**厂房宿舍租赁合同书**

（拟定稿）

**（出租方）甲方：**东莞市谢岗资产管理有限公司

统一社会信用代码：91441900707840476Q

法定代表人：黄智钊

**（承租方）乙方：**

统一社会信用代码：

法定代表人：

甲、乙双方本着友好合作、平等互利的原则，经充分协商，甲方同意将位于谢岗镇银湖工业区厂房租赁给乙方生产经营之使用，现在甲乙双方就租赁事宜达成条款如下：

**第一条 租赁物及经营用途**

1、该租赁物位于谢岗镇银湖工业区，厂房宿舍楼总面积为5784平方米，其中厂房面积3650平方米、宿舍楼及配套设施面积2134平方米。若租赁物移交后实测面积与合同载明面积误差超过±1%，则按实测面积及合同约定单价执行，否则仍按合同约定的载明面积及单价执行。

2、乙方租赁甲方租赁物用于生产经营之使用，乙方保证按照约定用途及政府批准之用途使用租赁物，不得擅自改变。如乙方需改变租赁物用途，须经甲方书面同意，因改变租赁物用途所需办理的全部手续由乙方负责，因改变租赁物用途产生的费用全部由乙方自行承担。

**第二条 租赁期限及免租期**

1、本合同租期为8年，自 年 月 日至 年 月 日止。

2、甲方给予乙方2个月免租期，免租期为 年 月 日至 月 日。免租期内只免收应缴租金，一切非租金的经营费用如水电费、垃圾处理费等由乙方按相关规定交纳。

**第三条 租金及保证金**

1、厂房宿舍楼租金按每月每平方米 元（含税）计收，每月租金为 元。

2、自本协议签订之日起5个工作日内，乙方向甲方指定账户一次性交纳人民币 元整（大写：元，相当于2025年度的三个月租金数额），作为合同履约保证金。乙方超过2个月未缴纳合同履约保证金的，甲方有权单方解除合同，并追究乙方的违约责任。

3、租金按月缴交。乙方于每月10日前缴清当月租金及未付租金（若有），甲方指定收款账号如下：

收款户名：东莞市谢岗资产管理有限公司

开户行：东莞农村商业银行谢岗支行

账号：210010190010007795

4、合同期限届满后，在乙方付清所有租金以及非租金的经营费用且无任何违约行为的情况下，经甲方书面确认后，甲方将合同履约保证金无息退还乙方。

5、租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳与房屋租赁相关的各种费用，此外其他费用由乙方承担。

**第四条 租赁物的移交**

1、本合同签订前，双方已共同到现场确认租赁物现状，乙方确认已对租赁物状况、土地性质充分了解且对租赁物状况无异议。甲方同意在2025年 月 日前将厂房、宿舍楼按现状交付给乙方。甲方按现状为乙方提供如下设施：

1.1、按现状提供一套 KVA用电配套（日常维护及增容均由乙方负责）、供水、供电、等公用设施；

1.2、按现状提供消防设备（乙方负责日常维修，灭火器由乙方购买并安装）。如因乙方的产品要求需要安装喷淋消防设施的，一切喷淋消防设施产生的费用由乙方自行负责，并由乙方负责每年度与有资质的消防安装公司签订《消防设施保养合同及办理消防验收合格证》、进行消防备案等；

1.3、按现状提供厂房的大、小铁门。

2、租赁期间如乙方需提前终止、解除本合同的，应提前六个月书面通知甲方，经甲方书面同意且缴清租赁期间的租金、水电费等应由乙方承担的所有费用后，方可提前终止、解除本合同，并不退回合同履约保证金。如甲方需提前终止、解除本合同的，应提前六个月书面通知乙方，并无息返还租赁保证金，除此之外甲方不作任何补偿。

3、如乙方租赁期满后要继续租赁的，则应当在租赁期满前六个月书面通知甲方，甲方应当在租赁期满前三个月向乙方正式书面答复，在同等条件下，乙方享有优先承租权。如乙方在租赁期满前六个月未书面通知甲方的，视为放弃优先承租权。甲、乙双方经协商一致，同意继续租赁的，则应在本合同期满前重新签订租赁合同。如乙方租赁期满后不继续租赁的，则按租赁物租赁期满后的状态无偿交回租赁物。

4、本合同期限届满或经双方协商一致提前终止、解除本合同或因本合同约定提前终止、解除本合同的，甲方有权收回本租赁物（包括但不限于土地、厂房、宿舍楼、饭堂），乙方必须在合同期满、解除或终止后的 15个工作日内按时搬离并保持建筑物、装修、水电等不可拆卸或不可移动物品完好。前述财产均归甲方所有，甲方不再对乙方进行补偿或赔偿。

5、乙方没有按本合同约定向甲方交还租赁物的，则甲方有权向乙方收取占用期间的场地使用费至实际返还之日止及其他合理费用，还有权在租赁期满之日起或本合同提前终止之日起7日（含7日）后对租赁物停止提供水电，开启租赁物的门锁并更换门锁，将租赁物内的物件包括但不限于家具、装置和其他添置物搬出租赁物，甲方对此引起的损坏及乙方之损失概不负责。

对于乙方遗留在租赁物内的生产设备等物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用，乙方存放在租赁厂房、宿舍内的其余物品视为遗弃物，任由甲方自行处理，且乙方放弃追究甲方任何责任，此外，甲方有权要求乙方支付相应的清理费用。

**第五条 租赁物装修、改造**

1、租赁期限内，若乙方因自身需求对租赁物进行装修、水电改造等，在不对租赁物之用途及安全产生不良影响前提下，乙方需征得甲方书面同意，同时取得政府有关部门许可（如有法律、法规、规章等要求），才可以对租赁物进行装修、改造，上述发生之费用由乙方自行承担。

2、乙方的装修、改造作业不得影响租赁物整体建筑的框架结构，不得影响其安全性。如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。否则由乙方负责赔偿所引致的一切损失，并承担相关的法律责任。同时，甲方有权解除本合同，没收履约保证金，保证金不足以弥补甲方损失的，此外乙方还应承担甲方由此产生的直接或间接损失。

3、乙方装修作业依法律法规需通过环保、卫生、消防等验收的，则在投入使用前必须通过环保、卫生、消防等的验收，乙方自行负责、自行跟进好装修作业，甲方只在必要范围内作出相应配合。

4、乙方对租赁物装修、改造的安全性、合法性、合理性负责。甲方同意乙方装修、改造方案，并不代表甲方同意对该装修、改造方案产生的任何纠纷、损害及损失等负责或承担责任。因乙方装修、改造产生的纠纷或责任由乙方独立承担。

5、乙方同意因乙方原因导致的合同解除、合同撤销或合同无效所造成的损失，包括且不限于乙方对租赁物的装修、改造投入、搬离、清理等费用，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

**第六条 租赁物的维护与管理**

1、租赁期间，租赁物的维护管理由乙方负责，乙方应定期检查租赁物。除租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题外，租赁物的维修（包括但不限于屋面漏水、水电设施、门、窗、锁、下水道等）由乙方负责并承担相关费用。乙方自建的部分由乙方自行维护。

2、对乙方的装修、装饰部分甲方不负有修缮的义务。

3、消防设施的保养费、维修费、年检费等费用，由乙方负责承担。

4、乙方认为租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题的，应及时书面通知甲方并采取适当措施防止损失扩大，因乙方延迟通知或未采取适当措施导致的损失，甲方不承担赔偿责任。

5、乙方不得利用租赁物从事违法活动，保证使用租赁物从事的各种活动符合法律、法规及国家政策等规定，否则引起的一切责任均由乙方自行承担，甲方有权解除本合同，没收保证金，不足以弥补甲方损失的，此外乙方还应承担甲方由此产生的直接或间接损失。

6、乙方放置设备重量不能超过原楼面设计额定荷载，如因乙方放置设备重量超过原楼面设计额定荷载造成建筑物结构损坏的，乙方应承担相应赔偿责任。

**第七条 甲、乙双方安全生产权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1、甲方协助乙方办理安全生产及消防安全相关资质的手续。

2、配合安全生产及消防安全行政管理部门进行监督检查。

3、发生安全生产和消防事故时，积极配合有关部门和乙方做好事故的调查和善后处理工作。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方是安全生产和消防安全的直接责任主体，负责做好日常的安全生产和消防安全工作，应当具备安全生产法和有关法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件，不具备安全生产条件的，不得从事生产经营活动。

2、乙方应建立、健全本单位安全生产责任制，明确各岗位的责任人员、责任范围和考核标准等内容，加强对从业人员进行安全生产教育和培训，制订并演练事故应急救援预案。特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得相应资格，方可上岗作业。

3、厂房、车间的装修和设备安装须符合有关技术标准和安全规定，凡涉及国家规定需要审查验收方可使用的设备，乙方须按国家有关规定办理。乙方不得擅自改变建筑结构，不得擅自改变承租房屋的用途。

4、乙方需对生产经营场所设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口。禁止锁闭、封堵生产经营场所的出口。

5、乙方负责定期对消防器材进行检查、维护、保养和更换，确保承租区域内所有消防设备设施和器材的完好，严禁私自动用、挪用消防设施，不得私自改变消防设施的用途。

6、如若发生生产安全事故及火灾事故，乙方须立即通告甲方，并按有关规定向有关行政主管部门报告。同时，积极配合有关政府行政部门做好事故调查、责任认定和善后处理工作。

乙方在经营期间如厂区内发生的一切安全生产事故造成人员伤亡及财产损失的，造成的一切责任及损失均由乙方自行承担，与甲方无关。

**第八条 甲、乙双方的权利和义务**

1、甲方有权检查租赁物使用情况，并向乙方提出建议、意见，要求乙方进行整改。乙方应听取甲方的建议、意见，在甲方指定的期限内进行整改，乙方拒绝整改或整改后仍不满足甲方要求的，甲方有权单方解除合同。

2、乙方不及时履行合同义务的，甲方有权立即委托第三方代为履行，由此产生的费用由乙方承担，甲方有权从乙方的履约保证金中扣除，甲方扣除后，乙方应立即向甲方支付相应差额，以使履约保证金恢复至第3.2款约定的金额。

3、甲方有权检查租赁物使用状况及乙方的工人工资发放情况，甲方的检查应在乙方陪同下进行。

4、乙方在遵守本合同的前提下，在租赁期间享有租赁物的使用权，甲方对乙方在租赁物内的守法经营活动不得进行干扰妨碍。

5、乙方在租赁期间应按时缴交租金、水费、工人工资等一切与经营有关的费用。

6、租赁期间，乙方应遵守当地有关部门规定守法经营，做好防火安全、门前三包、综合治理及安全、环保、消防、保卫等基本工作，服从甲方的监督检查，产生任何不可归责于甲方的责任和风险，由乙方自行承担。甲方不承担乙方在租赁期间发生的一切经济责任和法律责任。

7、未经甲方书面同意，乙方不得改动租赁物的建筑结构，包括改建、扩建等。

8、未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物的租赁用途。

9、在租赁期间，乙方要为厂房以及设备、货物购买商业保险以及购买第三者责任险在内的其他保险，保险费用由乙方承担。乙方在使用过程中严格遵守消防的有关规定，如因乙方的原因失火而造成的一切损失由乙方自行负责，并且乙方需赔偿甲方因此造成的一切损失。

 10、乙方应当遵守国家有关法律、法规，守法经营，安全生产，独立核算，一切生产成本及费用（包括且不限于工人、职员工资、奖金、生产、生活用水、电费、煤气费、电话费、有线电视使用费、宽带网使用费、管理费等费用）均由乙方负责。租赁期内，乙方的一切债权债务均与甲方无关。

11、甲乙双方必须保障双方联系的畅通，以便及时解决相关事宜。若乙方工厂发生突变事故（例如：罢工、上访、恶斗等扰乱社会秩序的行为），而甲方在三天内书面或通讯联系不到乙方的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同并代表乙方解散工厂、自行处理乙方留厂的一切财产。

**第九条 违约责任**

1、发生以下情形的，甲方可随时单方解除合同，同时要求乙方在收到解除通知三日内结清相关费用后将租赁物返还甲方，甲方有权不退租赁保证金外，还可以要求乙方支付年度租金10％的违约金，同时，如果乙方给甲方造成损失的，还应当赔偿甲方所有损失。乙方由此产生的所有损失和支出费用由乙方自行承担。

（1）乙方未按照约定的用途使用租赁物或利用租赁物进行违法活动的；

（2）乙方未经甲方书面同意而转租、分租的；

（3）拖欠租金或物业费、水电费等其他应交经营费用累计达2个月的；

（4）未经甲方书面同意，擅自改变租赁物建筑结构的，或者进行装修、装饰、装潢；

（5）未依约支付履约保证金超过2个月的；

（6）拖延工人工资达2个月以上的；

（7）其他违反本合同约定，且经甲方书面通知不予改正的。

2、若甲方无故不按期交付租赁物超过 2 个月，乙方有权要求解除合同，并要求甲方退回履约保证金。

1. 因乙方违约，导致甲方为解决纠纷而产生的所有费用（包括但不限于律师费、诉讼费、因财产保全支付的担保费/保险费、财产保全费、执行费、公证费、鉴定费、评估费、公告费、差旅费等）由乙方承担。

4、甲方有权因政策或自身需求提前终止本合同，经甲方向乙方送达书面解除通知后，双方租赁关系解除。甲乙双方按乙方实际使用时间结算租金，乙方需结清租金及水电费等所有经营性费用，并在6个月内按时搬离并保持建筑物、装修、水电等不可拆卸或不可移动物品完好。除此之外，甲方不承担其他违约责任，无需对乙方进行任何补偿和赔偿，乙方搬迁等费用由乙方自行承担。

**第十条 不可抗力及免责条件**

若因政府政策需要或不可抗力等原因需要收回、征用、拆除或改造该承租物，造成合同无法履行的，本合同自动终止，乙方需无条件接受并在收到解除通知书6个月内退场完毕，双方互不承担任何责任。乙方前期投入或在租赁期间投入的改造，包括固定装修及水、电、消防设施等一切投入，乙方不得拆除，并归甲方所有，除无息返还履约保证金外，甲方不作任何的补偿或赔偿。因不可抗力引起的补偿、赔偿费用，均归甲方所有。

**第十一条 争议的解决**

本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

**第十二条 其他**

 1、本合同书一式三份，甲、乙双方各执一份，资产管理中心存档一份，自双方代表签字盖章之日起生效，共同遵守执行。

2、甲乙双方法定代表人及股东的变更不影响本合同的继续履行。

3、本合同记载的地址、电话适用于双方非诉时各类通知、协议等文件以及发生纠纷时相关文件和法律文书的送达。送达方式分为当面送达、邮寄送达。当面送达的，对方签收即视为送达；邮寄送达的，一方按照本合同载明的地址或对方营业执照、身份证上登记的地址寄出邮件48小时后视为送达对方。本合同一方联系方式变更的，应及时书面通知对方，否则视为未变更，由此产生的不利后果由其自行承担。一方无故拒收或无法联系或未提前书面通知变更联系方式或联系方式错误等原因导致文书未能被实际接收的，仍视为已送达，文书退回之日视为送达之日。

（以下无正文）

本页为签名栏

甲方：东莞市谢岗资产管理有限公司

法定代表人(签字)：

乙方：

法定代表人(签字)：

签订日期： 年 月 日