租 赁 合 同
（台山市都斛镇猫山果场）

出租方(甲方)：台山博达企业管理有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：

通讯地址：

联系电话：

承租方(乙方)：

统一社会信用代码/身份证号码：

法定代表人：

通讯地址：

联系电话：

为确保公有资产有效营运，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方于____年__月__日在江门公共资源交易控股集团有限公司公开竞得租赁“_____”（下称“租赁标的”）的事宜，签订本合同，并商定条款如下：

一、租赁标的及用途

（一）甲方将其享有管理及经营权的位于_____的租赁标的，用途：_____，乙方不得将厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间用于居住用途。

（二）土地面积约___㎡、建筑面积_____㎡，乙方已实地查验并知晓风险，按现状出租给乙方使用。

（三）租赁标的范围内有广告牌或招牌的（包括但不限于使用权和经营权）归甲方所有，乙方仅可用于该标的的经营范畴。未经甲方同意，乙方不得擅自转让他人使

用。

（四）租赁标的范围内无广告牌或招牌的，如想申请广告牌或招牌使用，乙方必须经甲方同意后方可使用。乙方需按《江门市户外广告设施和招牌设置管理条例》规范设置户外广告牌，如违反相关规定需对户外广告牌进行整改或拆除的，整改和拆除工作及相关费用由乙方承担。

二、租赁期限

（一）租赁期限为__年，自甲乙双方移交之日起算，至__年对应期限届满之日止；具体移交时间以甲乙双方签订移交书的日期为准。

（二）免租使用期为__个月，自甲方移交之日起算。免租期内，乙方无须支付租金，但应承担租赁标的交付之日起产生的水、电、物业服务费（如有）。

三、租赁形式

（一）乙方自主依法经营使用，上缴租金，自负盈亏，自担风险。

（二）乙方在租赁经营期间发生的税费、债权债务、经济纠纷和安全生产事故造成的经济损失全部由乙方承担。

（三）租赁期间，房屋使用的一切费用均由乙方支付，并由乙方承担延期付款的违约责任，包括(但不限于)水、电费、煤气费、电话费、清洁费、保安费、物业管理费及杂费等。租赁标的如需办理水电开户，开户手续由乙方自行解决，甲方予以协助，一切费用均由乙方负责。

四、租赁金额与合同保证金

（一）月租金为人民币_____元(大写:XXXX 元整)，月租金每 2 年在原租金基础上递增 5%，乙方在每月 5 日前向甲方指定的银行账号缴交当月租金（银行转账），甲方收到款项时开具收款证明给乙方。

租金缴费银行账号如下：

户名：台山博达企业管理有限公司

账号：4405**********0368

开户行：中国建设银行台山支行

（二）合同保证金为人民币_____元(大写:XXXX 元整)。乙方应向甲方缴纳租赁期

缴清一切税、费，并提供登记在标的名下的证照（包括但不限于营业执照）已注销或变更的证明文件，甲方核实租赁标的无损坏后三十日内不计息退回给乙方。

保证金缴费银行账号如下：

户　名：台山博达企业管理有限公司

账　号：9440**********1204

开户行：中国邮政储蓄银行台山支行

（三）合同保证金的使用：该保证金不作为租金（包括水、电费用）不足的抵扣款项，在乙方违约情况下不予退还，或在租赁标的发生损坏，乙方不能妥善处理或乙方丧失处理能力，则甲方有权作出处理，处理过程中发生的费用由乙方承担，甲方可在保证金中支出。

（四）合同签订之日起七日内，乙方向甲方缴交合同保证金_____元和第一期（即XXXX年XX月XX日至XXXX年XX月XX日）租金_____元汇入甲方指定的银行账户。

五、甲方责任

（一）甲方按照合同约定条款，保障乙方的合法权益。

（二）甲方有权监督乙方严格履行合同约定的条款。

（三）甲方有权协同相关职能部门对乙方的经营、安全生产等进行监督检查。

（四）遇到紧急突发事件时（发生火灾、洪水、台风或人为因素等造成损害时），若在营业或生产经营时间内，甲方应当由乙方陪同进入租赁标的，但在非营业或生产经营时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入租赁标的实施紧急处理。

六、乙方责任

（一）乙方必须按租赁合同约定用途，以及国家、地方相关法律法规、行业监管规定合法合规使用租赁标的，严禁利用租赁标的经营、储存、运输危险化学品（包括但不限于国家《危险化学品目录》列明的品类）及其他易燃易爆、有毒有害、放射性等违禁物品，不得从事任何违法违规经营活动。未经甲方书面同意，不得擅自改变租赁标的用途，不得将租赁标的用于本合同未约定、违反法律法规或损害甲方权益的任何用途。若乙方违反本条约定，甲方有权立即制止，同时有权依据本合同约定追究乙方违约责任，情节严重的（包括但不限于导致甲方受到行政处罚、声誉受损、租赁标

的受损等），甲方有权单方解除本合同并要求乙方赔偿全部损失。

乙方开展租赁经营所需的全部许可文件、审批文件、备案凭证（包括但不限于营业执照、行业经营许可证、消防验收/备案合格证明、施工许可证、特种行业经营许可等），均由乙方自行依法办理并承担全部费用。乙方应在上述许可文件取得之日起10个工作日内将复印件（加盖乙方公章）报送甲方备案存档；若相关文件发生变更、续期或注销，乙方应在变更、续期、注销完成后5个工作日内将更新文件复印件报送甲方备案。乙方保证所提供备案文件真实、合法、有效，若存在虚假、失效文件，视为乙方违约，甲方有权追究其相应责任。

若乙方拟将租赁标的地址作为工商注册“住所（经营场所）”，应自行预先向当地市场监督管理部门及其他相关职能部门咨询确认可行性、办理条件及所需材料，甲方对此不作任何承诺、保证；因乙方注册事宜产生的一切争议、损失均由乙方自行承担。

乙方使用租赁标的开展经营活动，如依法需经相关职能部门审批、许可、备案的，应在取得全部合法有效审批文件后方可开展经营；因未取得相关审批文件擅自经营导致的一切法律责任及经济损失，均由乙方自行承担，甲方不承担连带责任。

（二）乙方不得擅自改变房屋的现有结构，如需对租赁标的进行改造，该改造分为**外观改造**（包括但不限于装饰、维修、添置非结构性新物等，不改变标的主体功能及安全性能）和**主体结构改造**（包括但不限于对房屋及设施的拆除、扩建、改变承重结构、增减房屋主体功能等情况，下同），具体要求如下：

1.**外观改造：**乙方须在施工前7日向甲方提交改造方案（含效果图、施工范围、工期计划），改造完成后10个工作日内，乙方须将改造图纸（加盖乙方及施工方公章）、验收单复印件（若有）报送甲方备案。

2.主体结构改造：乙方须在施工前30日向甲方提交全套改造方案（含结构安全验算报告、施工图纸、安全防护措施、职能部门审批进展说明等），经甲方书面同意且取得住建、消防等相关行政职能部门的审批许可后，方可实施。乙方在取得竣工验收报告后7个工作日内，将工程资料原件（含审批文件、施工图纸、验收报告、安全验收证明等）报送甲方存档。

上述改造的全部费用、安全责任（含施工期间及改造后因质量问题引发的事故）

由乙方承担。乙方须确保施工符合国家及地方安全规范，若因改造导致标的损坏、第三方损失或行政追责的，乙方承担全部赔偿及法律责任。甲方对改造方案的同意，不免除乙方对改造合规性、安全性的法定责任；若改造未获职能部门审批或验收不合格，乙方须立即停工整改，费用自担。

（三）标的按现状交付，乙方须在接收当日对标的状况（含结构、设施、瑕疵等）进行全面检查，签署《租赁标的移交书》后视为乙方已完全知悉并接受标的一切已知和未知的瑕疵，并愿意承担一切风险，由标的物瑕疵引起的一切责任由乙方承担。

租赁期间，乙方承担标的全部日常修缮、保养义务（含房屋附属设施、水电管线等）及安全整改费用，须遵守城乡规划、创文等政策要求。乙方在收到甲方通知后在通知期限内拒不履行修缮义务的，甲方有权另聘第三方进行修缮，所产生的费用由乙方承担。

因乙方未及时履行修缮、保养义务，导致标的损坏或甲方、第三方财产损失、人身伤害的，乙方须承担全部赔偿责任（包括但不限于医疗费、误工费、赔偿金、律师费等）。

（四）乙方须按使用用途做好租赁标的治安、防火、环境卫生、安全生产等工作。

（五）租赁期间，乙方是租赁标的安全责任人，须按照《安全生产责任书》的约定履行义务，并依据《中华人民共和国消防法》的规定按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，定期组织检验、维修，确保完好有效。

因安全问题（含设施缺失、操作不当、培训不足等）引发的一切事故（含财产损失、人员伤亡），乙方承担全部法律责任及赔偿义务，与甲方无关。

（六）乙方须无条件配合甲方及相关职能部门的监督检查。

（七）乙方在租赁期限内不得私自将租赁标的转租给第三方，因转租产生的纠纷（含乙方与第三方的争议）由乙方与次承租人自行解决，与甲方无关；若导致甲方损失的，乙方须全额赔偿。

（八）若乙方在租赁期限内，将租赁标的转租或分租给第三方的，乙方负责在本合同租赁期限届满（或本合同提前终止）之日将租赁标的腾退清场完好移交给甲方以及将其在租赁期限内以标的地址作为经营场所向市场监督管理局办理登记的所有市场主体，全部办理完毕经营场所迁出或注销登记手续。

（九）乙方不得任意弃置垃圾、超标准排放污染物或者产生噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占公共通道、高空抛物或者实施其他损害他人合法权益的行为。若因乙方行为导致甲方被第三方索赔的，乙方须全额赔偿甲方损失（含赔偿金、律师费、诉讼费等）。

（十）乙方须安全、合理使用租赁标的，不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁标的承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管线。

（十一）除本合同另有约定外，乙方如需提前终止本合同，必须提前 60 日以书面形式向甲方申请，经甲方审核同意后方可终止合同。

（十二）本合同项下的租赁标的按现状交付，乙方对于租赁物现时的状态，包括物理状况以及各项审批、验收情况均已明知并认可。乙方知悉租赁标的及其附属设施、设备等各方面均不一定符合法律法规的相关规定和要求，不一定能正常办理营业执照开业经营，乙方对此现状和瑕疵予以接受，乙方承诺，不以标的无法办理营业执照、未通过消防验收等为由要求解除租赁合同或者要求减免租金、延迟支付租金和赔偿损失。租赁期间，乙方应在确保标的安全后方可使用，标的因安全问题所产生的一切法律责任，由乙方全部承担，与出租方无关。

（十三）乙方须出资对标的房屋进行补强加固及整体翻新（包括但不限于外墙，屋顶，屋内设施设备等），确保符合安全使用标准后才可投入使用。施工过程中，乙方须做好施工管理与现场协调工作，确保所有施工活动严格遵守相关安全规范且不对周边环境造成不良影响；完工后，乙方经具备资质的第三方机构对标的进行安全鉴定，鉴定结果达到安全使用标准后方可投入使用，否则甲方要求乙方限期整改，一切损失由乙方承担。

（十四）标的地类为果园，场地只可用作果园用途。租赁期间竞得人使用标的进行经营活动如需相关职能部门审批许可的需办理相关许可手续后方可依法使用。

（十五）标的临建物位置地类为设施农用地，猫山果场范围内西南面存在三间占地面积约 1000 平方米的临建物，竞得人未经允许不得将其拆除用作其他用途，建议对其重建加固恢复原有使用用途。未经允许私自拆除的，造成的损失将按照评估价赔偿。

（十六）乙方通讯地址：_____，联系电话：_____，证件号

码：_____，甲方、政府机构或司法机关通过该地址寄送的资料，视为乙方无条件收到。

七、违约和法律责任

（一）双方应全面履行本合同约定的条款，不履行或不完全履行的，应负违约责任。

（二）乙方因违反本合同约定造成甲方损失的，甲方有权依据甲方的损失扣除乙方的保证金，保证金不足予补偿甲方损失的，甲方保留追究乙方的违约责任。

（三）乙方不按时缴交租金及水电费用等的，应承担违约责任，逾期20天以上的，违约金按万分之五/日计算至乙方结清所欠费用之日止；逾期2个月以上的，甲方还有权解除本合同收回租赁标的。

（四）如甲方无故违约终止本合同，甲方应无条件退回合同保证金给乙方，并按相关法律法规给予赔偿。如乙方无故违约终止本合同，甲方有权没收合同保证金，违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

（五）如租赁标的存在必须修缮后方可使用的瑕疵，乙方必须进行修缮并保证标的在符合安全的情况下使用。

（六）在本合同签订后一年内，如因乙方原因导致本合同无法继续履行或因乙方违约导致甲方单方提前解除本合同的，则乙方不享有免租期优惠，乙方需在合同终止或解除后3日内按本合同项下第一个租约年的租金标准，向甲方补交全部免租期租金。

八、合同的变更、解除与终止

（一）双方可以协商终止本合同。

（二）租赁期内，乙方如有违反合同规定的条款，甲方有权终止合同，并收回现状的租赁标的，没收合同保证金，甲方不予任何经济补偿。

（三）租赁期限内，乙方如有违反本合同第六条款行为之一的，甲方发出整改通知，乙方在通知期限内拒不整改的，甲方有权解除合同，收回租赁标的，没收保证金，甲方不予任何经济补偿。

（四）租赁期满后，本合同即终止，乙方应在本合同租赁期满或终止之日将租赁标的腾退清场交回给甲方，未经甲方同意逾期交回租赁标的，甲方有权向乙方收取该租赁标的占用费并索偿因此造成的损失，必要时甲方可向台山市人民法院提起诉讼和

申请执行。

占用费的计算方式为合同期满前一个月租金的2倍计算，不满一个月的按一个月计收。

（五）乙方在租赁期间投入资金建设的不动产（包括但不限于水、电、门、窗、变压器及消防设备设施），在合同终止或解除后无偿归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得拆除或搬走。

（六）乙方腾退租赁标的时应将自有动产、未形成租赁标的添附的其他物品搬走，逾期未搬走的则视为乙方放弃其所有权，甲方可自行处理，因处理相关物品产生的费用由乙方承担。

（七）上述补偿费、占用费、违约金和其他费用乙方必须在收到甲方通知之日起的5日内付清。

九、免责条款

（一）在租赁期限内，因自然灾害等不可抗力造成甲乙双方损失的，双方互不承担责任。

（二）在租赁期限内，因政策法规等原因需要停止出租解除合同、政府建设需要征用租赁标的，双方互不承担违约责任，乙方必须无条件在合同解除后返还租赁物给甲方；甲方应无条件退回合同保证金给乙方，造成甲乙双方损失的，双方互不承担责任。

（三）该租赁标的属国有资产，甲方享有该租赁标的的管理权和经营权，如因租赁标的权属产生争议需终止合同的，甲方提前3个月通知乙方，并退回合同保证金给乙方，双方互不承担相应违约责任。

（四）如因租赁标的在租赁前已被司法机关采取查封、冻结等强制措施或设定抵押登记的，导致租赁标的被司法机关处置而无法继续履行的，甲方提前1个月通知乙方，并退回合同保证金给乙方，双方互不承担相应违约责任。

（五）甲方不保证租赁标的消防设施或其他安全设施能满足乙方经营使用的要求或现行安全生产的标准。

（六）因上述条款原因而终止合同的，租金按照实际承租的天数计算，多退少补。

（七）乙方在签署本合同前，已对租赁标的进行实地查看，对租赁标的的产权状

况已有充分了解。明确知悉租赁标的土地是（土地性质）用地。乙方同意按现状租赁，乙方日后不以该土地性质或地上建筑物产权归属问题向甲方主张任何权利或主张减免租金。

十、通知送达

（一）甲方送达乙方租赁标的工作人员接收，或在乙方租赁租赁标的门口张贴的有关通知或文件，即视为已通知乙方。

（二）甲方以各类书面形式通知乙方的，乙方或租赁标的工作人员在拒绝签收时，甲方可以下列方式通知乙方，并视乙方已收悉：任何文件、通知或其他通讯往来，包括挂号信件、文件传递的方式，在寄出后第三个工作日将视为已送达，邮政局出具的挂号投送、快件等收据，将作为有效证明，如以手机（电话）、短信的方式联系，发出时视作已送达，电话记录及短信记录将作为有效证明。

（三）甲乙双方之间的书面函件，如甲方在其中提出具体要求或建议并要求回函的，则乙方有责任于指定期限内回复，乙方拒绝回复的，视为同意函件内的相关内容和要求。

（四）由于乙方向甲方提供的通讯方式错误或过期，所导致的后果由乙方自行承担。

十一、争议的解决

本合同在履行过程中如发生争议，双方应本着平等互利的原则协商解决，若协商不成的，任何一方可向台山市人民法院提起诉讼，通过法律途径解决争议。如双方因本合同的违约和法律责任发生仲裁或诉讼的，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、保全保险费、公证费、鉴定费等因维权而支出的一切费用均由违约方承担。

十二、其他事项

（一）乙方确认在签订合同时，甲方已通过合理的方式提醒乙方注意免除或者限制责任等条款，甲方已对本合同中的有关条款的内容向乙方作了详细说明，乙方是在充分阅读并理解条款之后与甲方签订合同。

（二）本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议与合同具有同等法律效力。

（三）本合同经双方法定代表人（负责人）签字盖章，并收到乙方支付的合同保

证金后生效。

（四）本合同壹式贰份，甲方执壹份、乙方执壹份，具有同等法律效力。

（五）本租赁合同与《安全生产责任书》同时执行。

附件：1.《安全生产责任书》

2.《标的移交确认书》

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表：

签订日期：

乙方（盖章/签字）：

法定代表人/授权代表：

签订日期：

安全生产责任书

为认真贯彻落实“安全第一，预防为主，综合治理”的安全生产方针，全面加强安全生产管理，进一步落实安全生产责任制，杜绝各类安全事故发生，根据《中华人民共和国安全生产法》的规定，现_____与____（下称承租方）签订_____（下称租赁标的）安全生产责任书，具体内容如下：

一、承租方为安全生产第一责任人，全面负责租赁标的安全生产工作，切实履行如下职责：

（一）认真贯彻执行国家和上级有关安全生产的方针、政策、法律和法规；把安全生产纳入日常工作和年度计划，建立并落实安全生产责任制；

（二）重视和支持安全生产管理团队建设，确保安全生产管理办公场地、人员和安全投入；

（三）及时掌握租赁标的范围内的安全情况，自觉及时整改安全生产隐患；

（四）发生重、特大和一般安全生产事故时，必须立即赶赴事故现场组织抢救，同时向出租人和相关职能部门报告，在处理事故或抢险时，应遵循“以人为本”的原则，把事故造成的损失减少到最低限度，并要配合事故调查，做好事故善后处理工作。

二、承租方安全生产直接责任人的职责：

（一）坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的安全生产方针，依照有关安全生产的有关法律、法规、规章的具体要求，确保安全生产有序进行；

（二）抓好安全管理团队建设，在租赁范围内建起全覆盖的安全管理网络，不留死角；

（三）安排工作时，提出有关安全生产的具体要求，对重大安全事故

隐患要及时研究解决的方案，及时整改；

（四）加强对租赁范围内生产、经营、储存易燃易爆物品场所的规范检查，了解对各项安全规章制度、作业和操作规程的执行情况；

（五）明确有关的安全指标、措施和管理制度，保证公共安全；

三、承租方专（兼）职安全员的职责：

（一）坚持“安全第一，预防为主”的原则，贯彻执行上级的有关法律、法规，落实安全生产责任和各种安全规章制度，积极宣传安全生产知识和群众安全教育工作；

（二）积极协助安全生产直接责任人开展工作，及时掌握租赁范围内的安全生产状况，定期向第一责任人和直接责任人汇报；

（三）配合各级安全监督部门对租赁范围内进行安全检查、督促对发现的安全隐患及时进行整改，对重大的安全隐患要及时上报；

（四）指导员工进行岗位培训，组织现有的电工、焊工、厂内机动车辆驾驶员、起重机械操作工等特种作业人员（若有）的安全操作培训，全面实行持证上岗制度；

（五）努力完成上级安排的安全生产检查和年度考核，及时总结安全生产经验教训，主动向安全生产直接责任人汇报安全生产工作；

（六）发生重伤以上的安全生产事故，要及时报告，填写有关报表。并认真收集、整理、保存安全生产工作档案，为本单位安全生产服务。

四、承租方安全生产第一责任人、直接责任人、专（兼）职安全员在任职期限内，对租赁标的安全生产管理工作要达到如下要求：

（一）认真贯彻安全第一，预防为主，综合治理的安全生产方针；

（二）安全生产管理机构健全，各级管理职责明确，建立有效的科学的管理制度和措施，奖罚分明。做到层层有人管、级级有人抓，制度要落实；

（三）对相关职能部门的有关指示能及时落实，有布置时间、有检查

记录、对安全隐患能及时整改并有整改结果报告；

（四）根据实际情况对安全生产设置的有效投入，加强安全生产知识的培训学习；

（五）特种作业人员持证上岗率达 100%；

（六）建立健全职业病防治工作体制、机制，加强职业病防治能力建设和服务体系建设，完善、落实职业病防治工作责任制；

（七）加强消防宣传培训教育,提高消防安全意识。“九小”场所严禁违规住人，坚决整治"九小"场所存在的火灾隐患,不得违规用火、用电、用气，严禁电动自行车违规停放或充电，确保消防安全,创造良好的消防安全环境；

（八）消防安全器材按标准配备达标 100%，并按照规定领取当地消防部门颁发的消防生产许可证；

（九）没有发生直接经济损失达 5000 元以上的安全生产事故，没有发生重大安全生产伤亡事故，负伤率在 3‰以下；

（十）发生安全事故及时上报有关部门。

五、其他事项：

（一）本责任书与租赁合同同时执行。

（二）本责任书一式二份，经双方法定代表人（负责人）签名或盖章后生效。

出租方：台山博达企业管理有限公司（盖章）

承租方（安全生产责任人）：

联系电话：

签订日期：　　年　月　日

标的移交确认书

台山博达企业管理有限公司将位于_____（建筑面积约___㎡），租赁期为__年，从____年_月_日至____年_月__日止，____年_月_日至____年_月__日为免租使用期，按现状移交给___使用，___认同无异议。

附件：租金缴费情况如下表：

缴　费　期　限	月租金（元）
年 月 日至　　年 月 日	免租使用期
年 月 日至　　年 月 日	
年 月 日至　　年 月 日	
年 月 日至　　年 月 日	

移交人（盖章）：　　接收人（签名）：

年 月 日