合同编号：

商 业 综 合 楼 租 赁 合 同 书

租赁物名称：凤岗镇园龙山康佳路7-5、7-6号 出租方名称：东莞市凤岗镇资产经营有限公司 承租方名称： 出租方： 东莞市凤岗镇资产经营有限公司 （以下简称甲方）

负责人： 陈德奎

承租方： （以下简称乙方）

法定代表人：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲方、乙方平等协商，就租赁事宜签订本合同。

**第一条 商业综合楼及租赁用途**

1、甲方将位于 凤岗镇园龙山康佳路7-5、7-6号 的商业综合楼出租给乙方使用。面积约为 390 平方米。

2、商业综合楼属于甲方所有，甲方已明确向乙方告知上述商业综合楼的相关情况（包括但不限于规划、报建、房产证等情况），乙方清楚商业综合楼的相关情况并自愿承租。

3、乙方租赁甲方商业综合楼用于 商业用途 。

**第二条 租赁期、免租期和计租期**

1、租赁期为 3 年，即从 2024 年 12 月 1 日起至 2027 年 11月 30 日止。

2、无免租期。

3、计租期为 3 年，即从 2024 年 12 月 1 日起至 2027 年 11月 30 日止。

**第三条 租金及押金**

1、计租期商业综合楼租金以本合同第一条第一款所约定的建筑面积按每平方米 元计算，共计人民币 元/月（大写：人民币 ）（不含税）；如乙方需甲方提供租赁发票，所产生的各种税款及费用均由乙方承担。如商业综合楼的实际测量的面积与本合同约定的商业综合楼面积不一致，以本合同约定的面积为准，租金仍按本合同的约定计算。

1. 租金按月缴交，乙方应于每月 5 日前将当月租金转入甲方指定银行账户：

开户行：上海浦东发展银行股份有限公司东莞凤岗支行；

户 名：东莞市凤岗镇资产经营有限公司；

账 号： 54120078801600000009 。

3、在本合同签订之日，乙方应一次性向甲方缴交相当于 2 个月的租金 元（人民币 元整 ）作为押金，乙方应将该款项转入前述甲方指定银行账户。

4、合同期满，在乙方付清租金以及其他应由乙方承担的费用并依约定将商业综合楼完好交还给甲方之日起 2 日内，待甲方收回乙方的本合同押金收款凭证原件后，甲方将押金无息退回给乙方。如乙方的押金收款凭证原件遗失，押金将不予退回。

**第四条 商业综合楼移交及返还**

1、乙方确认甲方已于本合同签订之日将商业综合楼交付给乙方使用。

2、乙方确认租赁前和移交时已对商业综合楼的现状充分了解，确认甲方、乙方按商业综合楼当前的物理现状、法律现状交付，乙方对此无任何异议。乙方确认不会因商业综合楼的规划、报建、房产证等问题而提出任何异议，或要求甲方进行任何补偿或赔偿。

3、租赁期满，甲方、乙方没有重新签订租赁合同的，乙方应在合同期满 之次日 将商业综合楼完好归还甲方，不得拆除商业综合楼内的固定装修。商业综合楼及其装修如有损坏，乙方应当负责维修或赔偿。如乙方未按要求逾期返还商业综合楼的，乙方应自延迟返还之日起按租金标准的2倍支付占有使用费，乙方自愿同意甲方采取一切必要措施直接收回商业综合楼，包括但不限于自行清场、处置乙方滞留的物品、停水停电等方式，由此造成的损失由乙方自行承担。当发生合同解除、合同终止、合同无效时，待相关事由发生之次日，乙方应将商业综合楼完好返还给甲方，相关规定按本条款执行，如本合同对返还时间另有约定的从其约定。

**第五条 商业综合楼的使用、维护和装修**

1、乙方应合理使用商业综合楼及附属设施。未经甲方书面同意，乙方不得改变租用商业综合楼的租赁用途。

2、乙方损坏商业综合楼及附属设施的，要负责修复，修复费用由乙方承担。

3、租赁期间，商业综合楼的维护管理由乙方负责，乙方应定期检查商业综合楼。除商业综合楼出现不归责于乙方的建筑结构问题外，商业综合楼的维修由乙方负责并承担相关费用。

4、商业综合楼出现不归责于乙方的建筑结构问题，由甲方负责维修并承担相关费用，甲方对乙方的装修、装饰部分不负有修缮的义务。

5、乙方认为商业综合楼出现不归责于乙方的建筑结构问题的，应采取适当措施防范损失并及时通知甲方。如乙方未及时采取适当防范措施和通知甲方造成的扩大损失，由乙方承担。

6、未经甲方书面同意，乙方不得改动商业综合楼主体、承重结构或者扩建，否则，甲方有权解除合同并要求乙方恢复原状并赔偿损失。乙方经甲方同意加建的设施，其权属归甲方所有，合同期内发生政府征收、征地或甲方发展需要（甲方有发展项目意向即可，无需提供书面文件）提前终止合同时，加建设施或加建设施的补偿归甲方所有。

7、乙方如需进行装饰装修、改造等，须将项目清单、预算价格、工程图纸等资料报甲方审核，经甲方书面同意后方可执行，否则不视为甲方默认同意乙方装饰装修、改造等。

8、当合同终止[包括合同期满，合同期内发生政府征收、征地或甲方发展需要（甲方有发展项目意向即可，无需提供书面文件）提前终止合同等情形）]、合同解除、合同无效时，无论是否经甲方同意的装饰装修、地上附着物（包括但不限于地上建筑物、搭建物、构筑物、定着物、设施设备等）均无偿归甲方所有，乙方自愿同意由甲方对商业综合楼的相关物品进行处置，不再要求甲方对此承担任何补偿或赔偿责任。

**第六条 消防安全责任**

1、租赁期间，乙方应严格遵守消防法及相关法律、法规、规章的规定，依法向相关行政机关办理消防申报（验收）手续，办领有关消防证照。乙方在商业综合楼通过消防验收、验收合格后方能投入使用、营业，否则，甲方有权制止乙方使用商业综合楼或对外营业。如商业综合楼不符合消防安全条件而被相关行政部门要求整改、处罚或造成人员身体及财产损害的，由此产生的费用、损失（包括但不限于乙方的损失、甲方的损失、第三方的损失）均由乙方承担。如因此造成甲方任何直接或间接损失的，甲方可全额向乙方进行追偿。

2、乙方负责保证商业综合楼的消防安全，作为消防安全第一责任人。乙方应当制定和严格执行消防安全制度和措施，签订并严格执行《消防安全责任书》，并按照乙方所经营行业的要求自行承担费用安装消防设施和消防器材，及负责按相关部门的要求办理消防验收，确保消防安全。乙方不得在租赁商业综合楼内存放易燃、易爆或其他危险物品；不得在租赁商业综合楼内作家庭式居住，不得使用电炉、大容量电炊具、石油气炉等明火炉具及点明火照明；不得在商业综合楼前及通道堆放物品，须保持消防通道的畅通。

**第七条 甲方的权利义务**

1、租赁期间，乙方自愿同意甲方检查乙方的商业综合楼使用、消防安全、缴交水电费和发放工人工资等情况，检查在乙方陪同下进行。

2、乙方如需办理相关证照（营业执照、税务登记证等），或需按相关管理部门、法律法规规定补充办理相关证照的，甲方可提供协助，所有费用均由乙方自行承担。

**第八条 乙方的权利义务**

1、乙方在遵守本合同的前提下在租赁期间享有商业综合楼的使用权，甲方对乙方在商业综合楼内守法经营活动不得进行干扰妨碍。

2、乙方必须依法经营，办齐工商、税务、消防、卫生等经营所需各项证照，依法纳税，不得无照经营。

3、乙方应严格按照有关部门规定自觉加强消防、安保、环保、卫生等措施，并对消防和其他一切事故的发生承担全部责任（包括但不限于因不具备用工资质或超范围经营产生的责任、工伤赔偿责任、劳资纠纷责任、劳务纠纷责任、人身损害赔偿等民事责任、行政责任、刑事责任）。如因此造成甲方任何直接或间接损失的，甲方可全额向乙方进行追偿。

4、乙方不得经营销售假冒伪劣产品，不得经营销售侵犯他人著作权、商标权、专利权的产品，不得销售无合法来源的产品。

5、乙方负责支付租赁商业综合楼按相关行业险种购买保险的费用，保险受益人为甲方。乙方负责购买承租商业综合楼及商业综合楼内全部财产的火灾和其他意外保险，保险的第一受益人为甲方。因未购买保险导致的风险和损失，均由乙方承担，与甲方无关，乙方须赔偿甲方有关商业综合楼所有直接及间接损失。

6、乙方在租赁期间应按时缴交租金、水电费等费用。

7、乙方须遵守劳动法律法规，依法为员工购买工伤、养老、医疗等社会保险，按时发放员工工资。乙方拖欠工人工资的，所产生的法律责任均由乙方承担，如构成犯罪的，乙方依法承担相应的刑事责任。

8、租赁期间，乙方所发生的水电费、工人工资和其他一切费用、债务等均由乙方自行承担，与甲方无关。甲方不承担乙方在租赁期间产生的一切经济责任和法律责任，由乙方自行承担其使用商业综合楼产生的一切费用及责任。如因乙方使用商业综合楼造成甲方任何直接或间接损失的，甲方可就损失全额向乙方进行追偿。

9、乙方在租赁期间应自觉遵守门前三包责任条例，如有违反并多次劝告不处理的，将不与乙方续约。情节严重时甲方有权无条件收回物业，由此造成的损失乙方自行承担。

10、为提升城市品质，乙方在使用商业综合楼过程中须负责商业综合楼周边的环境卫生，不能用于存放废品、存放有污染环境的物质。

11、乙方不能违规搭建，否则将强行拆除，且不作任何补偿或赔偿，乙方自行承担相应法律责任。

**第九条 甲方责任**

1、租赁期间，因政府政策、政府建设、甲方发展（甲方有发展项目意向即可，无需提供书面文件）等需要征收、征用、拆除、甲方自行使用商业综合楼等情况，由此造成的损失，甲方、乙方各自承担，互不承担责任。甲方应提前1个月通知乙方。政府因以上行为给予的补偿归甲方所有，甲方对此无须另行承担任何补偿或赔偿责任。

2、甲方在租赁期内收回商业综合楼的，应返还押金给乙方，并给予乙方 1 个月期限搬迁。

**第十条 乙方责任**

1、乙方不按时缴交租金的，按应缴租金每日加收1‰的违约金。

2、乙方违反本合同在租赁期内中途退租的，甲方无须向乙方退还所收的押金。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，收回商业综合楼，没收或追讨乙方押金，追回乙方拖欠款项，由此造成的经济损失由乙方自行承担。乙方应于收到甲方收回商业综合楼通知之日起30日内将商业综合楼完好归还甲方，如逾期搬离商业综合楼的，甲方有权处置商业综合楼内的留存物品，并自延迟之日起加倍计收占有使用费，乙方自愿同意甲方并有权采取一切必要措施（包括但不限于采取停水停电等方式）直接收回商业综合楼，由此产生的损失乙方自行承担。

（1）在本合同签订后不按时足额支付租金或押金（逾期30 日以上），或以商业综合楼证照不齐、商业综合楼现状不符合要求、市场环境、政策变化、合同效力等理由要求退租、解除合同、终止合同、主张合同无效的；

（2）有拖欠工资、水电费行为的；

（3）未经甲方书面同意，擅自改动商业综合楼主体、承重结构或扩建的；

（4）未经甲方书面同意，改变商业综合楼的租赁用途；

（5）未按时返还商业综合楼给甲方；

（6）乙方或第三方在商业综合楼内从事国家法律、行政法规禁止经营的项目或从事其他违法犯罪活动的；

（7）在租赁期间，乙方进入停产、停业、歇业、破产、破产接管、清算、解散等程序导致欠租超过一个月的，但停业全面进行装修除外；

（8）乙方损坏商业综合楼或乙方的行为造成商业综合楼严重安全隐患或有其他违约行为，经甲方催告仍不改正的；

（9）本合同约定的违约情形或存在其他不当行为的。

4、乙方如有拖欠租金（不论金额）、其他应缴纳费用（不论金额）、合同到期不再续约等情况，乙方自愿同意甲方采取停水停电措施，由此造成的损失乙方自行承担。

**第十一条 缔约责任**

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，由此造成的损失由甲方、乙方各自承担，互不承担责任，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

2、商业综合楼需在租赁期满后在集体资产交易平台公开进行竞投，甲方应在租赁期满前2个月通知乙方，乙方在没有违约的情况下（包括但不限于不存在损坏商业综合楼，未及时足额缴纳租金、水电费等情形），在同等情况下乙方拥有优先竞投的权利。

3、一方违约的，守约方有权要求违约方支付守约方因主张权利而产生的费用，包括但不限于诉讼费、保全费、担保费、律师费、鉴定费、评估费、公证费、办案费等。

**第十二条 争议的解决**

本合同在履行中如发生争议，甲方、乙方应协商解决，协商不成的，任何一方可依法向商业综合楼所在地的人民法院提起诉讼。

**第十三条 通知及送达方式**

1、甲方及乙方的通讯地址如下：

甲方通讯地址： 凤岗镇康佳路11号102

联系人： 钟小姐 联系电话： 87757732

乙方通讯地址（法人）：

联系人： 联系电话：

2、甲方、乙方确认本合同约定的通讯地址为甲方、乙方为履行本合同而寄送文件、通知，或者因争议解决由司法裁判机关发出的法律文书的送达地址，未经书面变更送达地址一直有效。

3、一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄，签收之日则为送达之日。如按本合同约定的通讯地址邮寄通知或文件被邮政部门退回，退回之日则为送达之日。

**第十四条 其它约定的事项**

1、租赁期内物业管理费缴交： 乙方缴交 。

2、租赁期内卫生费缴交： 乙方缴交 。

3、其他约定：

4、本合同约定的“日”，非特别约定为工作日，均为自然日。

5、本合同的约定如有未尽事宜，甲方、乙方另行订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十五条 合同的生效**

本合同自甲方、乙方或法定代表人签字并加盖公章之日起生效。本合同一式四份，甲方执两份，乙方、凤岗镇集体资产交易中心各执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（签章） 乙方（承租人签章）

负责人： 法定代表人：

时间： 年 月 日 时间： 年 月 日

地点：东莞市凤岗镇 地点：东莞市凤岗镇