

厂房租赁合同

出租方（甲方）：广东南蒂商业投资有限公司

负责人：

联系电话：707

承租方（乙方）：中山市浩正鞋材有限公司

负责人：

身份证号：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》及国家其他相关法律法规规定，甲乙双方经友好协商，现达成如下条款，以供共同遵守。

第一条 租赁物位置、功能及用途

1. 甲方将位于 中山市三乡镇雍泉路3号鼎诚盛工业园 第 7 栋（1-5层，以下简称租赁物）租赁于乙方 办公；生产经营；仓库 使用。

2. 本租赁物的功能为办公，生产经营及仓库；乙方不得改变租赁物使用用途和功能，否则视乙方违约。

3. 本租赁物采取全部租赁的方式，由乙方自行管理，甲方以现状交付乙方。

4. 乙方自租赁之日起须到工商局办理相关营业执照合法经营，甲方有义务协助乙方办理，但由此所产生的全部费用由乙方承担。

第二条 租赁期限

1. 租赁期限为 (6) 年，即从 2024 年 01 月 15 日至 2030 年 01 月 15 日止。

2. 租赁期限到期后，若乙方愿意续租，于租赁期限届满前2个月向甲方书面申请，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同，在同等承租条件下，乙方有优先权。

第三条 厂房面积、租赁费用及租赁物的交付

(一) 租金

1. 厂房第 7 栋（1-5层），每层面积约 1187 平方米，合计 5935 平方米。

2. 租赁价格：

(1) 经双方协商乙方按每平方米人民币 13 元支付租金（此为甲方实收价，即不含税价，开票税金由乙方承担，即加收10%的税点，甲方出具税率9%的税票），即乙方每月应支付的租金为人民币 77155 元整，大写 柒万柒仟壹佰伍拾伍元 整。租金每满叁年壹个增幅，在原租金基础上递增百分之八。

(2) 因甲方计划将厂房第 7 栋的第6层建设光伏，如第6层搭建完成后（层高约2.8米【3.8米】低于3.8米租金6元/平方米），现甲乙双方一致同意，由甲方将第6层出租给乙方作仓库使用（光伏收益与乙方无关，光伏收益归甲方），则双方同意厂房第 7 栋第1-6层整体按每平方米人民币 12 元支付租金（此为甲方实收价，即不含税价，开票税金由乙方承担，即加收10%的税点，甲方出具税率9%的税票），则总租赁面积为 7122 平方米，即乙方每月应支付的租金为人民币 85464 元整，大写 捌万伍仟肆佰陆拾肆元 整。租金每满叁年壹个增幅，在原租金基础上递增百分之八。如果第六层高于3.8米，第6层单价位7元/平方米。总租金为 85464 元。大写 捌万伍仟肆佰陆拾肆元 整

(3) 厂房第 7、8 栋外的空地所有权及使用仅属甲方（乙方不得占用），甲方可以搭建厂房，如甲方搭建厂房则给乙方留（12）米通道和消防安全通道。如乙方需承租该搭建的厂房，则仓库厂房超过9.5米高按每平方米人民币 15 元支付租金（此为甲方实收价，即不含税价，开票税金由乙方承担，即加收10%的税点，甲方出具税率9%的税票），租赁面积则以实际搭建面积为

准，租金每叁年壹个增幅，在原租金基础上递增百分之八。乙方计划承租甲方未搭建部分的空地（1000）平方米，按每平方米人民币5元支付租金（此为甲方实收价，即不含税价，开票税金由乙方承担，即加收10%的税点，甲方出具税率9%的税票），租赁面积则以实际空地面积为准，租金每叁年壹个增幅，在原租金基础上递增百分之八。

3、每月租金乙方须在当月15日前缴交给甲方，甲方收款以甲方委托签章的账户为准。如乙方逾期缴交，甲方按所欠租金金额每天0.5%向乙方收取滞纳金，直至乙方付清为止。如延迟到当月30日仍未缴清逾期费用在甲方书面催缴后乙方仍无正当理由拒不缴纳的，则甲方有权对乙方采取停电、停水及其它有效措施，由此造成的一切经济损失由乙方单方承担。

按国家及中山市有关规定，因签订本协议需缴纳的包括但不限于租赁税、印花税、登记费、公证费、卫生费及其它相关的税费费用等全部由乙方承担。

4、在本租赁合同签订之日起当日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。交付后甲方给乙方的装修免租期为3个月（即2024/07/01开此计算房租）。

（二）租赁保证金

1. 本合同规定保证金担保，乙方预先向甲方支付人民币256392元作为租房保证金，另缴清第一个月的租金为人民币77155元。本合同期满或终止后，在乙方向甲方交清了全部应付的租金及相关费用，并按规定交还租用的厂房及设施后，保证金由甲方当月无息退回乙方。

（三）用电用水

1. 电费，按照实际用电电费 + 每度用电管理费人民币0.05元计算（水电费如遇国家政府部门调整，我公司随之调整）。
2. 水费，按政府收费项目和标准收费（届实用附加合同约定）。
乙方每月收到甲方水电缴费通知后在3日内将其费用缴给甲方，甲方可按照电费收费金额开具发票给乙方，乙方如果需要甲方开具水费发票，则乙方需要承担10%的税费。
3. 甲方出租的供电，供水等设施不符合乙方承租使用时，乙方报经甲方同意后，由乙方自行安装及负责其所需费用。如果租期结束后乙方不再承租乙方出资的主电缆线可搬走或按市价转让。
4. 物业管理费、卫生费：按照实际进驻后分摊后的成本计算（届实用附加合同约定）。

（四）费用支付期限

以上第（二）款项，乙方须于2024年4月15日之前支付，若乙方逾期支付，甲方有权收回该租赁物，并且前期乙方所缴纳的费用不予退回。合同期满，乙方付清所有应付费用及将完好厂房交回给甲方，甲方将租房各类保证金无息退还给乙方、如乙方在合同期内，违反国家消防安全生产等有关规定、违反本合同规定情形或违反法律规定情形而提前终止合同，此押金款不退回给乙方，并赔偿两个月的租金给甲方。

第五条 防火安全

1. 乙方在租赁期间，须严格遵守与《中华人民共和国消防条例》相关规定、积极配合甲方做好消防工作，否则由此产生的一切责任及损失由乙方承担。
2. 乙方在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。
3. 合同有效期内，乙方自行承担管理厂房和宿舍范围内的安全及消防设备、设施。乙方员工的人身安全，乙方自行负责。

厂内员工下班后，需派保安看守，但保安员不得在厂区内设立厨房做饭及铺床睡觉；员工宿舍内不得使用煤气、煤油炉、大功率（电饭煲、电炒锅、电热丝等）及乱拉、乱接电线。员工使用热水器需经许可，由厂家统一安装热水器，并做好安全措施。如因乙方管理不当而引起火灾、政府部门检查处罚及其它一切损失，概由乙方负责。如果造成甲方或其他第三方造成损失的，乙方也负责全部赔偿责任。

4. 若甲方有在工业区内设立员工饭堂，由甲方统一安排管理实行员工卡（票）、现金就餐。乙方不得另设员工饭堂，以杜绝消防安全隐患。乙方应严格按照政府有关部门关于做好安全、保卫、消防、环保工作，严防责任事故发生，并按消防安全规定配备足够的灭火器和安全专职管理人员（安全主任），建立消防制度档案和安全管理制度的。

5. 甲方出租的厂房、宿舍可载重 300 公斤/平方米, 如乙方超载使用所造成的损失, 由乙方负全部责任, 并承担全部经济损失。

第六条 专用设施、场地的维修、保养

1. 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任, 对各种可能出现的故障和危险应及时消除, 以避免一切可能发生的安全隐患及事故。
2. 乙方在租赁期限内, 应爱护租赁物。因乙方使用不当, 造成租赁物损坏, 乙方应负责维修, 费用由乙方承担。乙方承租的租赁物由甲方维修保养, 期限为壹年, 从签订合同之日起计算。
3. 租赁期间, 乙方未经甲方同意不能改变建筑物结构, 若乙方未经同意而改变建筑结构并致使其受到破坏时, 由乙方负责赔偿。

第七条 物业管理

1. 本租赁物未经甲方书面同意, 乙方不得转租或转让给第三方, 否则视乙方违约。
2. 乙方在使用租赁物时, 必须遵守中华人民共和国的法律法规、本市法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定。如有违反, 应承担相应责任、若由于乙方违反上述规定, 影响建筑物周围其他用户的正常运作, 所造成损失由乙方赔偿。
3. 乙方在使用该物业进行生产经营期间, 所发生的劳资纠纷、用工劳动管理、社保、计划生育、公安、税务、工商、海关、安全、消防、供电、保险等责任问题均由乙方负责, 与甲方无关。若甲方负责出面处理, 一切处理的费用由乙方承担, 若同时还有涉及其他工厂, 则费用由涉事工厂均摊。如乙方拖欠员工一个月工资, 甲方有权停水停电, 乙方必须服从, 甲方并有权停止乙方将任何货物及设备搬离本合同的租赁区域, 直至乙方解决拖欠员工工资之后可再恢复正常供水供电及出货(个别员工因违反公司纪律, 甲方应协助乙方处理)
4. 乙方安装广告牌应该征得甲方同意方可安装。

第八条 装修条款

1. 乙方的装修公司进场前, 必须缴纳 2000 元费用作为装修保证金, 装修完工后的垃圾清理完毕, 并且在确保没有破坏园区设施的情况下, 无息全额退还。
2. 严禁向窗外、阳台、过道、天台等公共场所堆放、抛撒建筑垃圾; 严禁将油漆、胶水、涂料等倒入下水道; 严禁生活污水由雨水管道排出。一经发现做罚款处理, 如引起下水道堵塞的全部损失由乙方赔偿。
3. 从计装修之日起 15 天内, 乙方如未进场装修。甲方视为乙方放弃承租权利, 甲方可将厂房另行出租, 与乙方无关, 乙方所交租房保证金及其他费用不予退还。
4. 由于装修期间没有水电表, 装修期间由乙方交纳 2000 元作为装修水电费。

第九条 合同终止

1. 乙方有下列情形之一, 甲方可以随时单方终止租赁合同, 并赔偿两个月的租金给甲方, 且乙方投入到租赁的所有装修设施须无偿归甲方所有, 另甲方不退还乙方所交各类保证金。
 - (1) 如壹个月不交租或累计欠交甲方各项费用达到壹个月租金标准, 在甲方书面催告后仍无正当理由拒不缴付;
 - (2) 劳动部门介入处理乙方欠薪逃匿行为;
 - (3) 工商及政府司法相关部门查封乙方财产;
 - (4) 乙方在租赁期内从事违法行为。
 - (5) 如违约所产生的律师诉讼费等, 均由违约方承担。
2. 在租赁期限内, 在没有甲方同意或法律允许的情况下, 乙方不得终止合同。乙方确实需要中途终止合同的, 需要至少提前壹个月与甲方签订《退租协议》, 另外乙方所交纳的各类保证金不予退还, 另外并赔偿两个月的租金给甲方, 若不足以弥补损失的, 甲方可另行要求乙方赔偿。租赁期内, 甲方如提前终止合同的, 需至少提前壹个月与乙方协商, 并双倍退还乙方方保证金, 另赔偿乙方两个月租金与乙方装修经营损失。

本合同提前终止或有效期届, 甲、乙双方未达成续租协议的, 乙方应于终止之日起或租赁期限届满之日迁离租赁物, 并将其返还甲方。并将租赁物清扫干净, 如乙方归还租赁时不清理杂物, 则甲方对清

理该杂物所产生的费用由乙方负责。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的应向甲方双倍支付租金。甲方有权书面通知乙方，并有权收回租赁物，强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管和赔偿相应损失责任。

3. 若乙方有未缴清的款项，在甲方通知期限内仍然没有按期缴纳的，甲方有权将乙方留置在工业园内的资产不通知乙方，不经司法程序拍卖或者变卖，变卖的费用用于偿还因租赁行为的全部欠款，不足以偿还时，甲方有权利追索。
4. 乙方到期需要续租或者退租时，乙方需要提前两个月书面通知甲方，免租期一并在保证金中扣除。
5. 乙方在合同期内搬机器设备或大面积货物达到百分之五十以上离厂，甲方可以视为乙方单方面终止合同，并有权阻止乙方的搬厂行为。
6. 乙方在装修完成后 30 内，没有机器设备进场或开工，可视为乙方违约，甲方有权单方面终止合同。

第十条 补充条款

1. 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改，导致甲方无法继续履行本合同，将按本条第 2 款执行。
2. 凡因发生严重自然灾害，战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力使任何一方不能履行本合同时，遭受不可抗力的一方由此而免责
3. 合同到期后，不动产（包括供水供电及装修设施）归甲方所有，动产归乙方所有。甲方认为没有利用价值的固定装修，以及乙方改建及破坏原有结构的情况，甲方可以要求乙方拆除或者恢复原状。如乙方有损坏原有建筑物等不做修复时由甲方进行修复，费用在保证金内扣除，不足部分甲方向乙方收取，乙方不得拒绝。厂房和其附属设施的各类意外险由甲方自行负责购买，乙方应购买财产保险保全甲方财产损失。
4. 乙方租赁经营必须遵守国家法律法规和行业要求，不得将有污染的项目引进来，必须完善好各种手续（包括环保手续），在经营过程中产生的一切费用（税费、工资、福利、安全消防、劳动纠纷等费用）均由乙方承担。乙方因生产产生的工业垃圾和危化垃圾自行处理。因乙方自身的原因给甲方造成的损失，乙方必须全部承担甲方的一切损失。

4.

5. 。

第十一条 纠纷解决及沟通条款

1. 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决。若协商不成，可向当地人民法院提起诉讼。
2. 任何与本合同有关的由甲乙双方发出的任何文件、通知及其它通讯往来，必须采取书面形式。如采取直接送达方式，以对方签收日期为送达日期。
3. 如下地址、电话作为双方的有效联系人：

甲方：

地址：

电话：_____ 联系人：

乙方：

地址：

电话：_____ 联系人：

第十二条 其它条款

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，合同一式贰份，甲方执壹份，乙方壹份。本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付的租赁保证金和第一个月租金后，本合同生效。
2. 声明条款：如双方当事人对以上的所有条款无异议并对当事人有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解，即在甲乙双方确认后正式签定本租赁合同。
3. 甲乙双方签订合同，乙方已清楚合同内容条款及收费标准。

甲方（签名）：




签订日期： 年 月 日

乙方（签名）：




签订日期：2024年 1 月 15 日

请将租金及水电费每月准时汇入以下账户：

开户行：

户 名：

账 号：