合同登记号：

**商业物业租赁合同**

出 租 人：

法定代表人：

统一社会信用代码：

联系电话：

联系地址：

邮政编码：

承 租 人：

身份证号：

联系电话：

联系地址：

邮政编码：

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，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，经双方协商达成一致。为明确双方的权利义务，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条 房屋坐落及出租面积

**1.房屋坐落：**

**2.出租面积：**

第二条 租赁期限、装修免租期及房屋用途

**1.租赁期限：**

**2.房屋用途：**乙方向甲方承诺，所租赁房屋须用于合法经营，租赁该房屋用于 经营使用（另作他用时须经甲方书面同意）。

 第三条 房屋租金及递增方式、保证金及房屋租金支付方式

1.**房屋租金及递增方式：：**第1租赁年度租金 元/平方米**.**月。第1租赁年度每月房屋租金不递增，自第2租赁年度起每月房屋租金在上一租赁年度每月房屋租金的基础上递增3%

2.**保证金：**在本合同签订生效当日内，乙方向甲方一次性缴纳履约保证金人民币 万元（大写： 元整）。

乙方若需装修，在进场装修前1日内向甲方缴纳装修保证金人民币2万元（大写：贰万元整），在乙方对所有房屋装修完成后通知甲方，甲方在收到验收通知5个工作日内组织验收，验收合格后15个工作日内，甲方全额无息退还乙方缴纳的装修保证金人民币2万元。

3.**房屋租金支付方式：**乙方按季度缴纳租金，先缴纳后使用，缴纳时间为每季度结束日之前15日内缴纳下一季度租金，如遇节假日顺延。乙方将租金支付到甲方指定账户上（甲方账户：重庆华牧资产经营管理有限公司，开户行：光大银行重庆观音桥支行，开户银行账号：78540188000257283），甲方收款后应向乙方提供有效的收款票据。乙方需于 年 月 日前将首次房屋租金人民币 （大写： 元整）一次性支付到本条第3款甲方指定的账户。

第四条 租赁期间相关费用及税费

**（一）甲方应承担的费用**

1.租赁期间，房屋的房产税和土地使用税由甲方依法缴纳。如果发生政府有关部门新征收本合同项下依法应由甲方承担的费用，由甲方承担。

2.甲方因获得租赁收入所发生的税费，由甲方承担。

**（二）乙方应承担的费用**

1.租赁期间，乙方应自行承担因乙方经营、生活所发生的包括但不限于水、电、气、电话、宽带、闭路电视、物业管理、社会综合治理、环境卫生、公用设施费、消防安全、门前三包、保卫、房屋和设备设施日常维修维护及大修等费用（房屋和设备日常维修维护费用包括但不限于日常使用发生的损坏所造成的维修费用，包括灯、门、水、电、燃气设施以及其他的设备设施，也包括乙方自行添置的所有设备设施等相关的费用）。涉及装修的，由乙方自行完成房屋装修并承担全部装修费用及因装修需完成消防报批、验收等涉及的相关费用。

2.租赁期间，遇与乙方相关的重大社会活动（如创卫、除四害、市容检查等），乙方须按时缴纳应自行承担的费用。

3.租赁期间，因乙方违法违规经营，被追究行政、刑事、民事责任的，由乙方自行承担。给甲方造成损失的，乙方还须赔偿甲方所有损失。

 4.本合同约定的房屋租金等其他费用。

第五条 消防、安全、环保、治安等责任

1.乙方负责承租房屋范围内的消防、安全、环保、治安等日常管理、整改及维护等工作，并承担全部责任，甲方配合办理必要的相关年检/登记手续。甲方有权对乙方的日常管理工作进行督促检查，如发现安全隐患，乙方应立即按照相关政府部门及甲方要求限期整改，及时消除安全隐患。

2.乙方承租房屋范围内发生的消防、安全、环保、治安等事故的民事赔偿责任均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

3.乙方在租赁房屋外部或内部发布和准许其他方以任何形式发布、张贴、悬挂、装饰的相关图文信息（如广告等）、媒介、实物等不得违反有关法律禁止性规定、不得违背公序良俗等。

第六条 装修与改造

1.乙方若需对承租房屋进行任何装修改造，由乙方按照现承租人退房后的现状制订装修改造方案并负责实施（包括但不限于乙方对租赁房屋进行的外部装饰、内部装修、分隔或安装、更换设备设施、装置等），但未经甲方同意、政府有权部门批准，不得破坏房屋承重结构和外观。

2.乙方实施装修改造的设计方案与图纸必须报甲方备案同意，甲方有权要求乙方对设计不合理之处进行修改。

3.乙方对承租房屋进行装修改造，应按规定向消防部门等有权部门报建并通过验收，同时，将加盖乙方鲜章的相关证件及验收资料等复印件交由甲方存档。

4.乙方须自觉接受甲方和该房屋的物业管理方的监督管理，在装修过程中，应遵守相关的装修管理规定。

5.乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请的施工方任何违反前述规定和标准及其修订的行为造成损失的，乙方应当向甲方或第三方承担全部责任。

 6.乙方有权在租赁房屋外部或内部设置相关的商号、字号，并根据实际情况设置广告或展示位时，需征得甲方同意，由乙方自行办理相关的审批手续，甲方予以配合。

第七条 维修与修缮

**（一）甲方的维修义务**

1.甲方对乙方承租房屋的维修责任仅限于房屋的主体结构，甲方有权督促乙方做好房屋配套设备设施的日常维护保养及大修等事宜。

2.租赁期间，乙方发现租赁房屋及其配套的设备设施非因乙方原因而发生损坏或故障时，如属第三方责任，应及时通知第三方维修，并通知甲方到场，甲方可予以一定配合，但甲方对此不承担任何责任。

3.租赁期间，甲方有权对乙方承租的房屋及其附属设备设施的使用和维护情况进行检查，甲方将提前通知乙方，乙方应予以配合。

4.遇到紧急情况时，乙方应允许甲方的工作人员进入租赁房屋，若乙方拒绝甲方工作人员进入租赁房屋，由此造成的一切损失由乙方承担。

5.维修期间，乙方同意在不影响使用的情况下，甲方可随时前往租赁房屋检查维修情况。

**（二）乙方的维修义务**

1.租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设备设施，加强日常维护和定期维护保养，自行负责现有设备设施的维护维修及大修并承担全部费用，保证甲方交付给乙方使用时的房屋及其内部设备设施处于良好状态。

2.乙方增设的附属设备设施、家具及房屋装修后的维护维修及大修由乙方自行负责并承担全部费用。

3.若非因甲方原因导致租赁房屋的门窗或玻璃等破损、毁坏，由乙方自行负责修复至原状并承担全部费用。

4.若乙方未能遵守承租房屋及附属设备设施的修缮约定而影响乙方正常经营的，由乙方自行承担所有责任。

**（三）通知义务的履行**

出现下列情形时，乙方必须在发现以下事项当日内以口头或书面形式通知甲方：

1.租赁房屋遭受到人为损毁时；

2.第三人在租赁房屋内生命安全受到侵害时；

3.租赁房屋发生火警时；

4.租赁房屋内的水管通道、燃气管道、电线、装置、附属物及其他设备设施出现损坏、破裂或缺陷时；

5.法律明文规定禁止的情况发生时。

第八条 房屋的转让、转租与分租

1.租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租房屋，但应提前3个月书面通知乙方。乙方无权转让该承租房屋。

2、租赁期间，乙方不得将承租房屋进行整体转租或部分分租。

第九条 合同的变更、解除与终止

1.甲乙双方可以协商变更、终止和解除本合同。任何一方需变更、终止和解除本合同时应至少提前3个月书面通知对方并协商，但乙方必须以完清本合同项下所有应承担的费用、履行完应尽的义务为前提。甲乙双方经协商一致导致本合同变更、终止和解除时，均不需承担违约责任。

2.甲乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任。

（1）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）该房屋因社会公共利益被依法征用的；

（3）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

（4）该房屋因不可抗力毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

3.甲方有以下行为之一的，乙方有权单方解除本合同：

（1）不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件，严重影响使用的；

（2）甲方未尽应尽（如房屋漏水、主体结构）的房屋修缮义务，严重影响乙方使用的。

4.房屋租赁期间，乙方存在本合同第十二条约定的情形，甲方有权解除本合同，收回出租房屋，且甲方不承担任何违约、赔偿责任，乙方按照本合同第十二条的约定承担违约责任。因前述原因导致合同解除的，乙方已缴纳的履约保证金、租金不予退还。

5.租赁期满合同自然解除。

6.因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

第十条 房屋交付及收回

1.甲方向乙方交付的房屋不存在因居住、租赁、使用、他项权利等的限制而影响乙方的正常使用。

2.甲方在收到乙方履约保证金后5个工作日内以该出租房屋当时的现状交付乙方，交接时双方共同参与并完善交接手续。

 3.乙方应于租赁合同期满或租赁合同解除当日起10个工作日内向甲方返还租赁房屋及附属设备设施，返还的租赁房屋及附属设备设施应符合正常使用的状态，经甲乙双方验收认可后在《租赁房屋及配套设备设施清单》上签字盖章，并结清相关费用。若乙方返还的租赁房屋及属于甲方的设备设施发生毁损的，乙方应当修复至正常使用状态或作价补偿甲方。乙方应在租期届满或合同解除之日起10个工作日内自行带走租赁房屋内乙方购置且可以分离的设备设施、器具，但乙方装修的地板、墙面、吊顶及不可移动的设备设施等不能拆、损、毁。乙方在租期届满或合同解除之日起10个工作日内未带走的物品视为乙方放弃其所有权，甲方可自行处理，且不向乙方做任何补偿。

4.乙方搬离时，不得破坏装修，且装修和乙方购买的不可移动的设备设施无偿归甲方所有。乙方损坏装修和设备设施的，应向甲方赔偿损失。若甲方要求恢复原状的，乙方应当恢复至租赁房屋交付时的原状并承担全部恢复费用。

 5.乙方应于租赁合同期满或合同解除前30个工作日内，将乙方以该出租房屋为主体注册的公司从该注册地址迁出或注销。

6.履约保证金退还。租赁合同期满或非乙方原因租赁合同解除后，乙方须结清应付房屋租金、应承担费用以及依据本合同约定应承担的违约金（若有）、赔偿金（若有）等，甲方于15个工作日内向乙方无息退还剩余部分履约保证金。

第十一条 甲方违约责任

1.乙方向甲方提出书面维修请求后，如经甲方认可维修义务确属甲方，但甲方未能履行，乙方自行组织维修的，甲方应支付乙方由此发生的费用或以租金折抵维修费，但乙方须提供有效的费用凭证。

2.在无法定事由或本合同约定的合同解除事由之外，甲方单方无正当理由提前收回房屋的，甲方应按照合同当前租赁年度年租金的15%向乙方支付违约金。

 3.甲方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同不能履行时，甲方应赔偿乙方直接损失，甲方向乙方赔偿的损失以当前季度租金金额为上限。

第十二条 乙方违约责任

1.租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，收回该房屋，乙方应按照本合同解除时租赁年度年租金的15% 向甲方支付违约金，并另行赔偿甲方一切损失。

（1）未按期缴纳房屋租金或相关费用超过30个自然日的。

（2）逾期不支付履约保证金超过15个自然日的。

（3）改变规定的租赁用途或利用该房屋进行犯罪活动的。

（4）未经甲方书面同意，拆、改、变动房屋结构和配套的设备设施，或损坏房屋和甲方配套的设备设施，未在合理期限内修复的。

（5）在承租房屋内存放危险物品，经出租人通知未在限期内整改或已经形成安全隐患的。

（6）未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施，乙方未按甲方书面通知要求的期限内恢复原状的。

（7）甲方以履约保证金抵扣乙方应支付的金钱债务、费用以及对甲方造成的损失后，乙方未在甲方函告的合理期限内补足履约保证金的。

（8）乙方私自将承租的房屋进行整体转租或部分分租的。（9）乙方出现其他严重违约的情形。

2.租赁期间，乙方逾期未缴纳按约定支付租金或者本合同约定的其他费用，自应支付之日起至实际支付日止，每日应按未缴纳的费用总额的千分之一向甲方支付滞纳金。

3.未按期缴纳房屋租金或应向甲方缴纳的各种费用超过30个自然日的，甲方有权断水、电、气等。

4.租赁期间，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方已支付的租金不再退回，并且应按退租时租赁年度年租金15%的额度向甲方支付违约金。造成甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。甲方有权要求乙方对其装修和安装的物品、设备设施进行拆除，若乙方不自行拆除装修和安装的物品，甲方有权自行拆除，但拆除费用由乙方承担。无论是乙方自行拆除还是甲方拆除，乙方已装修和安装的物品、设备设施不能拆除、不能移动部分无偿归甲方所有，甲方不给予乙方任何补偿。

5.租赁期满，乙方应按约定移交归还承租房屋。乙方逾期交还房屋，则每逾期一日应向甲方支付本合同最后一租赁年度日租金2倍的违约金（一年按365日计算），而且乙方还应按本合同最后一租赁年度租金的标准支付房屋占用费。

第十三条 提前退租

租赁期间，乙方如提前退租，需至少提前3个月向甲方提出书面退租申请，且乙方须按照租赁合同约定，结清应付的房屋租金、水电气和物业等费用，经甲方同意后方可提前退租。

第十四条 优先承租权

1.合同期满前，乙方有续租意愿时，需至少提前3个月以上向甲方书面提出，书面意向内容包括但不限于：期限、用途、租赁单价及租金支付方式、租金递增率及方式等关键内容。

2.若甲方在合同到期后继续将本合同项下的房屋出租的，则乙方依法享有同等条件下的优先承租权（若合同到期时法律、国资监管规定、有权部门制定的管理法规和规定等对优先承租权另有规定的，应从其规定）。乙方行使优先承租权实现方式为：甲方发布招租信息后，乙方应按招租信息公告的方式、竞价组织主体组织的公开竞价程序，在同等条件下实现优先承租权。

第十五条 送达

甲方确认其送达地址为：重庆市江北区建新东路3号百业兴大厦4楼；乙方确认其送达地址为： 。一方或司法机关按照上述地址向另一方寄送文书、通知、函件，自交付邮寄次日起第三日视为送达。一方通讯地址发生变化的，应及时通知甲方，变更地址的通知按上述规则视为被对方收到前，原地址视为没有变化。

第十六条 争议解决

因本合同或本合同的履行发生争议，由双方当事人协商；协商不成的，依法向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

一方违约的，另一方可自行或者委托律师以非诉讼或者诉讼方式实现权利，违约方应承担因其违约对守约方造成的包括但不限于调查查询费、诉讼费、案件受理费、财产保全费、财产保全担保费、执行费、评估拍卖费、公证认证费、翻译费、公告费、律师代理费、差旅费、复印费及其他合理费用等一切损失。

第十七条 未尽事宜

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。

第十八条 合同生效

本合同自甲乙双方盖章签字之日起生效。合同及附件一式肆份，由甲方执叁份、乙方执壹份，具有同等法律效力。

附件：1.安全环保协议书

2.廉洁承诺书

甲方：重庆华牧资产经营管理有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

经办人：

乙方：

经办人：

签约日期：2025年 月 日

 签约地点：江北区观音桥百业兴大厦4楼