环市街厂房租赁合同

合同编号：QX2023034

出租方：江门市蓬江区环市街群星股份合作经济联合社 （以下简称甲方）

地址：江门市蓬江区环市群星大道56号

法定代表人：谢枝华

电话： 0750-3225268

承租方： （以下简称乙方）

地址：

法定代表人：

电话：

为促进甲、乙双方经济持续发展，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规和政策规定，经公开协商讨论同意，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，签订本合同，共同信守。

一、租赁地点、面积及用途。

甲方经村民代表会议讨论决定，将产权清晰、合法所有，位于江门市蓬江区群星后门山工业区（土名）三期的1号-5号厂房、空地，总面积4810平方米，其中厂房面积：1号保安室：25㎡，2号办公室两层：500㎡，3号、4号厂房：750㎡，5号厂房：1440㎡，道路、绿化及场地面积：2095㎡，租赁给乙方作仓库使用。

二、租赁期限。

从2024年2月10日至2026年2月9日止，共2年。

三、租金计缴、支付。

1、在租赁期内，甲方分 一 个阶段计收乙方的租金（含税、增值税专用发票）。

第一阶段由2024年2月 10日至 2026年2月9 日，每月应收租金共32475元，（其中厂房每月租金为22000元、场地每月租金为10475元）。年租金共389700元，本阶段共779400元（大写：柒拾柒万玖仟肆佰元正）。

在整个租赁期内，甲方应收取乙方租金总额为779400元（大写：柒拾柒万玖仟肆佰元正）。

2、本合同的租金由乙方按月支付。自合同执行日，即 2024 年2月10日起，每月的租金应在当月的10日前以现金或转帐方式向甲方支付当月租金等费用。

甲方开户银行：江门农村商业银行股份有限公司蓬江科技支行

帐户名称：江门市蓬江区环市街群星股份合作经济联合社

银行帐号：80020000003097523

3、乙方付款前，甲方应先行开具等额、合法、税务部门认可的合法发票，若因甲方未提供发票或提供的发票不符合要求的，乙方有权拒绝支付任何款项且无须承担违约、赔偿责任，由此引起的一切损失由甲方自行承担。

四、押金

在本合同签订当日，乙方须交130000元（大写：壹拾叁万元整）押金给甲方（或者乙方已交的竞投保证金转为押金，视为乙方已交押金）。在合同履行期内乙方无违约的情况下，合同履行完毕或合同提前解除后【15】日内甲方一次性无息返还乙方，逾期返还的须按照该押金的【5】%/日的标准向乙方支付违约金；如乙方违约，该押金由甲方没收，并另按约定支付违约金。

五、双方权利义务。

1、甲方要确保电线路、自来水管安装到该厂房门前，接入厂内的工作及费用由乙方负责。

2、乙方要按照本合同约定的时间依时向甲方缴交清租金，乙方逾期缴交租金的，按照每日千分之一支付违约金；如拖欠逾期3个月的，甲方有权解除合同，没收押金，收回出租的物业，且在甲方书面告知乙方三日内离场，乙方所投资的水、电设备和增建的建筑物要无偿归甲方所有。

3、在合同履行期间，若乙方违反本合同约定条款（除本条的第2点外），导致甲方解除合同的，须向甲方支付违约金人民币130000元（大写：壹拾叁万元整），并赔偿甲方因此而造成的损失;若甲方违反合同约定，须向乙方支付三个月的当期租金作为违约金，并无息退还乙方全部押金。守约方为维护自身权益而产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、差旅费等）由违约方承担。

4、在租赁期内，乙方的一切因经营产生的费用、因经营产生的税项、治安管理费、卫生费等，以及其他由上级部门收取的费用和乙方发生的债务全部由乙方负责；乙方在经营过程中发生的意外事故、致人伤害等一切责任由乙方自行承担。租赁物的土地使用税、房产税及租赁税、增值税、印花税、教育附加税、城建税等，由甲方自行承担并缴交。

5、在租赁期内，该物业和用电设施维修费用由乙方负责。但建筑物、构筑物因不可抗力导致损毁的维修、维护事项由甲方负责，所需费用由甲方承担。乙方不能随意拆改建筑物，确实需要拆除、改建、扩建时必须经甲方书面同意，并向有关部门申请，否则按违约处理。

6、在租赁期内，甲方应协助乙方搞好安全生产和维护社会治安工作，如有发生人为造成意外事故，按安全生产政策法规执行，其损失由乙方负责，甲方只协助处理有关工作，如发生失窃或民事案件时，甲方应积极协助有关部门侦查处理。承租方一律不得在生产、储存及经营场所内住人(除保安门卫以外)。

7、在租赁期内，乙方要搞好本物业内外环境卫生，不能乱倒垃圾，如有污水要处理好，要符合环保要求。

8、在租赁期内，如遇上级政府（包括市、区、街道等）城市建设或厂房升级改造需要拆迁的，甲方可单方终止合同收回厂房，按照约定支付违约金，并无息返还押金。

9、在租赁期内，乙方在不改变租赁地块性质用途的情况下，可以自主转租给第三方。

10、在租赁期内，乙方雇请的员工要遵守甲方制订的乡规民约，如有违法违规行为要接受有关部门的教育或处理。乙方应积极会同甲方协助有关部门对当事人处理。

11、租赁期满时，厂房及所有水电设备无偿归甲方所有，并可正常使用，如有人为损坏或拆除，影响使用的，乙方要负责维修和赔偿。

12、租赁期满前六个月，如乙方需要继续租赁的，必须按照相关法律法规及“三资”管理办法有关规定进行招投标，在同等承租条件下，乙方可享有优先承租权；除乙方竞得该厂房外，乙方应在本合同的租期届满后的当日内返还该厂房，未经甲方同意逾期返还厂房的，每逾期一日，乙方应按合同所规定的租金标准的1.5倍向甲方支付该厂房占用使用费。

13、乙方承租该物业必须按物业性质用途进行合法经营，禁止经营废品回收行业化工、造纸、玻璃、制革、陶瓷等生产污染行业，不能违规加建、改建建筑物、构筑物，不得经营上级明令禁止的重污染、影响市容环境的项目，否则视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，并无条件自行拆除，乙方应赔偿甲方由此带来的损失。

14、甲方应保证向乙方移交的构筑物、建筑物及消防设施/设备符合使用要求，且按现状可正常使用。

15、甲方保证对本合同项下所有构筑物、建筑物拥有合法的所有权或使用权，否则因此引起的一切争议和责任均由甲方自行解决和承担，与乙方无关，乙方有权解除合同，如因此造成乙方损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

六、免责条款

1、乙方租赁本场地，如遇上级政府（包括市、区、街道等）城市建设需要拆迁的，甲方提前三个月书面通知乙方，乙方在收到书面通知三个月内无条件迁出，并向甲方完成场地交付，甲方应补偿乙方迁出前三个月租金金额作为违约金。

2、因发生严重自然灾害、战争或其他不可抗力，致使双方解除合同，由此造成的经济损失由双方各自承担，但互不承担违约责任。

七、本合同履行中如发生争议，由双方协商解决；协商不成的，双方依法向 甲方 物业所在地基层人民法院起诉。

八、本合同未尽事宜，可由双方约定后签署补充协议，补充协议经甲乙双方签字盖章后（甲方须将补充协议提交其股民代表会议通过后方能签署补充协议，甲方股民会议或股民代表会议另有授权的除外）生效，与本合同具有同等法律效力，并将股民代表会议通过的文件作为签订合同的附件供双方留存。

九、本合同经双方法定代表人签名及盖公章后生效。本合同一式 叁 份，甲乙双方各执 壹 份，见证单位各执 壹 份。

十、补充条款： 1、按现状交付，厂房瓦面、水电设施、门窗等日常维修维护由承租方负责。2、租赁期内，如遇上级政府（包括市、区、街道等）城市建设或群星经联社发展需要收回厂房的，出租方提前三个月书面通知承租方，承租方在收到书面通知三个月内无条件迁出，并需交清使用期间所产生的的费用及向出租方完成场地交付，出租方不作任何赔偿。

甲方（印章）：江门市蓬江区环市街群星股份合作经济联合社

法定代表人/授权代表（签字）：

联系电话： 0750-3211537

统一社会信用代码：N2440703MF021031X4

乙方（印章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

联系电话：

统一社会信用代码：

见证单位（印章）： 江门市群星实业发展总公司

见证人（签字）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：江门市蓬江区 群贤路39号

# 管理服务协议

**甲方：**

**乙方：江门市群隆物业服务有限公司**

甲方委托乙方对位于江门市蓬江区群星后门山工业区（土名）三期的1号-5号厂房、空地的物业进行管理，经甲、乙双方协商一致达成如下协议：

**一、管理服务单位地点：**江门市群星后门山工业区。

**二、管理服务内容：**

1、乙方协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

2、乙方提供水、电给甲方接用，并负责水、电表前的管线铺设、维护等费用，在租赁期内，在水电表不可过户的情况下，若甲方转租给第三方，实际租赁方直接向乙方缴交水电费；若甲方自行使用，甲方使用的水电费按乙方现行标准收取，所产生的税费由甲方负责。甲方付款前，乙方应先行开具等额、合法、税务部门认可的合法发票，若因乙方未提供发票或提供的发票不符合要求的，甲方有权拒绝支付任何款项且无须承担违约、赔偿责任，由此引起的一切损失由乙方自行承担。甲方用水、用电若超出以上负荷，乙方协助甲方办理增容手续，费用由甲方负担；

3、甲方的经营需在乙方所在行政辖区内办理营业执照等证照，乙方可提供相关的协助，但所需费用由甲方负责。

**三、管理服务期限**：2024年2月10日至2026年2月9日止，共2年。

**四、管理服务标准、水电费及其交纳期限：**

第一阶段由2024年 2月 10日至 2026年2月9 日，每月应收管理费为10580元。

乙方开户银行：江门农村商业银行股份有限公司蓬江科技支行

帐户名称：江门市群隆物业服务有限公司

银行帐号：80020000007320479

自2024年2月 10日起，甲方在每个月的10号前到乙方住所或按双方约定的转账方式交纳当月管理服务费用给乙方。甲方付款前，乙方应先行开具等额、合法、税务部门认可的合法发票，若因乙方未提供发票或提供的发票不符合要求的，甲方有权拒绝支付任何款项且无须承担违约、赔偿责任，由此引起的一切损失由乙方自行承担。

**五、违约责任：**

1、甲方应当按照协议约定的金额、期限和方式付清管理服务费及水电费给乙方，不得拖缓或拒交。若甲方逾期未交清管理服务费及水电费给乙方，每逾期一天，按拖欠总额的千分之一向乙方支付滞纳金；逾期90天，视作甲方单方违约。

2、若甲方违约，乙方有权自甲方违约之日起解除本协议及甲乙双方签订的租赁合同（合同编号：QX2023034），并有权要求甲方支付协议履行期间的管理服务费及水电费(含滞纳金)给乙方；乙方的解除协议通知书以本协议第六点约定对甲方具有约束力。

3、无论任何情况，若本协议解除，则甲乙双方签订的租赁合同（合同编号：QX2023034）同时解除。

4、任何一方未能履行本协议条款的有关规定及相关协议义务，造成损失的，另一方有权视情况提前解除协议，并追究违约方的违约责任，在本协议其他条款对违约有具体约定时，从其约定。

5、若甲方在没有违约的情况下，乙方不能擅自解除本协议，否则，乙方须按租赁合同（合同编号：QX2023034）的约定向甲方支付违约金。

**六、**凡涉及双方权利、义务的，除本协议有约定外，甲、乙双方均应以中文书面形式进行。如以人手传送，于送达文件时由接收人签名视为已接收。若任何一方以邮件、邮递方式发出，则以邮局在信封盖收邮戳之日起三个工作日后生效，若对方拒收邮件均视为对方已接收。如协议中所列甲、乙双方的通讯地址有变更，变更方应在变更之日起十天内书面通知对方，否则，按本协议所列通讯地址发出的邮件视为已送达，对协议另一方的约束力。

**七、**有关协议变更、增减、补充等事宜，均须取得双方的协商一致，达成书面协议为有效。

**八、**本协议在履行过程上若发生争议，双方应协商解决，协商不成，任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

**九、**本协议的附件是协议的组成部分，具备同等法律效力。

**十、**本协议一式叁份，甲方执壹份，乙方执壹份，见证单位执壹份。

（以下无正文）

甲方（印章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

联系电话：

统一社会信用代码：

乙方（印章）：江门市群隆物业服务有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

联系电话： 0750-3225268

统一社会信用代码： 91440703338011831T

见证单位（印章）： 江门市蓬江区环市街群星股份合作经济联合社

见证人（签字）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：江门市蓬江区 群贤路39号