环市街厂房租赁合同

合同编号：QX2023036

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）二期11号厂房的物业，厂房总面积：640平方米，租赁给乙方作仓库使用，（具体面积、位置以合同附图为准）。

二、租赁期限。

从 2024年2月1日至 2026年 1月31日止，共2年。

三、租金计缴、支付。

1、在租赁期内，甲方分1个阶段计收乙方的租金（含税，只开增值税普通发票）。

第一阶段由 2024年 2月1 日至 2026年1月31日，物业租金：4000元/月，年租金为48000元，本阶段共96000元（大写：玖万陆仟元正）。

在整个租赁期内，甲方应收取乙方租金总额为96000元（大写：玖万陆仟元正）。

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 1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。

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

四、押金

在本合同签订当日，乙方须交17280元（大写：壹万柒仟贰佰捌拾元整）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情况的，合同履行完毕后，押金一次性无息返还乙方；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、自来水管安装到该物业内，接入室内的工作及费用由乙方负责。物业在租赁期内产生的水电费，由乙方自行按期缴交。

2、乙方要按照本合同约定的时间依时向甲方缴交清租金、管理费及其他应付费用，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1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，若乙方违反合同约定，须向甲方支付违约金人民币 17280元（大写：壹万柒仟贰佰捌拾元整）；若甲方违反合同约定，须向乙方支付违约金人民币 17280元（大写：壹万柒仟贰佰捌拾元整）。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，乙方负责依法向有关部门申请及办理工商、税务、环保、消防等因生产经营需要而必须办理的手续及许可，并自行负担一切的经营费用、税项（包括但不限于土地租赁税、房产税等）、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；禁止无证经营、非法经营，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同，没收押金；乙方在经营过程中发生的意外事故、致人伤亡等一切责任由乙方自行承担。

5、在租赁期内，该物业和该物业门、窗、用水、电设施以及该物业的其他附属设施的维护、保养由乙方负责，维修费用由乙方承担。乙方不能随意拆改建筑物，确实需要拆除、改建、扩建、增添时必须经甲方书面同意，并向有关部门申请，否则视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，没收押金，并有权要求乙方恢复原状，费用由乙方承担。

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。乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》相关规定，一律不得在生产、储存及经营场所内住人及煮食。

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，如甲方单方终止合同收回物业，按照约定支付违约金，并无息返还押金。

9、在租赁期内，乙方不得擅自转租，需转租时，必须经甲方书面同意才能生效，否则视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，没收押金。

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、租赁期满或者因乙方违约导致合同解除，除非甲方要求乙方拆除外，物业的增添物以及所有附属设施（包括水电设备）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、租赁期满后，如乙方需继续租赁的，必须按照相关法律法规以及“三资”管理办法的有关规定进行招投标；除乙方依法定程序获得续租外，乙方应在本合同的租期届满后的当日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按合同所规定的租金标准的1.5倍向甲方支付该房屋占用使用费。

13、商铺返还时，属于乙方的家具、电器等设备由乙方负责搬走。由乙方增加的装修（包括新增固定的隔层、间墙、窗、灯具、门及其他拆卸后会损坏室内状况的情况等）乙方不得拆除，以免破坏室内的装修状况。

14、乙方必须按照商铺的性质以及合同约定的用途使用，禁止非商铺土地性质用途，禁止经营废品回收行业，禁止生猪等禽畜养殖，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，甲方有权即时终止合同，没收押金，并要求乙方支付一年的租金作为违约金，以及要求乙方将商铺恢复原状，费用全部由乙方承担。

15、甲方不负责提供租赁物的水、电、消防、报建等验收资料及房屋建筑许可证，不包办任何证照，只按租赁物现状出租。乙方不能以此为理由不支付租金。

16、如乙方因自身原因或（及）客观原因在合理期限内无法取得租赁物具体使用行政许可（如经营许可、卫生许可、环保许可等）的，甲方有权解除合同，要求乙方无条件退还租赁物、结清费用。

17、双方无论以何种方式解除或终止合同，乙方应在合同解除或终止之日起 10 日内将其以租赁物为注册地址或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。如因乙方未如期完成上述事项，每逾期一天，按合同约定的每日租金的两倍支付违约金给甲方，且如因此造成其他承租方经营活动无法进行，由此造成的所有损失由乙方承担。

18、在租赁期间，甲方如将租赁物的所有权转移给第三方，不必征求乙方同意。所有权转移后，租赁物所有权取得方即成为合同的当然出租方，享有原出租方享有的权利，承担原出租方承担的义务。

六、免责条款

1、承租方租赁本场地，如遇上级政府（包括市、区、街道等）城市建设及集体需要拆迁的，出租方提前三个月书面通知承租方，承租方在三个月内无条件迁出，并向出租方完成场地交付，出租方和政府不作任何赔偿。逾期未搬（拆）迁的，视为放弃场内物品、地上搭建物等，并同意交由出租方处理。

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。

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、水电自行处理、门窗等日常维修维护由承租方负责。2、鉴于租赁场地位于出租方“工改工”的范围，租赁期间，如遇上级政府（包括市、区、街道等）城市建设及群星经联社需要拆迁的，出租方提前六个月书面通知承租方，承租方在收到书面通知之日起六个月内无条件迁出，并向出租方完成场地返还，承租方应交付的租金及其他费用计至实际返还场地之日止。待承租方交清使用期间所产生的费用后10日内，向承租方支付提前解除合同的补偿款（三个月的租金额），除此之外，出租方和相关政府部门无需对承租方作其他任何赔偿。

**甲方（印章）： 江门市蓬江区环市街群星股份合作经济联合社**

**授权代表（签字）：**

**联系电话： 0750-3225268**

**统一社会信用代码： N2440703MF021031X4**

**乙方（印章）：**

**授权代表（签字）：**

**联系电话：**

**身份证号码：**

**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）二期11号厂房的物业进行管理，经甲、乙双方协商一致达成如下协议：

**一、管理服务单位地点：**江门市蓬江区群星后门山工业区。

**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，甲方用水、电按乙方收费通知标准由乙方计收代缴。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1 日至2026年 1月31日止，共2年。

**四、管理服务标准、水电费及其交纳期限（管理费已含税乙方只开增值税普通发票）：**

第一阶段由2024年2月1日至 2026年1月31日，每月应收管理费为1760元。

2、管理费由甲方按月支付。自合同执行日，即2024年2月 1日起，每月的管理费应在当月的 10日前以现金或转帐方式向乙方支付。

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

**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，按拖欠总额的百分之一向乙方支付滞纳金；逾期60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：QX2023036），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：QX2023036）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。

**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，具备同等法律效力。

甲方（印章）：

授权代表（签字）：

联系电话： ‬

身份证号码：

乙方（印章）： 江门市群隆物业服务有限公司

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