租赁合同书

甲方：东莞市滨海湾实业投资有限公司

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方经平等协商，就租赁事宜签订本合同。

**第一条 租赁物面积及位置**

1、甲方将坐落于 ，房屋结构为 ，建筑面积 平方米的厂房，（以下简称“租赁物”）出租给乙方使用，使用用途为 ，乙方同意按现状承租。除双方另有约定外，乙方不得改变房屋用途，乙方应在租赁物的约定用途范围内使用租赁物。租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施设备，安全用水、用电，未经甲方书面同意，不得擅自改变租赁用途。

甲方按租赁物现状整体移交，移交后由乙方全部负责包括租赁区域以及配套空地内的公共区域保安、清洁、设备设施运行、绿化、维修等所有使用期间的工作，一切非租金的经营费用如水电费、卫生费、网络宽带费、清洁费等由乙方按规定向相关单位交纳，并承担相关费用。

2、租赁范围内租赁物现状、性质、面积等均以出租地块红线图为准（详见附件1）。涉及的租金及需要以租赁房屋面积计算的费用均以甲、乙双方于前述第1点中确认的建筑面积为计算依据。

**第二条 租赁期**

1、租赁期暂定为 年，即租赁期从 年 月 日起至 年 月 日止。免租期为 个月（不超过三个月），即从 年 月 日起至 年 月 日止，免租期内只免收租金，一切非租金的经营费用如水电费、卫生费、网络宽带费、清洁费等由乙方按规定交纳。免租期期满后起计租金，租金的起算时间为 年 月 日。

2、因乙方原因导致合同届满前终止的，乙方应在合同终止后5日内以起租时租金标准向甲方支付免租期租金。免租期返还租金＝免租期租金\*未执行合同天数/合同约定租期总天数，其中免租期租金为合同约定免租期所在时间段内对应的租金，折算时按每年365天计算。

**第三条 租金标准及押金**

1、租金（含税）单价为 元/平方米/月（按租赁物建筑面积计取），即为每月人民币 元（大写：人民币 ，含税）。

2、租金按月度缴交，双方签订本合同后五个工作日内，乙方通过银行转账形式向甲方缴交第一个月度租金，以后每期租金交付，乙方应于每月10号前向甲方交付月度租金，不足一个自然月的按上一月度日租金标准根据实际天数据实结算。

3、双方签订合同后五个工作日，乙方应一次性向甲方缴纳相当于三个月度租金金额作为合同押金，共 元（大写：人民币 ）。租赁期届满，甲方在扣除未缴纳的租金、违约金和其他应支付款项（若有）后，将押金无息退回乙方收款账户，乙方指定收款账户信息如下：

开户行：

户 名：

账 号：

4、乙方应将租金、押金等应支付的款项转入甲方指定银行账户：

开户行： 东莞银行股份有限公司滨海湾新区支行

户 名： 东莞市滨海湾实业投资有限公司

账 号： 588000013853519

5、本合同中未列明的与租赁物有关的其他费用均由乙方承担。如甲方垫付了有关费用的，乙方应在收到甲方通知后5日内支付给甲方。若乙方未在5日内支付甲方，乙方应按每日按相关费用的万分之五向甲方支付违约金。

6、甲方有权在乙方提交的押金中扣除乙方应缴未缴的费用（包括但不限于租金、违约金、水电费、赔偿金、其他应由乙方承担费用等），乙方应在收到甲方补足押金通知之日起5日内补足押金。若乙方未在5日内补足押金的，乙方应自收到甲方补足通知之日起每日按未补足差额的千分之一向甲方支付违约金。

7、乙方未按本合同约定依时足额缴付租金等应付费用的，每逾期一日，按逾期款项万分之五计付违约金。乙方逾期三个月未向甲方交付租金，甲方有权单方面解除本合同，并没收押金，收回租赁物及已形成附合的装饰装修物且无需向乙方支付任何费用。如造成甲方损失、而上述违约金不足以弥补甲方损失的，不足部分乙方还应负责赔偿。

**第四条 双方权利和义务**

1、双方应于租赁起始日前共同到现场办理租赁物交付。租赁物交付后，乙方应当场签具《租赁物移交证明书》（见附件2）给甲方。乙方如不签具《租赁物移交证明书》或无故不接受移交，甲方实际交付租赁物或甲方书面通知移交的文件到达乙方联系地址时（以最早时间为准），视为甲方已履行租赁物移交义务。

2、乙方确认事前和移交时已对租赁物权属以及周围环境状况充分了解，并对租赁物业及相关设施设备进行了充分检查，确认双方为按租赁物现状租赁，甲方只负责向乙方提供租赁物，乙方自行负责租赁物的用水、用电、用网等报装问题并承担相应费用。乙方确认，乙方已经充分自行研究及确认租赁物业及场地的适用性，乙方亦已自行判断租赁物状况符合、满足其使用目的。乙方不得在履行过程中以包括但不限于如无法办理相关经营证照、手续等等原因为理由主张要求解除合同。乙方在甲方将该租赁物使用权交付之日起，必须依照租赁物授权经营书规定的租赁物用途实施相应的经营、管理、使用等行为。

3、甲方须保证该租赁物交付乙方使用时不存在任何权利纠纷，如出现任何权利纠纷由甲方负责处理、协调有关的纠纷等事宜，由此而产生的责任由甲方承担。

4、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不可将租赁物使用权及建筑物、设施全部或部分转租或分租给第三方。

5、乙方租赁期满或因乙方原因终止合同的，已形成附合的装饰装修物无偿归甲方所有，乙方变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建所产生的费用甲方不予赔偿。造成甲方租赁物损失的，乙方应承担恢复原状或者赔偿损失的责任。

6、该房屋原则上仅限于室内及附属设装修改造，不允许任何方式的外立面改造，乙方必须合法经营，不得未经甲方同意私自扩建，不得变动房屋建筑主体和承重结构；不得从事任何违法行为。乙方应做好工商、税务、环保、消防、保卫、安全等相关工作，甲方不承担乙方在租赁期间发生的任何经济责任或法律责任，因乙方原因违反有关法律法规和政策的有关规定，由此造成甲方或第三人的人身财产损失，乙方须承担一切法律责任，并赔偿甲方所有损失。乙方租赁经营期间所发生的一切债务、风险和责任均由乙方自行承担，与甲方无关。

7、未经甲方书面同意，乙方不得擅自改造包括租赁房屋的主体结构、周围区域、外立面等在内的内外结构和水电等公共设施设备，否则甲方有权单方解除租赁合同。若乙方有需要进行装饰装修的，须按行政机关规定履行报批备案手续，甲方原则上不同意乙方装饰装修，由此导致的所有责任均由乙方承担。

8、乙方租赁物业期间由其自行承担安全生产主体责任，乙方必须每月定期进行消防安全和生产安全检查，及时发现和排除安全隐患，应当安装消防设施和消防器材，办理消防验收，签订并严格执行《安全生产责任书》，制定和严格执行消防安全制度和措施，加强消防安全和安全生产措施，杜绝安全事故。租赁期间发生的一切安全事故（包括但不限于自然灾害、消防事故，造成甲方或第三人人身伤亡或财产损失的，产生的责任及赔偿由乙方自行承担，如给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。甲方有权定期不定期进行安全检查，甲方有权要求乙方整改不符合要求的行为，甲方检查时乙方应当给予配合。且租赁期间，乙方应承担防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等由其实际使用而产生的相关工作。

9、乙方应购买财产保险及责任险等必要的保险并承担相应费用，租赁期内，租赁范围内发生的一切意外、事故责任、人身伤亡、财产损失由乙方承担，与甲方无关。

10、租赁期间，乙方对租赁物负有妥善管理及维护的责任，必须合理使用租赁物，不得从事有毒、有害或其他危险物品、易燃易爆品、化学品等进行生产经营或储存。租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

11、乙方负责租赁物的维护维修等，对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，或因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，均由乙方负责维修或承担赔偿责任。乙方应合理使用租赁物，不得改变租赁用途，未经甲方书面同意，不得破坏原有的设施、建筑物，不能进行加建、改建行为，如遇相关部门需要拆除违法建筑，乙方应无条件服从，相关清拆费用由乙方负责，导致一切后果和责任由乙方负责。

12、甲方有权对乙方的施工装修、经营管理等行为进行监督、安全巡查，有权对乙方行为违反法律法规、规章制度、管理政策等或者存在安全隐患行为予以警告，并责令其限期改正，乙方需予以配合。甲方有权检查租赁物使用、消防安全及工人工资发放情况。乙方在遵守本合同的前提下享有租赁物使用权，甲方对乙方的合法经营活动不进行干扰妨碍。

13、租赁物地下埋藏物（文物等）依照法律规定属于国家所有，乙方使用租赁物过程中如有发现，应当采取保护措施并及时告知甲方处理。

14、租赁期满或合同提前终止的，乙方应按甲方要求及时搬离租赁物，自行做好清场工作。如乙方未按照上述甲方要求搬离期限搬离租赁物的，租赁物上属于乙方的一切物品、财产等，视为乙方自动放弃，甲方有权自行清理，由此造成的损失均由乙方自行承担，且乙方不得以甲方自行清理其滞留物品为由向甲方主张任何赔偿；乙方应按甲方要求办理交接手续，未办理交接手续的，视为乙方未向甲方返还租赁物。对于乙方逾期搬离或未办理交接手续之日起占用租赁物期间，乙方还应按照合同终止前一日租金的标准，向甲方支付场地占有使用费直至乙方完成搬离或办理交接手续之日止。

15、乙方不得随意损坏房屋设施，如需改变房屋的内部结构和装修或设置对房屋结构影响的设备，需先征得甲方书面同意，投资由乙方自理。退租时，除另有约定外，甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。

16、如本合同到期后乙方续约的，租赁房屋按续约时现状交付，乙方确认租赁房屋及其附属设施完备、安全并符合交付条件，甲乙双方不再对租赁房屋另行组织房屋查验和交接，续约合同载明的租赁起始日即为交付日，自交付日起，租赁房屋的毁损、灭失、安全等责任均由乙方承担。

**第五条 合同变更和终止**

1、合同期内，除本合同有特别约定外，任何一方不得单方要求变更或终止合同。

2、受到天灾、水灾、火灾、风灾等自然灾害，或者其他极端恶劣天气、社会动乱或者其他无法预期并不可避免的力量所影响而不能履行本合同的条款时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本协议，因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。不可抗力事故或其影响终止或消除后，双方应立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。如不可抗力事故或其影响延续到三十日以上，合同双方可解除合同，互不承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

3、因乙方存在下述情况的，甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任：

（1）乙方未征得甲方同意，擅自改变用途的；

（2）未经甲方书面同意擅自对租赁物全部或部分进行转租或分租；

（3）乙方逾期三个月未向甲方交付本合同项下乙方应付费用（包括但不限于租金、违约金、水电费、赔偿金、未补足押金、其他应由乙方承担费用等）的；

（4）乙方出现违反本合同第四条述及之任何一项合同义务的违约行为且未在甲方要求的期限内完成整改的；

（5）乙方出现违反本合同第四条述及之任何一项合同义务的违约行为，累计超过3次的；

（6）擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途的。

4、本合同终止后，乙方应当及时将租赁物完好归还甲方，并做好清洁工作。如乙方未及时向甲方归还租赁物，参照本合同第四条第14点处理。

5、如地方政府或相关部门有土地征收、征用或规划建设需要或因社会公众利益等原因提前收回租赁物的，甲方有权提前终止合同，乙方应无条件予以配合。乙方应于收到甲方通知之日起三个月内搬迁完毕并返还租赁物。因前述原因需要拆除乙方承租期间出资建造的建筑设施的，乙方应予以配合，否则视为乙方放弃对房屋、装修和其他建筑设施的所有权，甲方有权自行拆除，相关责任由乙方自行承担。

**第六条 违约责任**

1、租赁物及建筑物、设施如有损坏的，乙方应当负责自行维修至甲方验收合格为准，并承担所有修缮费用。

2、甲方有权在乙方提交的押金中扣除乙方应缴未缴的费用（包括但不限于租金、违约金、水电费、赔偿金、其他应由乙方承担费用等），乙方应在收到甲方补足押金通知后在限期内补足押金。

3、乙方支付违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予赔偿。

4、如乙方出现违反本合同第四条述及之任何一项合同义务的违约行为，甲方有权责令乙方应在甲方要求的期限内完成整改；如乙方未在限期内完成整改，甲方有权单方解除本合同，没收乙方的押金，如造成甲方损失乙方还应负责赔偿。

5、乙方拖欠本合同约定费用或拖欠甲方垫付费用的，每逾期一日，按逾期款项万分之五计付违约金。

6、因乙方违约导致甲方解除合同的，甲方有权没收押金，收回租赁物及已形成附合的装饰装修物且无需进行任何补偿，同时乙方应赔偿甲方由此造成的全部损失。

7、乙方不得无故在本合同第二条第1点约定的租赁期履行过程中提前单方提出解除合同，如乙方违反该约定，甲方有权没收乙方押金，并有权要求乙方赔偿三个月租金作为违约金。

8、因乙方违约导致甲方为实现债权所产生的相关费用(包括但不限于律师费、差旅费、鉴定费、诉讼费用、公证费、调查费、保全保险费等)由乙方承担。

**第七条 其他事宜**

1、本合同未尽事宜，由双方协商解决，双方可签订书面补充协议，附件与补充协议与合同具有同等法律效力。

2、为方便合同的顺利履行，甲乙双方一致确认地址信息如下：

甲方联系地址：东莞市滨海湾新区湾区大道1号4栋217室

乙方联系地址：

与履行本合同有关通知均应按照合同中所载的联系方式以书面形式作出。合同中所载的联系方式亦为法院法律文书的送达地址。

（1）如以邮寄方式发送，以发件人寄出邮件后3日视为送达日期（无论收件人实际收件时间、是否实际收到、无法送达或退件）；

（2）以电子邮件形式发出的通知，到达收件方系统之日即视为送达。

对方应对送达地址有效性负责，如有变更，变更方负有义务通知对方，并书面告知新的联系方式。如未告知而导致对方受到损失的，未告知方应赔偿对方的全部损失。

3、本合同在履行过程中如发生争议，双方应本着互谅互让的原则协商解决；协商不成时，任何一方均可向本合同所涉租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

4、本协议一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，均具有同等法律效力,自双方签字盖章之日起生效。

附件：1、出租地块红线图

1. 租赁物移交证明书
2. 安全生产责任书

甲方：东莞市滨海湾实业投资有限公司（公章）

法定代表人或指定授权人：（签字）

乙方：

年 月 日

**附件1：**

**出租地块红线图**

**附件2：**

**租赁物移交证明书**

出租方（甲方）：东莞市滨海湾实业投资有限公司

承租方（乙方）：

根据工作谈判磋商结果，双方就该租赁物交接事宜一致确认如下：

1. 移交地块编号：
2. 移交租赁物位置及面积：租赁物坐落于 ，房屋结构为 ，厂房建筑面积 平方米（以下简称“租赁物”）。
3. 使用用途： 。地块范围内包含的建筑物、属物归甲方所有，只提供给乙方使用。
4. 移交方式：**现状移交**。承租方负责租赁物的日常维护，维修费用由承租方自行负责，合同期终止后原状交还甲方。

出租方代表（甲）签名：

承租方代表（乙）签名：

日期： 年 月 日

**附件：3**

**安全生产责任书**

出租方(以下简称甲方)：东莞市滨海湾实业投资有限公司

承租方(以下简称乙方)：

为了加强租赁物的安全生产和消防安全管理，明确甲、乙双方的安全生产职责，根据安全、消防、治安、生产管理等有关法律法规规定，经甲、乙双方协商一致，签定本安全生产责任书。

**一、甲方的安全责任**

1、定期对乙方的安全生产、消防安全工作等进行监督检查，及时向乙方传达上级部门的安全生产和消防安全工作指示。

2、对安监、消防、质监等相关部门检查发现的事故隐患或不安全因素，督促乙方进行整改，及时纠正、制止乙方及其工作人员的违法违规行为。

3、对检查中发现的乙方存在安全生产、消防安全等存在隐患，及时督促乙方整改，若乙方拒不整改，甲方有权要求乙方停业整改，由此产生的一切损失和费用，由乙方自行承担。

**二、乙方的安全责任**

1、乙方的负责人为租赁物的安全生产责任人，应严格遵守各项安全生产及消防安全法律法规，全面负责租赁物的安全生产及消防管理工作。

2、乙方在承租期间必须合法经营，按规定办理相关工伤、税务、卫生等相关登记手续，不得在租赁物内从事任何违法犯罪及危害公共安全的活动，严禁生产、储存有毒、有害、易燃、易爆物品，如乙方违反此规定所产生的所有责任（包括但不限于民事赔偿、行政处罚、刑事责任）由乙方自行承担，如给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

3、乙方应遵守法律法规，加强安全知识学习，提高安全意识并做足安全保护措施。租赁期间发生的一切安全事故（包括但不限于自然灾害、消防事故和溺水事故），造成所有人身伤亡或财产损失的，产生的责任及赔偿由乙方自行承担，如给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

4、乙方应遵守法律法规，提高安全意识，做足安全保护设施。租赁期间发生的一切安全事故，间接或直接造成任何人身伤亡或财产损失的，产生的责任及赔偿由乙方自行承担。

5、乙方应在租赁物内配备一定数量的灭火器材，服从甲方管理，自觉接受甲方或上级主管部门对其安全生产及消防安全工作的监督检查及本责任书的落实情况，对租赁物或生产经营(生活)范围内的安全生产工作全面负责、承担责任，乙方对存在的安全隐患须按照规定及时整改。

6、建立安全生产工作责任制为核心的安全管理规章制度，加强对乙方人员安全工作、劳动纪律、治安的日常教育和培训，配备现场安全管理人员，并制定安全应急救援、疏散预案。

7、乙方应负责其人员的安全知识教育和相关从业规范教育，并配备相应的劳动安全设备，安全管理人员须具备与所从事的生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力。乙方与其人员之间所产生的劳资纠纷等均由乙方自行处理，如给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

8、乙方入驻前要对工作环境及水、电、气等相关设备设施进行检查和确定（含消防设施器具），一旦交接，视同乙方已确认设备设施无异常。

9、乙方不得擅自改变租赁物的用途、改变建筑物结构，不准私自拆卸甲方原有的设备设施，不得私自乱接电线，不得私自改造水管等，因乙方未执行此项规定，致使人员伤亡及财产损失，所导致的法律责任和经济损失由乙方负责，如给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

10、若发生自然灾害、安全生产、消防安全、特种设备安全等安全事故时，须立即通告甲方，并按有关规定及时向甲方所在地的安监、消防、质监等相关部门报告。

11、租赁物范围内应当设有紧急疏散路线，标志明显，保持出入口的畅通；严禁用异物封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口；严禁在生产、经营的建筑物内设置员工宿舍。

**三、乙方安全管理**

管理人员： 联系方式：

**四、附则**

1、其他未尽事宜，参照相关安全生产、消防安全管理法律法规及规定执行；

2、此责任书为租赁合同的有效补充，与租赁合同具有同等法律效力；

3、本协议书自双方签字盖章之日起生效。

甲方：东莞市滨海湾实业投资有限公司（公章）

法定代表人或指定授权人：（签字）

乙方：

日期： 年 月 日