**租 赁 合 同**

**出租方（以下简称“甲方”）：南宁市城展房地产有限责任公司**

法定代表人：裘燕君 联系电话：0771-5639601

地址：南宁市长湖路36号金湖▪富地广场五楼

邮政编码： 530022 联系电话：

**承租方（以下简称“乙方”）：**

法定代表人： 国籍： 联系电话：

□居民身份证□营业执照□其他：

邮政编码： 地址：

委托代理人： 国籍： 联系电话：

□居民身份证□营业执照□其他：

邮政编码： 地址：

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规的规定，甲、乙双方本着自愿、平等、诚信和互惠互利的基础上，经协商一致，双方就乙方承租甲方商铺事宜，达成如下条款：

**第一条 物业的位置及用途**

1、甲方出租给乙方的物业位于南宁市兴宁区 南环路130号 （以下简称该物业），乙方对该物业已做充分了解，并同意向甲方租用该物业，该物业建筑面积约为 940 平方米，用于 车库 。现双方约定按人民币 平方米/元·月标准计算租金（附该物业的平面图）。乙方在签订本合同之前已到现场查看，对该物业现状不仅限于环境、结构、面积等已作详细了解且无任何异议。

2、乙方向甲方承诺，对所租赁物业的用途、使用范围与乙方的要求相符。

**第二条 租赁期限及交付时间**

1、租赁期限为自甲方交付之日起计算 3 年并开始计算租金；

2、乙方需交纳该物业不仅限于物业服务费、电费、水费、水电周转金、卫生费和经营行为保证金、公共设施维修基金及其它实际发生的杂费。

3、租赁期满,则本合同到期自行终止，乙方无须另行通知甲方，按本合同第七条约定处理。

4、交付日期：甲方定于 年 月 日前将该交付给乙方。逾期无正当理由不接收该物业，视为乙方放弃该物业，甲方有权单方解除本合同，并按合同第八条约定处理，同时有权对该物业另行处置。

**第三条 租金、租赁保证金、物业管理服务费及其他费用**

1、租金按人民币 平方米/元·月标准计算租金。

2、租金交付时间：租金按季度计付，乙方须于每季度末预先缴纳足额下季度的租金给甲方，甲方应当出具正式票据给乙方。

3、租赁保证金：签订本合同前，乙方应向甲方缴付人民币 元（￥ .00 ）作为租赁保证金（租赁保证金标准为成交价三个月租金）。租赁期内，乙方未经甲方同意提前退租的，该租赁保证金不予退还，乙方并支付叁个月租金的金额作为违约金；租赁期满后，在乙方无违约、无赔偿及租金等费用结清、物业交回并经甲方验收合格后十五日内，甲方将该保证金全额不计利息退还给乙方。

租赁期内，如遇乙方出现逾期交纳不仅限于租金、物业服务费、电费、水费、水电周转金、卫生费和经营行为保证金、公共设施维修基金及其它实际发生的杂费等费用、商品质量投诉而乙方未妥善处理等的违约行为，在甲方处理时，相关费用（不仅限于欠交费用、处理过程中发生的诉讼费、律师费、赔偿金等一切费用，下同）从该保证金中扣除。合同期间，如该保证金减少，乙方必须在甲方书面通知后叁日之内补交足额的保证金。

4、物业管理服务费：乙方同意由甲方或甲方委托的机构提供物业服务，物业管理服务费按半年结算。

5、空调、消防、电梯费用按实际发生及使用维护等费用计算，乙方须与物业管理服务费同时缴清，乙方所产生的不仅限于水电、电话、网络费、工商管理费、税费及滞纳金等应缴费用由乙方自行承担。

**第四条 物业的装修及维修**

1、甲方允许乙方按其需要，在不影响该物业主体结构的前提下，可自行设计、装修（消防需要时，请将装修方案向消防部门报批）。同时，将装修方案及消防部门审批结果报备我司。

2、租赁期间，乙方自行组织维修，费用自理。

3、租赁期间，乙方应合理使用该物业及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该物业及附属设施受损的，乙方应负责维修。乙方不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

**第五条 甲方权利和义务**

1、对出租物业进行统一的管理。

2、根据国家法律法规及地方政策，制定不仅限于治安、消防、卫生、用电等方面的各项规章制度。

3、甲方应按本合同约定将该物业及有关服务设施按时交付乙方使用，并按本合同约定收取租金及各项费用。

4、甲方按现状交付上述物业。

5、在乙方退租或期满后15天内，经甲方检查、验收并结算各项费用。甲方有权采取措施制止乙方缓交或不交还物业的行为。

6、乙方拖欠任何应缴费用的，甲方有权在乙方已经交的保证金中扣除；因为扣除而导致乙方的保证金不足的，乙方应当于被扣除之日起的叁日之内补足。

7、乙方需要办理相关手续需甲方提供资料，甲方应当积级配合。

8、甲方公司组织及主要负责人、法人的变更，不影响本合同的履行，若公司地址、联系电话、收取租金银行信息的变更，需及时书面通知乙方。

**第六条 乙方权利和义务**

1、乙方应按时足额缴付本合同及附件和《物业管理服务协议》规定的不仅限于租金、经营服务管理费、水电费、水电周转金、卫生费和经营行为保证金等相关应付款项。

2、乙方保证所租物业内部清洁完好，须爱物业的各种设施、公共财物，如有损坏，必须承担修复或赔偿责任。未经甲方书面同意，乙方不得随意改动物业设施。

3、乙方不得将承租物业作为抵押或担保,未经甲方书面同意，乙方不得将该物业转租或分租，舍弃或交予他人，及和其他租户交换该物业或改变用途。否则视为乙方违约，甲方有权解除本合同，乙方应按本合同约定承担违约责任。

经甲方书面同意,乙方将物业转租或分租给第三方后，如果是乙方与第三方签订转租或分租合同的，乙方仍然对该转租或分租的物业具有连带责任；如果是甲方与第三方签订的租赁合同，则乙方无需再承担责任。

4、乙方在本合同期内应，应遵守物业管理规定，服从甲方的监督管理。

5、如乙方自行装修，须于施工前就有关装修之承包商、设计图、材料等提交甲方报备（若消防需要时，请将装修方案向消防部门报批），取得甲方书面同意后，方可施工。装修时，不得改变或破坏物业外形、重要结构和设施设备。如有涉及水、电、煤气、消防、通信、保安防盗及排污等中央系统的接驳、更改或搬移，必须取得甲方的书面同意，并由甲方指定的施工队施工，费用由乙方负责。如乙方违反前述规定，甲方有权解除本合同，凡是造成甲方的财产损失或影响其他经营者利益的，应负全部责任并赔偿。

6、租赁期内，若该物业因乙方原因造成该物业遭受损坏或水管、电线线路或电器设施、防火装置、窗户及该物业内其他固定装置出现故障及损坏，乙方须自费更换，且乙方必须立即向甲方报告。乙方应自行办理该物业自有财产的各种保险。

7、乙方在该物业内从事经营活动，应及时办理有效合法的经营文件，并向甲方报备存档。如乙方未能及时办理相应经营手续而受到有关部门处罚，责任由乙方自行承担。

8、乙方应遵守国家法律、法规及政策，合法经营。乙方应对其售出商品的质量或提供的服务负全部责任，任何商品或服务的质量问题均与甲方无关。若因乙方违反相关法律、法规和政策指令，而给甲方及任何第三者造成经济损失，乙方应负责赔偿。

9、严禁乙方在本物业门厅、楼梯、消防通道及其它公用区域堆放货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段及消防疏散通道，未经甲方或其委托的物业公司同意，乙方不得占用公共区域作展览、派发宣传品或从事其它商业活动，不得在上述区域及所租物业内进行拍卖或变相拍卖活动。乙方也不得将该物业变相他用。如乙方违反本条约定，并在甲方规定限期内仍不改正的，甲方有权解除合同，保证金不予退还。

10、租赁期间,甲方维修租赁物不仅限于供电等公共设施设备的,乙方应予协助，费用由甲方承担。

 **第七条 合同的变更、终止**

1、双方如需变更本合同内容，须另行订立书面协议方为有效。

2、合同期未满，乙方如退租须经得甲方书面同意，同时支付相当于三个月租金的场地空置费给甲方,在结清各项费用后方可办理退租手续。否则，视为违约，乙方应按本合同第八条约定承担违约责任。

3、如遇到不可抗力原因致使本合同不能履行，按国家相关规定执行。

4、下述三种情况之一，乙方都应当在合同解除后15日内搬出并腾空清洁该物业：（1）乙方中途退场；（2）合同期满后；（3）解除合同的。如逾期乙方未腾空物业移交给甲方的，每逾期一天，甲方按原租金(以合同终止或解除前一个月的租金标准)的150%向乙方收取场地占用费。

5、不论何种原因，乙方租用物业返还前，乙方应自行拆卸并搬走其在该物业内可移动的设施、物品，但乙方无权拆除嵌入墙体、天花板、地面的固定装修及任何固定设施,该固定装修及固定设施归甲方所有。如果乙方的拆卸或搬迁给该物业或甲方的任何其他财产造成损坏，乙方应立即予以修复或向甲方作出赔偿。

6、在办理交接返还物业后，遗留在该物业内属乙方所有的物品或附着物，视为乙方放弃所有权、使用权、处置权，由甲方处理，由此产生的费用由乙方承担。

7、甲方可将该物业出售给任何第三方，对此甲方应书面通知乙方，但无需征得乙方同意。

**第八条 违约责任**

 1、若乙方单方不仅限于退租、拖欠租金和物业服务管理费、水电费、水电周转金、卫生费及经营行为保证金、滞纳金等违约行为，导致甲方按本合同约定解除本合同的，则甲方收取的租赁保证金无须退还。同时，乙方应赔偿甲方相当于三个月租金的场地空置费给甲方。乙方必须在收到甲方解除合同通知书后15日内结清有关费用并办理退场手续。否则，除乙方承担违约责任外，甲方还有权对乙方物业内的物品进行处理，以抵扣乙方所欠费用，如造成甲方其他损失的，还应承担赔偿责任。

 2、乙方无正当理由不按时交付租金及其他相关费用的，除须补交外，每逾期壹天，按应缴未缴费额0.5%的比例向甲方交付滞纳金，逾期超过30天，甲方有权解除本合同并收回该物业另行出租，并按本条第1款的约定执行。

3、乙方有其他本合同约定的违约行为的，一经发现，甲方有权要求乙方改正，如果乙方拒不改正或不在甲方限定的期限内改正，甲方有权单方解除本合同并收回物业另行出租，并按本条第1款的约定执行。

**第九条 放弃权利**

乙方违约，而甲方仍接受租金的，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利，如甲方放弃本合同各项条款规定的任何权利，只能以甲方书面签字为据。乙方缴付不足的租金或其它款项时，均不视为甲方同意乙方缴付款额。甲方接受数额不足的款项，不影响其追索其他欠租欠款的权利，亦不影响其按本合同或法律规定采取其它措施的权利。

**第十条 争议的解决**

甲乙双方因本合同发生纠纷，应当协商，协商不成时，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第十一条 免责条款**

1如果发生不可抗力事件，任何一方均不对另一方因不能履约或延误而遭受的任何损失或损害负责。声称与不可抗力事件的一方应采取适当措施以减少或消除不可抗力事件的影响，并在最短时间内重新履行因不可抗力事件而受影响的义务。

2、发生后果不能防止或避免的不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失或合同不能实现解除本合同的，甲、乙双方互不承担责任。

**第十二条 其他约定事项**

1、凡涉及双方权利、义务变更的任何事项，均应签订书面的补充协议。甲乙双方的通讯地址、联系方式如有变更，变更方应在变更之日起十日内书面通知对方。如没有通知，则按原通讯地址、联系方式发出的通知视为已有效送达。

2、特别约定甲方可选择以下任意一种方式作为本合同约定的通知送达方式：

⑴直接送达给乙方。

⑵通过邮寄的方式通知，通知日期以邮寄回执凭证为依据。如因乙方所留地址不详或不真实，致使通知书无法寄达的，由此造成的后果和责任由乙方承担。

3、如因不可抗力致使乙方所租物业及设施、财物的损坏，双方各自承担自己财产由此产生的损失，互不追究责任。

4、附件作为本合同附件，具有同等法律效力。

5、本合同经双方签字盖章且甲方收到乙方定金及押金之日起生效。如有未尽事宜，甲乙双方应友好协商解决。

6、本合同一式肆份，甲方两份，乙方两份，具有同等法律效力。

**甲方（盖章）：南宁市城展房地产有限责任公司 乙方（盖章）：**

**法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：**

**授权代表： 授权代表：**

**联系电话： 联系电话：**

**联系地址： 联系地址：**

开户银行： **第二联系人：**

开 户 名： **联系电话：**

银行账号： **联系地址：**

**签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日**