

物业租赁合同

签约时间: 2025 年 5 月 1 日 签约地点: 佛山市禅城区

出租方 (以下统称甲方): 中恒纺织交易市场 (广东) 有限公司

承租方 (以下统称乙方): 佛山市瑞莱斯纺织科技有限公司

第一章 总则

第一条 甲、乙双方依据《中华人民共和国民法典》的相关法律法规, 就乙方租赁甲方下述项目部分面积事宜, 双方本着平等互惠的原则, 经充分友好协商, 双方自愿订立以下合同条款 (下称本合同), 以共同遵守。

第二章 项目概况

第二条 项目名称: 中恒纺织总部基地项目 (也称, 兴塑产业园一期, 以下简称总部项目)。

第三条 项目位于: 佛山市禅城区张槎街道塱沙二路南侧、佛开高速东侧兴塑产业园一期北楼四层。

第三章 物业租赁内容

第四条 租赁场地的位置及面积

乙方租赁场地为总部项目北楼第四层 (佛山市禅城区张槎街道塱沙路 22 号北四楼之三), 建筑面积为 2141.80 平方米。上述场地以下统称 “租赁场地”, 租赁场地不包括广告位。

第五条 租赁期限

1、双方同意, 租赁期从 2025 年 5 月 1 日 起至 2043 年 7 月 31 日, 租赁期前两个月为免租装修期, 实际计租期从免租装修期满次日 (2025 年 7 月 1 日) 开始计算, 租金及管理费计算期为装修期满次日起至合同结束之日。

第六条 租赁费用负担

1、甲方配套固定的消防设施、水电建筑物首层接入 (租赁场地内部水电布置须由乙方自行负责), 交付标准为毛坯交付, 其他以施工图纸为准。

2、甲方交付给乙方使用后, 租赁场地内保洁、水电设施维保、消防设施维保、电梯维保、建筑物主体结构以外的修葺保养、建筑物主体由于人为因素导致的损坏修葺等由

乙方负责;水电费(附加损耗)、垃圾清运费、

1、租赁期前两个月为免租装修期,实际计租期从免租装修期满次停车费、广告位租金等费用另行按时支付给甲方。

第七条 租金及管理费收取方式

日(2024年7月1日)开始计算,乙方同意首月租金及管理费于免租装修期满次日起一周内缴清,其余每年租金及管理费分十二次支付,即在每月的10日前交清当月租金及管理费。

2、租赁场地的租金及管理费按租赁面积进行计算,则:(合同前五年)甲方每月应得的租金及管理费= $26\text{元}/\text{m}^2 \times 2141.80\text{m}^2 = 55686.8\text{元}$ 。

收款人户名: 中恒纺织交易市场(广东)有限公司

开户银行: 中国农业银行股份有限公司佛山石湾支行

收款人账号: 44432 30104 0014946

3、租金及管理费递增情况:起始时间从2025年7月1日起开始计算,前五年按合同价交纳租金及管理费;之后,每满五年在前一年租金及管理费基础上递增10%。

4、合同前五年,租赁场地租金及管理费根据租赁面积以每月26.00元/m²计算,此为含税价格,甲方开具租金发票。

第四章 双方责任

第八条 甲方责任

- 1、甲方保证在租赁期内,不做出影响乙方正常经营的行为。
- 2、甲方保证如实向乙方提供租赁场地的相关资料,包括施工图纸、平面图、水电路图纸等复印件。

第九条 乙方责任

- 1、保证按约定准时足额向甲方支付相应的租金及管理费。
- 2、保证在租赁期内不做出损害甲方名誉和经济利益的行为。
- 3、乙方自行承担租赁期内运营管理的所有费用支出及税费支出。
- 4、保证在租赁期内按国家法律法规的要求进行经营和管理,严格遵守各项规则制度。
- 5、爱护甲方的财产,租赁场地交付乙方使用,租赁期内负责租赁场地内的硬件设施的日常维护和保养,一切费用由乙方负责(禁止对建筑物外立面进行改建及扩建,禁止对建筑物内主承重梁及墙进行拆建)。
- 6、租赁期内,乙方对租赁场地进行具体的运营管理,租赁期内因运营而产生的一切法律和经济纠纷于甲方无关。乙方承担运营管理过程中而产生的全部费用。
- 7、乙方须自行办理经营所需证照,甲方提供必要协助。乙方只能以自己名义将租赁场地地址作为工商登记注册地址,不得允许任何第三方办理登记,否则视为违约,甲方

有权解除合同。合同期满后,乙方须将证照迁离或注销。

8、乙方需要服从甲方对总部项目内车辆管理的统一规定,并按照标准缴纳停车费用。

第五章 约定

第十条 为保障双方利益,双方共同约定:

1、租赁场地移交时的交付标准,以设计方案为准。乙方已充分了解并接受租赁场地的具体情况,包括租赁面积、不动产权属、消防现状、周边状况、经营风险等,且承诺并不作为日后解除合同或请求甲方赔偿损失的理由。

2、甲乙双方共同约定,租赁场地移交后的经营过程由乙方负责并承担由此产生的所有经济及法律纠纷,甲方对此不承担任何责任。若因此产生的任何经济及法律纠纷影响到甲方的利益受损,甲方有权终止本协议的履行,并向乙方追讨由此造成的经济损失。

3、当总部项目因为政府原因及不可抗力原因导致甲乙双方无法实施时,双方互不追究违约责任,甲方于10日内将乙方已支付的履约保证金全额退还乙方,只退回履约保证金,不含其它费用,但乙方必须要付清所有租金及管理费等方可办理退款手续,履约保证金不计算利息。

4、乙方必须在签约后10个工作日内后将伍拾万元转到甲方指定账户上作为履约保证金。乙方合同履行期间没有违约及拖欠相关费用,伍拾万元履约保证金在转到甲方账上之日起满十年后十个工作日内无息退还给乙方。

5、上述所有履约保证金均不计算利息。

6、合同期满或终止时,乙方应于合同终止日起十日内将场地及建筑物、构筑物、附属设施完好无损交还给甲方,属甲方的一切财产乙方不能拆除或搬走,乙方所有新增的装修、水电设施及其它入墙设施不得损坏或拆除,无偿归甲方所有(机械设备除外)。如乙方违约拆除以上设施及装修,甲方有权没收履约保证金,并要求乙方恢复原状。属于乙方的可动产归乙方所有,乙方须在合同期满10日内迁离;否则,视为乙方自愿遗弃,甲方有权自行处理,乙方不得因此向甲方主张任何赔偿。

7、乙方应依法按政府相关要求规范经营,经营通过相关部门环评的项目。如因乙方违法经营造成甲方损失的,乙方应承担相应的赔偿责任。

8、租赁范围内卫生由乙方负责,如遇政府部门检查/乙方定期检查应无条件配合检查工作。租赁范围内的消防、安监、环保第一责任人均为乙方,乙方必须按照政府相关部门要求做好消防、安全生产、环保治理等工作。

9、乙方需另缴交租赁押金,金额为3个月的租金及管理费(即167060.40元,计壹拾陆万柒仟零陆拾元肆角),乙方须签约后5个工作日内一次性向甲方缴交。乙方无拖欠相关费用的,租赁押金于合同履行完毕后十个工作日内无息退还。

10、甲方协助乙方办理证照的相关手续。

12、物业使用过程中乙方不依法经营而被有关部门查处的, 均与甲方无关; 乙方不能据此解除合同, 仍需按时缴纳租金及管理费, 并承担由此造成的全部损失。

13、合同约定的租赁期间, 如受到水灾、风灾、雷击等自然灾害所造成的经济损失及人员伤亡等均由乙方负责; 如遇火灾、被盗、治安伤害、意外伤亡、工伤、突发病亡及其他原因造成的意外事故, 所造成的损失及责任均由乙方负责, 与甲方无关。甲方对建筑物主体质量负责(乙方自行加建部分除外), 建筑主体有质量问题, 由甲方负责维修。

14、合同约定的租赁期间, 如遇政府征用、市政规划改变, 本合同建筑物需进行拆迁改造而导致本合同无法履行的, 甲方须提前六个月发出合同解除通知, 如政府相关部门有搬迁费用补偿的归乙方所有, 其他补偿归甲方所有, 双方互不负违约责任; 乙方收到合同解除通知后, 应无条件交还项目场地, 不得借故阻挠、无权与征用单位索赔; 否则, 甲方有权没收乙方已支付的履约保证金及租赁押金, 由此产生的法律后果和损失由乙方自行承担。乙方交还项目场地后, 甲方无息退回租赁押金给乙方, 乙方也须交清所有应交的费用。

15、乙方需对物业进行装修的, 应将装修图纸、装修材料报甲方备案并征得甲方同意后方能装修。乙方的装修须不影响主体结构, 不得影响消防以及场地正常使用。

16、租赁场地未经甲方书面同意, 乙方不得分租或转租。

17、租赁场地内不允许住人, 乙方如需动用明火, 须提前取得甲方的书面许可。

18、在紧急情况下(如起火), 甲方可强行破门进入乙方的租赁场地;

19、租赁物附属设施(包括但不限于水电消防设施)以及场地的日常检查、配置、维修、保养由乙方负责, 如因使用配置不足、维护不当, 造成物业破损或安全隐患, 由乙方负责整改、修复或赔偿。乙方拒不负责的, 甲方可代为进行, 费用由乙方承担。因拒不修理维护导致甲方损失的, 由乙方负责赔偿。

第六章 违约责任

第十一条 乙方应按时足额向甲方支付租金及管理费, 若逾期未支付的每逾期一日按应付租金及管理费的千分之一计算滞纳金, 若逾期超 60 日未付清租金及管理费的视作违约, 甲方有权终止合同, 同时有权没收履约保证金及租赁押金, 并无偿收回租赁场地, 乙方必须在 10 日内将项目完好交还给甲方, 由此产生的费用及损失由乙方自行承担。

如乙方违反本合同的规定构成违约的, 除按违约条款处罚外, 乙方在运营中的一切装修及建设的设备设施无偿归甲方所有, 甲方并有权向乙方要求赔偿合同期内的预期收益损失。

第十二条 本项目在 2025 年 5 月 1 日交付给乙方。

1、由于甲方原因导致项目推迟交付但交付时间推迟不超过半年的,双方必须无条件继续履行合同。

2、由于甲方原因导致项目交付时间推迟超过半年的,乙方有权解除合同,并由甲方退还履约保证金(无息退还)。

3、如乙方怠于接管租赁场地或者经甲方书面通知后未在规定时间内接管租赁场地的,乙方已经支付的履约保证金作为违约金,赔偿甲方损失。若逾期超 60 日未接管本项目的视作违约,甲方有权终止合同,同时有权没收履约保证金,并无偿收回租赁场地。

第七章 其它

第十三条 本合同如有未尽事宜,双方应充分协商,并签署补充协议解决,前述补充协议与本合同具同等法律效力。

第十四条 因执行本合同中发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,可向总部项目所在地的法院提出诉讼。

第十五条 本合同壹式肆份,双方各执两份,具备同等法律效力。

第十六条 本合同经双方签字及盖公章或合同专用章后生效。

第八章 特别约定

第十七条 在合同期内,如因甲方原因出现租赁场地被查封、扣押或强行拍卖致使乙方不能经营或不能正常经营的,乙方有权单方解除合同,给乙方造成的损失,甲方赔付不超过 3 个月租金及管理费金额给予乙方。

第十八条 本合同未详尽甲乙双方沟通后另行签署补充协议。

第十九条 甲乙双方就合同发生纠纷时的相关文件或法律文书的送达地址和法律后果作如下与约定:

甲方确认其有效的送达地址为佛山市禅城区张槎街道兴华路 25 号 M+产业小镇 5 栋 6 楼,收件人为:余焕彬,联系电话为:13827777924。

乙方确认其有效的送达地址为 佛山市禅城区张槎街道兴华路 21 号 4 栋五层 501-509,收件人为:张银芳,联系电话为:13929991823。

双方确认:一方提供的送达地址不准确或送达地址变更后未及时通知对方导致相关文件或法律文书未能被实际接收的,或一方拒收相关文件或法律文书的,若是邮寄送达,则以邮件退回之日视为送达之日;若是直接送达,则以送达人在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

第二十条 续租

1、租赁期限届满后,在同等条件下,乙方享有优先续租权。

2、乙方如需续约,应当于租赁年限届满前 3 个月向甲方提交续约申请。甲方准予

续期的, 双方应当在乙方提出申请后 3 个月内重新签订租赁合同, 重新约定租赁条件。
如甲方未予回复, 则视为甲方不同意续期。

3、如甲方在租赁期限届满前, 向乙方书面征询是否续租, 乙方在收到书面文件的 3 天内未予答复, 视为不再续租且放弃优先续租权。

甲方: 中恒纺织交易市场(广东)有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代理人 (签字):



乙方: 佛山市瑞莱斯纺织科技有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代理人 (签字):



Handwritten signature of the authorized representative of the乙方 (Foshan Ruilai Textile Technology Co., Ltd.).

附：租赁场地位置示意图



附: 乙方营业执照

