合同编号：

**物业租赁合同**

甲方（出租方）: 惠州交投智慧停车投资有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系人：

通讯地址：

联系电话：

乙方（承租方）:

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系人：

通讯地址：

联系电话：

**物业租赁合同**

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，为明确财产租赁甲方（出租方）与乙方（承租方）就租赁方式、双方的权利和义务等经营管理事项，经甲乙双方协商一致，特签订本合同，以资共同遵守。

**第一条 租赁物业的基本情况**

1、甲方（出租方）出租的财产地址为 ，建筑面积为 m2（实际建筑面积最终以政府相关部门核发的不动产权证标算的面积为准，实际建筑面积确定后，租金单价不变，租金作相应调整，此前缴纳的租金予以“多退少补”），按现状交付使用（以甲乙双方现场书面确认的交付清单为准，下称“租赁物业”）。租赁物内原有装修及电器、家具设备：详见附件4《租赁房屋内原有物品设备清单及图片》

2、乙方承租的商业部分用途为 ，乙方不得擅自改变其用途，原则上不得转租，后续若调整所承租物业的商业用途，需报甲方备案。

乙方自愿租赁该物业，对租赁物业的权属、建设工程规划许可证、消防设施设备及手续、现有抵押查封情况、装修等状况已经明确知晓并予以接受，承诺自担风险并不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。如需办理相关主管部门的批准、许可手续(包括但不限于消防报批、各类许可、租赁物业改建手续、租赁物业用途变更手续、环保手续、证照等),乙方应负责自行办理并按照相关主管部门要求对租赁物业进行改造、修缮,由此所需费用均由乙方承担。

3、该租赁标的房产证正在办理中，如乙方需办理营业执照甲方将积极协助办理。

**第二条 租赁方式**

1、乙方租赁的停车楼配套商业部分为停车楼的其中一部分，租赁物业所有权归甲方（出租方）所有。乙方（承租方）承租后仅拥有租赁物业使用权及经营管理权。

2、乙方在支持甲方将场景流量变现的条件下，业务自主经营，自负盈亏。

**第三条 租赁期限**

1、租赁期限为 年（以正式办理书面交付手续日为起始日）。因停车场项目尚未完成竣工验收（包含消防工程竣工验收），物业交付时间为项目竣工验收完成之日，若交付时间延期，租赁起止时间作相应顺延。租赁期限届满后，产权重新挂牌竞价实行价高者得的原则重新挂牌出租。

2、甲方同意给予乙方六个月免租期，分两次执行，分别为首年免租3个月，次年免租3个月，具体的免租时间为【 】年【 】月至【 】年【 】月，【 】年【 】月至【 】年【 】月。免租期内乙方无需向甲方支付租金，但于此期间发生的水电费用及物管费用等由乙方自行承担。

3、双方确认的免租期是甲方基于乙方整个租赁经营期给予乙方的优惠，无论何种原因导致本合同提前终止或解除，合同履行期不足24个月的，则取消本条所述免租期之约定，乙方应向甲方全额补缴免租期的全部租金。

**第四条 租赁金额**

租赁金额以月为计算单位，每月租赁金额为人民币 元整**（¥ ）**。租金前二年保持不变，租金按每隔两年在上一年度的月租金基础上递增5%计收，即第三、五、七年增长5%。商铺物业由交投物业公司承接进行管理，物业管理费前二年为4元/平方米，后续物业管理费用根据市场情况由承租方与交投物业公司协商，不包含在月租金内，另行核算。

**第五条 付款方式及履约保证金**

1、乙方（承租方）应于本合同生效之日起5日内向甲方（出租方）交纳当月租金，以日历月为计交单位，第一个合同应交租金月份如不足30天时，以对应天数计算缴交。从第二个月起，即在每月5日前，缴纳当月租金，如遇国家法定节假日，则提前至放假前的最后一个工作日。逾期缴交的，每逾期一日，乙方按未缴金额的万分之五计付违约金。甲、乙双方确认如下信息，非经书面通知乙方，甲方不得变更。

甲方指定如下收款账号：

账户名：惠州交投智慧停车投资有限公司

开户行：惠州农村商业银行江南支行

账 号：8002 0000 0174 61556

如乙方上述收款账户发生变更的，乙方应于收款前及时通知甲方；否则，因变更账户产生的不利后果由乙方承担。乙方确认其提供的收款银行账户准确无误，若因银行账户信息有误所造成的甲方无法按时支付费用并不视为甲方违约，由此造成的损失，由乙方自行负责。

2、租金包含税费，甲方应向乙方开具合法有效的租赁税票，因国家税率变动，税费则对应增减。

3、乙方（承租方）应于本合同生效之日起5日内向甲方（出租方）交纳相当于三个月租金的金额人民币 元整**（¥ ）**作为乙方承租房产的履约保证金，甲方在收到乙方的履约保证金后应向乙方开具收据。

4、租赁期满后，如乙方未能在产权重新挂牌竞拍中竞得承租租赁物业，且已结清租赁物业所有相关费用、并把搬迁留下的垃圾清理干净，按约定时间搬离租赁物业与甲方签订书面验收确认单，并向甲方提交甲方开具的收据后5个工作日内，无息退回上述保证金给乙方。

5、租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违反本合同约定的，甲方可按照本合同约定没收乙方的履约保证金。针对乙方应向甲方支付而到期未付的任何费用及违约金，甲方有权从履约保证金中直接扣除，扣除后，乙方应及时补足履约保证金。

6、租赁期满或合同解除后，履约保证金除抵扣应由乙方承担的租金、费用等以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还乙方；若不足以支付乙方费用的，甲方有权要求乙方补足并进行追偿。

7、租赁合同期内，乙方不得以经营收入减少、资金周转困难、疫情管控等原因要求降低或减免租金及其他费用

**第六条 各项费用的缴纳**

1、租赁期间，乙方使用该租赁物业进行商业活动所产生的各项费用均由乙方承担（包括但不限于乙方自己申请安装电话、宽带、有线电视设备的费用以及物业管理服务费、卫生费等）。

2、水、电、物业管理费从实际交付租赁物业之日起开始计算，由乙方自行向相关部门按照相关部门确定的收费标准支付。

3、如因乙方欠付能耗费用导致相关公用事业部门中断或停止对商业广场的相关能源供应，则因此而导致甲方或其他业主、承租人蒙受损失的，乙方应当予以赔偿。本合同项下公用事业部门是指为租赁物业供应水、电、燃气、热力等能源并收取相关能源费用的机构和单位。

4、若乙方迟延或拒绝缴纳能耗费用的，除需承担违约责任外，由此而引起的任何罚款及其他法律责任都应由乙方独自承担。如甲方已向有关公用事业部门代为垫付相应能耗费用及/或承担违约责任的，乙方应在甲方通知后3日内偿还甲方已支付的相应费用及/或违约金、罚金、违约金等。若乙方未及时支付能耗费，而由甲方先行垫付的，即使相应公用事业部门未实际收取违约金的，甲方仍有权按所承担金额每日1‰的标准向乙方追索资金占用损失。乙方超过30日仍未向甲方偿还甲方已垫付的相关费用及违约金的，甲方有权解除本合同，并要求乙方赔偿给甲方造成的损失及承担违约责任。

**第七条 甲方（出租方）与乙方（承租方）的变更**

1、在租赁期间，甲方（出租方）有权将租赁物业所有权转移给第三方，但应在转移前三个月内告知乙方（承租方）转移的情况。甲方（出租方）所有权转移后，租赁物业所有权取得方即成为本合同的出租方，享有原甲方（出租方）享有的权利，承担原甲方（出租方）承担的责任和义务。

2、租赁期间，甲方有权将租赁物业以作价入股、抵押或以任何形式向第三方提供担保，乙方应当为甲方提供便利、协助甲方具体包括但不限于配合提供相关资料、办理相关手续等事项。

3、租赁经营期间，乙方（承租方）全部或部分转租、分租的，需征得甲方书面同意。

4、就上述第1、2两点，甲方有权完全自主地转让、抵押租赁物业，为此甲方无需事先征询乙方的意见，甲方无须因此承担任何责任。乙方不可撤销地、无条件地放弃其就甲方按照前述约定转让、抵押和以其他方式处分租赁物业而获得任何通知的权利以及任何优先购买权。

**第八条 租赁期间物业的装修与维修**

1、租赁期间物业的具体室内以及门面装修（含店铺招牌）由乙方（承租方）负责。按规定需报有关部门审批的，还应由乙方报有关部门批准后，方可进行。乙方（承租方）不得改变租赁物业的主体结构，乙方（承租方）在经营过程不得使用停车楼项目建筑范围的用地。如确需要，应得到甲方书面同意，由甲方指定相应用地后合法使用。

2、合同被认定为无效、租赁期限届满或因乙方原因导致合同解除的，乙方经甲方同意进行装饰装修的装饰装修物无偿归甲方所有，乙方不得要求任何装修赔偿或补偿。

3、租赁物业涉及较大的和主体有关的维修，包括增加或减少物业使用面积，由甲方负责。

4、若租赁期间，因乙方（承租方）原因造成租赁物业及房屋内原有装修或设备损坏，由乙方（承租方）负责维修，相关的维修费用自行承担，如超过【 】日内乙方（承租方）没有维修，则甲方（出租方）可以自行维修，费用由乙方（承租方）承担。

5、如甲方因乙方装修租赁物业而遭受任何直接或间接损失，有权从履约保证金中扣除款项以赔偿因此遭受的损失，扣除后履约保证金少于本合同约定数额的，乙方应立即补交该等差额。

6、在租赁期内，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，应当承担赔偿责任。

7、乙方应合理使用其所承租的物业及其附属设施、设备。如因乙方使用不当造成物业房产及附属设备、设施损坏的，乙方应在【 】日内自行或委托第三人进行修复。逾期未修复的，甲方有权自行或委托第三人修复，相关费用由乙方承担，由此产生的其他损失均由乙方承担。

8、对于属于甲方应维修的部分，甲方应在收到乙方书面通知后7日内予以维修，超过期限的，乙方有权自行维修，相关费用由甲方承担。发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁物业进行紧急维修施工作业。

**第九条 双方的权利与义务**

**1、甲方（出租方）的权利与义务**

（1）履行出租主体管理的权利与责任，包括租赁物外的公共安全、卫生、消防、保洁消杀等。

（2）监督乙方在租赁物业内开展的管理经营活动合法，有序进行。

（3）保证在租赁期间内其有权将租赁物出租给乙方使用并确保物业及其附属设施、设备能够正常并安全使用。

（4）配合乙方并提供便利条件，满足乙方的服务及经营所需的基本条件。

**2、乙方（承租方）的权利与义务**

（1）在租赁经营期内自主合法经营，自行办理经营所需证件和执照，甲方给予协助。乙方应依法经营，诚信纳税，完善经营所需的各种证件和执照。

（2）按时足额缴纳相关租金以及使用租赁物业期间的水电费、垃圾费、物业管理费等，包括做好租赁物内部的物业管理工作。

（3）租赁期间，承担租赁物的安全、防火及其它公共安全事故第一责任人的责任，服从包括甲方在内的相关部门的监督管理，乙方不得占道经营，只能在租赁物业范围之内进行合法使用。

（4）接受政府部门的监督检查，严格执行营业场所管理工作的有关规章制度，如果乙方的原因而造成营业场所被政府相关部门处罚的，乙方应承担全部责任，导致甲方损失的，应当全额赔偿。若乙方被要求暂停营业的，则不得继续经营，直至暂停情形消失，但在此期间仍应当按时缴纳租金等各项费用。

（5）不得影响和改变本项目的外立面，不得影响本项目公共部分的使用，不得影响其他使用者的权益，发生投诉时，甲方有权要求乙方妥善处理。

（6）承租期间，如租赁场所及设备出现正常耗损或人为损坏的，由乙方进行维修，费用由乙方承担。

（7）乙方应配合甲方及物业管理公司统一管理。

（8）租赁期内，乙方应正常使用并爱护该租赁物业内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、所有店面、门窗、电气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。

（9）因乙方使用不当或不合理使用，造成租赁物业及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿的，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。

（10）乙方不得占用承租物业以外的公共区域（包括商铺公共通道）。

（11）未经甲方同意，不得改变租赁用途，不得装修、搭建或拆改租赁物业结构。

（12）未经甲方同意，不得将租赁物业转租或分租或出借给第三人使用。

**第十条 合同的解除与变更**

1、甲、乙双方经书面协商一致，可以变更或者解除本合同。

2、因政府行为、市政建设、土地收储、企业改制、突发传染病疫情、自然灾害等任何双方不能预见、不能避免、不能克服的不可抗力导致无法继续履行本合同的，遭受不可抗力的一方应及时通知对方，并免除因不可抗力无法履行本合同而产生的违约责任。待不可抗力因素消失后，由甲乙双方协商确定合同履行事宜。

**第十一条 违约责任**

1、若甲方（出租方）未能按照约定时间将租赁物业移交给乙方（承租方）经营管理，租金以实际移交日起开始计算，租赁期限截止日作相应顺延。甲方（出租方）不得以没有正当理由延时交付租赁物业给乙方（承租方）经营使用。

2、甲方（出租方）不得在租赁期内随意终止本合同，如甲方（出租方）随意终止合约，乙方（承租方）可要求甲方（出租方）赔偿损失。

3、本合同履行期限内，如乙方提前解除本合同，保证金不予退还，且乙方需一次性赔偿甲方3个月租金作为装修恢复原状或支付恢复原状的工程费用。若上述赔偿不足以弥补甲方实际损失，乙方应追加赔偿甲方的实际损失。

4、若乙方（承租方）租赁期满后未按照约定时间将租赁物业交还给甲方（出租方），逾期交付5天的，则乙方（承租方）应按承租期最后一个月的租金标准双倍计算向甲方（出租方）支付违约金。

5、若乙方不能按时支付租金，除补交应交租金外，按拖欠租金以每日万分之五向甲方支付违约金；逾期30天以上，除补交应交租金包括违约金外，甲方（出租方）有权单方面解除本合同，收回租赁物，乙方在租赁物的装修财产等全部无偿归甲方所有。

6、若甲方解除与乙方的租赁合同后，乙方仍应当配合甲方处理租赁合同关系相关事务（包括解除合同、交回租赁物、支付租金和违约金、清缴水电费等）。逾期不处理的，甲方有权整体清场，所发生的损失由乙方自行承担。

7、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，并没收履约保证金，收回租赁物业，并有权要求乙方赔偿直至达到弥补全部损失为止：

（1）未经甲方书面同意，乙方将租赁物业全部或部分转租、分租的；

（2）损坏租赁物业，在甲方提出的合理期限内仍未修复的或修复后仍无法正常使用的；

（3）利用租赁物业存放危险物品或进行违法、犯罪活动的；

（4）逾期未按约定应当由乙方交纳的各项费用，造成甲方实际损失累计金额达到3个月租金（含3个月租金）以上的；

（5）拖欠租金累计达30天的。

（6）欠付租金或其他费用达【 】日或拖欠费用超过【 】个月租金数额；

8、除本条相关约定外，乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，则甲方有权通知其改正，乙方应当及时改正。经甲方两次通知，乙方仍不改正的，则自甲方发出第三次通知之日起，乙方每日应当向甲方支付相当于通知发出所在租约月租金的5‰的延迟履行违约金，直至乙方完全改正并符合甲方标准为止。在此种情况下，如乙方延迟履行超过10日，则甲方有权解除本合同。

9、因乙方违约而导致甲方解除本合同的，甲方有权没收本合同项下之履约保证金、合法地提前收回租赁物业，并有权继续追讨截止到甲方收回租赁物业之日止乙方应付而未付的全部费用及给甲方造成的其他全部损失。但是，甲方亦可选择本合同继续履行，没收乙方的履约保证金作为违约金。同时，无论甲方选择解除（或不解除）本合同，为避免甲方损失扩大，乙方同意：在甲方将是否解除本合同之意图通知乙方30日后，甲方可不经通知乙方而切断该单元的水、电、空调，且乙方应自行支付甲方切断及再行接通水、电、空调的相关费用。

10、因政府部门原因造成停电、断水或公共设备、设施无法正常运行，导致直接影响乙方经营的，乙方的所有损失甲方概不负责。

11、因乙方经营管理不善的原因，给其他租户造成损失，均由乙方负责，甲方不承担责任。

12、合同期满后或合同解除后3天内，乙方应交还租赁物业，不得留存物品或影响租赁物业的正常使用。乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金3倍的租金。逾期 30天仍未交还租赁物业的，甲方有权自行收回租赁物业，且有权对租赁物业内留存的物品作遗弃物处置，并不作任何补偿。

13、本合同项下，甲方所遭受的实际损失包括但不限于合同磋商期间招租成本、租赁物业折价损失、租金损失、租赁物业空置损失、租金差价损失、物业服务费、装饰装修拆除费、租赁物业占用费（如有）、留存物品保管费和处理费、诉讼费、仲裁费、评估与鉴定费、律师费、保全费、保全担保费等。实际损失超过违约金的，乙方需按实际损失进行赔偿及承担相应法律责任。

**第十二条 租赁物业返还**

1、租赁期满或本合同提前终止，甲方（出租方）收回租赁物业，乙方（承租方）应及时交还承租物业。乙方（承租方）交还时，应及时搬离所属的可移动物品，装修及固定填附物（包括但不限于：铺设的管线、固定或镶嵌于墙体地面的设施物件等）无偿归甲方（出租方）所有。乙方（承租方）向甲方（出租方）交还物业时双方应签订书面交接文书，对租赁物业和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《租赁物业交还确认书》（见附件）中签字或盖章。签字确认以及乙方清缴所有费用后，甲方（出租方）应无息退还履约保证金给乙方（承租方）。

2、租赁物业交还时，还应符合以下全部条件：

（1）乙方已付清一切应付款项，包括但不限于租金、物业费、水电费、各类违约金、损害赔偿金（如有）等；

（2）乙方以租赁物业作为工商注册地的，乙方书面承诺在租赁物业交还后10个工作日内完成注册地变更或注销手续，使租赁物业可重新作为工商注册地供新租户使用；

（3）若乙方办理过有关租赁物业的水、电、燃气、通讯、网络等的开户或转户手续的，乙方已办理完毕相应的转出或销户手续；

（4）乙方发放的以租赁物业为经营场所或其它与租赁物业有关的预付款类卡的退卡以及退费事项已经全部完成，被投诉等售后服务问题已解决；

（5）乙方利用租赁物业的其它经营事务已解决；

（6）乙方已向甲方交还租赁物业全部钥匙 并签署了书面交接单（乙方无故拒绝签署书面交接单，视为书面交接单已经签署）；

（7）乙方交还租赁物业时，如甲方发现租赁物业和/或本合同附件所列的装修、设备设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方修缮或赔偿，相关费用甲方有权从履约保证金中直接扣除。如履约保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额；

（8）乙方逾期交还租赁物业的应当向甲方承担赔偿责任，包括但不限于因乙方逾期搬离导致甲方与其他第三方签订租赁合同无法按约履行所应当支付给第三方的违约金。

3、乙方返还租赁物业后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

**第十三条 不可抗力**

由于国家、政府的政策以及项目建设过程中的要求或者上级管理单位的要求，包括如遇地震、战争、自然灾害等不可抗力因素影响本合同履行或造成双方损失的，甲、乙双方互不承担责任。在不可抗力清除后，如仍在合同存续期间，剩余租赁期继续执行，至合同期满为止，各项条件不变。

1. **通知与送达**

双方于本合同首部所载的通讯地址、联系电话等相关联络信息，为双方各类通知、文书、法律文书（包括但不限于本合同项下之所有法院、仲裁等机构发出之法律文书等）的送达地址，如任意一方的联系地址变更时应在3日内书面通知对方，否则视为未变更，由变更方承担不利后果。甲乙双方文件及信函往来，寄送或发送至上述联系地址，即视为有效送达，收件人拒收、查无此人等情形视为已签收。

**第十五条 争议解决**

因履行本协议引起的或与本协议有关的任何争议，甲、乙双方应努力通过协商解决，如无法通过友好协商解决的，任何一方均可向该租赁物业所在地人民法院即惠州市惠城区人民法院提起诉讼。守约方因维权而产生律师费、诉讼费、保全费、担保费、执行费等费用均由违约方承担。

**第十六条 其他事宜**

1、非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更、本合同未尽事宜，另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，均具同等效力，自双方签字并盖章之日起生效。

3、乙方须提供《营业执照》副本复印件、法定代表人身份证明及其身份证复印件（均须加盖公章）作为本合同的附件。

4、本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件1：《物业租赁安全责任书》

附件2：《租赁物业交付确认书》

附件3：《租赁物业交还确认书》

附件4：《租赁房屋内原有物品设备清单及图片》

甲方（签章）：惠州交投智慧停车投资有限公司

法定代表人/授权代表：

签订日期： 年 月 日

签订地点：

乙方（签章）：

法定代表人/授权代表：

签订日期： 年 月 日

签订地点：