双合镇双桥圩双桥旧粮站租赁合同

甲 方：鹤山市侨晟资产经营有限公司

住所地： 鹤山市双合镇府前路侨茶区办公楼首层之二

法定代表人：任忠均

乙 方：

住所地：

法定代表人:

根据我国《民法典》等有关法律法规的规定，经甲乙双方友好、自愿、平等协商，现就乙方承租甲方房屋和土地事宜达成一致意见，并制定本合同。

**第一条 租赁标的物**

（一）甲方将座落在鹤山市双合镇双桥圩双桥旧粮站（占地面积为： 建设用地1797平方米 ，其中房屋面积658平方米）物业按现状出租给乙方，用作仓储或农产品加工场所。乙方在租赁期内按有关法律、法规的规定进行合法经营活动。

（二）甲方承诺其有权出租标的物，乙方承租标的物己经有关部门或机构批准同意。

（三）标的物地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于本合同租赁范围内。

**第二条 租赁期限**

（一）标的物租赁期限为 14.5年，从2024年 6 月 日起至2038年12月31日止。

（二）租赁期届满乙方需要续租的，应当在租赁期限届满前60日内向甲方提出续租的书面意见，经甲方按照有关规定办理公开招租事宜后，同等条件下，乙方有优先续租权，若乙方成功续租的，双方再另行签订租赁合同。

（三）租赁期限届满后，本合同自动终止，甲方有权立即回收标的物，承租方需于合同到期日前撤场，双方另行约定除外。

**第三条 履约保证金**

（一）签定本合同时乙方应当向甲方支付合同履约保证金为 7.14万元，乙方向甲方支付的合同履约保证金到合同期满终止合同后7天内退回给乙方。

（二）出现以下情形之一的，甲方有权将履约保证金抵作相应的租金、违约金或赔偿款项，并在作出冲抵之后通知乙方限期补足履约保证金。

1．乙方拖欠租金金额超过入民币18000.00元（含本数）的；

2．乙方逾期支付租金超过30天（含本数）的；

3．乙方违约造成甲方直接经济损失超过人民币 18000.00 元（含本数）的；

4．乙方造成标的物损坏价值超过人民币18000.00 元（含本数）的，含未经甲方同意擅自在标的物上增设构筑物、不动产、增设大型固定设备或设施，被国土、执法等主管部门作出限期拆除的决定的。

**第四条 租金及交付**

（一）甲、乙双方约定：

 自2024年 月 日起按 元/年（含税）收租。租金每3年递增一次，每期年租金以上一期（三年）年租金为基数递增 10 %。

租金收取方式：按 周期（每3年为一期）收取，以后每期6月 日前收 当期 租金（先交租后使用），每年的租金不得拖欠，如有拖欠，每日按拖欠金额的0.5%计付违约金。第一期租金在合同签订之日起7日内支付。

租金划至以下账户：

账户名称： 鹤山市侨晟资产经营有限公司

银行帐号： 80020000011418369

开户行： 鹤山市农商银行

（二）乙方在租赁标的物期间的水、电费、物业管理费、通讯费、垃圾费及租赁物业所涉及费用承租方承担，并由乙方承担延期付款的违约责任和法律责任。

（三）在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用标的物有关的费用，均由乙方承担。

（四）租赁期间，如遇国家政策调整必须对租金进行调整的，双方应当另行协商有关调整租金事宜，协商不成的按国家有关规定执行。

**第五条 标的物的使用**

（一）乙方承诺租赁标的物仅用于：仓储、农产品加工

（二）未经甲方**书面同意**乙方**不得**从事以下任何行为：

1．以转租、转让、互换、出借、赠与、抵押、入股、作价出资等方式处置标的物，

2．以非乙方自身名义承租经营。与他人合作或分割使用标的物或以名为乙方租赁实为他人使用的方式使用标的物．成立其他公司进行承租经营或变更乙方的名称。

3．在标的物上增设不动产、增设大型固定设备或设施。

4．拆除、改造、移动土地上的不动产、固定设施或设备、管道、线路以及市政设施。

5．拆除、改变、移动土地下的管道、渠道、线路以及市政设施。

（三）乙方不得使用标的物从事任何违法行为、犯罪行为或违反社会公序良俗的行为。

（四）租赁期间标的物上的不动产、固定设施或设备、管道、线路以及市政设施存在或可能存在安全隐患时，乙方应当作出清除安全隐患措施以及尽最大努力消除安全隐患和减少损失，并承担有关费用，依照有关安全管理规定需要报告政府有关部门的，乙方还应当向政府安全管理部门报告，同时自知道或意识到时起二十四小时内通知甲方。

（五）租赁期间标的物的维修（包括但不限于租赁期间乙方使用的卫生间、下水管道、化粪池所造成的堵塞以及门窗损坏等）管理、保管、保养等均由乙方负责，且该等行为所产生的一切费用由乙方承担。若该房屋发生非因乙方使用而导致的楼体结构性维修，经相关部门鉴定后由甲方负责。

（六）租赁标的物按现状出租，租赁范围内的水、电和消防设施由乙方按国家和江门市有关法律法规及乙方的用途进行安装设置，费用由乙方负责，甲方给予配合。如在租赁期间甲方或市有关安全生产监督管理部门对租赁范围内的消防设施提出整改的，乙方应无条件配合及负责相关费用。合同期满后乙方不得拆除消防设施，全部归甲方所有，且甲方无需向乙方支付任何补偿。

（七）装修

1.乙方不得改变标的物的结构，需要进行装修、拆除、扩建或改变设施的应当将装修方案、施工图纸报甲方审核，向有关行政主管部门申请办理施工许可获批后，并经甲方书面同意方可进行。

若有关行政主管部门以标的物未办理相应权属登记，拒绝办理审批时，乙方对租赁标的物进行的装修必须符合国家、广东省或江门市现行有关规定或要求，并将相应装修方案、施工图纸报甲方审核，且只有经甲方书面同意后乙方方可施工，否则甲方有权责令乙方停止施工。乙方对租赁标的物进行的装修完毕后，须按工商、安监、技监、城管、消防、供水供电等有关政府部门规定和报请相关行政主管部门审批通过后方可进行经营。乙方不得因标的物未办理相应权属登记而造成乙方无法办理各种经营资质及行政许可证照为由，向甲方要求支付任何费用或补偿。

2.乙方的装修必须符合我国《建筑内部装修设计防火规范》、《建筑内部装修防火施工及验收规范》等有关规定执行，甲方对装修过程中产生的一切责任和事故不承担任何责任。

3.本合同期限届满、乙方解除或提前终止本合同、甲方依据本合同约定提前解除或终止本合同以及根据法定事由本合同提前解除或终止的，乙方所有装修的消防设施、水电设备、不可拆卸的装饰均归甲方所有，乙方均不得拆卸任何固定的装饰设备或设施，也不得向甲方主张任何返还补偿或赔偿。乙方投入的动产（即移动不会损其价值的财物）除外。

（八）未经甲方同意擅自在标的物上增设构筑物、不动产、增设大型固定设备或设施，被国土、执法等主管部门作出限期拆除的决定的，乙方需无条件配合整改，整改费用由乙方承担。甲方有权终止本同，如因此造成甲方标的物损坏或拆除的一切损失（含清拆及重置费用），由乙方全数赔偿给甲方。

**第六条甲方的权利和义务**

（一）甲方有权依照本合同的约定向乙方收取本合同项目下的租金。

（二）在合同生效前涉及标的物的债权债务均与乙方无关。

（三）在乙方使用标的物时需要提供有关涉及标的物的图纸或其他资料的，甲方有协助义务。

（四）出现以下情形之一的，甲方有权单方面解除、终止本合同，所造成的一切损失由乙方负责，并可以追究乙方的违约责任，甲方在行使本条约定的解除权时，只需书面通知乙方即可生效，且解除或终止通知自甲方送达本合同中乙方的地址之日起生效：

1．乙方违反本合同第五条约定的

2．乙方逾期支付租金超过30日（在任何情况下均不得超过30日）的；

3．在甲方通知乙方补足履约保证金后15日内乙方仍末补足；

4．乙方未达到安全生产或消防法律法规规定的生产经营条件，且经甲方通知后仍未纠正的；

5．乙方未按国家、省、市有关法规规定开展经营活动，被有关执法部门认定为违规（或不合法），且不进行纠正或无法纠正的。

（五）甲方有权在租赁期限届满时无条件收回出租物业，并提出新的租赁标准，按照有关规定办理公开招租事宜后选择确定新的承租方。

（六）甲方不得在租用期间内以任何理由干涉乙方企业合法的经营管理自主权，包括在该地上的所有收入、支出和对已有建筑物、植被设施的使用等。

（七）甲方不得在合同履行期内重复出租该物业, 在租赁期限内，如出现第三方权属纠纷的，由甲方负责解决。

（八）其他法律法规规定甲方应当享有的权利或应尽的义务。

**第七条乙方的权利和义务**

（一）乙方有权依法按照合同约定的用途和期限，合法利用和经营承租的双合镇双桥圩双桥旧粮站物业。

（二）合同期内，乙方对双合镇双桥圩双桥旧粮站范围内的物业和土地有独立自主经营使用权和收益权，任何单位和个人不得干涉，所发生的一切债权债务由乙方独自享有和承担，与甲方无关。

（三）如甲方重复出租或擅自断电、断水、断路，致使乙方无法经营的，乙方有权单方面解除本合同，其违约责任由甲方承担。

（四）乙方对双合镇双桥圩双桥旧粮站原有房屋有维修保持的义务。乙方因经营使用需要对双合镇双桥圩双桥旧粮站进行建设或改造的，须提前向甲方提交相关改造方案，并征得**甲方书面同意**。建设或改造过程中形成的如水电设施管网、房屋等不动产资产，在本合同到期后归甲方所有；建设或改造过程中形成的如设施设备、办公用品、生活用品等动产资产，在本合同到期前由乙方自行处置，与甲方无关但到期后仍不处置的，可由甲方自行处理而不负任何责任。

（五）乙方不得实施损害双合镇双桥圩双桥旧粮站的土地资源和原有资产的行为，否则应承担相应责任。

（六）乙方应按本合同的约定按期足额向甲方支付租金，并有权拒绝向甲方交纳除租金以外的任何其他非国家规定的费用。

（七）乙方应保护自然资源，合理利用租赁物。乙方的生产经营活动不得污染租赁所在地的水源，不得产生影响附近村（居）民生活的其他污染。

（八）乙方在租赁期内必须按我国《劳动合同法》及相关法律法规规定执行，如因乙方违反法律法规引起劳资纠纷而给甲方造成影响或导致甲方被起诉（或有关部门要求承担责任）的，甲方有权单方解除租赁合同，并追究乙方的违约责任。

（九）合同到期或终止乙方须无条件退还租赁土地（物业）

**第八条 终止或变更合同**

（一）如因标的物涉及国家建设需要、江门市人民政府、政府有关部门或甲方主管部门要求（含城管执法、企业改制、企业资产整体或部分含本标的物处置和政府“三旧改造”规划等）；乙方出现破产、解散、资不抵债等情形的；乙方对甲方实施诋毁、侵权等行为的，**甲方提前60日书面通知**乙方即可提前终止本合同，不属甲方违约。且乙方的经济损失甲方不给予补偿或赔偿（特别约定除外）。本合同第八条第二款约定除外。

（二）国家征用或征收标的物给予甲方的补偿归甲方所有，甲方不向乙方作任何的赔付。但征收征用属于乙方投资的财产部分的补偿应归乙方所有。

（三）未经甲方同意承租人擅自在标的物上增设构筑物、不动产、增设大型固定设备或设施，被国土、执法等主管部门作出限期拆除的决定的，甲方有权立即终止合同。

（四）本协议须经双方签字盖章后生效，未经双方协商一致，任何一方不得擅自变更协议。如有变更须经甲乙双方商定后签订书面补充协议，补充协议与本合同具有相同法律效力。

**第九条 违约责任**

（一）在合同履行期内，任何一方违反本合同以上之约定，即视为违约。

（二）因甲方违约导致合同解除，甲方须向乙方支付本合同项下已缴纳租金的50%作为违约金；因乙方违约导致合同解除，甲方已收取款项不予退回（包括履约保证金），且乙方须向甲方支付已缴纳租金的2倍作为违约金。因双方当事人过错导致合同解除，应当分别承担相应的违约责任。

**第十条 合同纠纷的解决办法**

在合同履行过程中，如发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，可以向上级主管部门申请调解或直接向鹤山市人民法院起诉。

**第十一条 其它事项**

（一）乙方以承租标的物地址办理营业执照的，在本合同终止或提前解除时，乙方在60天内须办理迁移或注销以该标的物地址为注册地的营业执照。

（二）本合同经甲、乙双方签章后生效，任何单位和个人不得随意单方面变更或解除。

（三）本合同经甲乙双方充分协商确定，在对合同条款出现不一致理解时，应当以履行合同的目的作出合理解释

（四）本合同未尽事宜，可由双方约定后作为补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
 （五）本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

附件：

甲方(签盖)：鹤山市侨晟资产经营有限公司

法定代表人：

乙方(签盖)：

法定代表人：

 **签订时间：2024年 月 日**