**第六条 房屋交付：**

甲方在签订本合同后 日内按租赁房屋的现状交付给乙方，双方办理交付手续。

**第七条 双方的主要职责**

（一）甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《惠州市房屋租赁管理规定》、《惠州市商事主体住所工商登记管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

（二）甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售伪劣商品的查处工作。

**第八条 甲方的权利义务**

（一）依照合同约定甲方将房屋及设备按现状移交给乙方使用。

（二）甲方收到乙方交纳的租金后，须向乙方提供完税租赁发票。

（三）甲方应负的修缮责任：仅限房屋的主体结构及外墙质量修缮。

（四）甲方在租赁期内有权对出租房屋进行不定期的安全、卫生、综合治理检查，并提出整改要求。

**第九条 乙方的权利和义务**

（一）乙方必须遵守国家有关法律法规的规定，合法使用房屋场地。

（二）因使用该房屋，乙方应按政府规定交纳相应的费用，如卫生费、治安联防费等。

（三）租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的水费、电费、燃气费、物业管理费、电视费、电话费、网络费用等其他费用，由乙方承担，乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。如甲方发生进行垫付，则乙方需于支付租金时一并支付给甲方。

（四）乙方在租赁期内须自觉保持该物业及其设施的完好清洁，接受甲方不定期的安全、卫生、综合治理检查并签署检查记录，及时落实甲方提出的整改要求并向甲方报告整改情况。

（五）乙方在房屋内发生的任何损害，乙方应当自行向造成损害的他方索赔，甲方不承担任何责任，且无协同解决之义务。乙方在经营、使用过程中不得损害其他人的合法权益。因乙方原因造成他方损害的，乙方应当赔偿并承担全部责任，同时甲方有权解除合同，合同解除自通知到达时生效。

（六）乙方应负的修缮责任：经乙方验收后，房屋内部出现的任何损坏 (建筑物自身质量问题的除外)均由乙方负责修复并承担费用（包括但不限于排水管、排污管、给水管、供电设施的维修），包括但不限于乙方装修、改善和增设部分。乙方应确保房屋处于适租状态。

（七）租赁期届满，本合同自行终止，乙方应将本出租房屋清理干净无条件交还给甲方。

（八）乙方负责人为本租赁房屋的消防和安全责任人，负责本房屋生产安全、消防安全、治安、计划生育工作，须完全承担在本房屋内的所有因盗窃、水灾、火灾等人为和自然灾害或事件引起的财产损失和人身伤害、死亡等责任。甲方无需对此承担任何法律责任。

**第十条 约定特别**

（一）乙方清楚了解本合同约定的建筑面积为 平方米。乙方不能因本合同约定的建筑面积与实际面积不一致，而追究甲方责任。乙方不能因房屋的证载用途与实际使用性质不符，而追究甲方责任。如因房屋的证载用途与乙方的实际使用性质不符，而受到政府相关部门的处罚，一切责任和罚金，以及因此引起的一切责任由乙方承担。

（二）乙方确认租赁房屋的现状（包括且不限于标的的外观、结构、装修、装饰、水电设施、消防安全防护设施等）已充分了解并无异议。

（三）本出租房屋证载用途为 ，出租用途为 （但不得从事娱乐、洗浴、生产加工、易燃易爆物品销售、殡礼、存储等容易污染环境、扰民以及涉及人民生命财产安全的行业），乙方所从事的经营项目必须符合省、市相关消防、环保条例规定，自行办理环评、消防、工商证照、经营用途的资格许可证等相关证照，并自行承担办理以上证照所需费用。

（四）乙方需依法向政府相关部门申办营业所需的一切相关证照才可开业，并按营业执照允许的经营范围依法进行独立经营，依法纳税，自负盈亏及承担风险，同时独立承担全部的经营费用及法律责任。甲方不保证该房屋现有消防设施（含消防通道、消防栓、消防用水等）符合现时消防规定，甲方也不保证乙方能取得该房屋消防合格证，需由乙方自行解决消防问题并承担由此产生的一切费用，乙方在办理上述证照的过程中，甲方只提供出租房屋房产证明复印件及现有的出租房屋相关档案资料复印件。乙方不得以办理经营证照存在障碍或甲方不能提供其它资料为由向甲方追究法律责任及索取任何形式的补偿。

（五）在租赁期内，乙方可根据需要对房屋进行装修设计，装修方案须经甲方同意并向政府有关部门申报备案，乙方应严格按照装修方案进行施工，保证对该房屋不会造成威胁或隐患，甲方有权监督乙方施工的过程。

（六）乙方有下列行为的，甲方可依法解除合同，收回租赁的物业，并没收保证金，如对甲方造成损失的，由乙方负责赔偿：

1、将承租的物业擅自转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

2、擅自拆改结构或改变用途的；

3、在承租物业的范围内新增违法建设的；

4、拖欠租金或其他应交费用超过1个月的；

5、利用承租物业进行违法活动的；

6、故意损坏承租物业的；

7、对存在的安全隐患，在限期内不予整改或整改不合格的；

8、法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

（七）在任何情况下的合同终止时（包括但不限于租赁期限届满），乙方不需要还原房屋，可搬走属于乙方的所有家具及设施，但附着于房屋内的装饰不得拆除，把所承租的房屋无条件交还给甲方。

（八）若乙方对承租房屋进行了装修，在任何情况下的合同终止时（包括但不限于租赁期限届满），乙方不得拆除及损坏附着装饰装修，并无偿归甲方所有，甲方无须就乙方的装饰装修向乙方支付任何补偿。

（九）在任何情况下的合同终止时（包括但不限于租赁期限届满），乙方应自合同终止之日起10天内将原承租房屋交回甲方，如乙方未依时交还房屋给甲方，每逾期一天，乙方需按逾期天数的5倍当期租金额向甲方支付逾期占用费，并缴清一切应缴纳的费用，直至交还房屋给甲方之日止。

（十）如拖欠水电费（包括产生滞纳金）时，甲方有权在退保证金时扣除，若保证金不足以扣减，则乙方需继续补交。

（十一）本租赁期内，若甲方需要提前收回该房屋（如市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制等不可抗拒原因需要收回该房屋），甲方应书面通知乙方退场，乙方在收到退场通知后，一个月内无条件退出该房屋，将该房屋交还甲方，房屋的附属设施以及补偿款归甲方所有，本合同终止，就此甲方对乙方不作任何补偿。

**第十一条 违约责任**

（一）在租赁期内，乙方单方解除合同的，应提前30天书面通知甲方并交清各项费用，不得向甲方索还履约保证金，也无权要求任何其他补偿（含装修费用）。

（二）乙方违反本合同第五条有关乙方的义务约定时，甲方有权通知乙方单方面解除合同并立即停止向乙方所承租的物业提供如供电、供水等服务，履约保证金不予退还，造成甲方损失的，应承担赔偿责任；乙方应在收到甲方通知后的三天内按照本合同的约定清理房屋及缴清租金、水电管理费等所有费用，归还该物业。

（三）乙方逾期交付租金或其他应交的其他相关费用，每逾期一天加收应交总金额2%滞纳金。乙方逾期一月未交清租金、水电费或其他应付费用的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，收回该物业，履约保证金不予退还。

（四）在履行本合同过程中，任何一方违约，守约方进行维权过程中发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、律师服务费等）全部由违约方承担。

**第十二条** 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

**第十三条** 在租赁期内，如有下列情况之一的，甲乙双方应及时提出变更或解除本合同：

1、因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

2、因城市规划建设征用或城市更新改造需要拆迁的；

3、相关事项已经合同约定或甲乙双方协商一致但未能履行的。

**第十四条 争议解决**

因本合同发生争议，双方协商解决；双方协商解决不成的，任何一方均有权向惠州仲裁委员会申请仲裁解决。

**第十五条 其他约定**

（一）本合同一切附件均为本合同的有效组成部分。甲、乙双方可就本合同未尽事宜另行签订补充协议，补充协议经双方签字或盖章后与本合同具有同等的法律效力。

（二）甲乙双方确认其通讯地址、联系人员、联系电话、电子邮箱等如下：

1.甲方

通讯地址：

联系人员：

联系电话:

电子邮箱：

2.乙方

通讯地址：

联系人员：

联系电话:

电子邮箱：

（三）对于合同签订履约的相关事项或者合同争议引起的纠纷，双方同意：司法机关或者仲裁机构等可以通过上述通讯地址、手机短信、微信或电子邮件等通讯方式中的任何一种或多种方式送达履约函、解除合同通知、仲裁或者诉讼法律文书等，送达时间以上述送达方式中最先送达的为准。双方确认：上述送达方式适用于法院的一审、二审、再审、执行以及监督程序等各个司法阶段或者仲裁裁决的各个阶段。任何一方的上述通讯地址、联系人员、联系电话、电子邮箱发生变更，应自变更之日起3天内以书面形式通知对方，若没有书面通知对方，导致相关法律文书或文件不能及时送达或无法送达而产生的法律后果均由变更方承担。甲方可选择上述任一通讯方式向乙方送达各项通知或文书，各项通知或文书一旦按乙方的送达地址送出，无论送达状态如何，均视为甲方已送达完毕，乙方已实际接收。

（四）本合同为清洁文本，正文部分均为打印字体，任何非打印文字、图案和数据以及对本合同的修改、添加均无法律效力；

（五）本合同一式五份，甲乙双方各执两份，一份交由惠州市公共资源交易中心备案，五份合同具有同等的法律效力；本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方：惠州市城市建设投资集团有限公司

委托代理人：惠州市城投住房租赁有限公司

法定代表人：

授权代表：

乙方：

（签名或盖章）

法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日

签订地点：惠州市惠城区