



2. 递增情况：无（详见附件 2《租金缴交明细表》）。

（二）租金的支付办法：租金实行先缴交后使用的原则。租金每（年）收取一次，乙方应在每期首月 5 日前将当年的租金一次性付清给甲方指定账户内（遇节假日可顺延）。以账户收到足额租金为准。甲方自足额收取租金之日起15个工作日内向乙方开具等额发票。

甲方指定收款账户：

账 号：2013018919200007393；

账户名：佛山市南海区桂城街道平东社区（根土）头股份经济合作社；

开户行：工行广东佛山分红平东支行。

（三）租赁期间，乙方须独立承担因使用租赁物及经营所产生的税、费，包括但不限于：工商管理费、增值税及附加、企业所得税、土地使用税、房产税、建筑物的日常维修保养费、物业经营已知及未知税费等，各项申请申报手续由乙方自理。若因乙方原因欠缴上述税、费而产生的后果和法律责任一律由乙方承担，与甲方无关。

#### 四、合同履行保证金

（一）为保证合同的履行，乙方一次性汇入5000元整（大写：伍仟元整）到甲方指定账户作为本合同的履约保证金。

（二）履约保证金在合同履行期间交由甲方保管。在合同期满或提前解除合同之日起三十日内，乙方没有拖欠租金、税、费或没有因使用承租物经营而产生的其他纠纷而未解决的，且乙方未违反合同约定的前提下，甲方将上述履约保证金（不计利息）如数退还给乙方。若合同期满时，乙方欠付其应付款项的，则甲方有权在履约保证金中抵扣乙方欠付的款项，抵扣后的履约保证金余额（不计利息）退还给乙方。若履约保证金不足以抵扣欠付的款项的，则乙方应在甲方指定的期限内付清其应付款项，逾期支付的按逾期支付租金的约定处理。

（三）甲方收到履约保证金当天须向乙方开具等额收据。

#### 五、租赁物的交付及返还

（一）交付：

1. 甲方应于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前将租赁物[含地上配套建(构)筑物]按现状交付给乙方，并由甲、乙双方共同签署《租赁物交付确认书》。

签署本合同时，乙方确认已对租赁物完成了全部乙方认为需要的现场勘查并对租赁物按现状移交没有异议。

2. 甲方根据本合同第十四条约定通知乙方,乙方应自甲方发出签署《租赁物交付确认书》的通知之日起 10 日内签署《租赁物交付确认书》,否则,以甲方发出通知之日视为租赁物交付之日。

(二) 返还:

租赁合同期满或者在租赁期间提前解除合同时,乙方应:

1. 以无损害主体结构 and 能够正常使用为准将租赁物[含地上建(构)筑物]整体返还给甲方,否则,甲方有权要求乙方赔偿;

2. 乙方租赁期间投资的建(构)筑物及一切固定装修物、设施、设备[包括但不限于给排水系统、二次消防设施、水电管线、燃气管道、电表、中央空调、空调管道、监控系统(设备)、车辆管理系统(设备和标示)、间墙、门窗、天花板、灯饰、添附在墙体的其他装修物等]无偿归甲方所有,其他非固定设施、可灵活移动的设备经甲方确认后乙方可以自行搬走。除正常的使用损耗外,本款前述的设施、设备及装修物须保持其应有状态,如因乙方过错造成损坏的,乙方应负责恢复原状或照价赔偿。

3. 乙方须协助甲方将租赁范围内用水、用电、电梯缴费账户及使用单位转移过户至甲方或甲方指定的第三方名下。

4. 乙方将租赁物[含地上建(构)筑物]返还完毕的,甲乙双方须在返还清单上签名盖章确认。

5. 若乙方逾期返还租赁物[含地上建(构)筑物]的,甲方有权从应返还之日起按当时租金标准的两倍向乙方计收租赁物占有使用费。逾期一个月乙方仍未搬走的,甲方除有权继续收取占有使用费外,视为乙方自动放弃租赁物内的所有物品的所有权,乙方在租赁物内的装修、设备、设施、物品等所有遗留物不抵扣任何费用,甲方有权申请公证机构进行证据保全或者选择自行处置,清理费用由乙方承担,由此造成的一切损失和赔偿责任由乙方独自承担。

## 六、租赁物的装修及维修保养

(一) 乙方不得对现有配套建(构)筑物进行改建、重建、翻建、加建,否则视为乙方违约,同时由此产生的法律后果和经济后果均由乙方自行负责。

(二) 经甲方书面同意且经相关部门审批同意后,在确保原有建(构)筑物安全的前提下,乙方可对原有建(构)筑物进行室内、外观装饰改造,由此产生的责任由乙方承担。该责任包括但不限于:装修、建筑物及附属设备设施的日常维修和保养责任,水、电等基础设备的增容报批和安装,招牌和广告报批和安装,大型设备的安装等,由此产生的一切费用均由乙方自行承担。

(三) 乙方进行上述施工前\_\_\_\_\_日内,应将装修方案(包括装

饰设计、施工图纸、消防设计等必要资料)交甲方备案。乙方的装修方案必须按规定报相关职能部门审批后方可施工。乙方需要更换租赁物原有的设施设备的,需经甲方同意。乙方更换原有的设施设备时,须将更换出来的设施设备归还甲方。一切改动和更换产生的责任由乙方独自承担。

(四)甲方有权对装修方案和施工现场随时进行检查、提出意见,乙方应予配合,并对甲方提出乙方工程中的违约行为和缺陷及时进行修正;如乙方对甲方提出的要求及时给予修正,甲方行使该权利时不能影响乙方的正常装修。

(五)乙方须聘请有相应资质的设计单位和施工单位负责装修工程,乙方对租赁物的装修必须依法取得相关验收,包括但不限于:装修工程消防验收合格证、环保验收合格证、卫生许可证(如有食品经营)等法定的专业验收合格证明和经营许可证后方可营业。上述审批和验收文件应交复印件给甲方备案。

(六)乙方须保证租赁物[含地上建(构)筑物]在租赁期限内的噪声治理、油烟治理、排污治理、卫生防疫、消防安全等均达到国家和地方规范规定的标准。如违反有关规定或对周边企业、居民造成骚扰的,由乙方负责处理并承担经济赔偿,与甲方无关。如因乙方装修、安装工程质量问题,或乙方装修、安装工程存在安全隐患或乙方使用不当等原因导致人身、财产损害的,由乙方承担赔偿责任。

(七)租赁期间,乙方应当履行租赁物[含地上建(构)筑物]及公用设施、设备的维修、维护义务,相应费用由乙方自行承担。因使用租赁物或设施、设备发生事故的,乙方应负责赔偿,造成乙方或他人的财产损失或人身损害的,由乙方承担,甲方不负任何责任;若乙方原因致使租赁物[含地上建(构)筑物]发生火灾等,造成人员伤亡、财产损失的,由乙方承担经济责任和刑事责任,甲方不负任何责任,造成租赁物[含地上建(构)筑物]毁损的,乙方须按毁损的评估价值赔偿给甲方。

## 七、转租

(一)租赁期内不得转让给第三方。

## 八、双方的权利和义务

(一)甲方的权利和义务

- 1.甲方向乙方提供租赁物使用权,按合同规定收取乙方的租金。
- 2.甲方应协助乙方办理水、电设施报装和工商、税务、消防等申报有关手续,但所需一切费用由乙方承担。
- 3.在合同期内,甲方不得干扰乙方的正常合法经营活动,但甲

方有权了解乙方的经营运作情况，包括但不限于：经营项目活动、转租情况、转租租金的收取。

4. 合同期内，甲方有权对乙方的消防安全、生产安全、防治污染的设施的落实情况进行监督检查，发现乙方有消防安全隐患、安全生产隐患或未达标排放污染物的，甲方有权督促乙方整改。乙方不整改，则甲方有权上报政府相关职能部门处理。甲方有权要求乙方按照环保部门要求对经营项目进行环境影响评价，并监督乙方按照环境影响评价建设污染防治设施。

5. 甲方有权会同并配合管理部门（税务、公安、行政执法等）对违反有关规定的乙方及承租第三方进行教育、罚款、停业整顿直至清退。同时，甲方有权要求乙方终止其与承租第三方转租赁关系，但因此造成的损失（包括承租第三方的损失）与甲方无关。

6. 如需由甲方代为缴交合同约定应由乙方负担的税、费，则乙方应预先向甲方缴交等额款项，否则甲方有权拒绝代为缴交相关费用，由此而产生的一切责任由乙方承担。

7. 乙方利用租赁物进行经相关部门认定的违法活动，甲方有权解除合同，无偿收回租赁物[含建（构）筑物]及附属设施、设备。

8. 乙方因经营不善而歇业、倒闭或因违法经营被上级部门勒令停业、关闭期间，甲方有权要求乙方按本合同的约定支付租金，直至解除合同返还租赁物为止。

9. 若乙方是甲方经济社成员，且在甲方公示股份分红名单前仍拖欠租金等约定应缴款项的，甲方有权停发属乙方所享有的股权分红及一切福利待遇（停发的分红及福利待遇用于抵扣应缴费用且不再补发），在乙方按约定缴纳全部欠款后可按期恢复发放分红。

10. 租赁期满或合同提前终止时，甲方有权从应返还之日起按当时租金标准的两倍向乙方计收租赁物占有使用费。逾期一个月乙方仍未搬走的，乙方的履约保证金归甲方所有，甲方除有权继续收取占有使用费外，视为乙方自动放弃租赁物内的所有物品的所有权，乙方在租赁物内的装修、设备、设施、物品等所有遗留物不抵扣任何费用，甲方有权申请公证机构进行证据保全或者选择自行处置，清理费用由乙方承担，由此造成的一切损失和赔偿责任（包含下一任承租者的损失）由乙方独自承担。

## （二）乙方的权利和义务

1. 乙方有权要求甲方按合同约定交付租赁物[含配套建（构）筑物]。

2. 租赁期内，乙方对租赁物享有经营权和使用权，可以自主进行经营，并须严格遵守桂城街道产业准入政策，一律不得引入和投

资兴办政策中明确禁止的行业（企业）项目。乙方在合同期间产生的一切债权债务、经济责任、法律责任及有关安全事故等均由乙方承担。如有违反国家法律法规引致处罚或诉讼的，乙方自负责任，与甲方无关。

3. 乙方须按合同约定向甲方如期如数缴交租金及相关费用（含保证金），如乙方拖欠租金等任一费用的，则甲方除追缴所欠交的款项外，乙方还须从应付之日起以所欠金额按千分之三支付延迟履行违约金至付清为止。

4. 乙方应该合理使用租赁物，不得擅自在租赁物范围内重建、新建、改建建（构）筑物，否则视为乙方违约。

5. 在租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物的使用权以及相关的收益权作任何形式的抵押、质押或以其他任何方式设置他项权，否则视为乙方违约。

6. 乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》的规定用工，拖欠工人工资累计达 2 个月的，甲方有权要求乙方尽快补发，超过 3 个月（含 3 个月）仍不改正的，视为乙方违约。乙方须监督承租第三方的用工情况，如发生承租第三方拖欠工资等劳资纠纷的，由乙方按政府有关部门的意见进行妥善处理，与甲方无关。

7. 乙方必须在本合同约定的租赁范围内使用租赁物，不得侵占公共用地，损害公共设施，不得干扰周边居民和其他单位的正常工作和生活。

8. 乙方须保证租赁物在租赁期限内的噪声治理、油烟治理、排污治理、卫生防疫、消防安全等均达到国家和地方规范规定的标准。如违反有关规定或对周边企业、居民造成骚扰的，由乙方自行处理和负责。凡涉及投诉，甲方有权要求乙方就投诉事项（废气污染、噪音污染等）作出整改，由此产生的法律责任和法律后果均由乙方承担。

9. 租赁期间，乙方因生产经营产生的废水、废气、粉尘等污染物必须进行污染物环保治理，确保污染物达标排放。若环保部门要求乙方对经营项目进行环境影响评价的，则乙方须进行环境影响评价并严格按照环境影响评价建设污染防治设施。同时，进驻的经营项目如须落实环保手续和污染防治的，乙方须督促相关经营项目的法人严格按照环保部门的相关政策和要求，落实环保手续和污染防治。污染治理设施应当与生产经营同步投产使用，否则，由此引起的法律风险与法律责任均由乙方自行承担。乙方违反本项任一约定的，甲方有权按乙方违约处理。

10. 乙方是租赁范围内的消防责任人。租赁物范围内的防火、防

盗及内部卫生由乙方自行负责。乙方应定期检查、维护、维修租赁物内之电力及消防设施，确保该设施运作正常及符合政府有关部门的规定，不得在租赁范围内存储任何违禁、危险、易燃、易爆物品。租赁期内，乙方对租赁物承担消防和安全生产责任，并接受甲方和有关主管部门的监督和检查。租赁物范围内的人身、财产安全由乙方自行承担，乙方不得将生产、储存、经营与居住场所设置在同一建筑物内，并应当与居住场所保持安全距离。

11. 乙方应负责防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫、流动人员管理等工作，执行当地有关部门规定并要求承担的责任和服从甲方监督检查。同时，乙方应严格执行《中华人民共和国消防法》、公安部《仓库防火安全管理规则》以及其他有关安全生产的法律法规。若乙方原因致使地上附着物发生火灾等，造成人员伤亡、财产损失的，由乙方承担经济责任和刑事责任，甲方不负任何责任；造成租赁土地及地上附着物毁损的，乙方须按毁损的评估价值赔偿给甲方。

## 九、合同的变更、解除和终止

（一）除双方明确约定的情况外，未经协商一致，甲乙双方中任何一方不得在合同期内单方解除本合同，否则视为该方违约，须承担违约责任。

（二）租赁期内，因政府规划、“三旧”改造或者国家建设需要征收整体租赁物或建（构）筑物的，甲、乙双方应无条件配合，本合同从签订拆迁补偿协议时解除，甲方应退回未使用的租金。拆迁单位按拆迁的有关规定予以补偿，土地及建（构）筑物的补偿归甲方所有；如有搬迁补偿款归乙方单独所有。乙方新增的构（建）筑物补偿，按租赁期限内的乙方使用期限比例分配，已使用的前期比例部分归甲方，未使用的后期比例部分归乙方。

如仅部分租赁物[含建（构）筑物]符合政府规划、“三旧”改造或者国家建设需要征收的，补偿要求按上述约定，甲乙双方应就可继续使用的租赁物及含建（构）筑物面积履行本合同约定，租金单价标准不变，但按实际使用面积计收。

（三）合同履行期间，如甲、乙双方经协商需对本合同条款作出变更的，在甲方就合同变更事项通过相应民主议事程序后，可就本合同条款的变更签订补充协议。补充协议经双方签字、盖章后与本合同具有同等法律效力。

## 十、违约责任

(一) 甲方违约责任

1. 本合同履行过程中, 甲方存在下列情形之一的, 视为甲方违约, 乙方有权单方解除本合同, 甲方须向乙方无息退还合同履行保证金及多收取的租金, 还须向乙方支付违约金 5000 元整 (大写: 伍仟元整) 并赔偿乙方的实际经济损失:

(1) 在租赁期内, 非出现本合同约定的甲方可单方解除合同的情况, 甲方无故解除合同的。

(2) 在合同期内, 甲方擅自将租赁物出租给第三方的。

(二) 乙方违约责任

乙方有下列情形之一的, 视为乙方违约, 甲方有权单方解除租赁合同, 无条件收回租赁物 (包括乙方投资的装修物和固定设施)。同时, 乙方已缴交租金及保证金不作退回, 还须向甲方支付违约金 5000 元整 (大写: 伍仟元整), 并须赔偿甲方所有的经济损失:

1. 在合同期内, 在甲方并未违反本合同约定的情况下, 乙方单方解除合同的。

2. 在合同期内, 乙方逾期 15 天未交齐租金、保证金等任一款项的。

3. 因乙方拖欠租金等约定应缴款项, 致使甲方停发属乙方所享有的股权分红及一切福利待遇达 2 次的。

4. 乙方或承租第三方未按营业执照的经营范围或合同约定的租赁用途使用租赁物。

5. 乙方或其承租第三方未按要求对经营项目进行环境影响评价、建设污染防治或消防设施的。

6. 乙方或其承租第三方经营生产期间产生环境污染、生态系统破坏或违反消防部门安全防火有关规定的, 且经劝告仍不按相关部门要求进行整改的。

7. 乙方利用租赁物及配套建 (构) 筑物从事犯罪活动的。

8. 乙方拖欠工人工资累计达 3 个月且仍未发放完毕的或拒绝按政府有关部门的意见处理承租第三方的劳资纠纷并导致该劳资纠纷激化的。

9. 乙方及其承租第三方未经甲方书面同意, 将该租赁物及其附属建 (构) 筑物或相关权利作任何形式的抵押、质押的或者以其他方式设置他项权。

10. 未经甲方书面同意, 乙方擅自重建、新建、改建配套建 (构) 筑物的。

11. 乙方未经甲方同意擅自转租, 或拒绝向甲方提供转租合同备案的。

12. 本合同约定的其他乙方违约的情形。



## 十一、不可抗力

遇到不可抗力的灾害（战争、水灾、风灾、核爆、火山喷发、地震）令租赁物一般受损的，乙方应及时修复，并在期满交付甲方时，可正常使用；若租赁物受损严重，经评估不能继续使用，以致本合同无法继续履行的，乙方应书面通知甲方，并缴清不可抗力发生日前产生的全部费用，本合同自行终止，甲乙双方互不负违约责任，甲方不作任何补偿，但双方必须采取一切必要的补救措施以减少损失和及时书面告知对方。

## 十二、争议解决

（一）本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和调整。

（二）因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，任何一方均可将争议提交租赁物所在地人民法院解决。

（三）违约方应承担其违约行为所造成的一切责任及损失，包括守约方为实现权利而支出交通费、公证费、鉴定费、调查费、律师费、诉讼费、财产保全费等费用。

## 十三、特别约定

（一）乙方应配合政府相关职能部门的监管并签订相关监管协议（包括但不限于《消防、环保及安全生产协议书》），并按协议积极履行相关责任，服从监管。

（二）乙方不按时缴交租金或合同约定应付款项或不按时支付工人工资的，甲方均有权采取停水、停电措施，且不补偿乙方因此而造成的一切损失。

（三）合同双方负责人变更不影响本合同条款的执行。

如乙方为非自然人，则甲、乙双方在合同履行过程中，如一方发生名称变更、公司改制、合并、收购等对合同履行有影响的变化，新的承继主体应在发生变化后 15 天内通知对方，并提供有关证明文件，保证新的承继主体必须依法继续完全履行本合同项下的各项责任和义务。

（四）关于本租赁合同项下的租赁物所涉及的权利瑕疵和其他瑕疵，甲方已经以《瑕疵披露告知书》的形式书面告知乙方，乙方对此明确知悉和承诺放弃追究租赁物存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担由此产生的一切风险和损失，不追究甲方的一切法律责任。乙方承诺恪守合同条款，不以租赁物存在规划、报建、权属证书等瑕疵为由对合同的效力和履行提出异议。

#### 十四、通知和送达

(一) 甲方向乙方发出的通知、信件、数据电文等，发送至本合同约定的地址、联系人和电子通信终端，若乙方地址、电话号码等通讯变更应及时书面通知甲方。甲方发出的书面通知，乙方应当签收。否则，甲方按本合同乙方地址邮寄或在乙方的物业门口粘贴有关通知，视为乙方已签收。

(二) 乙方提供的地址、联系人及电子通讯终端除双方工作联系外，也视为争议解决时人民法院的法律文书送达地址，人民法院向乙方提供的联系人送达的，视为有效送达。乙方对电子通信终端的联系送达适用于争议解决时的送达。

(三) 乙方确认的送达方式

乙方接受电子文件送达，电子终端信息：                    移动电话  
话                    ，电子邮箱

乙方送达地址：

乙方联系人：                    电话：

联系人地址：

#### 十五、其他

(一) 本合同中如有未尽事宜，须经甲乙双方另行协商并签订补充协议。补充协议经双方签字、盖章后与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效，本合同一式\_\_\_\_份，其中：甲方执\_\_份，乙方执\_\_份，佛山市南海区桂城街道农村集体资产管理交易中心留存壹份、见证机构留存壹份，均具有同等法律效力。

- 附件：1. 《红线图》  
2. 《租金缴交明细表》  
3. 《消防、环保及安全生产协议书》  
4. 承诺书  
5. 乙方资料

(以下无正文)

甲 方（盖章）：

法定代表人（签名）：

联系地址：

联系电话：

签订日期：

乙 方（签名、捺指印）：

自然人 身份证号码：

非自然人 法定代表人：

统一社会信用代码：

联系地址：

联系电话：

签订日期：