合同编号：

**物 业 租 赁 合 同**

出 租 方：

承 租 方：

 签订时间：年 月 日

**出租方**： （以下简称“甲方”）

法定代表人及身份证号：

营业执照号（统一社会信用代码）：

**承租方**： （以下简称“乙方”）

法定代表人及身份证号：

营业执照号（统一社会信用代码）：

根据《中华人民共和国合同法》、《南宁市房屋租赁管理办法》及国家有关法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，订立本合同，共同遵守。

**第一条 合同签订依据**

1.1《中华人民共和国合同法》

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》

1.3 《商品房屋租赁管理办法》

1.4《南宁市房屋租赁管理办法》

1.5 国家及地方的有关法律、法规

**第二条 租赁物业的坐落、面积及用途**

2.1甲方同意将位于 （项目） 层 号的物业（以下简称“租赁物业”）出租给乙方使用，租赁物业的总建筑面积为平方米。

2.2 对于租赁物业的规划用途及现状（详见附件），乙方在签订本合同前已详细了解且已到租赁物业的现场进行查看，乙方同意按租赁物业的现状进行承租，并同意接受该租赁物业的物业管理公司的统一管理（详见附件）。

2.3 租赁物业的建筑面积以甲方委托的有资质的第三方测量机构的最终测量数据为准。若租赁物业内有柱子等公共设施的，其占地面积均包含在租赁物业的建筑面积内。

2.4签订本合同前，乙方应对甲方提供的租赁物业的面积自行勘察，若有异议应事先提出。如果租赁面积误差在3%以内，租金互不计加减；若误差超过3%的，由甲乙双方根据最终实测建筑面积据实计算租金，互补价款。

2.5 本合同所涉租赁物业的使用用途为。在租赁期限内，未经甲方书面同意并按规定报经有关部门核准，乙方不得擅自改变该租赁物业的使用用途，亦不得将租赁物业用于从事非法活动，甲方对乙方违反本条约定的行为未及时制止并不表示对乙方上述行为的默认。若乙方违反本条约定的，甲方有权随时终止本合同，乙方应按本合同的约定承担违约责任。

**第三条租赁期限**

3.1本合同租赁期限自年月日起至年月日止（其中免租期自年月日起至年月日止）,甲方自年月日起计收租金。

免租期间租赁物业产生的水电费、物业管理费、空调费用、电梯使用费、水电公摊费、垃圾处理费等费用由乙方自行向有关部门或单位进行缴纳。

3.2 租赁期满乙方应如期向甲方交还租赁物业。如果乙方欲在租赁期届满后继续承租的，应在租赁期满前三个月向甲方提出书面续租申请，并按照甲方有关租赁物业的出租程序重新协商签订租赁合同。若协商不成的，本合同到期自然终止。

3.3 合同约定的租赁期限届满前三个月，甲方有权在不妨碍乙方正常使用的情况下带客户查看租赁物业，乙方应予配合。

**第四条 租金标准及支付方式**

4.1本合同所涉租金总额为人民币 （大写）元整（￥），乙方应通过银行转账向甲方支付。首期租金乙方应于 年 月 日前支付给甲方，其后各期租金金额及支付时间详见附件。

4.2以上租金未含乙方承租租赁物业所发生的物业管理费、水电费、空调费、电梯使用费、水电公摊费、垃圾处理费等费用，乙方应在签订本合同之同时与租赁物业所在小区的物业管理公司签订与物业管理有关的文件，按时缴纳物业管理费及其他相关费用。

**第五条 租赁保证金**

5.1乙方应于本合同签订当日通过银行账号向甲方交纳人民币（大写）元（￥）的租赁保证金。如乙方在合同履行过程中出现水电费欠缴行为或其他违约行为的，甲方有权以租赁保证金直接抵扣乙方应承担的违约金或应赔偿的损失，租赁保证金不足以弥补违约金及赔偿损失的，乙方还应另行赔付。

5.2 乙方应在甲方发出扣款通知之日起三日内将租赁保证金补足至原数额。若逾期未补足的，乙方每日应按未补足款总额的万分之五向甲方支付违约金；逾期累计超过十日乙方仍未补足的，甲方有权解除本合同，余下的租赁保证金及乙方预付的未履行租期的租金全部充作违约金甲方不予退回。

5.3 合同终止或解除时，乙方须结清所有费用，并由甲方对乙方交回的租赁物业进行验收，验收合格后甲方方将余下的租赁保证金无息退回给乙方。

 **第六条 物业管理费、水电费用等其他费用**

6.1物业管理费

本合同所涉租赁物业的物业管理公司为公司（以下简称“物业管理公司”）,乙方须在签订本合同之同时与该物业管理公司签订《物业服务合同》、《房屋装饰装修管理协议》、《消防责任书》等物业管理文件，按时向物业管理公司交纳物业管理费及其他相关费用，遵守物业管理的相关规定，配合物业管理服务公司的日常管理。

6.2水电费用等其他费用

从乙方接收本合同所涉租赁物业之日起，乙方应自行承担租赁物业的水电费及公摊等其他费用。乙方应按甲方或物业管理公司的书面通知进行支付。否则每逾期一日，甲方或物业管理公司有权按乙方未交款项总额的万分之五收取违约金。

若乙方逾期累计超过三十日仍未支付或未足额支付的，甲方或物业管理公司有权采取停水停电等措施，由此造成的损失由乙方自行承担，同时乙方还须再按当年度租金总额的10%向甲方支付解约违约金。

**第七条 保险及赔偿**

7.1 在租赁期内，乙方须为租赁物业内由乙方自行装饰装修、购置的设备及所有财物向保险公司购买并维持有效的财产险、第三者责任险和设备损坏险。

7.2 若乙方因财产损坏、灭失或遭受盗抢等原因遭受了损失，而乙方未投保或未足额投保的，乙方应自行承担全部责任；由此造成甲方或其他第三方损失的，乙方应予以赔偿。

7.3 若租赁物业遭到自然灾害、火灾及其它不可抗力的毁损，甲方对于乙方因此所遭受的损失，不承担任何责任。

7.4 因乙方原因引发安全、火灾等方面的事故，由乙方承担一切责任并赔偿由此造成的甲方全部损失。由于乙方或乙方雇员、代理人原因而导致甲方人员、租赁场所内顾客或其他人员人身及财产损害时，乙方应负完全责任并赔偿甲方因此遭受的一切损失。

**第八条 租赁物业的交接及证照办理**

8.1 甲方同意于年月日前将租赁物业移交乙方使用，双方应办理书面交接手续（详见附件）。

8.2 乙方应于本合同签订之日起三十日内，到租赁物业所在地的相关房产管理部门办理租赁登记备案等有关手续，所需费用由乙方承担，否则由此引发的法律后果及责任（含行政罚款）均由乙方承担。

8.3 乙方在租赁物业开展经营业务前，应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证（如有规定），并在签订本合同时向甲方提供各项证件的复印件一份，供甲方备案。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期限内完全有效，其经营活动在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。并且乙方必须确保在租赁物业内的经营活动不得违反包括但不限于有关工商行政管理机关等制定的行政法规或规定，不得对甲方之商业信誉、名誉造成不良影响。否则，乙方将承担因其证件不全或不正当经营所造成的一切责任，并须赔偿由此给甲方造成的损失。

**第九条 租赁物业的装饰装修与改造**

9.1乙方应在对租赁物业进行装饰装修日前向甲方交纳装修保证金 元（￥ 元 ）。如乙方在装修过程中出现不按甲方审查的方案进行装饰改造等违约行为的，甲方有权予以制止并全额扣除乙方已付的装修保证金，同时甲方有权要求乙方进行整改。若乙方未按甲方要求的期限或标准进行整改的，甲方有权解除合同，余下的租赁保证金及乙方预付的未履行租期的租金甲方全部不予退回。

9.2 若装修保证金因甲方扣款而不足额的，乙方应在甲方发出扣款通知之日起三日内将装修保证金补足至原数额。若逾期未补足的，乙方应每日按未补足款总额的万分之五向甲方支付违约金；逾期累计超过十日乙方仍未补足的，甲方有权解除本合同，余下的装修保证金、租赁保证金及乙方预付的未履行租期的租金全部充作违约金甲方不予退回。

9.3 租赁物业装饰装修全部完成、经甲方工程部门确认不影响租赁物业建筑结构、乙方无违约行为的，甲方将装修保证金之余额（不计息）退还乙方。

9.4 乙方对租赁物业进行的装饰装修或改造应符合国家有关建筑、消防安全的法律法规规定及要求，且应当遵守租赁物业所在小区物业管理公司的管理制度或规定，不得影响房屋外立面装饰或改变租赁物业结构，亦不得损害租赁物业的安全。同时乙方在进场施工前十日应将装饰装修改造方案提交甲方审查，经甲方书面同意后方可进行，**但甲方并不因该审查而对乙方的装饰装修或改造行为承担任何法律后果或责任**。

9.5 乙方对租赁物业进行的装饰装修或改造应聘请有资质的施工单位进行施工，自行承担施工费用和施工安全责任。同时在进行装饰装修或改造工程时应采取措施，不得影响其他商户的正常经营。

9.6 租赁期内，若政府有关部门对租赁物业内属于乙方购置、装饰装修范围内的设施或装饰装修等提出整改要求的，乙方应根据政府部门的要求进行整改。但若因此导致甲方权益遭受损害的，乙方应承担赔偿责任。

9.7 租赁期满后或合同解除、终止后，对于乙方的装饰装修或改造内容按如下标准进行处理：

9.7.1 乙方所投入的固定在租赁物业地面、墙面、天花板的装修设施由甲方决定是否保留，若甲方决定保留的，甲方无须对乙方进行任何补偿或赔偿；若甲方不同意保留的，乙方应按甲方要求进行拆除，并承担由此产生的费用。如乙方拒绝拆除的，甲方可委托第三方进行拆除，由此产生的费用由乙方承担。

9.7.2 乙方自行投入租赁物业的一切动产仍归乙方所有，但乙方在拆除其所添置的动产时，不得对租赁物业造成损害，否则乙方应予以赔偿。

**第十条 租赁物业的日常维护及修缮**

10.1在租赁期限内，甲方应保证租赁物业的主体结构安全。乙方应爱护并合理使用其所承租的租赁物业及其附属设施设备，保持其在租期内的良好使用状态。

10.2 甲方负责租赁物业的主体结构及其附属公共设备设施的大修（但因乙方原因导致的大修除外），在甲方对租赁物业的主体结构或附属公共设备、设施进行大修时，乙方应积极协助和配合。如乙方无故阻挠甲方进行维修的，由此产生的一切后果及责任由乙方承担。

10.3 租赁物业的日常维修、附属设备设施的损坏或故障修复，及因乙方原因造成的租赁物业主体结构及其附属公共设备设施的大修均由乙方负责，由此产生的费用亦由乙方自行承担。如乙方逾期维修或拒绝维修的，甲方有权自行或委托第三方进行维修，乙方应承担由此产生的全部费用。

若乙方拒绝承担维修费用的，则甲方有权从乙方交纳的租赁保证金中扣减相关款项，不足部分乙方仍须向甲方支付，同时按本合同约定补足租赁保证金；如乙方拒不补足的，甲方可单方解除本合同，并按本合同的约定追究乙方的违约责任。

**第十一条 租赁物业的转租及转让**

11.1 租赁期间，经甲方书面同意后乙方可将租赁物业转租给第三方，但转租期限不得超过本合同期限，同时乙方应在转租合同签订后三个工作日内将该合同原件交甲方存档。

11.2乙方必须确保第三方严格按照本合同约定的使用用途对租赁物业进行使用，不得利用租赁物业从事非法活动或损害公共利益，否则甲方有权解除合同并收回租赁物业，乙方交纳的租赁保证金及预付的未履行租期的租金全部充作违约金不予退还；若造成甲方名誉或经济损失的，乙方应就该第三方的行为向甲方承担赔偿责任。

11.3**租赁期间，甲方有权出售本合同所涉租赁物业，但应提前十五日书面通知乙方，若乙方未在通知要求的时限内明确表示购买的，视为乙方放弃该租赁物业的优先购买权。**

11.4甲方转让租赁物业后，乙方可与新的租赁物业所有权人以本合同为依据重新协商签订新的租赁合同；如未能签订新的租赁合同的，甲方在本合同的权利、义务和责任由新的租赁物业所有权人享有和承续，乙方应按照本合同的约定向新的租赁物业所有权人履行各项义务（如支付租金、支付违约金、赔偿金等）并承担相应责任。

**第十二条 甲乙双方的权利、义务**

12.1 甲方的权利、义务

12.1.1 甲方保证拥有将租赁物业按本合同之约定租赁给乙方的权利。

12.1.2 甲方有权在租赁期内，变更、修缮及临时封闭与租赁物业相关的走道、门窗、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备等，但须以电话、短信、公告等方式通知乙方，且尽量不影响乙方的正常经营。

12.1.3 **在租赁期内，甲方有权改变租赁物业所在商业体的商业布局及楼层品类结构，在其认为需要时可以制定或修改与租赁物业相关的管理制度，但须以电话、短信、公告等方式通知乙方。**

12.1.4 在不影响乙方正常营业的前提下，甲方有权在租赁物业所在商业体的任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其它设施，并有权维修、拆除、更换这些设备和设施。

12.1.5 甲方有权在不经通知乙方的情况下清理及处置乙方擅自放置在租赁物业外任何地方（甲方指定场所除外）的物品或废弃物，甲方不承担该物品损坏或灭失的责任。乙方必须向甲方支付因其执行本条款而产生的所有费用。

12.1.6若甲方确需提前收回租赁物业的，应提前一个月书面通知乙方，并与乙方协商变更或解除合同。

12.1.7若乙方因经营需要，需在租赁物业外门楣做广告或招牌的，应事先征得甲方书面同意，且所需手续由乙方自行办理，由此产生的一切费用由乙方自行承担。同时乙方应保证其广告或招牌稳固安全，如乙方所设置的广告或招牌造成甲方或第三方人身、财产损害的，由此产生的责任由乙方承担，同时乙方还应赔偿甲方所受损失。

12.1.8 在本合同解除或终止时，如乙方尚未付清应付甲方相关款项及其他费用的，甲方有权阻止乙方转移在租赁物业内的一切财物，因此造成的任何损失由乙方自行承担。

**如乙方未付清甲方款项及其他费用超过十日的，乙方同意甲方可拍卖或变卖其在租赁物业内的财物，所得款项用于冲抵乙方所欠款项及费用，若因此导致乙方财物受损、价值下降等不利后果的，由乙方自行承担，如乙方的财物拍卖或变卖后仍不足以支付乙方所欠款项的，甲方有权继续向乙方追偿。**

12.2 乙方的权利、义务

12.2.1乙方必须保证在租赁物业开展经营业务前，应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证（如有规定），并保证其经营证照为合法颁发，无虚假伪造。否则乙方构成重大违约，甲方有权解除本合同，并按照合同约定追究乙方的违约责任。

12.2.2乙方不得擅自改变该租赁物业的使用用途，且须严格按照合同约定的经营范围经营，若擅自改变该租赁物业的使用用途或超出本合同约定的经营范围之外进行经营，或利用该租赁物业从事非法活动，或损害公共利益的，甲方有权解除本合同，收回租赁物业，并按本合同的约定追究乙方的违约责任。

12.2.3 乙方不得在租赁物业从事任何可能影响甲方或相邻其他商户、租户、权利人正常经营的行为。

12.2.4 乙方不得在租赁物业内生产、制造或加工任何物品或商品（但直接为顾客提供的售后服务、超市熟食及餐饮经营除外），不得在租赁物业内制造、向外渗透或泄漏有毒有害的或有刺激性气味的气体，放置或贮存任何易燃、易爆等危险物品，否则视为乙方重大违约，甲方有权解除本合同，收回租赁物业，并按本合同的约定追究乙方的违约责任。

12.2.5租赁期内，乙方应严格遵守《运营管理基本约定》（附件）等管理制度，并服从甲方或甲方委托的第三方对租赁物业的管理，如乙方有违反上述管理制度等行为的，甲方有权要求乙方进行整改；乙方拒绝整改或经过两次整改仍不符合要求的，视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同，收回租赁物业，并按本合同的约定追究乙方的违约责任。

12.2.6乙方须按本合同的约定履行维修义务，或在甲方按本合同约定履行维修义务时应予以配合，否则由此造成的一切后果及责任由乙方自行承担。

12.2.7合同履行期间，如乙方中途退租的，须提前一个月书面通知甲方，经甲方书面同意后乙方方可退租，乙方应按合同约定结清相关款项，同时须向甲方支付当年度租期一个月的租金作为违约金，租赁保证金甲方不予退还。

**第十三条 合同的变更或终止**

13.1在租赁期限内，若出现下列情况之一的，本合同可以变更或终止，双方互不承担违约责任：

13.1.1经甲乙双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或者全部租赁物业的；

13.1.2因不可抗力因素致使该租赁物业及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

13.1.3在租赁期间，本合同所涉租赁物业经南宁市或广西区政府有关部门批准拆迁的。

13.2在合同履行过程中，若任何一方出现违约行为的，则守约方可依本合同约定解除合同，并按照法律规定和本合同约定追究违约方的责任。

13.3要求变更或解除本合同的一方，应提前日以书面形式向对方提出。

**第十四条 租赁物业的退还**

14.1 乙方须于租赁期满或合同解除、终止后日内，按合同约定对租赁物业的装饰装修及改造的内容进行处理，并将租赁物业清洁完好地退还甲方，否则乙方应按合同约定承担违约责任，并赔偿甲方所受全部损失。

14.2 如乙方未能按上述约定如期将租赁物业退还甲方的，则甲方有权自行腾空收回租赁物业，并按合同约定处理租赁物业内的所有财物，由此产生的损失和费用（包括但不限于公证费、聘请人员搬运的费用、保管费、清洁费等）由乙方承担，同时乙方还应赔偿由此导致甲方的全部损失（包括但不限于甲方可得利益损失、聘请律师的费用、公告费等）。

14.3 乙方在向甲方归还租赁物业及相关配套设备设施时，若存在因乙方原因造成的损害的，乙方须在甲方要求的时限内进行维修，否则甲方可委托第三方进行维修，由此产生的维修款项甲方可直接从租赁保证金中扣除。若不能维修的，乙方应按市价进行赔偿，甲方亦可直接从租赁保证金中扣除相应赔偿款项。

14.4 乙方在本合同解除或终止时，应付清所有应付甲方及物业管理公司的款项(包括但不限于违约金、损害赔偿款、水电费、物业管理费等)，否则乙方应按合同约定承担逾期支付的违约责任。

**14.5 若乙方未能按约定如期将租赁物业退还甲方的，每逾期一日，乙方应按租赁物业当年度租金折算出的日租金标准的两倍向甲方支付租赁物业占用费。**

**第十五条 违约责任**

**15**.1若甲方未能按合同约定的时间交付租赁物业供乙方使用的，每逾期一日，**甲方应按当月租金的千分之五向乙方支付违约金，但此项违约金上限不超过当年度总租金的5%。**

**15.2 在租赁期间，甲方解除本合同、提前收回该租赁物业而与本合同约定或法律法规规定不符的，双方应共同委托有资质的鉴定机构对乙方所受的直接经济损失(仅限于剩余租赁期内的装饰装修残值损失)进行鉴定，并经双方确认后由甲方负责赔偿，同时甲方应无息退回乙方剩余的租赁保证金及预付的未履行租期的租金，除此之外甲方无须对乙方的其他损失（如可得利益损失等）进行赔偿*。***

**15.3**若乙方未按合同约定如期足额交付租金的，每逾期一日，乙方应按实欠租金总额的千分之一向甲方支付违约金。若乙方逾期超过二十日未付清应付租金，或拖欠租金累计超过三十日的，甲方有权解除本合同，并按合同约定追究乙方的违约责任。

15.4 在租赁期间，乙方解除本合同而与合同约定或法律规定不符的，乙方应按当年度租金总额的20%向甲方支付违约金，乙方已交的租赁保证金及预付的未履行租期的租金甲方不予退回。

15.5在租赁期间，乙方有下列行为之一的，乙方应按当年度租金总额的20%向甲方支付违约金，同时甲方有权解除合同，收回该租赁物业，不退回乙方的租赁保证金及预付的未履行租期的租金，由此而造成甲方损失的，乙方还应予以全额赔偿：

15.5.1未经甲方书面同意，擅自改变本合同约定的租赁物业用途；

15.5.2未经甲方或甲方指定的运营管理服务公司的书面同意，擅自改变合同约定的经营范围（包括经营品牌、经营项目）；

15.5.3擅自将租赁物业的全部或部分以转租、转让、转借、许可使用或调换使用、合作或联营等方式交由第三方使用的；

15.5.4未经甲方书面同意，擅自拆改、变动租赁物业结构，或损坏租赁物业，且经甲方书面通知，在限定时间内未予修复的；

15.5.5乙方逾期超过二十日未付清应付租金，或拖欠租金累计超过三十日，或乙方拖欠水电费、物业管理费等款项导致甲方受到追索的；

15.5.6乙方的经营行为遭到媒体曝光、政府通报处罚、造成恶劣社会影响，或导致甲方受到名誉或经济损失的；

15.5.7利用该租赁物业从事非法活动或损害公共利益的；

15.5.8因乙方存在其他违约行为而导致甲方根据法律、法规规定及本合同约定解除合同，收回该租赁物业的。

 15.6租赁期满或合同解除、终止后，乙方应按合同约定将租赁物业及时交还甲方，否则乙方应按本合同约定向甲方承担违约责任。

15.7若本合同签订后因乙方违约导致合同解除或终止的，甲方有权收回租赁物业，乙方除应按合同约定向甲方支付相应违约金外，还应赔偿甲方所受损失，赔偿范围包括但不限于可得利益损失、诉讼费、甲方聘请律师的费用、差旅费、鉴定费、公证费、甲方向第三方赔偿的款项、行政罚款以及解决纠纷所产生的其他费用。

15.8乙方因违约而应向甲方支付的违约金、损失赔偿金等款项，甲方有权在乙方已付的租赁保证金、预付的未履行租期的租金等款项中直接扣除。

**第十六条 关于租赁物业被征收或被拆迁的特别约定**

**16.1在本合同履行期间，若租赁物业被征收或被拆迁的，甲方应在收到政府下发的征收或拆迁通知之日起十五个工作日内书面通知乙方，乙方应在甲方要求的期限撤出租赁物业并将该物业清洁完好地交还甲方，甲方无需就该征收或拆迁行为对乙方进行任何赔偿或补偿，亦无需向乙方承担任何违约责任。**

**16.2如政府实施征收或拆迁涉及的征拆补偿费用明细中，包含有对承租户的补偿费用的，甲方同意在收到政府相关补偿款后，将对承租户的补偿费用中与租赁物业相关的补偿款支付给乙方；如政府的征收或拆迁补偿费用明细中没有针对承租户的补偿费用的，则征收或拆迁补偿款全部归属于甲方，与乙方无关。**

**第十七条 通知和送达**

17.1各方通讯方式如下：

甲方的通讯地址为：；邮编：；联系人：；传真号：；电子邮箱地址：；手机号码：；QQ号码：。

乙方的通讯地址为：；邮编：；联系人：；传真号：；电子邮箱地址：；手机号码：；QQ号码：。

17.2.任何一方改变上述列明的通讯地址、联系人、传真号码、电子邮箱地址、手机号码、QQ号码的，应该提前五个工作日内书面通知对方。否则对方向原通讯地址、联系人、传真号码、电子邮箱地址、手机号码、QQ号码发出的通知视为有效送达。

17.3任何一方发出通知，可以采取邮寄、快递寄送或者传真、发送电子邮件、手机短信、QQ信息等合法方式送达给对方。如通过邮寄或快递送达的，发出之日起届满五日的当日视为送达；如通过传真、发送电子邮件、手机短信、QQ信息送达的，发出之日的当日视为送达。

17.4除上述通知方式外，甲方还有权以报纸公告形式通知乙方，公告媒体为《南国早报》或《南宁晚报》。如以报纸公告形式通知的，则报纸公开发行之日即视为送达乙方。

**第十八条 不可抗力**

18.1本合同所指不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于：自然灾害（地震、洪水、雷击、火灾等）、战争或准战争状态、恐怖活动、戒严等公认的不可抗力事件。

18.2受不可抗力影响的一方应在遇到不可抗力之时起二十四小时内，将所发生的不可抗力事件情况以电邮、传真等形式通知对方，并在事件发生之日起十日内以特快专递或挂号信件将不可抗力发生地政府部门/机构出具的证明文件交对方确认。

18.3当不可抗力停止或消除后，受不可抗力影响的一方应在二十四小时内以电子邮件、传真等形式通知对方，并在三日内以特快专递或挂号信证实。

18.4合同生效后，合同各方的任何一方由于不可抗力事件而影响到本合同履行时，则延长履行合同的期限，这一期限应相当于不可抗力所影响的时间，并可根据情况部分或全部免予承担违约责任，但一方延误履约后发生不可抗力的，不能免除责任。

18.5如果不可抗力的影响持续达30日或以上时，双方应根据该事件对本合同履行的影响程度协商对本合同的修改或终止。

**第十九条 争议解决**

19.1在履行本合同过程中如发生争议，甲乙双方可协商解决；如协商不成需提起诉讼的，应向租赁物业所在地有管辖权的人民法院提起。

**第二十条 其他**

20.1在租赁期间，政府对租赁物业征收的有关税金和费用，除本合同另有约定外，由双方按照有关法律法规及政策规定各自向相关管理部门进行缴纳。

20.2本合同未尽事宜，甲乙双方可协商另签补充协议。

20.3 经甲乙双方盖章认可的合同附件、传真、会议纪要等均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。如上述文件与本合同条款内容存在冲突的，以本合同条款内容约定为准。

20.4 合同组成文件及解释顺序：

20.4.1 本合同条款；

20.4.2 补充合同条款；

20.4.3 投标文件；

20.4.4 招标文件；

20.4.5 双方另行约定的其他文件。

20.5 本合同经双方代表签字（或盖章）并加盖双方企业公章（或合同专用章）后生效。

20.6 本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，均具同等法律效力。

合同附件：

附件1：甲乙双方营业执照（身份证复印件）

附件2：租赁场地平面图、红线图

附件3：《物业交接验收确认书》、《物业交接现状明细表》

附件4：各期租金标准及支付时间

附件5：《租赁物业运营管理基本约定》

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

地址： 地址：

法定代表人： 法定代表人：

授权代表人: 授权代表：

电话： 电话：

开户行： 开户行：

账号： 账号：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点：广西南宁市青秀区 路 号

**附件1**

甲乙双方营业执照（身份证复印件）

**附件2**

**租赁物业平面图、红线图**

**附件3**

**物业交接验收确认书**

年月日（以下简称“验收日”），甲方 公司（以下简称“甲方”）与乙方公司（以下简称“乙方”）依据《物业租赁合同》的约定，对位于南宁市 （项目） 层 号的物业（以下简称“租赁物业”）进行了交接验收。

经双方现场核实，甲方移交的租赁物业符合《物业租赁合同》约定的交付条件，乙方没有异议并同意按租赁物业现状承租。甲、乙双方确认，自交接验收之日起，甲方正式将该租赁物业移交给乙方，由乙方按《物业租赁合同》的约定使用。

甲方： 乙方：

经办人: 经办人:

 年 月 日 年 月 日

**租赁物业交付现状明细表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 状况 | 备注 |
| 天花 |  |  |
| 地面 |  |  |
| 墙面 |  |  |
| 门 |  |  |
| 窗户 |  |  |
| 供电 |  |  |
| 电源插座 |  |  |
| 通信插座 |  |  |
| 供水 |  |  |
|  |  |  |

**附件4**

**各期租金标准及支付时间**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁日期 | 租金标准（元/月） | 应缴租金（元） | 缴纳日期 | 备注 |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 | 首期租金 |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 |  |
| 年 月 日— 年 月 日 |  |  | 年 月 日前 | 尾期租金 |

**附件5**

**租赁物业运营管理基本约定**

**第一条 租赁物业的装饰装修期及开业时间**

1.1 租赁物业装饰装修期：年月日起至年月日止，开业时间为年月日前。

 1.2乙方应在上述装修期内完成租赁物业的全部装饰装修，并确保在开业时间前能正常营业。若因乙方原因导致租赁物业延期完成装饰装修或开业的，乙方除正常缴纳租金外，每延期一日乙方还应按首期租金总额的万分之五向甲方支付违约金。延期超过三十日的，甲方有权解除本合同，并按本合同主文的约定追究乙方的违约责任，由此造成的一切损失由乙方承担。

**第二条 租赁物业的营业时间**

2.1 租赁物业的每日营业起始时间不能晚于上午10点，每日营业时间不得少于10小时，特殊行业（如KTV、按摩保健、教育机构等）可根据需求自行延长营业时间，但需提前书面报备甲方且经甲方同意。如租赁物业所在商街整体营业时间有变，以甲方通知为准，乙方应严格按照甲方要求执行。

2.2如乙方因故需要停业经营的，应提前一日向甲方提出书面申请并经甲方同意。

2.3如乙方出现下列情形之一的，则视为乙方弃租，甲方有权提前解除租赁合同、收回租赁物业，且不退还乙方租赁保证金及预付的未履行租期的租金：

2.3.1 未按上述营业起始时间进行营业，且在租赁期间此类情形累计超过次的；

2.3.2 未经甲方书面同意停止营业连续超过三日，或当月停止营业累计超过五日的。

**第三条 经营范围**

乙方在租赁物业的经营品牌为【 】，经营项目为【 】，并应接受和服从甲方及甲方指定的运营管理服务公司的经营管理。租赁期限内，未经甲方及甲方指定的运营管理服务公司的书面同意，乙方不得改变上述经营品牌或经营项目，否则应按合同主文约定承担违约责任。

**第四条 商业项目的推广**

4.1为了整体宣传租赁物业所在商业项目之需要，乙方同意甲方及甲方指定的运营管理服务公司在商业街整体宣传时有权无偿使用其名称、商标、商号、标识等；如乙方需使用甲方或甲方指定的运营管理服务公司的名称、商标、商号、标识等，应事先取得甲方或运营管理服务公司的书面同意。

4.2为了提升双方的品牌形象，乙方应积极参加甲方在商业项目进行的推广活动，并承担相关费用。

**第五条 合法安全经营**

5.1乙方所提供的商品和服务的质量应符合有关技术标准、环境卫生及食品安全要求，符合国家有关法律、法规及政府部门的规定。

 **第六条 其他约定**

以上为租赁物业的基本运营管理规定，详细运营管理规范以乙方与甲方指定的运营管理服务公司签订的《运营管理服务合同》为准。若本合同关于租赁物业的运营管理约定与《运营管理服务合同》的约定存在冲突的，以《运营管理服务合同》的约定为准。

甲方： 乙方：

经办人: 经办人:

 年 月 日 年 月 日