

厂房租赁合同

出租方(以下简称甲方): 西安天元合成材料有限公司

承租方(以下简称乙方): 西安天奥新材料科技有限公司

根据相关法律法规,甲乙双方经友好协商一致达成如下厂房租赁合同条款,以供遵守。

第一条租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于 陕西省西安市高陵区泾杜路中段20号 的 300 平米厂房、辅助楼第二层 50 平米办公室以及厂房内专由乙方使用的设备(以下简称租赁物)租赁于乙方使用。

1.2 本租赁物中厂房和设备的用途为: 机械加工生产, 办公室的用途为: 技术开发。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。

1.3 本租赁物采取包租的方式,由乙方自行管理。租赁物以外的区域由甲方统一进行管理。

第二条租赁期限

2.1 租赁期限为 3 年,即从 2023 年 7 月 01 日起 2026 年 6 月 30 日止。

2.2 租赁期限届满前 2 个月提出,经甲方同意后,甲乙双方将对有关租事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下,乙方有优先承租权。

第三条租赁物的交付

在本出租合同生效之日起5日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用。

第四条租赁费用

4.1 车间租赁费用为每月每平米人民币23元，办公室租赁费为每平米人民币23元。

4.2 计费按实际电能(有功+无功)+变损(该变损耗电系数按理论损耗结合实际损耗得出)+基础电费组成，其中变损和基础电费由甲乙双方共同承担，收费按供电部门收取标准计算。

4.4 供电增容费

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。

4.5 自来水费

乙方使用自来水按甲方计量数量和当地自来水公司的收费标准计算费用，乙方向甲方每月支付水费。

4.6 物业管理费为每月每平方米3.168元人民币(以乙方实际租赁面积核算);物业服务包含以下内容：厂区道路、路灯、绿化、安保、公共卫生、门禁、消防。

4.7 冬季采暖费按甲方实际损耗的煤、电及其它相关费用(包括税金)甲乙双方按面积分摊，乙方对所发生费用有知情权。

4.8 本合同所涉及的房租、物业费、采暖费、电费、水费均含税金，甲方应向乙方开具正规发票，其中房租、物业费及采暖费开具5%营业税发票，电费及水费开具17%的增值税专用发票。

第五条租赁费用的支付

5.1 租金的支付实行先付租金制，乙方应于每年 7月 20 日和 1 月 1 日或该日以前向甲方预先支付半年租金，并由乙方汇至甲方指定的银行账户，或按双方书面同意的其它支付方式支付，每半年支付一次，分别于每年 7月 20日前及1月1日前支付。乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：当期应缴租金的1%。

5.2 乙方应于每月 5 日前按第4.6条的约定向甲方支付物业管理费。逾期支付物业管理费，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：当期欠缴物业管理费的 1‰。

5.3租金递增方式

租金自 2023 年 7 月 1 日起，为每月每平方米人民币 23 元，自2024 年7月1日起至2025年7月1日租金在上期基础上递增10%；自2025年 7月1日年起的租金，以市场价格为依据，由甲乙双方另行共同商定。每年的7月1日为租金调整日。

第六条租赁物的转让

在租赁期限内，若遇甲方转让出租物的部分或全部产权，甲方应确保受让人继续履行本合同。在同等受让条件下，乙方对本出租物享有优先购买权。

第七条专用设施、场地的维修、保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物(除供电设施外)所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施、单梁起重机、消防设施的维护保养、维修、年审，费用由乙方承担，并保证在本合同终止时专用设施、设备以可靠运行状态随

同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。乙方专用电力设备在增容实际使用后的维修、保养等相关费用，均由乙方承担。

7.2 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隐患。

7.3 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

8.1 甲乙双方均应遵守甲方厂区管理等相关规定，如违反相关规定，将按制度处罚。

8.2 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终止之日将租赁物清扫干净，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。

8.3 甲方对于厂区的管理应当遵守法律法规以及租赁物物业管理规定。乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、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。

8.4 租赁期间，甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全、卫生等工作，故甲方有权进入屋内对公共设施进行检查和维修，但需提前通知乙方并得到乙方许可，紧急情况除外。维修或维护期间可能导致水电的中断，甲方无需对此承担责任。

8.5 甲方负责厂区及其他公共区域的卫生打扫及维护，乙方负责租赁厂房内及辅助楼第二层的卫生打扫及维护。

8.6 乙方工作人员如需在甲方餐厅就餐，应遵守甲方餐厅管理办法，就餐费用标准与甲方工作人员相同。

第九条装修条款

9.1 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意，必要时须向政府有关部门申报同意。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，双方协商解决。乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

9.2 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可进行。

第十条租赁物的转租

未经甲方同意，乙方不得将全部或部分房屋转租、分租或借于第三方使用。

第十一条合同终止

11.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金或物业管理费超过 3 个月，乙方在收到甲方的书面催款通知之日起五日内，乙方未支付有关款项，甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失由乙方全部承担。若遇乙方欠交租金或物业管理费超过4个月，甲方有权解除本合同，自甲方以传真或信函等书面方式通知送达乙方后，合同解除，不再计收滞纳金。合同终止或解除后，乙方不如期交还租赁物，甲方有权仍按本合同约定按日向乙方收取租金。延期30天后甲方可采取一切手段收回租赁物，停止计收租金，不利后果乙方自行承担。甲方也可选择留置乙方租赁物内的财产并在

解除合同的书面通知发出之日起五日后，将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

11.2 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2个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约： a. 向甲方交回租赁物； b. 交清解除合同前应付租金及其它因本合同所产生的费用。

第十二条其它

12.1 本合同另附补充协议，与本合同具有同等法律效力。

12.2 解决合同纠纷方式：甲乙双方如果发生争议，应当友好协商解决。如协商不成，任何一方均有权向甲方住所地人民法院起诉。

12.3 合同中未尽事宜，由双方协商另外补充协议，此协议或附件与合同具有同等法律效力。

12.4 本合同一式四份，双方各执贰份。

出租方(甲方):

代理人:

联系电话:

日期: 2023.6.30

承租方(乙方):

代理人:

联系电话:

日期: 2023.6.30