

三水区____镇(街道)农村集体物业 租赁合同

(厂房、仓库适用)

佛山市三水区____镇(街道)____村委会(社区)
____经济社



合同编号: _____

交易编号: _____

签定日期: _____



甲方（出租方）：_____

法定代表人：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

统一社会信用代码：_____

乙方（承租方）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

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：_____

根据《中华人民共和国民法典》和《广东省农村集体资产管理条例》等有关法律法规规定，甲方经_____会议同意投包方案并通过采用网上竞投交易形式将位于_____的厂房、仓库出租给乙方经营使用，双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，同意订立本合同。

第一条 本合同涉及的厂房、仓库所有权属甲方，地下资源、埋藏物和公用设施均不在租赁范围。

第二条 乙方在其承租厂房、仓库所进行各项行为，均应遵守国家、省、市和区的有关规定，不得损害社会公共利益，其合法权益受法律保护。

第三条 本合同项下的厂房、仓库建筑面积-----平方米（折合----亩），其位置及四至范围详见附图。附图已经甲乙双方签字盖章确认。本合同项下的空地面积-----平方米（折合----亩），其位置及四至范围详见附图。附图已经甲乙双方签字盖章确认。

第四条 甲方同意在乙方一次性交付第一个月租金后将厂房、仓库交付给乙方经营使用，甲方同意在交付厂房、仓库时该厂房、仓库应达到的条件：按厂房、仓库现状交付，四至双方已清楚。

第五条 本合同项下的厂房、仓库，用途为仓储用地，不得用作其他用途。乙方拟建的项目必须符合三水区最新的产业准入政策，具体如下：详情请了解三水区最新的产业准入政策。

第六条 本合同项下厂房、仓库租赁期限----年，自----年----月----日起，至----年----月----日止）。

第七条 租金与支付方式

（一）乙方租赁甲方本合同项下的厂房、仓库共计---年，租金的计算方式均按月度计取。第一个月租金为----元。租金递增方式为：-----，每年的租金金额以《租金计算明细表》计算为准。租赁期内，乙方向甲方缴交租金总额为-----元人民币（大写：-----元）（详见附件《租金计算明细表》）

(二)乙方在----年--月--日前交付第一个月租金予甲方后,以后每月度的租金在当月---日前支付。乙方支付的租金转、存入甲方指定的单位账户后,到厂房、仓库所在村委会(社区)索取电子收据,缴交的租金才有效。

(三)双方同意以银行转账或二维码缴费方式支付租金。

(四)本合同项下甲方所收取的租金为不含税租金,如需开具租金税票,所产生的税费由乙方承担。

第八条 本合同签订之日乙方向甲方支付金额为-----元人民币(大写:-----元)的合同保证金,作为履约的保证。租赁合同期满,若乙方履行完毕合同项下义务且无违约行为,按期归还厂房、仓库并经甲方验收后,则甲方无息退还保证金给乙方。

第九条 本合同项下甲方所收取的租金为厂房、仓库经营使用权的不含税使用费。物业交易税费以及相关其他税费按约定由乙方缴纳,在租赁物业期间产生的土地使用税、房产税、增值税及国家规定因租赁所征收的其他税费需由乙方缴纳。

第十条 转租或转让

(一)合同期内乙方确需转租、转让的,必须事先征得甲方的书面同意并办理有关手续。

(二)未经甲方同意转让的,甲方有权解除合同,并无偿收回厂房、仓库,因此造成乙方损失的,由乙方自行承担。因乙方原因

造成甲方单方解除本合同的，保证金不予退还，由此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

第十一条 在租赁期内，关于经营风险、安全风险等由乙方承担，乙方遵守相关监管部门的规定。乙方的一切生产费用、工人工资(包括安全事故, 保险金的购买), 一切事故及灾害造成的损失, 债权、债务均由乙方负责; 包括但不限于自然灾害、不可抗力等事件造成的损失由乙方负责。在经营过程中接受环保部门监督, 生产工艺流程按有关规定执行, 废水、废气、废物等需按有关部门要求进行处理, 落实好安全生产的各项措施。

第十二条 消防安全

(一) 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关制度, 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。乙方应在厂房、仓库内按有关规定配置消防物资, 严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

(二) 厂房、仓库内确因维修等事务需进行一级临时动火作业(含电焊、风焊等明火作业)时, 必须做足防火措施, 方可进行施工作业。

(三) 乙方应按消防部门有关规定全面负责厂房、仓库内的防火安全, 甲方有权于双方同意的合理时间内检查厂房、仓库的防火安全, 但应事先通知乙方, 乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

第十三条 乙方清楚本租赁合同项下的厂房、仓库所涉及的权利瑕疵和其他瑕疵，乙方承诺放弃追究资产存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担一切风险。乙方承诺恪守合同条款，不以土地或者物业瑕疵为由对合同的效力和履行提出异议。

第十四条 甲方协助乙方办理水、电设施报装和工商、消防申报等有关手续，但所需费用由乙方承担。

第十五条 乙方应当按照本合同约定，按时支付租金。乙方不能按时支付租金的，自违约之日起，每日按迟延支付款项的万分之二向甲方缴纳违约金。若延期付款达 30 日，甲方有权解除合同，所收取的保证金不予返还，保证金归甲方所有，甲方还可要求乙方赔偿由此造成的损失。

第十六条 甲方将本合同项下的厂房、仓库交给乙方使用的时间为：-----。由于甲方未按时交付厂房、仓库而致使乙方本合同项下物业占有延期的，每延期一日，甲方应当按乙方已经支付保证金的万分之二向乙方给付违约金，直至甲方实际支付完毕为止，厂房、仓库使用年期自实际交付之日起算。若甲方延期交付厂房、仓库达 30 日，经乙方催交后仍不能交付的，乙方有权解除合同，甲方应当双倍返还保证金。

第十七条 维修保养

(一) 乙方在租赁期间享有厂房、仓库所属设施的专用权。乙方应负责厂房、仓库内专用设施的维护、保养，并保证在本合同终

止时专用设施以可靠运行状态随同厂房、仓库归还给甲方。甲方对此有检查监督权。

(二) 乙方对厂房、仓库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。

(三) 乙方在租赁期间应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏的，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第十八条 装修改建

(一) 在租赁期限内如乙方须对厂房、仓库进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向有关部门申报同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户造成影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。装修、改建费用由乙方承担。若未经甲方及有关部门同意而对租赁物进行了装修或改建的，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失。

(二) 如乙方的装修、改建方案可能对厂房、仓库主体结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位同意后报相关部门审批方能进行。

(三) 合同解除或者终止时，装修、改建增加的附属物所有权属甲方所有。乙方无权对增加该附属物主张权利或要求甲方予以赔偿。

第十九条 租赁期间，政府因为公共利益需要征收或者征用、镇（街道）及村组开发等其他企业组织征收征用的，双方必须无条件服从，合同同时解除，有关补偿按相关政策执行，具体补偿约定如下：按本合同第三十四条补充条款中的第1条约定执行。

第二十条 对乙方依法使用的厂房、仓库，在本合同约定的使用年限届满前，甲方不得收回；在特殊情况下，经双方协商一致，甲方可提前收回，并根据实际对厂房、仓库使用者给予相应的补偿。

第二十一条 租赁期届满之日，乙方应当交回厂房、仓库给甲方管理，本合同项下厂房、仓库的新建建筑物、构筑物及其附属设施，甲乙双方约定如下：全部归甲方所有，乙方不得毁坏和拆除，否则乙方要按照市场评估价向甲方进行经济赔偿。

第二十二条 乙方租赁使用甲方的厂房、仓库，未经甲方书面同意不得将厂房、仓库转租、流转、抵押或用其他形式转给第三者使用。否则视为乙方违约，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿由此引起的一切损失。任何一方对于因发生不可抗力且自身无过错造成延误或不能履行合同义务的，不视为违约，但必须采取一切必要的补救措施以减少损失并及时书面告知对方。

第二十三条 在租赁合同到期6个月前，甲方有权无条件按相关要求将厂房、仓库通过区农村集体资产交易服务机构进行交易。乙方如需要继续租赁，必须按相关要求办好手续，进入区农村集体

资产交易服务机构参与竞投；如不再继续租赁的，乙方必须在本合同期满当天将厂房、仓库清理好，并交回甲方管理。

第二十四条 合同终止或解除后，乙方应在合同期满当日交付厂房、仓库给甲方，逾期交付的，按原租金的 2 倍计付占用期间的使用费。若逾期退还超过 10 日，甲方有权强行收回厂房、仓库并进行清理，清理费用由乙方承担，乙方所交的保证金不予返还，保证金归甲方所有。如到约定期限还未拆除或者搬出的乙方资产归甲方所有，由此造成的损失由乙方承担。

第二十五条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受国家、省、市和区的有关规定的保护和调整。

第二十六条 本合同在一方出现违约情形时，守约方应当要及时履行催告义务，及时与违约方协调解决争议。如甲乙双方无法协商解决的，也可以请求村民委员、镇人民政府（街道办事处）等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可向佛山市三水区人民法院通过诉讼解决。

第二十七条 本合同未尽事宜，新约定条款经镇人民政府（街道办事处）农业农村部门同意后，可由双方另行协商签订补充协议。补充协议经双方签字盖章确认后与本合同具有同等法律效力。

第二十八条 本合同一式叁份，甲乙双方、镇人民政府（街道办事处）各执一份，均具有同等法律效力。

第二十九条 其他条款

(一)如因本合同纠纷而向人民法院提起诉讼的,甲乙双方因诉讼而产生的律师费、担保费、差旅费等合理费用以法院判决或裁定由违约方承担。

(二)本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响,也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同。因自然灾害等不可抗力严重毁损该厂房、仓库,造成合同无法履行的除外。

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。

(三)该厂房、仓库如办理不动产登记证的,无论是在签署本合同时已经办理或者日后办理,不动产登记证归甲方保管,乙方不得保管。

(四)乙方应当为本合同项下的厂房、仓库购买财产险。如遇灾害损坏,保险赔付的资金作修缮之用,修缮不足部分资金由乙方负责。

(五)任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件资料、通知函件等其它通讯往来(以下简称文书材料)应以合同首部所列联系信息进行送达(含纸质或电子方式)。送达地址如有

变更，应在变更之日起5日内通知对方，否则，按原送达地址发出的文件、通知等视为送达。

一方按上述地址进行的送达均视为合法有效的送达。一方地址变更的，应在变更之日起5日内书面通知对方；否则，对方依上述地址进行的送达仍视为合法有效之送达。

如在本合同发生突发事件或者紧急情况时，乙方提供如下紧急联系人：----- 联系电话：-----，视为甲方履行通知送达义务。

第三十条 本合同自双方签字及盖章之日起生效。

第三十一条 本合同和附件共----页，以中文书写为准

第三十二条 本合同签订地点-----。

第三十三条 如本合同的约定与法律法规及上级政策文件规定不一致的，按照有关法律法规及上级政策文件的规定。

第三十四条 补充条款

1、在租赁期内，如因“三旧改造”、政府部门征用或升级改造等需要收回上述厂房、仓库的，甲方提前壹个月以书面形式通知乙方，乙方应无条件服从并配合甲方征收拆迁工作，按时将上述厂房、仓库交回甲方处理。该厂房、仓库的建筑物、装修物、水电设施等一切补偿款全部归甲方所有，乙方不得拆除地上所有建筑物。甲方一次性补偿人民币_____元正(¥_____元)给乙方(包括乙方

在租赁期内投资兴建的地上所有建筑物等的补偿、设备搬迁等在内)，其余一切不作补偿，甲方将合同保证金无息退回给乙方。

2、乙方不能将上述厂房、仓库用作废品回收相关行业使用，否则视乙方违约，甲方有权终止本合同，并没收乙方的合同保证金。

3、在合同期内，乙方不能拆除甲方原有厂房、仓库的外墙。如乙方要把原厂房、仓库的内部结构进行改动的，必须征得甲方同意，一切的相关手续及费用由乙方负责，否则甲方有权终止本租赁合同，并收回乙方所租的厂房、仓库；其合同保证金甲方不予退还乙方。

4、租期届满或合同终止的，则乙方应在租期届满之日或合同终止之日的次日，清空租赁物内私人物品及可拆除的空调等移动设施，并将租赁物业交还给甲方，乙方新建、加建、扩建的建筑物（含道路等构筑物、固定工程）以及种植物、水电设施、各类隐蔽工程等归属甲方所有；如乙方逾期清空租赁物内私人物品及可拆除的空调等移动设施的，视为放弃该部分物品的所有权及处置权，该部分物品归甲方所有，甲方有权自行处置并强制收回租赁物业；同时，乙方逾期交还租赁物期间还应按照当时租金标准的两倍向甲方支付占用费。

5、甲方收款时开出的单据是“三水区农村集体组织统一收据”，如乙方要开具发票的，需自行到相关部门办理，所产生的相关税金及其费用等全部由乙方负责。

6、如遇政府规划变动及不可抗力等原因致使合同无法履行，本合同即告终止，双方不负任何责任，乙方并要定期离场，甲方无息退回合同保证金给乙方。有关的补偿方案按本合同的第三十四条补充条款中的第1条执行。

7、租赁期内，乙方要自行办理好经营所需要的一切手续、证照。甲方提供该厂房、仓库的用水、用电设施来源，所需的一切经营费用及其税费（包括但不限于水电费用、工人工资、工商管理费、环保费、办证费、土地使用税、租赁税等）和有关手续均由乙方负担，甲方可协助乙方办理上述有关手续，但所产生的相关税金及其费用全部由乙方负责。

8、乙方在生产经营期间，不能排放粉尘、有毒或有刺激气味气体。必须根据自身的生产情况，按安监、环保、消防、卫生、城管等部门的相关要求，自行做好废弃物的过滤、沉淀、化学处理或外运掩埋等工作，费用由乙方负责。若因乙方原因引致安监、环保、消防、卫生、城管等部门对甲方进行处罚或对附近的鱼塘、农作物、道路、村庄及地下管网有直接污染和损害的，造成的经济损失由乙方负责赔偿，甲方不负任何责任。乙方的生产经营因环保等原因或政府需要收回场地致使乙方不能继续经营的，经济损失由乙方负责。

9、租赁期满后，乙方在租赁厂房、仓库范围内兴建的一切地上建筑物和内外装饰及水电设施等资产全部归甲方所有。如乙方中

途提出终止合同，或者因乙方违约导致合同终止，地上建筑物和内外装饰及水电设施等资产同样全部归甲方所有，乙方不得毁坏和拆除，否则乙方要按照市场评估价向甲方进行经济赔偿。

10、乙方如有下列情形视为违约，甲方有权解除合同，并有权向乙方追求经济损失。

- (1) 乙方在租赁期内违反合同约定使用物业或者擅自转租；
- (2) 乙方逾期 30 天未向甲方交付应缴租金或其他费用；
- (3) 乙方从事违法经营的。

11、乙方清楚知悉本次租赁的无证物业所存在的法律风险并同意按现状承租，乙方承诺不以租赁物业无产权证或存在报建瑕疵等问题主张合同无效；即便合同被认定无效，乙方也应当参照本合同约定支付占用费及承担自身投资、建设、经营所产生的一切损失，不得要求甲方予以赔偿。

12、本合同生效后，如乙方违约，甲方为维护权益可向乙方追偿的一切费用包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、差旅费由乙方承担。

13、本补充条款约定如与合同中其他约定不一致的，以本补充条款约定为准。

