

玉带厂房【2021】017 号

玉带厂房（1座2层西面）

租赁合同



地 址： 佛山市禅城区塱沙路 178 号 1 座三层之五

出租方： 佛山市张槎玉带制衣城中心

承租方： 佛山市圣棉服饰有限公司

租 期： 2021.11.01-2024.10.31

厂房租赁合同书

合同编号：_____

甲方（出租方）：佛山市张槎玉带制衣城中心

乙方（承租方）：佛山市圣棉服饰有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》及国家有关法规规定，经过友好协商达成如下条款，供双方共同遵照执行。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途等状况

1、甲方将位于佛山市禅城区塱沙路178号1座2层西面的厂房(以下简称“厂房”)租赁给乙方使用，厂房面积为2550.25平方米。

2、本厂房的功能为制衣。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府部门的有关规定自行申报办妥，改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

乙方申请转变厂房功能不得有损坏厂房的使用价值，否则甲方有权拒绝。

3、厂房属于佛山市张槎玉带制衣城中心所有，但甲方有权将厂房出租、收益，乙方对此明确表示已完全了解知悉并且没有异议。

4、乙方在向甲方租用厂房之前，已现场仔细考察，完全了解厂房的功能、用途、结构及有关权属文书等，确认租赁厂房及附属设施完好无损，不存有任何安全隐患，适合乙方使用目的。

第二条 租赁期限

1、厂房的租赁期限为3年，即从2021年11月01日起至2024年10月31日止，由甲方交付场地开始计算租金。

2、若甲、乙双方中，其中一方提出终止合同的，乙方应在合同终止之日前搬迁完毕，并将厂房及其附属设施修缮完好后通知甲方验收，验收合格交还钥匙给甲方。

第三条 租赁费用、水电费用、电梯费用及相关保证金制度

1、租赁费用

(1) 租赁费用包括厂房租金及其他费用（设施维护费）。厂房租金为18447.80元/月，设施维护费为7906.20元/月，每月租赁费用合计为26354元/月。

(2) 租赁费用按月为单位收取，乙方须在每月第一个月十号前缴清当月的租赁费用。租赁费用应汇至甲方指定的帐号或直接缴纳现金

2、水电费用

(1) 乙方应缴水电费用包括自用水电费、共用水电费及水电损耗费。乙方自用水电费由乙方直接自行向供水、供电公司交纳；乙方共用水电费及水电损耗费按共用人承租的面积摊分，由甲方统一收取。

(2) 乙方每季度的共用水电费及水电损耗费由甲方先行垫付，乙方应在每季度的第一个月十号前将上一季度的共用水电费及水电损耗费交到甲方处。

3、租赁保证金、用电押金及员工工资风险金

(1) 租赁保证金、用电押金及员工工资风险金是为了保证乙方在租赁期间按合同规定使用厂房，按时缴纳租赁费用，无欠缴电费现象，并为了预防乙方因拖欠员工工资而造成不良社会影响而设定。本租赁合同乙方必须缴纳租赁保证金 79062 元、用电押金 18603 元和员工工资风险金 26354 元给甲方。同时，为了确保保证金制度起到保证作用，甲方有权定期对此厂房进行检查，并有权对乙方发放工资情况作监督。

(2) 乙方应在本合同签订之日向甲方一次性付清租赁保证金、用电押金和员工工资风险金。

(3) 合同终止后，若乙方无违反本合同条款或拖欠员工工资、欠缴电费、损坏供电设施等的情况，且乙方在合同终止之日前自行搬离厂房完毕并办理完结工商登记注册地转移手续或工商登记注销手续，交还厂房及钥匙，且于合同终止之日后 3 天内到供电部门办妥将供电使用权转归给甲方手续并结清所有费用，经甲方验收确认后，甲方应在 30 天内将租赁保证金、用电押金和员工工资风险金无息退还乙方。

(4) 若甲、乙双方均同意续租的，该租赁保证金和员工工资风险金可转为下期租赁合同的租赁保证金和员工工资风险金。用电押金则由甲方按乙方合同期届满前一年实际月平均用电量计算出两个月电费收取用乙方用电押金，用电押金不足的金额，由乙方补足。

在租赁期间，若乙方拖欠甲方任何费用的，甲方有权在乙方交付的租赁保证金、用电押金和员工工资风险金中扣缴，但乙方应在三日内补足，否则，甲方可按乙方违约处理。

4、电梯费用

(1) 电梯日常使用所需的电费、维护保养费、维修费以及年检所产生的费用等由楼层租户共同承担，由甲方统一按租户租赁面积计算分摊费用。

(2) 乙方每月使用电梯所产生的电费由甲方先行垫付，乙方应在每月的五至十号前将上一月使用电梯的电费交到甲方处。

第四条 证照办理及备案

1、乙方必须严格遵守国家法律、法规和佛山市有关条例规定，申领工商营业执照

和相关证照，并于合同签订后 90 天内把工商执照复印件送甲方备案。（甲方可以协助乙方办理领取工商、税务等的有关手续，但办理以上手续的一切费用由乙方支付，与甲方无关）。

第五条 物业管理

1、乙方必须服从甲方的统一管理。

2、乙方在租赁过程中应合法、守法经营，在经营过程中产生的一切债权债务纠纷及劳资、工伤纠纷一概与甲方无关。

3、公共设施管理

（1）园区内所有公共配套设施，承租户有合理使用的权利和维护的义务。如有损坏，追究当事人责任并按价赔偿。

（2）园区内道路、路灯、下水道等公共设施由甲方统一养护维修，如属人为破坏的，应由破坏者负责修复或赔偿。

4、治安管理

（1）园区的租户和进入园区的人员、车辆均应配带工业园的通行证及服从园区治安队的管理。

（2）甲方依据相关治安管理规定在园区内配合实施的治安管理措施（包括设置必要的监控系统等）乙方必须配合和服从。

（3）园区内严禁破坏公共卫生和扰乱社会秩序的行为，如有违反者则按情节的轻重处以罚款及移交派出所处理。

（4）乙方声明对其租赁的厂房及停放在停车场车辆之保安防盗负有最终责任，甲方不因配合实施治安管理措施及提供免费停车服务而须对乙方厂房财物之安全及停放车辆之安全负任何责任。

5、卫生管理

（1）乙方应当保持工业园内环境干净、整洁。甲方配备专职人员负责园区公共区域的清洁卫生。乙方保证其所产生的生活垃圾由乙方自行清理到园区垃圾站，不得丢弃在公共区域，所产生的工业垃圾和装修垃圾由乙方清理到园区外，不得丢弃到园区内任何区域，包括工业园垃圾站；如果乙方不履行本条款约定，违规倒垃圾，每发现一次，甲方有权对乙方额外征收垃圾费用，每次为 300 元~3000 元，该费用甲方可要求乙方直接支付或从乙方租赁保证金中扣除。

（2）园区内严禁饲养家禽、牲畜、狗犬，若乙方违反规定，甲方有权责令乙方将家禽、牲畜、狗犬清理出园区，否则作乙方违约处理。

6、供水、供电管理

(1) 甲方交付使用的厂房，供水到厂房厕所内，供电到厂房首层梯间内。甲方只提供乙方 / 千瓦负荷的用电量，乙方确保用电安全，不能超出负荷用电，否则甲方有权停止供电。如因乙方超负荷用电而造成的一切安全事故责任、以及甲方因此而停电造成的损失均由乙方承担。

(2) 用电增容的申报、办理和相关费用由乙方负责。乙方用电必须遵守供电部门的管理。

(3) 厂房如无人照看时，乙方应关闭水、电开关或阀门。未经批准，严禁在园区所属的供水消防栓、供电系统线路私自接驳用水、用电，若发现则予停水、停电并交相关部门处理，因此造成经济损失或其它严重后果的，由乙方自行承担和负全部赔偿责任。

7、消防管理

(1) 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》及《中华人民共和国消防条例》相关规定在租赁物内配置灭火器、应急灯及逃生标志，全面负责租赁物内的防火安全，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途，积极配合甲方和上级消防部门的消防安全检查及做好平时消防安全的自查工作，租赁物内确因维修等事务需进行临时动火作业的（含电焊、风焊等明火作业），须经甲方批准，否则视为乙方违约。因乙方作业产生的一切责任及损失由乙方承担。

(2) 甲方已按消防部门要求，在厂房内配备了消防供水系统，乙方有妥善保管的义务，乙方不得以任何理由遮挡消防栓及损坏消防设施，生产期间不得锁闭消防通道，非特殊情况严禁使用消防供水系统。若发现非火警时动用消防水，每次罚款 1000 元，若乙方拒付罚款，甲方有权在乙方租赁保证金中先行扣除，乙方应在甲方扣款后 3 天内补足租赁保证金，否则视为乙方违约。

乙方必须杜绝租赁厂房内的生产、住房、仓库合一的情况，禁止加建厨房，设置炉具生火煮食。若因上述情况被上级部门查封或因为存在上述问题，而造成的财产损失及人员伤亡的全部责任由乙方承担，与甲方无关。

乙方必须杜绝承租厂房内的“三合一”情况，即严禁在建筑物同一空间内设置住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能违章混合的情况。若因“三合一”情况被上级部门查封或存在“三合一”而造成财产损失及人员伤亡的全部责任由乙方承担，与甲方无关。

(3) 为减少有可能存在的较大的安全防火隐患，乙方必须严禁工作人员在厂房内生火煮食、严禁吸烟、种火，严禁厂房内电线乱拉乱接，乙方必须严格加强其员工的消防防火意识和逃生技能。若由于乙方工作人员过错导致火警发生并对其它承租户造成财产损失及人员伤亡的全部责任由乙方承担，与甲方无关。

8、安全生产管理

(1) 乙方要按照《中华人民共和国安全生产法》从事生产经营活动，接受甲方和上级安监部门的安全生产检查，以及按照《广东省注册安全主任管理规定》执行，生产经营前按规定配备注册安全主任及企业负责人培训证书，相关证书及材料应按甲方要求在合同签订时向甲方备案。在生产过程中发生生产事故或员工工伤事故的，一切责任由乙方承担，与甲方无关。

9、计生管理

(1) 乙方自愿贯彻执行佛山市计划生育有关政策及规定，不聘没有未婚证、节育证等有效计划生育证明的外来人员。乙方随时接受甲方及有关部门的计生检查，若有违反计生政策规定的行为，自愿接受计划生育行政主管部门的处理。

10、停车场管理

(1) 甲方安排停车场位置，乙方必须遵守甲方的统一指挥，不得乱停乱放。

11、电梯管理

(1) 厂房内配备货梯，乙方对货梯有合理使用的权利和保护义务。

(2) 甲方将安排技术人员对电梯定期检查、维护保养和维修，乙方应协助技术人员工作并承担相关费用。

第六条 厂房管理及装修条款

1、乙方在使用厂房时，不得擅自改变房屋结构及用途，不得贮存任何违禁品、易燃品、爆炸品等物。同时必须严格遵守国家法律和佛山市有关条例规定。乙方未按约定的方式使用厂房，甲方有权解除合同和收回租赁厂房，按乙方违约处理；乙方行为造成甲方损失或致使厂房受到损害的，甲方有权要求乙方赔偿全部损失。

2、租赁期间乙方要妥善保管厂房及附属设施，并负责对厂房建筑及附属设施进行日常的、必要的维护和保养，如因保管不善造成厂房的毁坏、损失的（包括连带毁损的厂房），乙方应负责修缮、恢复原状或赔偿损失（包括连带毁损的厂房）；厂房附属设施（包括窗、门、水电设施维护及粪池清理）由乙方自行负责，否则，因此造成他人人身、财产损害及其它生产安全事故的，一切责任均由乙方负责，与甲方无关。

3、在租赁期限内乙方需要对租赁物进行装修、改建或增建设施，必须征得甲方书面同意才能施工。乙方要严格按照同意书的内容和范围及要求施工，如果乙方不履行本条约擅自对厂房进行改建、乱穿墙孔、增建设施等违约行为，甲方将对上述违建项目进行修复，所产生的修复费用由乙方承担。若乙方拒绝支付，甲方有权从乙方的租赁保证金中先行扣除，乙方应在三日内足额补缴租赁保证金；否则，甲方有权解除合同，按乙方违约处理。

另外属乙方安装的室内水电设施（水管、电线等）以及增建的建筑物和固定设

施全部无偿归甲方所有，乙方不能擅自拆迁和处理，否则视为乙方未按约定方式使用厂房。

4、在租赁期间内未经甲方书面同意，乙方无权将此厂房部分或全部抵押、转租、转借、转包给他方使用，否则甲方有权解除合同，按乙方违约处理。经甲方同意转租或变更合同的，应及时到甲方办理有关转租手续。办理转租手续时，乙方应缴清至合同变更日前的应支付给甲方的全部费用，并向甲方出具有效的同意转租给第三方的书面申请。

5、在租赁期间，若乙方进行重组、合并、更改名称或身份，必须及时通知甲方和向甲方提供相应的担保，以确保在重组、合并、更改名称或身份后有能力继续履行本合同项下一切责任、义务。否则，甲方有权解除此合同，并按乙方违约处理。

6、甲方有权利对园区进行命名或者更改园区名称，乙方不得反对、不得以此为由向甲方要求赔偿。

7、乙方在租赁期间产生劳资纠纷涉及人数达十人以上并且纠纷未解决之前，应及时与甲方沟通协商并提高工人工资风险金，否则，若乙方在纠纷未解决之前擅自搬离生产设备或货物的，为配合维稳工作，甲方有权采用包括但不限于如锁门、停水、停电等自保措施阻止乙方的行为，乙方表示没有异议，因此造成的一切责任均由乙方自行承担。

第七条 保险责任

1、在租赁期限内，甲方负责购买租赁物的财产综合险，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若甲、乙双方未购买上述保险，由此造成的损失及赔偿责任由责任方各自承担。

第八条 合同的解除、终止和法律后果

1、租赁期限内，甲、乙双方均不得无故终止合同。

2、双方约定的合同终止条件出现，双方可终止本合同。

3、租赁期内，甲、乙双方中，其中一方需要终止履行合同时，必须提前三个月以书面形式通知对方；若甲方未提前三个月通知乙方终止合同的，乙方有权要求甲方必须给足三个月的时间；若乙方未提前三个月通知甲方终止合同的，甲方有权要求乙方支付自通知之日起三个月租赁费用及其它费用。

4、乙方有以下情形之一的，为乙方违约，甲方有权解除合同，收回租赁厂房，并可全额没收乙方交付的租赁保证金、用电押金及员工工资风险金；如造成甲方损失的，乙方还应另外向甲方继续承担赔偿责任；

(1) 乙方将厂房用于非法、违法活动场所；

(2) 乙方拖欠租赁费用或者未按时足额缴付水、电费、电梯费或其他租赁期间产

生的费用（包括但不限于本应由乙方承担的修缮、修复费用、损害赔偿金）累计达30天；

（3）在租赁期间内，乙方未经甲方书面同意，将此厂房部分或全部用于抵押、转租、转借、转包给他方使用；

（4）若乙方承租厂房作为餐饮经营的，违规占用公共道路、广场作为经营场地或用于清洁食物、食具、摆放餐台、炉具等杂物，经甲方通知、警告仍不改正的；

（5）乙方未按约定使用租赁厂房的；

（6）乙方有合同约定的其他违约情形的；

5、合同解除和终止的法律后果：

（1）本合同终止履行后，甲、乙双方的义务

A、若双方约定的合同终止条件出现或者一方提前通知终止合同的，则乙方应在合同终止之日前结清所有费用并清理离场，向甲方交回租赁厂房，甲方按约定向乙方退还保证金。

B、若因乙方违约合同被解除的，则乙方应在收到甲方书面通知之日起一个月内结清所有费用（包括赔偿甲方损失）并清理离场，向甲方交回租赁厂房，甲方无须向乙方退还保证金。

（2）若乙方在合同被解除或终止后未按约定清理离场和向甲方交回租赁厂房的，甲方有权单方强行收回租赁厂房，同时乙方存放在承租厂房内的物品应视为乙方的遗弃物，乙方同意无条件交由甲方任意处置，因此造成的一切损失和责任由乙方自行负责承担。

（3）合同被解除或终止后，厂房租赁费用、水电费和合同约定的其它费用应计至乙方实际清理离场并向甲方交回租赁厂房之日止。

第九条 违约责任

1、乙方逾期交付租赁费用，水、电费或电梯费用的，则应按欠交的费用金额、每天千分之一计付损失赔偿金给甲方，赔偿金累计计算至乙方实际全部付清租赁费用给甲方之日止。

另乙方拖欠费用期间，甲方有权采用对乙方停电、停水或停用其它设施等措施以使乙方交清费用，因此造成的损失由乙方自行承担。

2、若乙方违约，乙方交付的租赁保证金、用电押金及员工工资风险金为违约金，甲方作全额没收处理；造成甲方损失的，乙方还应另外赔偿。

3、若乙方在合同终止或被解除后未按约定清理离场和向甲方交回租赁厂房、或结清费用的，乙方违约，乙方承诺甲方享有以下权利：

（1）甲方有权单方强行收回租赁厂房，包括可以无须征得乙方的同意单方进入

承租厂房，若有造成损失或其它责任一切由乙方负责；

(2) 乙方存放在承租厂房内的物品应视为乙方的遗弃物，甲方可以选择以下方式任意处置，乙方不得有异议；

A、对于甲方认为没有剩余价值或价值不高的乙方遗弃物，甲方有权直接抛弃；

B、对于甲方认为剩余价值较高的乙方遗弃物，甲方有权单方委托佛山市的任一家评估、拍卖机构进行清点、评估、拍卖或变卖，所得款用于抵偿乙方抵偿所欠费用及损失赔偿金，若有剩余则应交回给乙方；

(3) 若甲方将乙方存放在承租厂房内的物品拍卖所得仍不能抵偿所欠甲方费用的，甲方仍有权向乙方继续追偿，直至全部清偿完毕为止；

(4) 乙方尚未结清费用或者拖欠甲方赔偿金未付的，甲方有权阻止乙方搬迁存放在承租厂房内的财物。。

4、若乙方擅自损害、改建厂房和增建设施的、或搬迁时拆除室内水电设施（水管、电线等）以及增建的建筑物和固定设施，应向甲方承担负责修缮、恢复原状或赔偿损失等责任，同时还应按合同约定向甲方计付至租赁厂房修缮完工之日止的租赁费用。

5、在承租期间，为防止乙方单方面终止合同而逃避应向甲方缴纳租赁费用及其他费用和支付损失赔偿金，甲方有权阻止乙方搬厂行为直至乙方向甲方缴纳所欠基础设施维护费及其他费用并办理完有关手续为止。乙方完全自愿接受甲方作出的上述处理并明确表示没有异议。

第十条 其它约定

1、在租赁期间，若由于法律法规、政府政策的调整、租赁物业的原因等因素导致本合同无效、无法继续履行或被解除的，甲方无需对乙方承担任何责任。

2、租赁期间征地的处理：若租赁物业因遇建设项目征用土地或更改租赁场所性质时（以张槎街道建设部门用地批文为准），双方的租赁合同终止履行，乙方应无条件服从，甲方不对乙方作任何补偿或赔偿。乙方应在收到甲方通知之日起一个月内无条件搬迁。

3、乙方须遵守工商、税务、物价、消防、安全生产、环境保护等相关管理规定以及场地物业管理的各项管理制度；提供合法的资质证照、产品检测报告等有效文件；乙方仓储物品必须符合国家法定安全卫生要求，严禁侵犯他人知识产权和其他法律权利（包括但不限于仿制其他厂家产品、仿冒商标、侵犯版权、使用劣质材料/不符合环保标准的产品等）。一经发现存在前述违犯行为，视乙方为严重违约，甲方有权要求乙方限期整改；甲方并有权解除本合同，收回该场地并且不退合同保证金。乙方导致司法或者行政机关行政处罚或者司法追究，又或者权利人行使司法追索，造成甲方

损失的，乙方应予赔偿。

第十一条 文件往来

1、根据本合同需要发出的全部通知以及甲乙双方的文件往来等，应以书面形式进行，采用以下任何一种方式均视为已经送达：

- (1) 以本合同末页约定传真号码发送成功；
- (2) 邮寄以本合同末页约定地址并以对方为收件人付邮 10 日后；
- (3) 专人送至本合同末页约定地址。

十二、甲、乙双方在履行合同过程中，可就未尽事宜达成补充协议，补充协议的条款与本合同的条款具有同等法律效力。

十三、本合同一式二份，甲、乙各存一份，自签订之日起成立，乙方交足租赁保证金、用电押金和员工工资风险金之日生效。每份均具有同等法律效力。

十四、在履行本合同过程中双方发生争议，应友好协商解决，协商不成，交由甲方所在地人民法院管辖。

甲方（盖章）：佛山市张槎玉带制衣城中心

经办人：招铭江

代表签名：陈永绍

甲方地址：佛山市禅城区塱沙路 178 号

1 座 3 层之五

收件人：招铭江

电话：82108782

传真号码：82108782

乙方（盖章）：佛山市圣棉服饰有限公司

代表签名：谭锦成

乙方地址：佛山市禅城区塱沙路 178 号

1 座 2 层西面

收件人：

电话：13827733937

传真号码：

签订日期：2021 年 10 月 11 日