

项目名称：上南村上沙路 9 号厂房招租

招 标 文 件



招标单位（盖章）：博罗县园洲镇上南股份经济合作联合社

日期：2020 年 10 月 20 日

目 录

一、招标细则

二、合同（草案）

招标细则

经上南村党员、村民代表会议研究决定，同意将园洲镇上南村上沙路9号厂房招租项目在园洲镇公共资源交易中心面向社会进行公开招标。现制定如下招标细则：

一、基本情况：

1、项目名称：园洲镇上南村上沙路9号厂房 招租

2、项目招标单位：博罗县园洲镇上南股份经济合作联合社

3、项目地点：园洲镇上南村上沙路9号厂房

4、招标范围及内容：

(1) 租赁期为9年；（免租1个月）

(2) 出租园洲镇上南上沙路9号厂房，面积约2053平方米（含混凝土办公楼两层、变电房一层、简易铁瓦厂房）。

(3) 租金每3年递增10%；

(4) 签订合同书，乙方需交合同租赁保证金：¥8万元（大写：人民币捌万元正），铁瓦保证金：¥20万元（大写：人民币贰拾万元正）及交付1个月的租金，20万元保证金给甲方作为履约保证金，更换符合消防规定的铁瓦完工后由村委验收

合格将退回 20 万保证金。而 8 万保证金于合同期满后且无违约全额无息退还；

(5) 厂房已现状出租，需更换符合消防规定的铁瓦

(6) 厂房楼如出现漏水、墙裂等情况，由乙方自行维修；

(7) 乙方租用甲方厂房必须守法经营，一切消防、环保、工商、雨污分流排水管道。税务等相关事项由乙方自行负责及承担相关费用，甲方配合办理；

(8) 乙方不得使用厂房经营污染行业，同时必须符合当地政府的安全生产规范要求。

二、报名要求

1、个人、个体工商户和企业法人均可以报名投标。

三、交易起始价：11 元/平方米/月。

四、投标方式。

1、投标方以交易起始价为开投，现场采用暗标形式竞投，价高者为中标方（出价低出标底无效）。

2、项目以 1 标投得。

3、开标时，相同价标先开者得。

五、其他事项：

1、具体双方合作细则详见招标方提供的本项目合同草案，投标方必须认同并遵守本项目合同草案的权责利。

2、凡是已报名的投标方无故缺席开标、评标会议的，视为不诚信行为，列入园洲镇公共资源交易中心黑名单，半年内

不得参与园洲镇公共资源交易中心的所有项目投标。

3、中标方不按规定时间与招标方签订合同，视为自动放弃中标资格，并要承担相应的法律责任。视为严重不诚信行为，列入园洲镇公共资源交易中心黑名单，两年内不得参与园洲镇公共资源交易中心的所有项目投标，没收其投标保证金。

招标单位： 博罗县园洲镇上南股份经济联合社

日期： 2020 年 10 月 20 日

物业租赁合同

出租方（简称甲方）：博罗县园洲镇上南股份经济合作联合社

地址：博罗县园洲镇上南村

负责人：朱沛容

承租方（简称乙方）：

负责人：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方物业之相关事宜，经双方协商一致，订立本合同，以供双方共同遵守。

第一条、 出租物业概况、用途及租用期限

1、甲方将其位于博罗县园洲镇上南村上沙路9号厂房，混泥土办公楼、变电房一层面积670.6平方米，简易铁瓦厂房1382.9平方米，合计面积2053平方米。按人民币_____元/平方米计算，月租金合共_____元（不含租赁税，开具政府统一财政收据）

2、用途为：生产与经营。乙方不得经营不符合环保要求的行业，不得有污水、空气污染。

3、厂房租赁期限为9年，自2021年2月1日至2030年1月31日止。

4、鉴于厂房需更换铁瓦，甲方同意免除乙方一个月租金。

第二条、 物业租金、保证金

1、厂区前三年（自2021年3月1日起至2024年1月31日止）的月租金为人民币_____元（大写：_____元），以后月

租金每 3 年递增一次，即每次在上期月租金标准的基础上递增 10%。

2、上述租金为不含税价，租赁产生的相关税费（包括租赁税由乙方缴纳）。乙方需将税费缴纳情况向甲方报备。乙方缴纳租金后，甲方只开具不含税的普通收据，若须开具发票或甲方被税务部门追缴税费的，乙方得承担相关税费。

3、乙方在签订合同之日须向甲方支付 8 万元租赁保证金以及 20 万铁瓦保证金给甲方，更换符合消防规定的铁瓦完工后由村委验收合格将退回 20 万保证金。而 8 万保证金于本合同到期后乙方无违约行为且按本合同第六条约定办理完物业交还手续后无息退还乙方。

4、租金按月支付，乙方应于每月 10 日前向甲方交纳当月租金、水、电等费用，租金以转账方式支付至甲方指定银行账户内。不得逾期。

第三条、租期内相关费用承担

1、乙方在承租物业期间自主经营，自负盈亏。因租赁物业经营产生的一切经济开支、税费由乙方承担，乙方经营产生的债权、债务均与甲方无关。如因乙方未缴纳上述税费，导致税务机关向甲方追缴，甲方代缴后三天内，乙方应将甲方代缴的税费支付给甲方。

2、乙方应按时交纳以及自行负担一下各项费用：包括但不限于水电费、电话费、卫生费、物业管理费相关费用（含清洁、维保费、绿化管道安装及疏通等）、设施的维护更换费用以及乙方因日常经营产生的其他费用，乙方得如期按时交纳上述自行负担的费用。若乙方拖欠上述费用或租金的，甲方有权予以停水停电并要求乙方按

其拖欠费用的千分之四每日支付违约金。

第四条、双方权责及特别约定

1、甲方依租赁物业现状交付给乙方使用，乙方需更换符合消防安全的铁瓦，并应妥善、合理的使用租赁物业厂区内的物业以及附属设施设备。乙方使用期间造成供电设备、线路损坏以及其他损失，由乙方承担赔偿责任。

2、乙方向甲方承担，不得利用租赁物业存放危险物品及从事任何违法、犯罪活动。

3、物业在租赁期间，甲方仅负责物业主体（不含建筑内外墙面及围墙）的维修与维护，乙方负责租赁物业外墙、围墙、门窗、室内墙、地面、铁皮瓦、天台露面及附属设施（变压器）、环保设施设备、消防设备的全部日常修缮与维护（包括墙面修复及损坏电线、开关、灯具、水管、水龙头、配电柜、消防、环保设施设备、雨污分流排水系统等维修及更换检修等等），费用由乙方负担。

4、乙方应妥善、合理的使用租赁物业及其附属设施设备。如因使用不当造成物业及设施设备损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

5、若乙方对租赁物业进行装修的，不得更改厂区租赁物业的内部结构、设置对物业结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工，未取得甲方书面同意的，其他任何行为均不视为甲方默许或许可。

6、乙方在经营使用租赁物业期间务必遵守消防、环保及相关规

定，若该生产与经营涉及消防、环保及相关审批的，乙方应取得相关部门的批准并获得相关消防许可与排污许可证。乙方为租赁物业的消防、环保、安全管理的负责人。如发生火灾、环保等安全事故的，乙方得承担因此给甲方及其他第三人造成的一切损失。

7、租赁期内，乙方生产经营其排放虽已达标但仍对周边造成了损害，由此产生的责任仍由乙方承担。

8、乙方在租赁物业期间应严格履行其职责以及尽到安全保证义务。租赁期内，因乙方及其工作人员或租赁物业内活动的其他人遭受侵害（包括收到第三人侵害或自身原因导致的损害）的，由乙方负责解决，如因租赁物业或乙方原因导致需承担相关责任的，责由乙方承担相关责任，与甲方无关。

9、乙方在使用租赁物业期间，无论因何种原因导致对周边邻居侵权的。由此产生的赔偿责任由乙方承担，甲方不予负责。给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

10、乙方应在租赁物业厂区内按照消防要求配置消防、灭火设备，并按时检修。严禁将物业内消防设施设备用作其他用途。同时，乙方作为租赁物业的消防第一责任人，全面负责租赁物业厂区的消防安全并承担由此产生的一切消防责任。

11、鉴于甲方将租赁物业厂区整体出租给乙方，因此双方特别约定租赁物业厂区内的物业管理、环境卫生、排水、排污管道及相关设施的维护与维修均由乙方负责，费用由乙方负担。

第五条、物业的续租

- 1、租赁期满，甲方有权收回出租物业，乙方应如期交还。
- 2、若乙方要求续租，则必须在租赁期满 3 个月之前书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。在同等条件下，乙方有优先承租权。

第六条、物业交付及收回的验收

1、甲方在乙方依本合同约定交纳保证金及首期租金的前提下，依租赁物业的现状交付给乙方使用（由乙方自行接收），乙方确认在签订本合同前已至现场查看及了解物业权属及相关状况，乙方确认上述物业符合乙方的使用用途，乙方不得因物业状况、物业的产权登记情况、物业的租赁使用情况及交付现状向甲方主张任何权利。

2、合同期满或提前解除合同的，乙方应于合同期满之日或通知合同解除之日将承租物业及附属设施设备依本合同约定方式交还甲方。

3、合同期满或提前解除合同的，乙方（含次承租方）在租赁物业上所作的装修（包括但不限于：布线、水电开关、天花板、水管、其他管线、照明器具等）均归甲方所有。乙方购买的其他可移动设备乙方自行处理。

4、乙方交还物业应完成以下工作方视为完成交还手续：

- 1) 乙方应保证租赁物业本身即附属设施、设备处于完好状态；
- 2) 附属设施、设备（变压器、电梯、消防设施等）能够正常使用状态，不得毁坏物业及装修；

3) 乙方自行清空物业内无关物品, 保持物业干净整洁, 除依本合同约定归甲方所有的财产外, 无其他留存物;

4) 乙方应结清其雇员工资, 不得拖欠雇员工资及其他依据劳动法律法规应支付一切费用;

5) 乙方应结清租金、水电费、卫生费等一切经营费用以及税费。

6) 乙方处理完与次承租方的租赁合同关系, 依甲方要求解除次承租方的租赁合同关系或将该租赁关系转移给甲方, 由甲方与该次承租方重新签订租赁合同。乙方与次承租方租赁合同关系产生的责任由乙方承担, 与甲方无关。

第七条、合同的变更、解除与终止

物业租赁期间, 乙方有下列行为之一的, 甲方有权解除合同, 收回出租物业:

- 1、 未经甲方书面同意, 整体转租、转借租赁物业厂区;
- 2、 未经甲方书面同意, 拆改、变动物业主体结构。或损坏承租物业, 在甲方提出的合理期限内仍未修复的;
- 3、 乙方违反本合同约定, 经机房限期改正后, 拒绝改正或改正仍未达到甲方合理要求的;
- 4、 未经甲方书面同意, 改变本合同约定的物业租赁用途;
- 5、 乙方(含次承租方)拖欠其雇员工资或逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用, 已经给甲方造成经济损失的;
- 6、 拖欠房租、水电费累计达 60 日;
- 7、 乙方其他严重违反合同约定, 造成甲方经济损失的或构成

根本违约的。

第八条、违约责任

1、 租赁期间，乙方未经甲方同意中途擅自退租的以及乙方有本合同第七条所述之行为之一的，甲方有权终止合同，收回该物业，乙方缴纳的保证金作为违约金归甲方所有。乙方还应负责赔偿甲方经济损失。

2、 在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方支付的租金等费用，每逾期一天，则应按上述费用总额的千分之四向甲方支付违约金。

3、 租赁期满以及提前解除合同的，乙方没有按合同第六条约定交还该租赁物业的。则每逾期一日应向甲方支付原日租金 2 倍的违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

4、 甲方送达给乙方的书面通知，若乙方拒收或无人签收。甲方将该通知粘贴租赁物业进出口上达 3 日即视同甲方已经将该通知送达给乙方。

第九条、其他

1、 双方在签订本合同时，乙方应该提供双方身份证复印件作为本合同附件。双方同时表示对本合同约定之各项内容及所涉之法律关系与法律后果均已了解明悉，不存在歧义。

2、 乙方同意甲方按租赁物业目前之现状交付给乙方使用，乙方表示于签订本合同之时已清楚租赁物业目前之现状，由乙方自行与原承租方接收租赁物。

3、 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充合同。补充合同及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4、 双方因履行本合同发生争议的，由双方协商或调解，协商解决不成的，任何一方可依法向租赁物业厂区所在地人民法院提起诉讼。

5、 本合同及附件一式两份，自甲乙双方签字盖章之日起生效，甲乙双方各执一份，每份具有同等的法律效力。

甲方：

园洲镇土南股份经济合作联社



乙方：

年 月 日