

租赁合同

出租方(甲方): 陈洪 36222119710101571

地址:

法定代表人:

联系电话: 15112759982

承租方(乙方): 阮志友

地址:

法定代表人:

身份证号: 43242419750919

联系电话: 18617281668

根据《中华人民共和国合同法》及国家其他相关法律法规规定,为明确甲、乙双方权利义务,双方在自愿、平等、等价有偿的原则下经过友好协商,特订立本合同,以资共同遵守,合同内容如下:(注:本合同所有金额为人民币)。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1、甲方将位于 龙眼东八路65号1栋301室 厂房及配套宿舍现状出租给乙方使用,厂房面积约 1100 平方米(厂房编号:),宿舍 1 间,乙方声明其在签署本合同前甲方已经告知其该场地的所有权及担保物权等相关信息,乙方清楚了解后表示愿意接受,(以上面积均含公共使用分摊面积)。

2、乙方承租甲方的厂房用于生产,宿舍用于员工生活居住,同时,乙方声明其在签署本合同前已经现场视察及勘察过该场地,对该场地的面积大小及用途表示满意并同意接受。甲、乙双方同意不因任何人仕、组织或机关测量的该场地的任何面积而对该场地的面积、租金、管理费及其它费用做调整。乙方使用过程中必须遵守有关法律、法规及规章制度的规定,不得开办电镀厂及存放易燃易爆物品。乙方在经营期间发生的一切债务与甲方无关。另该场地采取全部租赁的方式,由乙方自行管理。

第二条 租赁期限

乙方使用该场地的期限为 5 年,即自 2019 年 9 月 6 日至 2024 年 9 月 5 日止。合同期满如甲方继续出租该场地,在市场同等价格的基础上,乙方享有优先承租权。但乙方须于合同期满前两个月(即 2024 年 7 月 5 日之前)向甲方提出书面续约申请,否则视为乙方自动放弃优先承租权,合同期满后甲方有权不租给乙方。

第三条 计租时间

甲方应于 2019 年 9 月 6 日前将该场地交付乙方使用,给予乙方免租期 24 天(即 2019 年 9 月 30 日)

止),免租期内除租金外的其它费用,按本合同约定标准计算。免租期内乙方应向甲方缴纳相应的电梯费,卫生费及管理费。该场地的租金从2019年10月1日起计收租金。

第四条 租金计算

厂房的租金按每月每平方米人民币 \ 计算,该部分月租金即为人民币 18888 元;宿舍租金按每月每间人民币 \ 计算,该部分租金即为人民币 \ 元;电梯费每月人民币 \ ,卫生清运费每月人民币 \ ,保安费 \ 。以上总计乙方每月应支付的租金总额为人民币 \ 。该场地整体费用及租金,每贰年为一个增幅期,增幅率为百分之十伍(以上价格不含开发票,如需开具发票,所有税金由乙方支付)。

第五条 租赁保证金

本合同规定保证金担保,乙方预先向甲方支付相当于叁个月租金的押金,金额人民币 56666 元作为本合同的履行保证金。以上款项,乙方须于 2019 年 9 月 6 日之前支付。签订合同之日起,如乙方未交清上述款项,则该合同无效,乙方交清后方可进场。合同期满,乙方付清所有应付费用及将该场地完好无损交回给甲方,如租赁物有损坏,在乙方将上述损坏的租赁物恢复原状后,甲方验收租赁物无损坏的情况下应在交钥匙时凭押金收据将租房保证金无息退还给乙方。如乙方在合同期内,违反国家消防安全生产等有关规定、违反本合同规定情形或违反法律规定情形而提前终止合同,此款不退回给乙方。

第六条 双方权利和义务

1、用电设备由甲方负责架设到工业区公共配电室。配电室至厂房电源由乙方负责维护和安装,费用由乙方自行承担。本工业区变压器用电标准,以普通工业用电标准供本工业园共同使用,本合同用电量为 500 伏安,另乙方每月向甲方支付服务费 1150 元。如乙方需要增容,甲方负责协助,费用乙方承担。如乙方超额使用造成供电设备损坏,由乙方承担全部责任。甲乙双方商定供电增容的手续由甲方负责申办,因办理供电增容所需缴纳的全部费用由乙方承担。

2、租赁期间,甲方协助乙方办理租赁场地证明,所产生的费用及租赁管理费由乙方负责。

3、甲方只负责水、电到每栋厂房的总表。水、电费由甲方统一代收,每月按乙方分表的用量向甲方缴纳水电费,水电费甲方按国家相关部门规定标准收取,届时乙方每月分摊一定的物业管理费。甲方提供整栋厂房的消防水及安装消防栓,并由乙方维护管理。消防设备、设施如有损坏由乙方负责更换和赔偿给甲方。

4、甲方一次或多次谅解乙方违反本合同项下的任何违约行为或放弃追究乙方的任何违约责任,不构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违约行为的依据,或不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何违约行为的权利。

5、租赁期内,乙方如要在厂房、宿舍进行装修,其装修在不影响楼宇主体框架结构情况下,应经过甲方书面同意并交纳相应装修保证金后(保证金 2000 元),乙方方可进行装修。在装修期限内,乙方必须服从甲方有关装修管理的统一规定。如造成甲方损失(包括但不限于安全事故、房屋损坏等),甲方有权从装修保证金中予以扣除,不足部分乙方应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。乙方有义务向有关部门取得与该场地有关的包括但不限于质检、消防、卫生的任何批文、批准

或许可（若有），并自行承担所发生的一切相关费用。

6、装修完工后的垃圾，乙方自行清离。

7、严禁向窗外、阳台、过道、天台等公共场所堆放、抛撒建筑垃圾；严禁将油漆、胶水、涂料等倒入下水道；严禁生活污水由雨水管道排出。一经发现做罚款处理，如引起下水道堵塞的全部损失由乙方赔偿。

8、乙方在租赁期间应按甲方统一规定购买乙方租用甲方厂房的保险。双方各自办理财产保险，互不承担任何形式之风险责任。

9、乙方应于每月 5 号前，向甲方支付当月租金及上月水电费用。逾期支付租金，应向甲方支付违约金，违约金金额为：拖欠天数乘以应缴租金总额的 0.3%。如延迟到当月 15 日仍未缴清逾期费用，则甲方有权对乙方采取停电、停水及其它有效措施，由此造成的一切经济损失由乙方单方承担。

第七条 防火安全、承重及消防维护保养

1、乙方在租赁期间，须严格遵守《中华人民共和国消防条例》相关规定、积极配合甲方做好消防工作，否则由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

2、乙方在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

3、合同有效期内，乙方自行承担管理厂房和宿舍范围内的安全及消防设备、设施，乙方不得在厂区内设立厨房做饭；不得在宿舍内使用煤油炉、大功率电器（电饭煲、电炒锅、电热丝等）及乱拉、乱接电线。乙方员工使用热水器需经许可，由厂家统一安装热水器，并做好安全措施。如因乙方管理不当而引起火灾及其它事故造成的一切损失（包括厂房、宿舍），概由乙方负责。如果造成甲方或其他第三方造成损失的，乙方也负责全部赔偿责任。

4、乙方应严格按照政府有关部门关于做好安全、保卫、消防、环保工作，严防责任事故发生，并按消防安全规定配备足够的灭火器材和安全专职管理人员（安全主任），建立消防制度档案和安全管理制度的。

5、甲方出租的厂房、宿舍可载重 750 公斤/平方米；如乙方超载使用所造成的损失，由乙方负全部责任，并承担全部经济损失。

6、乙方对租赁物附属物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安全隐患及事故。

7、乙方在租赁期限内，应爱护租赁物。因乙方使用不当，造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第八条 物业管理

1、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终止之日，将房屋损坏部分复原（甲方同意保留除外），将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

2、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、本市法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定。如有违反，应承担相应责任。若由于乙方违反上述规定，影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

3、乙方在使用该物业进行生产经营期间，所发生的劳资纠纷、用工劳动管理、社保、计划生育、公安、税务、工商、海关、安全、消防、供电、保险等责任问题均由乙方负责，与甲方无关。如乙方拖欠员工一个月工资，甲方有权停止乙方将任何货物及设备搬离本合同的租赁区域，直至乙方解决拖欠后可再恢复正常出货（个别员工因违反公司纪律，甲方应协助乙方处理）。

4、在合同期内，乙方如需转租、转让或改变该场地用途需经甲方书面同意；未经甲方书面同意，视乙方违约。

第九条 违约责任及合同终止

1、甲方未按时交付该场地供乙方进场的，乙方有权要求甲方延长相应的免租期。

2、租赁期间，如甲方非因政府征收、征用原因而需要提前收回该场地而又未给予乙方安排其它合适租赁房屋的，甲方应按乙方月租金三倍的标准，向乙方支付违约金。

3、从合同生效之日起20天内，乙方如未进场使用又不支付相应的租金，甲方视为乙方放弃承租权利，甲方可将厂房另行出租，与乙方无关，乙方所交租房保证金及其他费用不予退还。

4、如乙方未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋，甲方有权要求乙方限期恢复房屋原状，合同继续履行；如乙方改变本合同规定的租赁用途的，甲方有权对租金及管理费等其他相关费用做相应调整，合同继续履行；如乙方未经甲方书面同意而进行装修，投入到租赁的所有装修损失应由乙方自行承担。

5、乙方有下列情形之一的，甲方可以随时单方终止合同，收回该场地，乙方应按照未履行租赁期限月租金三倍的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方的损失，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失止，且乙方投入到租赁的所有装修设施（包括供水、供电线路）须无偿归甲方所有，另甲方不退还乙方租赁保证金。

（1）如壹个月不交租金或累计欠交甲方各项费用达到壹个月租金标准；

（2）劳动部门介入处理乙方欠薪逃匿行为；

（3）工商及政府司法相关部门查封乙方财产；

（4）乙方在租赁期内从事违法行为。

（5）未经甲方同意或法律允许的情况下，乙方不得终止合同，否则视为乙方违约，乙方所交纳的各类保证金不予退还，另外乙方须以月租金叁倍向甲方支付违约金，若不足以弥补损失的，甲方可另行要求乙方赔偿。

（6）其他违反法律法规及本合同的行为或产生严重后果的。

6、在该场地租赁期内，甲方以书面形式发送给乙方的所有通知的送达地点为乙方租用甲方的房屋，如乙方拒收或无人签收，甲方将通知张贴于乙方租赁房屋门上，即视为送达。在终止合同前甲方应以书面形式通知乙方，乙方在通知时间内不按甲方通知办理，甲方可视为乙方自动放弃租赁场地内财产等的所有权，甲方有权自行处理该租赁场地内的财产等，处理所得收益用于清偿乙方欠甲方的各项债务，所得收益不足清偿甲方的债务，甲方有权要求乙方继续偿付，乙方所缴纳的保证金不予退还。

7、本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日起或租赁期限届满之日迁离租赁场地，并将其返还甲方。若乙方逾期不迁离或不返还租赁场地，甲方可视

为乙方自动放弃租赁场地内的物品及财产等的所有权，甲方随时可将租赁场地内的物品及财产清理出该租赁场地，且不负保管和赔偿相应损失责任，同时甲方有权按合同处理及追究乙方违约责任。

8、合同到期后，不动产（包括供水供电及装修设施）归甲方所有，动产归乙方所有。

9、乙方每年向甲方交纳壹仟元，厂房宿舍化粪池清理费。

第十条 如本合同条款与双方为租赁登记而签订的办营业执照《房屋租赁合同书》条款相冲突时，则以本合同约定为准；如本合同条款未约定而办营业执照《房屋租赁合同书》的条款作了约定，则视为双方未约定。

第十一条 免责条款。

凡因政府行为（国有化、征收或拆迁），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，甲乙双方互不承担违约责任。

第十二条 纠纷解决

本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决。若协商不成，任何一方均有权向租赁物所在地人民法院起诉。

第十三条 其它条款

本合同一式贰份，经甲、乙双方代表签字盖章，并收到乙方支付的租赁保证金款项后生效。双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（签章）：

代表：

签订日期：2019年9月6日

乙方（签章）：

代表：

签订日期：2019年9月6日



NO:2018