

厂房租赁合同书



厂房租赁合同书

出租方: 黔闯电子科技(上海)有限公司 (以下简称甲方)

授权代表: 李永利 电话: 13012810008

承租方: 上海飞纳实业有限公司 (以下简称乙方)

授权代表: 张飞 电话: 13918529129

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》, 在平等自愿、协商一致, 就所属物业的租赁事宜, 达成以下条款, 以资共同遵守。

第一条 合同定义及说明

- 1、甲方(出租人): 指——按中华人民共和国的法律规定合法注册的独立法人, 具有完全的权利, 将部分物业出租给乙方作厂房仓库, 甲方将厂房按现状出租给乙方使用。
- 2、甲方有权向乙方出租厂房, 甲方应提供厂房的房地产权证复印件作为本合同的附件一。
- 3、乙方(承租人): 指租赁建筑物及物业的租户——具有合法经营权独立法人或其它经济组织, 具备民事权力能力和民事行为能力。
- 4、乙方应保证是合法经营, 经营问题造成的一切损失由乙方自己负责, 乙方在签订本合同时应向甲方提供营业执照复印件给甲方备案, 作为本合同的附件二。

第二条 租赁物业位置、面积、情况

1、甲方将位于 上海市金山区枫泾镇枫冠路688号9幢A1号 厂房(以下简称租赁物业)租赁于乙方使用。经甲、乙双方认可面积约为 934 平方米。

第三条 租赁期限

1、租赁期限为 陆 年, 即自 2020 年 12 月 18 日至 2026 年 12 月 17 日止。正式交租日期为 2021 年 3 月 2 日。

2、本合同租赁期满后，乙方需继续租用的，应于有效期满之前叁个月提出书面通知，在同承租条件下乙方有优先承租权，经甲方书面同意后，甲、乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。

第四条 租赁费用

1、厂房年租金为289774元（小写），物业管理费一年10800元（小写），租金加物业管理费合计一年共叁拾万零伍佰柒拾肆元整（大写），

2、甲、乙双方签订合同时，乙方向甲方支付保证金为人民币30000元（小写），和叁个月租金及管理费75143.5元（小写），合计壹拾万零伍仟壹佰肆拾叁元伍角整（大写），合约期满乙方付清租金及一切费用并将厂房恢复原貌之后三日内，甲方应将保证金全额无息退还乙方。

3、乙方自第4年开始在原总年租金基础上递增8%，

4、乙方在租赁期间，经双方约定每月支付甲方物业管理费7元/月。

5、乙方应每壹年支付一次租金，每期租金需提前30天支付给甲方；逾期15天未付租金，乙方应按每天千分之五的逾期违约金支付给甲方，甲方有权终止合同，并保留使用其它合法的追缴权利。由此造成的一切经济损失由乙方承担。另合同签订15日内，乙方必须进厂作业，否则视为违约。

6、乙方支付租金的方式为：银行转帐。

7、此厂房的年租金为含税金额。

第五条 厂房的使用规定

1、甲方为乙方提供用电用水。水、电费的收费标准，经双方友好协商电费收取包括基本电费、设备租赁及设备维护费合计电费7元/度，水7元/吨。供电变压器由甲方提供，电费先充值后使用，如未及时充值造成的断电，由此造成的一切损失由乙方自行承担，供电量7千伏安（kva），高压线路拉至乙方配电箱为止。

2、乙方应保持厂房的原貌，不得随意拆改建筑物、设施、设备。如乙方需改建或维修建筑物，须经甲方书面同意方能实施。如因乙方使用不当造成厂房损坏、破灭等责任，由乙方负责维修和赔偿。如因甲方本身的建筑结构质量导致厂房损坏，造成乙方损失，则由甲方负责维修和赔偿。

3、合同期内乙方必须依法经营，依法管理，并负责租用厂房内及公共区内安全、防火、防盗等工作，如发生违法行为或安全生产事故，均由乙方负责，如给甲方或第三方造成损失，应由乙方负责赔偿。乙方应按国家政策法令正当使用该物业，不得堆放及储存易燃易爆及剧毒物品。

第六条 厂房转租和归还

1、乙方在租赁期间，如乙方需要转变使用性质，须经甲方书面同意，因转变性质所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用性质所应缴纳的全部费用由乙方自行承担，乙方在租赁期间不允许转租该租赁厂房。

2、在租赁期限内，若甲方转让出租物的部分或全部产权，甲方应确保让乙方继续履行本合同。甲方应向买受人披露本合同的存在，并保证乙方对厂房的使用权不受房屋买卖的影响。在同等转让条件下，乙方对本出租物享有优先购买权。

第七条 租赁期间其他有关约定

- 1、租赁期间，甲、乙双方都应遵守国家的法律法规，不得利用厂房租赁进行非法活动。
- 2、租赁期间，甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全、卫生工作。
- 3、租赁期间，乙方可根据自己的经营特点进行装修，但原则上不得破坏原房结构，装修费用由乙方自负，租赁期满后如乙方不再承租，甲方也不做任何补偿。
- 4、租赁期满后，甲方如继续出租该房时，在同等条件下，乙方享有优先权；如期满后不再出租，乙方应如期搬迁，否则由此造成一切损失和后果，均由乙方承担。
- 5、在租赁期间，如乙方提前解除本合同，除应承担本合同第八条约定的违约金外，不退还乙方的保证金。
- 6、乙方在承租期内如有人投诉到管理区关于任何污染环境的生产事情以及其他不利于厂区的因素，管理区强制执行责令立即搬迁。甲方不赔偿任何损失给乙方。
- 7、乙方生产期间所产生的工业垃圾甲方不负责处理，由乙方自行处理。

第八条 违约责任

- 1、任何一方未履行本合同约定的任何一项条款均被视为违约，违约方需向守约方支付叁个月的租金作为违约金。
- 2、租赁期间，甲乙双方任何一方需提前解除合同的，应提前叁个月书面通知对方，并赔偿对方叁个月的租金，合同自(解除通知)送达对方后自动解除，乙方负责在合同解除后3个工作日内到本地工商局(所)办理迁移或注销乙方公司注册。

第九条 政府征收、征用、动迁问题或其他

- 1、租赁期间，如遇政府有新的规划，需要征用土地动迁厂房时，双方应配合新的规划执行，甲方须提前通知乙方。此种情况不属于违约，自动解除合同。
- 2、若政府征收、征用、动迁或减量就房屋所赔偿或补偿的费用属产权方，则归甲方所有；政府赔偿给乙方的，归乙方所有。
- 3、租赁期间如发生自然灾害等不可抗力因素，使本合同无法履行时，本合同自动解除，甲、乙双方均不负相关责任。

第十条 终止本合同的条件

甲、乙双方同意在租赁期内有下列情况之一，本合同终止，双方互不承担责任。

1、因不可抗力因素致使该厂房毁坏，或者因不可抗力因素被鉴定为危险房屋的。

第十一条 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，依法向合同签订地人民法院提起诉讼。

第十二条 其它条款

- 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。
- 2、本合同一式两份，甲、乙、方各执壹份。

第十三条 合同效力

1、本合同经双方签字盖章后生效，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

2、合同生效之日起，乙方需在合同签订当日支付甲方第一笔租金及保证金，如未按时支付，属于乙方违约，甲方有权解除合同并收回房屋，并追究乙方的违约责任，乙方需要承担本合同第8.1条的违约责任。

甲方（印章）：



乙方（印章）：



授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

签定时间：2023年3月31日