# 梅州广梅绿色科技创新有限公司
# 租赁合同

合同编号：_____

甲方（出租方）：梅州广梅绿色科技创新有限公司
统一社会信用代码：
住所地：
法定代表人：
联系电话：

乙方（承租方）：
统一社会信用代码：
住所地：
法定代表人：
联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规的规定，甲乙双方经友好协商一致，就乙方租赁甲方建筑物事宜，达成如下合同条款，以供遵守执行。

**一、租赁物位置、面积、功能及用途**

1、位置：乙方租赁甲方位于_____（详见位置示意图、以下简称租赁物）。

2、租赁物状态：甲方系该租赁物的所有权人，具备出租、处分等相关权利，租赁面积共_____平方米，租赁物装修等其他情况详见《物业交接清单》。

【建筑物天面产权属**甲方所有**，不列入租赁范围。乙方不得阻拦甲方（甲方委托的第三方单位）于任何合理时间内通过步梯、电梯等途径通往天面，进行修缮、加装、改造、施工、评估、设计等事宜，但甲方在天面层的修缮、加装、改造、施工、评估、设计等事宜不得影响乙方的正常生产经营活动。】

3、功能：本租赁物的功能为_____。

如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。未经政府相关部门批准擅自改变使用功能所产生的后果由乙方自行承担，若造成甲方损失，由乙方进行赔偿。

4、用途：**本租赁物只能由乙方生产（或经营、存储）其营业执照登记经营范围内的相应业务、产成品、半成品、原材料、辅料等（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展），不得生产（或经营、储存）其营业执照登记经营范围外的所有业务、产成品、半成品、原材料、辅料等**，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁用途，不得将租赁物**转租、分租或借合作、转让经营份额、承包、合营等名义变相让第三方使用租赁物**；乙方需合法经营，乙方在经营过程中的（除因租赁物故障、毁损造成的原因外）一切经济纠纷及其它任何责任与甲方无关。

**二、租赁期限**

1、租赁物租期 4 年，从_____年___月____日起至_____年__月__日止。

2、租赁期限届满，甲方有权收回租赁物，乙方应当立即返还该租赁物。如甲方继续租赁的，乙方享有在同等条件优先承租的权利。

3、租赁期限届满前 1 个月，乙方书面提出续租申请，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同或补充协议。

**三、租赁相关费用之约定**

**1. 租赁保证金：**

（1）租赁保证金为人民币￥_____元（评估价原值月租金资费_____元×2 倍）。乙方须在租赁合同签订后 15 个工作日内一次性交付租赁保证金至甲方指定的下列账号（或按双方书面同意的其它支付方式支付）：

开户行：_____

账　号：_____

如乙方出现费用拖欠行为：超过 **1 个月**（含）以上租赁费用（场租、物管费、水电费、设备分摊费等）未在当月内及时缴交的，乙方同意甲方从上述缴交的租赁保证金数额内抵减，乙方应在抵减后 **10 个日历天**内补足租赁保证金差额；如租赁保证金抵减后仍存在欠费，乙方需按本合同第四条约定缴交费用，并在抵减后 **10 个日历天**内补缴租赁保证金金额。

如乙方未在规定期限交付或补缴租赁保证金，视为乙方主动放弃合同的合法权益，甲方有权提前解除本合同，在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方之日起，本合同自动终止。

（2）若乙方未提前 **2 个月**书面申请解除合同，或者因乙方违约等原因需提前解约的，租赁保证金不予退回。如乙方在租赁合同期内未满 12 个月出现退租情况，则租赁保证金不予退回（租期不足 12 个月的情形除外）。

合同期满乙方无违约行为且乙方各项费用清缴完毕后 15 个工作日内，甲方无息退还租赁保证金；或因甲方违约等原因需提前解约的，甲方无息退还租赁保证金。

乙方收款账户信息、快递收件信息：

乙方名称：

乙方纳税人识别号：

乙方纳税人资格类型：（一般纳税人/小规模纳税人）（一般纳税人需提供税务系统截屏的纳税人资格类型）

乙方开户行：

乙方银行账号：

乙方快递地址：

乙方联系人：

乙方联系方式：

**2. 装修押金：**

装修押金为人民币￥ 10000 元（无装修则不收取押金）。装修完成后，乙方如有违反装修约定的行为，装修押金不予退还；若装修押金不足以抵扣违约金或赔偿甲方损失的，乙方应于抵扣前五日内予以补足。

**3. 租赁费用：**

（1）根据乙方与广东梅州高新技术产业园区管理委员会（以下简称园区管委会）于____年_____月_____日签订的_____有关约定，乙方须接受入园协

议书有关内容，并承担相应的违约责任。

乙方租赁租赁物面积共_____平方米，租金按摘牌公示租金计费标准（**首层 X 元/平方米/月、第二层 X 元/平方米/月、第三层 X 元/平方米/月**）全额收取：

_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，租金____元/月（___层_____元/平方米/月）；

如租期不满一个月，按实际使用产生的相关费用按实结算；租赁物如需续租，租金另行约定。

**4. 物业管理费：**

建筑物租赁面积_____平方米，物业管理费按 X 元/平方米/月收取。

物管费由甲方直接收取，若租赁期间物业管理费因市场变化或相关政策有调整，则按甲方最新公布的关于物业管理费收取标准执行。

**5. 水费：**

乙方根据抄表数每月向甲方缴交所租赁区域内的水费，单价采用政府部门单价，甲方向乙方提供水费收款凭证，该价格随政府调控的价格变化而据实收取。

**6. 电费：**

（1）乙方使用甲方供电变压器，乙方电费缴交计算方式为：乙方到户抄表电量数按月向甲方缴交承租区域以及抄表计量电量的 10%缴交公摊电费，电价采用政府部门单价；电梯、公共照明、公共消防照明、公共卫生间等（如有）则按承租比例相应承担甲方向乙方提供电费收款凭证，该价格随政府调控的价格变化而据实收取。

（2）生产用电由乙方自行报装变压器和开户，乙方应向甲方提出书面申请，甲方在收到乙方书面申请的 10 个工作日内书面回复乙方。同时乙方自行对接供电局，一切相关费用及责任由乙方承担，并由乙方自行向供电局缴交电费。

**7.用水、用电服务停止供应的规定**

**根据《供电营业规则》【中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 14 号】、《梅州市人民政府关于印发梅州城区城市供水用水管理办法的通知》【梅市府[2025]14 号】等相关文件规定，结合贵我双方实际，乙方如通过甲方代收水电费用，且乙方水电费用在本合同 第四条、费用支付规定的时限内未及时缴交的，经甲方书面（或通过微信、邮件、信件等方式）催收仍未缴交的，甲方可停止供水、供电服务，由此原因导致安全事故及造成的所有损失（包括但不限于甲乙双方及第三方的直接、间接、关联、连带损失等），由乙方自行承担全部责任。**

**发生如下情形之一的，供电部门或甲方在事先通知乙方后可以中止供电，因中止供电导致安全事故及造成甲乙双方及第三方的所有损失，由乙方自行承担：**

**（1）、乙方设备带缺陷或隐患运行，危害供用电网运行安全，扰乱供用电秩序，拒绝检查的，或对检查结果拒绝整改的；**

**（2）、乙方逾期未交纳电费、违约金或续购电量，经供电部门或甲方催交仍未交付的；**

**（3）、乙方受电装置经检验不合格，在指定期间未改善的；**

**（4）、乙方冲击负荷、波动负荷、非对称负荷和注入电网的谐波电流对供电质量产生影响或对安全运行构成干扰和妨碍，不采取措施或采取措施不力，达不到国家标准的要求的；**

**（5）、乙方拒不在限期内拆除私增用电容量的；**
**（6）、乙方拒不在限期内交付违约用电引起的费用的；**
**（7）、乙方违反安全用电、有序用电有关规定，拒不改正的；**
**（8）、乙方设备原因造成联网线路跳闸，事件原因未查明的；**
**（9）、法律、法规和规章规定的其他情形。**

**四、费用支付**

甲方于当月 5 号前（遇节假日提前发出）将当月租金、物业管理费、设备分摊费（如有）等相关固定金额标准费用明细单发予乙方，乙方需于当月 20 号前（遇节假日提前缴费）缴交固定金额标准费用；

甲方于当月 25 号前（遇节假日提前发出）将上月水电等费用明细单发予乙方，乙方需于次月 10 号前（遇节假日提前缴费）缴交上月水电等费用。

上述相关费用，由乙方汇至甲方指定的下列账号（或按双方书面同意的其它支付方式支付）：

甲方开户行：

甲方账 号：

若乙方逾期支付的，应向甲方支付违约金。违约金金额为：双方约定缴费期次日起计算的拖欠天数乘以欠缴费用总额的 0.4‰。

**五、租赁物交付及装修管理**

**（一）租赁物交付**

本合同签订且生效之日，甲方向乙方发出《物业交接清单》，乙方应在《物业交接清单》载明的交付日到现场办理物业验收、交接手续，甲方将租赁物交付给乙方。双方经交验在《物业交接清单》（见附件）中签字盖章并移交钥匙后视为交付完成。交付前的水电费等相关费用由甲方承担。

在本合同签订且生效之日起 **10 个日历天**内，非甲方原因造成无法交付前提下，乙方未按本款约定进行交接的，视为甲方已履行交付义务，乙方承租建筑物区域内的线路、设施【包括但不限于电线线路、照明设施、用水设施、消防设备（喷淋、烟感、消防栓、水带、水枪、灭火器等）】视同在正常可用，有效期限内完成移交，乙方不得在超出此规定期限内就此情况要求甲方提供修缮、更换等。符合本合同第六条、第 4 点：**租赁期间双方修缮责任分配**约定的，根据该条款约定履行双方权责。

若因乙方逾期未支付相关款项，导致甲方逾期交付租赁物的，不视为甲方违约。

**（二）装修管理**

1、乙方自行对租赁物进行装修、改造的【包括但不限于隔断（隔板）搭建、地表楼板加固、墙体开洞、改变房屋、消防、电气位置或用途等、安装中大型以上生产设备等附属物】，应先将装修方案、施工图纸、材料清单等相关资料提交甲方或甲方指定的物业管理单位核查备案，甲方或甲方指定的物业管理单位将于 10 个工作日内书面答复同意后再行施工。经甲方或甲方委托的物业公司核发《装修备案证》后方可入场装修；须向政府有关部门申报的，由乙方自行向政府有关部门进行申报同意。

2、乙方装修改造需做好安全防护措施（如悬挂安全绳、佩戴安全帽、现场用水马、夜光雪糕筒等做好安全围蔽等）。不得随意更改、拆除甲方原有结构、

消防、电力、给排水、通风设施等。如乙方未报批、不当装修改造等情形导致甲方原有结构（楼板、墙体等）、消防（如租赁物原正常启用的喷淋、消防管道、联动预警装置、消防栓等）、电力、给排水、通风、电梯等设施损毁故障，乙方需承担全部赔偿责任并限期修复，恢复原有功能。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应及时予以修改。

3、乙方装修改造加装等不得影响同栋楼层其他企业、周边楼栋企业等正常生产经营，如因不当装修改造加装等对周边企业、环境造成影响的，由乙方限期完成修复。装修加装等如需临时占用公共通道、绿化带等公共区域须提前告知甲方并经得甲方同意，并在装修（临时占用公共区域）完毕后及时清理现场，保持现场环境卫生。

4、装修过程中，乙方（包括乙方聘请的施工装修总包、分包单位）需严格遵守国家及当地关于房屋装修的法律法规、行业规范及物业服务管理规定（包括但不限于《建筑内部装修设计防火规范》等），**严禁使用违规材料、实施违规施工或其他违规装修行为**（包括但不限于未经审批擅自改动房屋主体结构、消防设施等）。若甲方或甲方指定的物业管理单位发现乙方（包括乙方聘请的施工装修总包、分包单位）存在违规装修行为，有权向乙方发出整改通知，乙方需在通知指定的合理期限内自行（或督促聘请的施工装修总包、分包单位）完成整改并承担全部整改费用；若乙方逾期未整改、拒绝整改或整改后仍不符合要求，甲方有权单方解除本合同，要求乙方限期搬离租赁物，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于房屋修复费、租金损失、甲方因乙方违规行为遭受的行政处罚等）。

5、若因乙方违规装修行为直接或间接引发房屋坍塌、火灾、爆炸、漏水、人员伤亡、财产损失等任何事故或纠纷，相关法律责任、赔偿责任（包括但不限于第三方损失、甲方损失、行政处罚罚款等）均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

6、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。乙方装修、改建期间，如发生一切事故由乙方承担全部责任，甲方不承担任何责任。

7、租赁期满或终止时的装修处理

租赁期限届满或本合同因租期届满而终止的，原则上乙方需在不损坏租赁物主体结构及原有设施、功能前提下自行拆除清运可移动的装饰装修（含广告招牌、附着物等）及设施设备，保证租赁物环境卫生整洁后，将租赁物交还甲方；甲方如确认乙方新增的装饰装修(包括但不限于形成附合的装饰装修)无需拆除，则乙方新增的装饰装修（包括但不限于形成附合的装饰装修）全部归甲方所有，甲方无需给予任何补偿。

8、提前解除时的装修处理

本合同在租赁期限内提前解除的，装饰装修损失按以下方式处理：

（1）非免责条款前提下，因甲方违约导致解除的，甲方应赔偿乙方装饰装修的残值损失（按剩余租赁期限与总租赁期限的比例折算）；

（2）因乙方违约导致解除的，乙方无权要求任何装饰装修补偿，甲方有权决定保留或要求乙方恢复原状，相关费用由乙方承担；

（3）因不可归责于双方的原因导致解除的，装饰装修残值损失由双方按公平原则合理分担。

9、合同无效时的装修处理

如本合同被依法认定为无效，乙方已形成的装饰装修，由双方根据实际使用情况、过错程度及公平原则协商处理；协商不成的，任何一方可向该租赁物业所在地（即甲方所在地）人民法院提起诉讼，由法院依法裁判。

**六、租赁范围专用设施、场地的维修、保养**

1、乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。租赁物移交后，乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以完整、可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。对于该租赁物及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

2、租赁物移交后，乙方对租赁物附属物（含原有、新增）负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。如因租赁附属物（含原有、新增）使用不当造成的一切人员伤亡、安全事故等责任，由乙方全权负责并承担相关赔偿责任，甲方不承担任何责任且有权解除本合同，造成甲方损失的费用由乙方承担。

3、在场地移交给乙方前，租赁物及其附属设施因自然属性等本身原因发生损坏、脱落或故障的，由甲方负责维修。

4、租赁期内，甲乙双方共同保障物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态，**租赁期间双方修缮责任分配**如下：

（1）甲方负责维修物业公共辅助设施、非乙方引起的主体结构自然破损，并承担相应开支。

（2）乙方负责对承租物业、非主体结构及附属电气设备、线路等方面进行维修维护并承担相应费用，除主体结构自然破损的维修维护外，不得要求甲方承担任何维修维护义务，且不以此为由拖欠租金及相关费用。

凡是物业主体结构的人为、非人为破损需要维修维护的，乙方均应在 3 日内通知甲方；情况紧急的，应立即通知甲方，以保障生命财产安全。

若因乙方不配合造成甲方或甲方委托的第三方机构无法对物业进行维修，或因乙方怠于通知甲方进行维修的，造成的不利后果由乙方自行承担，乙方不得据此向甲方主张任何权利。因此导致第三方人身伤害或财产损害的，由乙方负责赔偿。（3）因乙方保管不当或不合理使用，致使物业公共辅助设施、物业及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

**5、甲乙双方确认，甲方收取的租金仅限于房屋及已形成附合的装饰装修物，甲方无偿提供未形成附合的装饰装修物、电器、办公设备等给乙方使用，乙方无偿使用期间，无论何种原因导致财物毁损，均由乙方承担维修责任，并保证合同解除时，按原状交还甲方；如有毁损且不能修复至原状或已灭失的，由乙方按市场价予以赔偿。**

6、如发生乙方因为租赁而要求甲方负责对租赁物进行装修或改造、增添设备等行为，则乙方需保持租赁至合同期满为止；如发生因乙方原因造成中途退租等行为，则乙方需承担甲方对租赁物装修或改造、增添设备投入的全部经济损失。

7、**增容费用：**合同期内，如乙方提出供电增容，则供电增容手续由甲方协助乙方申办，因办理供电增容所缴纳的全部费用将由乙方承担。

**七、消防安全**

1、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》及相关法律法规的相关规定，落实消防安全责任。

2、乙方应在租赁物内按有关规定配置足够在有效期内的灭火器材并保证灭火器材达到正常的使用效果，做好租赁物内消防设施、设备管理，**严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。严禁在走火通道堆放物品，严禁在租赁物内堆放易燃易爆物品，严禁堵塞消防通道，严禁堵塞、遮挡消防栓，严禁在租赁物室内停放电动车辆、对电动车辆进行充电。**

3、租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须消防主管部门批准，做好有关施工方案以及防护措施后方可施工。

4、乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于任何合理时间内检查租赁范围的防火安全，乙方不得无理拒绝或延误有关检查。

5、若因乙方原因造成火灾、用电、用水、坠落、物品损坏等事件导致相关人员伤亡、财产损失的由乙方承担全部责任。

6、乙方不得擅自扩建、改建（含室内外装修、建筑保温、用途变更），确实需要时，乙方负责重新申报消防设计审核（备案）、消防验收（备案）手续，未取得相应手续前不得擅自施工、投入使用。乙方必须按有关消防法律法规，严格落实消防安全管理，履行消防安全职责，同时承担消防控制室、消防水泵等公共消防设施、设备房公共管理职责。

**八、租赁物使用及管理**

1、租赁物区域内由乙方进行管理。乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、法规以及甲方有关租赁物的规定，如有违反，应承担相应责任。

如因乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户正常运作的，所造成的损失由乙方赔偿。租赁期间，租赁物内的所有物品等由乙方自行保管，如发生失火、盗窃等造成物品或经济损失的，均由乙方自行承担，甲方不负任何责任。

2、乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物完整交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理、处置租赁物内的物品，则视为乙方放弃上述物品的所有权和使用权，甲方有权自行处置上述物品，乙方对此不持任何异议，甲方因清理、处置上述物品所产生的费用均由乙方负责。

3、在租赁期间，乙方是租赁物的实际管理人，在租赁物内发生的一切安全事故与财产损失，都由乙方自行承担全部责任，甲方不负任何责任且有权解除本合同，造成甲方损失的费用由乙方承担。安全事故包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在租赁物内摔倒等造成的人员伤亡。

4、乙方应配合相关部门做好物业租赁、物业安全、消防安全、治安、综治维稳及生产销售假冒伪劣商品的查处工作，落实甲方对上述工作的相关要求。在租赁期内，一旦出现违法犯罪行为，所有责任由乙方负全责，并赔偿对甲方造成的一切损失，且甲方有权无条件立即收回租赁物及提前终止租赁关系。

5、租赁期间，乙方在租赁物内或外围加装**（包括但不限于空调、净化设备、通风设备、广告牌、挡雨棚等）附属物的**，必须向甲方提出书面申请，甲方在收到乙方书面申请10个工作日内书面答复，未经甲方书面答复私自加装、新增的，甲方有权要求乙方在5个工作日内进行拆除；如乙方不予拆除，甲方将委托第三方进行处置，由此产生的费用由乙方承担。

乙方在租赁物内或外围加装设备（包括但不限于空调、净化设备、通风设

备、广告牌、挡雨棚等）附属物的，应当在不影响园区整体形象、周边企业正常生产经营及公共道路安全通行的前提下实施，并确保与园区环境保持美观、风格统一。

其中，在外墙加装空调等设备的，其排水管须沿建筑外墙敷设并直通地表，接入地面排水系统或集水设施，严禁悬空直接排放或向公共区域、他人租赁区域滴漏。

6、在园区内的厂房、仓库、办公楼、宿舍楼和园区内的公共道路交通区域，**严禁将电动车（包括但不限于两轮电动车、四轮电动汽车等）停放在室内、在室内违规充电等；严禁在未划定停车线区域停放一切机动车辆（包括小汽车、摩托车、电动车等）**，如因乙方员工、乙方临时到访人员在未划定停车线区域停放车辆引起的一切安全事故(含建筑物玻璃自然碎裂掉落导致人、物损坏伤亡等)，车主需自行承担不低于80%的赔偿责任。

7、在园区内禁止饲养家禽、家畜、宠物、违规使用大功率电器、私拉乱接水电。如需临时接用水电，需提前报备甲方，甲方将会安排专人现场指导下开展工作，否则造成的后果由乙方承担。

8、乙方所经营业态需符合当地环保和城乡历史文化传承保护等法律法规及政策，依法办理相关环保手续和污染防治工作承担相应的责任。如因乙方原因，导致甲方土地、房屋及其他构建筑物或周围城乡历史文化传承保护对象出现环境污染、损害破坏等问题，乙方需负全部责任并赔偿甲方损失，由此引发的一切后果由乙方承担。

9、乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以完整、可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方日常有检查监督权。

10、乙方租赁工业厂房、办公楼、仓库等物业，应严格按不动产权证规定规划的建设功能使用租赁物、建筑物配套的公共空间及设施，**严禁在租赁物内私设违规违章建筑（如私设厨房烹饪、违规占用公共区域搭建高层材料棚等）**；如有违约，乙方需限期自行拆除违规违章建筑，向甲方支付1个月租金作为违约赔偿金，并承担由此导致的行政部门处罚等一切责任。

11、如因政府市政工程建设或任何第三方施工活动等对乙方的生产经营产生影响的，应由乙方向相关第三方主张权利，且不得以此要求甲方减免租金或承担责任。

## 九、合同终止与违约责任

### （一）合同终止与续租

租赁期限届满前1个月，乙方书面提出续租申请，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同或补充协议。

租赁合同终止后，乙方应于合同终止之日起 15 日内将租赁物移交还给甲方。乙方逾期不移交给还甲方的，乙方应按合同终止前的月租金标准的2倍支付房屋占有使用费。

### （二）乙方违约及甲方解除权

1、在租赁期限内，若遇乙方欠交租金、物管费、水电费等相关费用超过**1个月（30日）**，甲方在书面通知乙方交纳欠款之日起十个自然日内，乙方未向甲方说明原因，或未与甲方协商而未支付有关款项的；经一次书面催缴后，乙方仍未向甲方缴交所欠的租赁等相关费用，甲方将以发出**《律师函》**的方式

对乙方进行催缴，直至启动司法程序，向法院申请对乙方企业的相关账户、设备设施进行查封。由此造成的一切损失均由乙方承担，同时乙方需向甲方支付两个月租金作为违约金。

2、若乙方欠交租金、物管费、水电费等相关费用超过 **2 个月**，则甲方视为乙方主动放弃合同的合法权益，甲方有权**即时停止提供所有物业服务并提前解除本合同**，在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方之日起，本合同自动终止，没收租赁保证金，且按本协议第四条约定支付逾期付款违约金；合同解除后，乙方应在 5 个工作日内清空并取回其在租赁场所内的所有物品。逾期未取回的，视为乙方放弃其物品所有权，甲方有权自行进行处置，处置所得价款在抵扣欠缴租金、违约金、保管费及处置费用等后，剩余部分通知乙方领取。

3、未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前**贰个月**书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

（1）向甲方交回租赁物，租赁物完好无损且经甲方查验合格，双方签署确认交还租赁物的书面文件；

（2）交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；

（3）甲方在乙方履行完毕上述义务后 10 个工作日内将乙方的租赁保证金无息退还乙方。若乙方未提前贰个月书面通知甲方或需要马上终止合同的，则甲方将不退还乙方保证金，保证金作为乙方支付给甲方的违约金。

4、租赁企业签订租赁合同生效后 3 个月内未装修厂房的，甲方有权收回厂房及解除租赁合同；租赁合同生效后半年内乙方未完成装修及设备进场，甲方有权没收租赁保证金、收回厂房及解除租赁合同；租赁合同生效后半年内乙方无固定资产投入并进场，甲方有权没收租赁保证金，并从第七个月起，乙方须在 15 个工作日内补缴租赁保证金及正常缴交租金。

**5、乙方具有如下情形之一的，甲方有权解除合同，收回租赁物，不予退还乙方缴纳的租赁保证金。由此造成甲方损失的，还应承担赔偿责任：**

（1）乙方擅自拆改物业结构或改变用途、超出建筑物承载放置、运行重型设备（含装修机械等）；

（2）乙方损坏承租物业，或物业装修破坏建筑物承重结构的，或在承租区域乱搭、乱建违章建筑物，或装修改建等导致原有配备消防设施、用水用电等设施功能损毁失效且拒不整改的；

（3）乙方利用承租物业进行违法活动，或对因乙方原因造成的安全隐患不予整改或整改不合格，或存在重大安全环保、消防、综治维稳隐患拒不整改，或没有取得相应资质违规经营或储存易燃、易爆、有毒、有害危险化学品，或发生安全环保、消防、综治维稳事故造成甲方重大损失或产生重大不良影响，或在承租区域内从事违法犯罪活动等情形且经通知仍不整改的；

（4）乙方将承租物业擅自转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

（5）乙方在承租物业内从事违法犯罪行为的；

（6）乙方有法律法规及合同规定的其它终止合同或回收物业情形。

6、如合同在非免责条款下提前解除，合同守约方可要求继续履行合同。若双方协商不成，由导致合同解除的违约方因合同解除对守约方造成的实际损失，该等损失包括但不限于守约方预期的租金收益损失、租赁物空置期的租金损失、重新招租的费用、以及守约方为追究违约责任所支付的全部合理费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等）。

## 十、保密条款

1、乙方在合同履约期间和期满应对租赁期间获取的甲方商业秘密严格保密，保证不向其他第三方或公司内部其他无关人员披露，如因乙方违反本协议或因违反本协议而造成甲方经济损失或造成其他利益受损的，甲方有权无条件解除合同，乙方向甲方支付合同总价的20%作为赔偿金，并由乙方赔偿因此而造成的甲方的经济损失，如构成犯罪的，依法追究乙方刑事责任。

## 十一、免责条款

1、租赁期间，若出现包括但不限于如遇市政建设或需要搬迁、政府征收、政府收储、租赁物当地政府主动要求对场地重新开发利用、改变土地及房产用途、规划调整、环境治理、租赁物被园区管理委员会或政府主管部门列入拆迁等当地地方政府政策的要求等潜在或事实出现，导致本合同无法继续履行的，甲方无需就此向乙方承担违约责任，乙方须无条件配合甲方提出时间内腾退租赁物和办理解约手续，但甲方应书面通知乙方并提供相关证明材料，并优先考虑将其他自有物业按同等条件租赁给乙方。

如有政府给予的补偿款，其分配方式：土地及原有建筑物的补偿款归甲方所有；土地上乙方经甲方同意新建建筑物及乙方其他投入的补偿款可归其所有（另有约定时按照约定），但甲方无需向乙方作出任何补偿，且甲方不承诺保证政府有关补偿结果及补偿款项的支付时间。

2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明，遭受不可抗力的一方由此而免责。

## 十二、有关税费

1、按国家及本市有关规定执行，如因本合同产生的有关税项及费用，按有关规定应由甲方作为出租人、乙方作为承租人分别承担的，甲乙双方各自承担。有关租赁物的登记手续由甲方协助乙方负责办理。

## 十三、通知

1、根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，均应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本合同所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

2、日常管理工作由梅州广梅绿色科技创新有限公司或甲方指定的物业管理公司承担，梅州广梅绿色科技创新有限公司或甲方指定的物业管理公司发出的相关管理性文件效力等同于梅州广梅绿色科技创新有限公司发出。

## 十四、适用法律

1、本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则任一方均有权向该租赁物业所在地（即甲方所在地）人民法院起诉解决，守约方有权

要求违约方承担维权所支付的一切费用（包括但不限于起诉受理费、保全费、保单费、评估费、拍卖费、律师费、公告费等费用）。

2、因本合同的履行争议而产生诉讼，除诉讼争议事项外，不影响本协议其他约定的履行。

3、本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

**十五、其它约定**

1、本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议与本协议效力一致。补充协议与本协议约定不一致的，以补充协议为准。

2、双方载于本合同之上的联系人（含法定代表人）、联系地址、联系电话均可进行直接通知联系，任何通过邮政挂号信件、EMS 等方式送达的文件，相对方取得送达回证时均视为送达（拒收也视为送达）；乙方备用联系人： 地址：联系电话： 为相关紧急事宜的联系。一方变更联系方式应立即书面告知对方，否则本合同中载明的联系方式仍为有效，向该联系方式发送的文书均视为有效送达。

3、本合同自甲乙双方盖章和其法定代表人（或其授权代表）签字之日起生效。本合同的生效文本一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，各份效力相同。若乙方的授权代表签字，其授权代表应向甲方出具相关授权委托书。

4、**各方均已认真阅读、充分理解并接受本合同的全部内容，签订本合同系各方在充分认知可能面临的商业风险等交易基础后所做出的真实意思表示。各方一致承诺接受并遵守本合同的约定，任何一方均不得以未阅读本合同的内容或者重大误解、显失公平等理由，主张本合同无效或要求变更、撤销本合同条款。**

附件：1.租赁示意图
2.场地租赁安全管理协议书
3.安全注意事项
4.入园协议书
5.物业交接清单

甲方（盖章）：梅州广梅绿色科技创新有限公司
法定代表人/授权代表（签字）：
联系电话：
签订时间：_____年_____月_____日

乙方（盖章）：
法定代表人/授权代表（签字）：
联系电话：
签订时间：_____年_____月_____日

附件 1

_____租赁示意图

附件 2

# 场地租赁安全管理协议书

**出租方：梅州广梅绿色科技创新有限公司　（以下简称“甲方”）**

**承租方：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　（以下简称“乙方”）**

为加强安全管理，落实安全责任，甲乙双方本着平等、自愿的原则，在双方签订的《　　》基础上，经甲乙双方友好协商，特订立本场地租赁安全管理协议书(以下简称安全协议书)，作为《　　》的补充。

一、甲方责任

1.甲方应认真执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及其他政府部门的有关安全规定。

2.企业入驻前向乙方说明工作环境要害部位安全注意事项。

3.对乙方提出的有关安全问题，积极协助解决。

4.甲方定期对乙方承租的场所进行隐患排查，如需整改，应提前书面通知乙方。

5.甲方定期组织召开安全生产会议，督促入园企业重视安全生产，做好安全措施。

6.在非因乙方及乙方员工原因造成的设备维修时，甲方应作出鲜明的安全标识及充分的防护措施，紧急情况时，乙方应先行作出临时安全标识及做好充分的防护措施，否则乙方也应承担相应后果。

二、乙方责任

1.乙方应认真执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及其他政府部门的有关安全规定。在生产过程中，定期组织职工开展安全教育，切实遵守安全作业规程，注意用电安全，确保防火防盗措施到位。

2.乙方入驻前要对工作环境及相关消防设施设备进行检查和确定，如有问题及时与甲方联系。

3.乙方如需对租赁场地进行装修（原则上不得进行结构性改造，确需结构性

改造的，乙方须委托具有资质的设计、施工、监理单位承担，并对方案进行专家评审论证)，应将装修方案报消防等相关主管部门审批通过后向甲方报备，否则，由乙方承担全部法律和经济责任。乙方装修期间，须严格按安全施工管理规范执行，并自行承担施工安全责任。

4.甲方在妥善、尽职履行排查和书面提醒义务后，乙方仍在租赁期间因违反安全管理的有关规定，发生安全事故的，造成人员伤亡财产损失事故，除自然灾害及其他不可抗力因素外，乙方应承担由此造成的法律后果。

5.乙方人员不准私自动用、拆卸甲方租赁场地原有的设施设备，由于未执行此项规定，造成人员伤害(包括甲乙双方人员和第三方人员)，一切后果和经济损失由乙方负责。

6.乙方应指定一名安全负责人负责对本单位所有从业人员进行安全教育和培训，并依法进行安全管理、隐患排查、及时整改。

7.乙方应认真落实本协议附件所列相关注意事项，租赁期内，乙方对承租场地安全承担管理义务范围内全部责任。

三、租赁期内，乙方须接受甲方的安全管理，甲方有权对乙方租赁场地存在的安全隐患向乙方下达整改通知，乙方应在甲方规定的时限内完成整改。如经甲方多次书面通知催促后，乙方仍未向甲方说明原因，且明确表示拒不整改的，甲方可根据性质严重程度扣除相应租赁保证金，未按要求及时整改或整改到位，造成的一切后果和经济损失由乙方负责，甲方不负任何责任。

四、由于甲方或乙方未严格执行本协议约定内容，造成对方单位或第三方人员伤亡事故，按照相关安全生产法律法规的有关规定，划分责任，依法协商处理。

附件：安全注意事项

**甲方（出租方）：梅州广梅绿色科技创新有限公司**

**法定代表人/授权代表（签字）：**

乙方（承租方）：_____

法定代表人/授权代表（签字）：

附件 3

# 安全注意事项

## （一）用电注意事项

1.电器方面

(1)不违反“停电检修安全工作制度”，以免误合闸造成维修人员触电。

(2)不违反“带电检修安全操作规程”，以免造成操作人员触电。

(3)不使用带电移动设备。

(4)不用水冲洗或用湿布擦拭电器设备。

(5)不违章救护他人触电，造成救护者一起触电。

(6)在对有高压电容的线路检修时要进行放电处理。

(7)不得使用超过规定负荷的大功率或超大功率电器产品。

2.施工方面

(1)严禁误将电源保护接地与零线相接，且插座火线、零线位置接反使机壳带电。

(2)严禁插头接线不合理，造成电源线外露，导致触电。

(3)严禁供电线路架设不规范造成搭接物带电。

(4)严禁随意更换与原规格不符合的空气开关，失去短路保护作用，导致电器损坏。

(5)严禁施工中未对电器设备进行接地保护处理。

(6)未经许可，不得擅自动用园区相关电器设备。

3.电器产品、工具质量方面

(1)严禁电器设备缺少保护设施，造成电器在正常情况下损坏和触电。

(2)严禁带电作业时，使用不合格或不合理的工具或绝缘设施造成维修人员触电。

(3)严禁使用劣质材料、不符合设计要求材料做出的绝缘等级、抗老化能力低、容易触电的产品。

4.其他方面

(1)降低电器设备的对地绝缘水平。

(2)保持电气线路和电气设备正常工作状态，防止异常高温和电火花、电弧的产生。

(3)对正常操作可产生电火花或电弧的场合，注意远离易燃物并对电火花的飞溅做必要的防护。

**（二）仓储注意事项**

1.为了加强仓库安全管理，确保安全，根据国家有关消防、安全的规律、法规，制定本规定。

2.仓库安全管理必须贯彻“预防为主”，实行“谁主管谁负责”的原则。

3.仓库必须确定一名安全防火责任人，并建立健全各项防火规章制度。

4.仓库保管员应当熟悉储存物品的分类、性质、保管业务知识和防火安全制度，掌握消防器材的操作使用和维修保养方法，做好本职工作。

5.仓库物品应当分类，严格按照“五距”(灯距、堆距、行距、柱距、墙距)的要求堆放，不得混存。

6.仓库的电气装置必须符合国家现行的有关电气设计和施工安装验收标准规范的规定。甲、乙类物品库房和丙类液体库房的电气装置，必须符合国家现行的有关爆炸危险场所的电气安全规定。

7.库房内不准设置移动式照明灯具。照明灯具、电器设备的周围和主线槽下方严禁堆放物品，其垂直下方与储存物品水平间距离不得小于零点五米。

8.每个库房应当在库房外单独安装开关箱,保管人员离库时。必须拉闸断电。禁止使用不合规格的保险装置。库房内不准使用电炉、电烙铁、电熨斗等电热器具和电视机、电冰箱等家用电器。

9.仓库应当设置明显的防火标志。库房内严禁使用明火，严禁吸烟，不准住人。

10.仓库应当按照国家有关消防法规规定，配备足够的消防器材，保证随时

好用，确保安全。

11.制定电源、火源、易燃易爆物品的安全管理和值班巡逻等制度，落实逐级防火责任制和岗位防火责任制;组织开展防火检查，消除火险隐患。

12.组建义务消防队，定期进行业务培训，制定灭火应急方案，开展自防自救工作。

13.仓库严格执行夜间值班、巡逻制度，带班人员应当认真检查，督促落实。

14.甲、乙类桶装液体，不宜露天存放。必须露天存放时，在炎热季节必须采取降温措施。

15.库存物品应当分类、分垛储存，每垛占地面积不宜大于一百平方米，垛与垛间距不小于一米，垛与墙间距不小于零点五米，垛与梁、柱间距不小于零点三米，主要通道的宽度不小于二米。

16.甲、乙类物品和一般物品以及容易相互发生化学反应或者灭火方法不同的物品，必须分间、分库储存，并在醒目处标明储存物品的名称、性质和灭火方法。

17.甲、乙类物品的包装容器应当牢固、密封，发现破损、残缺，变形和物品变质，分解等情况时，应当及时进行安全处理，严防跑、冒、滴、漏。

18.装卸甲、乙类物品时，操作人员不得穿戴易产生静电的工作服、帽和使用易产生火花的工具，严防震动、撞击、重压、摩擦和倒置。对易产生静电的装卸设备要采取消除静电的措施。

19.装卸作业结束后，应当对库区、库房进行检查，确认安全后，方可离人。

20.仓库应当设置醒目的防火标志。进入甲、乙类物品库区的人员，必须登记，并交出携带的火种。

21.库房外一律不得采用明火作业。仓库的消防设施、器材，应当由专人管理，负责检查、维修、保养、更换和添置，保证完好有效，严禁圈占、埋压和挪用。

**(三)消防注意事项**

1.乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》及有关制度，积极配合甲方做好消防工作，并对租赁范围内的消防安全负责，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

2.乙方在租赁期间应妥善保管和维护甲方在乙方租赁场地配置的消防器材，不得随意搬动或损毁，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

3.乙方不得占用或遮挡消火栓、灭火器、防火门、防火卷帘门等消防设备设施的正常使用范围等，乙方必须保证消防通道具有回路并畅通。

4.乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁期间租赁物内的防火安全，甲方有权于任何合理时间内检查租赁范围的防火安全，乙方不得无理拒绝或延误有关检查。

**(四)电梯使用注意事项**

1.禁止使用硬物或重物敲打电梯按钮，以免造成按钮和开关损坏，影响电梯的正常使用。

2.遵守先出后入原则,儿童及其它无民事行为人员搭乘电梯时，应有成年人陪同乘坐。

3.禁止用手、脚或拐杖、棍棒等物品阻止轿厢门的关闭。

4.电梯行驶过程中，严禁在电梯轿厢内打闹、乱跳、或者进行其它损坏电梯安全运行的行为。

5.电梯运行中严禁背靠电梯门和用手或其他物体强推电梯门,防止开门时跌倒或被门夹伤。

6.请勿在电梯内吸烟、吐痰、乱涂或从事其他不文明行为，不准携带易燃易爆、剧毒等危险物品乘坐电梯，禁止超载运行。

7.电梯超载鸣叫时，不要强行进入轿厢。

8.当电梯到达目的楼层时，要等电梯门自动打开后，再依次走出电梯，切勿推挤。

9.如电梯运行中出现故障时，请不要惊慌，保持镇静，按下电梯内的黄色紧

急报警按钮或用其他通讯工具与物业公司联系，等待救援。

10. 无关人员禁止进入电梯机房、电房，避免发生安全事故。

创造安全、和谐的乘梯秩序和环境，需要大家共同自觉遵守和维护。

11. 装修期间使用电梯的必须对轿厢做好保护措施，避免因搬运材料过程使用不规范，碰撞损伤电梯或导致电梯损坏。由此造成的更换或维修费用，由使用单位承担或在装修押金中扣除相应赔偿费用。

12. 电梯在租赁期内应规范使用，如果乙方不规范使用造成故障或损坏由乙方承担费用。

附件 4 入园协议

附件 5　　物业交接清单

附属电器、装修、设备、设施状况及损赔

| 名 称 | 品 牌 | 单 位 | 数 量 | 单 价 | 赔损额 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| 交　接<br>确　认 | 对上述物业情况，乙方经验收，认为符合物业交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用初始度数核对无误，同意接收。<br>交接日期：　　年　　月　　日 | |
| | 甲方（出租人）盖章： | 乙方（承租人）盖章： |