

厂房及房屋租赁协议

协议编号: 2019ZJ0715

协议日期: 2019 年 7 月 15 日

签约地点: 青岛

甲方: 青岛中椒食品配料有限公司

乙方: 李杰 (身份证号: 370204196805100816)

甲、乙双方平等互利, 友好协商, 就甲方承租乙方所拥有的位于胶州市胶北工业园弘博路 8 号的厂房及场地进行生产、经营及使用达成如下协议, 双方共同遵守。

一、租赁标的及标的物

本租赁协议涉及的标的物为乙方所有的位于胶州市胶北镇工业园弘博路 8 号的厂房及厂区内建筑物。厂区土地面积合计 18.8 亩 (87.5 米×143.5 米, 实际以国土资源局测绘面积为准)。

乙方提供甲方使用的厂区内生产车间及设施明细如下:

- 1) 厂区内南北车间 (约 138 米×14.5 米);
- 2) 厂区内东西车间 (约 60 米×12 米);
- 3) 厂区内未被建筑物覆盖的裸露区域;
- 4) 办公楼 (不低于 400 平方);
- 5) 餐厅;
- 6) 变压器及变压器配套设施
- 7) 厂区卫生间
- 8) 北车间最东侧一间 (约 30 米*12 米) 为乙方自用面积
- 9) 办公楼二层东侧三个房间为乙方自用面积。
- 10) 厂区门卫传达室为乙方自用。

二、租赁期限

2.1、租赁期限五年。租赁日期自 2019 年 7 月 15 日至 2024 年 7 月 14 日。

2.2、租期到期后, 同等条件下甲方可以优先续约。

三、租金及租金支付

3.1、第一年度租金人民币 25.00 万元 (贰拾伍万元整)。下一年度按照上一年度租金的 5% 增幅计算租金 (即第一年度租金 25 万, 第二年度租金 26.25 万元, 第三年度租金 27.56 万元, 第四年度租金 28.938 万元, 第五年度租金为 30.385 万元)。甲方每年 6 月 15 日前支付下年度租金。

甲方逾期两个月未交租金的, 乙方有权解除本租赁协议, 甲方承担违约赔偿 50 万。

第一年度租金在本协议鉴定后五个工作日内支付。

鉴于甲方已经将 2019 年度的租金缴付至 2019 年 9 月 30 日, 该期间对应的房租为 41,667.00



元。甲、乙双方同意该金额在支付本协议第一年度租金时予以扣除。

3.2、租金通过银行电汇转账或者现金支付乙方或者乙方书面指定的账号（租金不含发票）。如果甲方需要发票，甲方到税务部门自行缴税开具。

姓名：李杰

账号：6228 4502 4000 1384 419

开户银行：中国农业银行青岛市分行鞍山二路支行

3.3、乙方收到租金后，应当向甲方提供书面收款收据。

3.4、租赁期间因甲方生产经营活动产生的税、费由甲方承担。厂房、土地产生的税费由乙方承担。

3.5、非因甲方的原因导致合同提前终止或者解除的，乙方应自合同解除或者终止之日起将甲方已支付未使用月份对应的租金返还甲方。

四、甲方的权利和义务

4.1、经乙方同意后，甲方可自主对乙方厂区、建筑物及配套进行改扩建（包括但不限于设备安装、间隔、装饰灯），以满足甲方的生产经营需要。甲方的改扩建不能破坏房屋的主体结构，不能影响房屋的二次使用。

4.2 甲方对其投入的改扩建的原辅材料、可分离建筑物、机器设备、检测仪器管路等配套和输（配）电设备、设施等财产的拥有完整的所有权。在租赁协议期满或者非因甲乙双方原因提前终止时，甲方有权拆卸和自主处置。

4.3、乙方如果新建或者扩建厂房的，应当分期分批进行，且在每年的七、八、九（甲方生产淡季时间进行）。尽可能减少对甲方正常生产经营的影响。改、扩建厂房的，乙方应当保证甲方实际使用的厂房及车间面积不少于 4000 平方米，新建厂房高度不低于 6 米。新建的办公用房实际使用面积不少 400 平方米。厂区硬化面积不少于 4000 平方米。

4.4、甲方有权自主使用乙方厂区内的水、电（含动力电）、暖等基本生活配套设施，水、电、暖费用由甲方承担。甲方免费使用厂区内的水井及地下水源。

4.5、如厂区被拆迁或者征收，甲方享有生产设备产生的正常搬迁（包括拆装、搬运费用）费用以及经营性补偿，土地、厂房等补贴和赔偿部分归乙方享有。需要甲方配合的，甲方积极协助。

4.6、甲方应当按照合同约定，按期支付乙方的租金。

4.7、甲方不得在厂区内从事非法经营活动。未经乙方同意，不得允许其他企业在本场所进行经营活动。

4.8、非因甲方原因导致的乙方所有的车间、厂区、厂房及厂区内建筑物和设施的损毁、老化、

损失由乙方承担费用并修缮。甲方拥有所有权的设施、设备和配套的损毁、老化、损失由甲方自行承担和修缮。

4.9 甲方作为农产品加工企业，企业自身产生的环评、排放等不达标，导致政府对甲方进行关停等处罚无法继续经营的，甲方自行承担 responsibility 并承担违约赔偿 50 万。

五、乙方的权利和义务

5.1、乙方承诺并确保乙方对厂区的土地、原有建筑物及其初始配套设施等享有合法、完整的支配权和使用权。

5.2、按期收取租金的权利。

5.3、厂区自来水原始配套设施及费用由乙方负责，甲方承担其使用部分的水费。

5.4、厂区及车间的渗漏以及门窗破损由乙方负责修缮，以保证甲方正常的生产经营活动。

5.5 甲、乙双方均不得对租赁标的进行转租或者分租。如乙方出卖、转让本合同涉及的租赁标的、厂房、建筑物及配套设施的，应当提前六个月书面通知甲方。前述六个月的期间自甲方收到乙方书面通知的次日起计算。

5.6 鉴于乙方目前与甲方公用部分厂房和办公区域，乙方需要对其使用部分的厂房、办公区域的安全生产负责包括作业安全、用电、防火安全及运输车辆安全等并承担相应责任。

5.7 乙方负责改扩建后厂房及厂区的消防设施设备，并取得消防、安监等政府验收合格手续。在厂房改扩建之前，如遇安监、消防等相关部门检查，由乙方负责协调整改。生产过程及车间设施中消防、安监验收等手续由甲方负责并承担相应责任。

如因安监、消防等政府验收不通过导致甲方无法正常经营的，乙方自行承担责任和违约赔偿。

六、不可抗力

如遇地震、海啸、洪水、飓风、战争等不可抗力导致本协议不能履行或者需要提前终止履行的，本合同可以合同终止或者解除，双方均不承担责任。

七、违约责任及赔偿

7.1 除不可抗力外，甲、乙双方均不得在合同签订之日起五年内提前终止或者解除合同。

7.2 租赁合同有效期内，任何一方提出合同终止或者解除，须无条件支付对方人民币 50.00 万元（伍拾万元整）作为违约赔偿。并且提前 6 个月书面告知对方。未提前六个月书面通知对方的，应当赔偿因此给对方造成的损失。

7.3、本租赁合同有效期内，如遇政府征收或者拆迁，导致本租赁协议无法继续履行的，双方可以解除合同，互不承担责任。征收或者拆迁时，甲方享有生产设备、设施正常搬迁（包括拆装、搬运费用）的费用补偿以及生产经营性补偿，除此之外其他所有补偿及赔偿全部归乙方享有。

7.4 本协议提前终止或者租赁期限届满未达成续租协议的，甲方应当及时搬离。逾期未搬离的，乙方有权收回房屋。

八、争议解决

本协议执行过程中产生的争议或者纠纷的，双方友好协商解决。协商不成，由原告方所在地法院诉讼解决。

九、附件

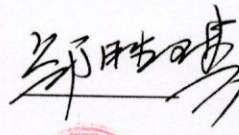
7.1、本协议一式贰份，各份具有同等效力。

7.2、本协议经双方签字盖章后生效。本协议签订前涉及本租赁事项的协议及其补充协议作废。

7.3、经双方协商一致，可以本协议进行修改或者补充。修改或者补充采用书面形式，是本协议的有效组成部分。

甲方：青岛中椒食品配料有限公司



签字人： 

乙方：李杰

签字人： 

签订日期：2019年7月19日