合同编号：大罗村（联社）

**租赁合同（初稿）**

甲方（出租人）：番禺区沙头街大罗村股份合作经济社

法定代表人：

地址：

电话：

乙方（承租人）：

证件号码：

地址：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，按照《广州市农村集体资产交易管理办法》、《广州市番禺区农村集体资产交易管理办法》的要求，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就有关事宜达成协议如下：

1. **租赁物基本情况**

1.甲方同意将位于广州市番禺区沙头街大罗村银平路52-76号二楼厂房（下简称：租赁物）出租给乙方，该租赁物由乙方通过沙头街农村集体资产资源管理交易中心举行的公开竞投竞得。

2.该租赁物按现状出租，该租赁物的建筑面积为1303平方米。

3.该租赁物的用途工业（具体以商事登记为准），未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁物用途，如乙方未经得甲方书面同意，擅自改变租赁物用途，视乙方违约处理。

4.乙方清楚并知悉，因历史遗留原因，该租赁物无法办理建设工程规划许可证且无法办理不动产权登记产权证。

5.乙方已知晓该租赁物的所有现状,不因租赁物本身包括但不限于权属问题要求违约、解约及要求甲方赔偿以及追诉甲方的法律责任。

**二、时间**

1.该租赁物的租赁期限：2024年 月 日至2027年2月28日。

2.甲方已于本合同签订前收到乙方交付的合同履约保证金及第一个月有偿使用金，于合同租赁期限开始后5日内移交租赁物给乙方使用，因乙方自身原因，租赁物未能成功交付的，乙方仍需按合同的租赁期限交纳有偿使用金。乙方应在合同签订当日在《租赁物交接确认书》上签字盖章，并备注“同意按照该租赁物在本合同起始日的现状接收”作为本合同补充资料。

**三、价款**

1.甲乙双方签订合同前，乙方应向甲方交纳合同履约保证金50000元（大写：伍万元整）。在合同终止时，若乙方没有违约且已经结清应缴有偿使用金及各种费用并按合同约定交还该租赁物后，合同履约保证金在10日内无息返还给乙方。

2.该租赁物首月有偿使用金为 元/平方米，合计 元/月。此有偿使用金均不含税，因本租赁物交易及租赁行为所产生的一切税费均由乙方另行承担。

2.1乙方已在竞得公示期满及签订合同前将投资诚意金10万元（大写：壹拾万元整）转入大罗村股份合作经济社账户中，租赁期限开始三个月内不得变更乙方否则视为乙方违约，不退回其投资诚意金及合同履约保证金，三个月后五个工作日内退还投资诚意金。

3.生活垃圾清运费：300元/月，甲方仅限清运生活垃圾其余垃圾（包括但不限于工业垃圾、装修垃圾）由乙方自行环保处理，此费用由甲方于每月到该租赁物处进行收取。

4.乙方已在签订合同前向甲方付清租赁期第一个月有偿使用金，乙方应于每月5日前将当月有偿使用金转入甲方账号：00651912000000019；甲方账户名称：广州市番禺区沙头街大罗村股份合作经济社；开户行：农商行大罗支行，也可直接到甲方所在地址缴纳有偿使用金。

5、乙方逾期向甲方支付有偿使用金的，乙方每逾期一日应按拖欠有偿使用金总额的3‰向甲方支付违约金。若乙方连续逾期60天没有缴齐有偿使用金和生活垃圾清运费的，甲方有权解除本合同，乙方所交合同履约保证金及当月已缴有偿使用金不予退回并重新招租。

6. 乙方连续逾期25日没有向甲方支付有偿使用金和生活垃圾清运费的，甲方在该租赁物处张贴有偿使用金催收书5天后，乙方仍然没有按合同规定缴齐有偿使用金，甲方有权收回该租赁物使用权，乙方同意租赁物内所有物品均为乙方的遗弃物，甲方可以自行处理，并可追索有关处理所产生的费用等。

7.租赁期内（包括甲方提前交付租赁物的时间和乙方迟延交还租赁物的时间，下同），若乙方因生产经营需要增加水、电用量的必须以甲方名义申请，所产生的水电费由乙方自行承担，水费按照相关部门公布价格收取，电费按照相关部门定价正常计收（租赁期内如遇相关部门对水电费价格进行调整的则按照最新定价执行）。

**四、变更合同主体**

乙方在本合同签订后，如需整体变更该租赁物合同主体的，新的承租人必须符合本合同的资质条款，且需经甲方书面同意并向甲方交纳变更费用（变更费为5000元/次）后才能变更合同主体，甲方同意变更合同主体并收取变更费用后有责任配合办理各项相关事宜，乙方不得将租赁物私下变更合同主体,否则作违约处理，甲方有权解除合同，不退回其合同履约保证金并收回租赁物使用权。

**五、装饰、装修**

1.租赁期内，如乙方因消防、安全环保需要要对租赁物进行设施安装、整饰整修的，乙方应当经甲方书面同意方可进行，租赁期届满或者合同解除时，乙方不得拆除入土入墙的设施及整饰物，乙方添置的入土入墙设施及整饰物等无偿归甲方所有。

2.租赁期内，乙方未经甲方同意进行整饰整修的，租赁期届满或者合同解除时，乙方不得自行拆除整饰物，甲方有要求乙方拆除并不退回合同履约保证金的权利。

3.租赁期内因乙方装饰装修或拆除造成租赁物毁损的，乙方应当恢复原状或者按第三方评估进行赔偿（评估费用由乙方支出）。任何情况下，甲方均不补偿乙方装饰装修的费用。

4.租赁期内，乙方应自行负责租赁物及所附设施设备的维护、维修事项(所有维护、修整费用由乙方承担,甲方不承担修整费用)等及由此产生的一切责任（包括但不限于安全）。

**六、其它约定**

1. 甲乙双方在签署本合同时，应具有签署本合同的合法资格或授权，且在签署本合同时无任何法律障碍，具有完全民事行为能力，清楚知道本合同条款约定的法律效力，认为约定公平，没有误解，清楚各自的权利和义务。乙方清楚知道该租赁物的现状，并签订《租赁物交接确认书》，双方均愿意按合同约定严格执行。

2.租赁期内，乙方经营过程中产生的任何风险及责任包括但不限于消防安全生产均由乙方自行承担。特别是如发生乙方与聘用员工之间的劳动争议（包括但不限于工作纠纷、欠薪纠纷），乙方应及时依法处理，甲方概不负责。

3．租赁期内，乙方应当依照有关规定办理环保等相关审批手续，符合环保的相关要求，遵守相关法律法规，服从国家相关部门管理。不得违反土地法定性质使用用途，不得利用该租赁物进行违法犯罪活动。若不依照土地法定性质用途使用及资产使用用途造成违法行为的，甲方有权不予退回合同履约保证金并将其保证金用于土地违法恢复工程，同时甲方保留追诉乙方违法责任及恢复工程一切相关费用的权利。

4. 乙方未遵守、履行本合同中所有约定的内容或者相关法律法规之规定的义务，视同乙方违约，甲方有权解除本合同，收回租赁物或不向乙方交付租赁物，且乙方应赔偿甲方因此而造成的一切损失（包括但不限于律师费、差旅费、诉讼费等），甲方有权不退回乙方已支付的有偿使用金和合同履约保证金，并且要求乙方承担甲方因维权而支出的律师费、诉讼费、调查费等费用。

5.租赁期满，乙方在同等条件下有优先承租的权利。

6.合同到期后，甲方无偿收回租赁物（包括入墙入土一切物品无偿归甲方所有）。

7.行业要求：①禁止以下六种废气污染行业在租赁物内进行经营，具体如下：

a、生产加工过程中产生大量粉尘的行业，如：预拌混凝土、预拌砂浆、木材加工、石材加工、玻璃制品加工、废旧电子产品回收加工、汽车拆解等工业项目。备注：焊接、金属打磨、中药饮片切片、分装等生产过程中产生少量粉尘且手机处理工艺较成熟的行业除外。

b、生产加工过程中产生有机废气的行业，如：印刷、制鞋、家具制造、涂装、注塑、橡胶加工制造。

c、生产加工过程中产生大量臭气的行业，如：香精香料生产加工、屠宰、养殖、肉禽加工等工业项目。

d、生产过程中可能产生大量酸雾的行业，如金属表面处理等工业项目。

e、其他生产运营过程中生产大量大气污染物的工业项目配套设备，如：锅炉、窑炉等。备注：配套的备用发电机、电锅炉除外。

f、其他本清单未提及，但生产过程中将产生大量大气污染的工业项目。

②该租赁物内不准用于经营未取得教学许可证的幼儿园，或未取得办学许可的托幼、培训机构，否则视为乙方根本性违约，甲方立即解除合同并收回租赁物，合同履约保证金归甲方所有。

8.除本合同另有约定外，任何一方对于他方之通知，均应以信函或有回执之快递信函书面方式通知。通知的地址为本合同所载明地址或他方事后以书面通知的其它地址。邮寄通知以对方收到之日为送达日，但如对方变更地址而未通知或拒绝接受或因其它事由未能接受者，以邮寄之后第三日为通知送达日。

**七、不可抗力条款**

1.租赁期内如遇政府（或第三方）依法（全部或部分）征用、征收或者要求改造时（如旧村改造），甲方将提前6个月通知乙方，乙方必须支持并配合甲方改造，双方不作任何金额赔偿，双方互不承担违约责任，征收改造补偿依照有关政府政策执行。乙方不得向甲方要求返还已缴交的有偿使用金与生活垃圾清运费，但甲方应将合同履约保证金无息退回给乙方。

2.如遇不可抗力致使本合同不能履行或不能完全履行时，双方互不追究责任，并应妥善进行协商、变更或解除合同。

**八、争议解决方式**

双方在履行本合同过程中发生争议的，应协商解决，不愿协商或协商不成的，可以向番禺区人民法院提起诉讼。

**九、合同效力**

1.本合同正本一式四份，甲乙双方各执一份，沙头街农村集体资产资源管理交易中心、沙头街结算中心各存档一份，本合同自双方签字和盖章后生效。

2. 本合同于 年 月 日在广州市番禺区签订。

甲方：沙头街大罗村股份合作经济社

（盖章）：

法定代表人/授权代表：

日期：

乙方：

（盖章）：

法定代表人/授权代表：

日期：