

租赁合同

承包者：_____

承包地名：横栏镇宝裕村指南组旧村委场地

签订日期：_____年____月____日



租赁合同

甲方（出租方）：中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社

住址（地址）：中山市横栏镇宝裕村 127 号

乙方（承租方）：_____ 身份证号码：_____ 联系电话：_____

住址（地址）：_____

乙双方根据国家有关规定，经过充分协商，同意就下列土地使用权、厂房租赁及使用事宜订立本合同，共同遵守执行。

一、租赁物的基本情况

1. 甲方将座落于宝裕村指南旧村委的指南旧村委场地（下称“租赁物”），面积：3467.1681平方米，出租给乙方经营使用，租赁物具体位置由甲方指定。如日后经测量发现存在面积差异，双方同意租金等费用不作调整。

2. 乙方确认，在签订本合同时已实地查看该租赁物的现状并且已接收租赁物，同意按现状承租。乙方对租赁物相关情况（现状、位置、面积等）均无异议，权利人为甲方，乙方已知悉租赁物没有办理产权证和报建手续，该情况不影响乙方的正常使用和合同目的的实现。

3. 乙方向甲方承诺，已提前向行政部门了解租赁物的用途，乙方确认该租赁物的用途为商业、工业用途均可。（超过行政部门审批的用途或经营范围的，按法定的用途或行政部门批准的经营范围内使用），不能经营电镀、喷漆、喷粉、塑料加工、云石加工等污染行业。乙方不得擅自改变该租赁物的用途（功能），如乙方需改变用途（功能），须经甲方书面同意，因转变用途（功能）所需办理的全部手续由乙方按政府有关规定办理，因转变用途（功能）所应缴纳的全部费用亦由乙方自行承担。

二、租赁期限

从签订合同之日起至 2033 年 12 月 31 日止。未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物转租或分租给第三方。

三、租金、保证金及支付方式

1. 租金标准：

各年租金缴交时间按下表（先交租金后使用，递增 20%，2028 年 1 月 1 日起递增 1 次，2031 年 1 月 1 日起递增 1 次，后续年份将不再递增）：

租赁期限	缴交时间	每年租金（元）
------	------	---------

____年__月__日至____年__月__日	合同签订之日	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	
____年__月__日至____年__月__日	10月30日前	

2. 以上租金为不含税价格,无论何种原因下,若甲方开具上述租金的发票,相关的税费(含租赁税)均由乙方承担。乙方应按甲方通知的时间支付相关税费,否则按本合同承担相关违约责任。

3. 签订本合同当日,乙方向甲方支付首年租金的 50%作为履行本合同的保证金。【乙方在投标时缴交的交易保证金 50000 元自动转化为保证金,转化后不足额的部分,乙方应在签订合同当日予以补足】,租赁期满或本合同提前解除的,乙方向甲方清偿全部应付的租金、水电费、生活垃圾费、工业垃圾费、违约金及因租赁行为所产生的一切费用及办理工商税务营业地址注销手续,并完成本合同约定的其他义务后 30 日内,甲方向乙方无息退还保证金。

四、其他费用

1. 生活垃圾费:500 平方米以下 1200 元/年;500 至 1000 平方米 2400 元/年;1000 平方米 3600 元/年,即 3600 元/年。

2. 购置垃圾桶费:120 升垃圾桶,120 元/个,240 升垃圾桶,200 元/个。

3. 工业垃圾费:120 升垃圾桶,300 元/月;240 升垃圾桶,600 元/月。

4. 双方同意,因法律规定或乙方要求开具发票而产生的税费(租赁税费等)由乙方承担,及其他与租赁物有关的税费(包括法律规定由甲方缴纳的税费)均由乙方承担;

5. 因乙方的行为所产生的涉及租赁物的一切费用(包括但不限于物业管理费、卫生费、治安费、排污费、空调费、水电费、煤气费等)均由乙方负担;

6. 其他费用支付时间:生活垃圾费、购置垃圾桶费、工业垃圾费及其他本合同(或补充协议)约定的其他费用,支付时间同租金支付时间一致,先交费用后使用租赁物,但是本合同(或补充协议)另有约定除外。

五、维修保养

1. 租赁期间，乙方应负责租赁物及其附属物品、设备设施的维护、保养和年审等维修保养义务，承担因此产生的一切费用，并保证在本合同终止时该租赁物附属物品、设备设施以适用和安全状态随同租赁物归还给甲方。甲方对租赁物的附属物品、设备设施有检查监督权。

2. 如果因为乙方在生产运营中对设施设备保管不当或不合理使用，致使租赁物及其附属物品、设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修和承担相应费用。

3. 乙方在使用租赁物过程中造成他人人身伤亡及/或他人财产损失的，由乙方承担赔偿责任。

六、租赁物的装修装饰及转租

1. 乙方若因生产、办公的需求，需要改变租赁物的内部结构、装修或设置对租赁物有影响的设备（如安装防盗网、防盗门等），其设计规模、范围、工艺、用料等方案须事前征得甲方的书面同意后方可施工，如法律法规规定需经相关部门审批同意的，乙方还需经相关部门同意后方可施工，相关装饰装修费用由乙方承担。

2. 乙方若需在租赁租赁物外（限租赁范围）设立广告牌（门头除外），甲方应配合乙方带相关资料报有关部门批准后方可实施。

3. 租赁期满或合同终止后，装饰装修物按如下规则处理：（1）对于未形成附合的（如空调、生产设备设施等），归乙方所有，由乙方进行拆卸，拆卸过程中不得损害地上建筑物结构或造成其他损坏，造成损坏的应恢复原状；（2）对已形成附合的，由甲方决定是否保留，甲方要求保留的无偿归甲方所有（乙方无权主张任何权利或者要求甲方予以补偿），甲方不予保留的由乙方进行拆卸并恢复原状。

七、用电规划及消防安全管理

1. 甲方按现时的供电线路及设备交给乙方自行规划设计使用（乙方使用必须符合供电部门要求），乙方必须做好安全用电工作，并按镇供电部门规定缴费。如遇国家、市、镇供电部门需要在乙方承租的租赁物内占用部分土地安装变压器或高压设备等用电设施，乙方应无条件服从，并不要求任何经济损失补偿（合同期满后乙方必须将甲方的电杆线路交还给甲方）。乙方自接到甲方通知之日起 30 日内搬迁完毕甲方所需用地的地上物（乙方逾期搬迁的，视为乙方放弃地上物的所有权，甲方有权自行处理，乙方不得干涉，相关处理费用由乙方承担），并把租赁物交回甲方使用，否则所造成的经济损失由乙方负责。乙方被收回的租赁物按月计算分摊扣减租赁物的租金，具体扣减的租金以甲方确定为准，剩余的租赁物乙方按合同条款继续缴交租金等费用给甲方。

2. 租赁期内，乙方为租赁物的防火责任人，承担防火责任，确保防火安全，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

八、环保责任

乙方在使用该租赁物进行生产经营应严格遵守《中华人民共和国环境保护法》等有关法律法规规定，乙方应注意环保，并设置污水、废弃、工业垃圾处理等环保设施。乙方在生产经营过程中所产生的污染造成他人人身伤亡或财产损失的，由乙方承担一切赔偿责任。

九、转租

乙方不得将租赁物部分或全部转租给第三方，否则视为乙方违约。

十、违约责任

1. 乙方逾期支付租金或其他费用的，每逾期一天，按应付金额的千分之三向甲方支付违约金；逾期超过十天的，甲方有权解除本合同及没收保证金。

2. 乙方有以下情形之一的，甲方有权解除本合同，没收保证金，而且乙方应向甲方支付违约金，违约金按本合同终止时租金标准计 6 个月租金：

3. 乙方未征得甲方书面同意，改变租赁物用途的；

4. 乙方未征得甲方同意擅自改建、扩建、装修等改变租赁物现状；

5. 乙方未征得甲方书面同意转租或分租租赁物的，或乙方未向甲方提交次承租方的保证书及转租合同；

6. 乙方利用租赁物非法经营或从事违法活动的；

7. 乙方有其他违约行为或违法行为的，经甲方通知一次仍不改正的。

8. 乙方发生违约行为，甲方有权停止水电供应，乙方由此遭致的损失全部由乙方自行承担。

9. 租赁期内，乙方不得单方解除合同。如乙方单方解除合同的，甲方无需退还乙方已预付的租金等费用且甲方有权没收保证金。

10. 因乙方违约行为（包括但不限于逾期支付租金或其他费用等行为），甲方为实现债权而产生的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、调查费、交通费、诉讼保全责任保险费等）均由乙方承担。

十一、土地被征收、征用的约定

1. 如甲方因国家政策或上级部门规划等需收回该租赁物，乙方要无条件将租赁物归还给甲方，甲方不作任何补偿，乙方在收到甲方通知之日起，该租赁物的租赁合同自动终止，乙方

须在 30 天之内将受波及租赁物交回给甲方（返还租赁物之前，仍按照本合同租金标准及实际使用时间支付占用费）。

2. 乙方的生产损失、设备设施补偿，由征地单位按规定补偿，甲方不负责补偿，租赁物征地款归甲方所有。

十二、返还租赁物

1. 乙方应在合同终止或解除时向甲方返还该租赁物及其附属设施，并将所有注册于租赁物地址的证件（包括但不限于工商登记、税务登记、消防登记及组织机构代码证）注销或迁出租赁物地址。甲乙双方验收认可后办理交接手续。乙方添置的新物（含装修装饰）除可搬走的物品之外，其余部分（包括该租赁物内外的固定装修）应无偿归甲方所有；如甲方不需要乙方的固定装修，则乙方须在甲方通知的期限内将租赁物恢复原状，因此产生的全部费用由乙方自行承担（乙方未在甲方通知的合理期限内恢复的，甲方有权代为恢复，费用由乙方承担）；因恢复原状造成迟延交还租赁物的，或乙方逾期将所有注册于租赁物地址的证件注销或迁出的，乙方按照合同终止当月租金标准的双倍及逾期时间向甲方支付占用期间的占用费。

2. 乙方未及时返还租赁物的，应按照合同终止当月租金标准的双倍及逾期时间向甲方支付占用期间的占用费。另外，甲方有权直接收回租赁物。

3. 乙方未及时返还租赁物的，视为乙方放弃在租赁物之装修及任何附属设施/设备、乙方在租赁物内的物品的所有权，上述设施设备物品归甲方所有，甲方无须通知即可行使处置权，收回租赁物，且甲方无须为此承担任何责任；如乙方因此遭受损失的，由乙方自行承担。

十三、特别约定

乙方在签订本合同前，已清楚了解租赁物现状及权属登记状态，乙方同意以现状承租租赁物，并承诺放弃以租赁物产权等问题为由向甲方主张法律责任。如政府相关部门责令整改或拆除租赁物，乙方应无条件配合，甲方有权解除本合同且无需承担违约责任。

十四、免责条款

1. 因不可抗力不能按照本合同约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起 10 日内向另一方当事人提供不可抗力之证明。

2. 因国家政策（如市政建设）需要拆除或改造已租赁物，免除甲方赔偿乙方损失之责任。

3. 因本“免责条款”原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月按天数计算。

4. 乙方在生产运营过程中，所发生的劳资纠纷，员工工伤及意外事故，均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

5. 乙方在生产运营过程中，因为业务往来，所发生的一切债权债务，均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

十五、争议的解决

1. 本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，任何一方可以向租赁物所在地人民法院起诉解决。

2. 乙方对租赁物进行的装饰装修、改建或扩建的建设投入由乙方自行承担，不得因合同的效力、解除或终止等原因而向甲方主张损失赔偿或缔约过失责任或期待利益等损失，双方互不追究责任。双方一致确认：该条款为独立条款，合同的效力、解除或终止等原因不影响本条款的效力。

十六、其他条款

1. 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。本合同与行政部门备案合同不一致的，以本合同为准。

2. 本合同自双方签订之日起生效。本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。

十七、附件

附件一 乙方最新营业执照副本、组织机构代码证或身份证复印件（验原件加盖公章）

附件二 租赁物的现状照片若干

十八、其他需要说明的情况

1.宝裕村指南组旧村委场地均未取得土地证和房产证。

甲方：中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社

乙方：

代表人：

代表人：

联系电话：

联系电话：

联系地址：

联系地址：

年 月 日