

华荣禹嘉租赁合同

出租方: 上海华荣禹嘉科技发展有限公司

承租方: 上海斐宸电子科技有限公司

签订日期: 2020年 3 月 25 日

甲方（出租方）：上海华荣禹嘉科技发展有限公司

地 址：上海市嘉定区徐行镇徐潘路 1918 号

法定代表：叶备芳

电 话：13801725338

传 真：021-59963591

乙方（承租方）：上海斐宸电子科技有限公司

地 址：上海市嘉定区徐行镇徐潘路 1918 号 2 幢三层 C 区

法定代表：

电 话：

鉴于：

1. 甲方为坐落在徐潘路 1918 号处的工业厂房的合法承租人，有权全部或部分转租该工业厂房；
2. 甲方同意向乙方出租而乙方同意承租本合同所约定的该工业厂房；
3. 为此，根据《中华人民共和国合同法》以及其他相关法律的规定，甲乙双方本着公平、公开、平等互利、自愿等原则，就租赁事宜，协商一致，签订本厂房租赁合同（下称“本合同”）。

第一条 租赁物业状况

1. 租赁物业位置上海市嘉定区徐行镇徐潘路 1918 号 2 幢 三 层 C 区，建筑结构为工业及研发办公用房（已装修过，空调、通风、消防、弱电已有）。租赁面积为665 m²（其中实用面积：605 m²、公摊面积 60 m²）。
2. 厂房内属于甲方的设施、设备、装修、装置及物品，经甲、乙双方共同清点后开具清单，并经双方签字确认。
3. 在签署本合同前，乙方已委派专业人员对租赁物业及附属设施进行现场查验，对于涉及的专业技术等问题已进行详尽了解，双方均确认租赁物业以现状为准进行出租。
4. 本工业用房所处土地为上海市政府确认的 104 工业用地。
5. 本工业用房消防验收等级为丙级（类）。

第二条 租赁物业用途

1. 乙方承租的厂房用途为：工业及研发办公，未经甲方许可，乙方不得擅自改变厂房的用途。
2. 甲方 同意/不同意 乙方将租赁物业作为乙方或乙方关联公司注册或营业地点使用。
3. 在租赁期间，乙方按照上述用途使用厂房，甲方不予干预。乙方在使用厂房期间，应严格遵守本合同及中国法律、法规的规定。

第三条 租赁期限

1. 物业租赁期限共计 60 个月，自 2020 年 4 月 10 日起至 2025 年 4 月 9 日止，2020 年 4 月 10 日

到 2020 年 10 月 9 日为免租期，共 6 个月。另外，因受疫情影响，到期后延长一个月免租期作为扶持。

2. 如乙方在租期届满后续租，需在本租期结束前 6 个月内向甲方提出书面申请，双方另行签订租赁合同；如在本合同期满前二个月乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

3. 本合同租期届满，甲方继续出租该厂房的，乙方在同等条件下 有优先承租权。

4. 本合同期限届满前，乙方应做好腾还租赁物业的准备，并保证将在租赁期满时将租赁物业移交甲方。

第四条 租金、物业费及支付

1. 租金标准为： 租金详见下表。税费由出租方承担。

租赁起止日	面积 (m²)	元/平方米/天	月租金 (元)
2020. 4. 10-2021. 4. 9	665	0. 7	14159
2021. 4. 10-2022. 4. 9	665	0. 8	16182
2022. 4. 10-2025. 4. 9	665	0. 9	18204
其中：2020. 4. 10 到 2020 年 10. 9 为免租期。			

2. 上述租金不包括乙方在租赁物业期间发生的水电通讯等各种能源通讯费用及物业费。

3. 物业费标准为： 3 元/平方米计租面积/月。

4. 支付方式：租金按每 3 个月支付一次，乙方以转账方式支付租金，具体支付时间为：到期季 15 日前（第一次租金支付日期为 2020 年 9 月 30 日前）。甲方在收到乙方的当期租金后，在 5 个工作日内向乙方提供当期租金的增值税专用发票（税率 9%）。

第五条 定金及保证金

1. 乙方应当在本合同签订后 7 日内向甲方交付保证金计人民币 14159 元（一个月房租），本租赁合同自乙方实际交纳保证金之日起生效。

2. 租赁期间，如因乙方因违反本租赁合同约定给甲方造成财产损失的或有其他违约行为的，甲方有权从该保证金中直接扣划乙方应承担的违约金及/或甲方由此遭受实际损失，甲方扣划后将及时以书面方式通知乙方。乙方须于收到上述通知后 7 日内，向甲方补足被扣划的保证金，除非此时租赁合同已终止。乙方对甲方扣划行为有异议的，可通过磋商或诉讼、仲裁等方式主张权利，但不影响先行补足保证金的义务。

3. 租赁期满，乙方结清房租及其他费用，甲方应将保证金无息退还乙方。

第六条 租赁物业交接

1. 甲方应于租期开始日前将租赁物业交付乙方使用，关于租赁物业交接甲方不再另行通知乙方，乙方须提前与甲方联系办理租赁物业交接手续。
2. 双方在交接时对租赁物业的状况共同进行清点检验，并签署租赁物业移交书、交付厂房钥匙，交付标准以双方在本合同中确定的租赁物业状况为准。租赁物业的保管责任自交接之日起由乙方承担。
3. 甲方迟延交付租赁物业的，租赁期限相应顺延，甲方迟延交付物业超过 30 日的，乙方有权终止本合同，双方互不承担违约及赔偿责任。

第七条 厂房的装修、改造及免租期

1. 乙方如需对所租厂房进行改造、装修、安装设施设备的，改造及装修工程由乙方自行实施。乙方应在施工前将改造或装修设计方案及图纸提交甲方，在征得甲方同意且办理政府有关审批手续后方得按审定后的图纸施工。改造、装修工程所发生的一切费用由乙方自行承担，有关消防验收等手续由乙方自行申报，甲方提供协助。乙方的装修应采取文明施工，并遵守国家相应的法律、法规，服从甲方正常管理。
2. 乙方进行后期装修工程时不得影响和妨碍第三人的正常生产与经营活动。如因乙方过错导致第三人遭受损失而向甲方索赔，甲方应立即将详情以书面的方式告知乙方，乙方应立即妥善处理并承担因此所产生的责任。
3. 在对租赁物业进行装修工程前，双方应自费为租赁物业就其在装修期间可能遇到的各种风险，向保险公司购买中国法律所要求的保险。
4. 如政府任何主管部门对租赁物业后期装修提出整改要求，乙方须依法修改其装修，并承担整改装修费用。但是，如该等装修是因甲方的工程质量的过错造成的，甲方应承担该等整改装修费用和赔偿乙方因此遭受的实际损失。
5. 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围，擅自装修房屋或者增设附属设施的，乙方经甲方通知后应尽快恢复原状，并承担由此造成的实际损失与责任。
6. 在后期装修期内，乙方可安排员工、顾客对所安装的装修设施、设备及仪器等进行测试、练习及试业，以准备作正式营业，但不得妨碍任何第三人的正常生产生活和经营活动或对任何第三人造成损害，否则承担相应的责任。
7. 甲方同意将自 2020 年 4 月 10 日起至 2020 年 10 月 9 日止的期限作为乙方的装修免租期，无论在该期限内乙方是否完成装修，该期限届满后均开始计算租金。
8. 本次租赁期满后乙方应无条件中止合同中地址的租赁；如有续租的意愿应提前 6 个月向甲方提出，甲方可视实际情况，在园区内其他相对符合此业态的厂房内予以重新安排，并续约。因此给乙方造成的装修损失由乙方自行承担。
9. 本合同期满或提前终止时，乙方对厂房实施的改造、装修及安装的设备设施等，应在向甲方交还房屋之前进行拆除或无偿归甲方所有。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，乙方应予以赔偿。

第八条 租赁物业的维修维护

1. 租赁期间，甲方负责租赁物业主体结构、租赁物业附属公共设施以及确定由甲方负责维修部位的维修工作。双方在签署本合同时将一并确定租赁物业及附属设施的维修分工。
2. 乙方负责其在租赁物业中自行安装的设施设备的维修和保养，并对甲方提供的附属设施（不含公用设施、设备）进行日常维护。
3. 在租赁物业使用过程中，出现应由甲方承担维修责任的事项时，乙方应及时通知甲方，并迅速采取必要措施防止损失的进一步扩大，乙方采取以上合理措施所发生的费用和产生的责任由甲方承担，如因乙方未在合理时间内通知或未采取暂时合理的措施防止损失的扩大，乙方承担因此而扩大的损失。甲方应在接到乙方通知后立即或尽快且不迟于两日内开始维修。逾期不维修的，乙方可聘请专业维修人员进行检查，代为维修，该等维修费用和因延误维修给乙方造成的实际损失由甲方承担。因甲方、其雇员、代理人的职务行为所导致的损坏或故障，维修费用和给乙方造成的实际损失应由甲方承担。因乙方、其雇员、代理人的职务行为所导致的损坏或故障，维修费用和给甲方造成的实际损失应由乙方承担。
4. 甲方对厂房及附属设施进行正常的大修、检修等活动或因突发事件对厂房进行抢修的，乙方应给予配合。甲方因处理与该租赁业务事宜或设备检查、维护等，且在有必要进入租赁物业时：
 - 1) 营业时间内，甲方或物业公司人员须在乙方人员陪同下进入租赁物业非营业区域，乙方应给予协助及配合；
 - 2) 非营业时间内，在无法联络到乙方人员并且情况紧急的情况下，甲方或物业公司人员可自行在事先不通知的情况下进入租赁物业或专用区域，但在过程中应小心安全谨慎行事和采取有效措施减少乙方的损失及保护乙方的财产，并应于事后两天内将情况向乙方予以书面说明。否则，甲方应承担由此给乙方或任何第三方所造成的损失。
5. 一般情况下，乙方因调整、维修、检查任何相关设施、设备或其他原因进入甲方承担维修责任的设备/机房时，乙方应于事先通知并获甲方同意的情况下方可进入。甲方应给予协助及配合。若遇到紧急事态或无法联络到甲方人员的情况下，可在事先不通知的情况下进入甲方承担维修责任的设备/机房，但在过程中乙方应小心安全谨慎行事和采取有效措施减少甲方的损失及保护甲方的财产，并应于事后两天内将情况向甲方予以书面说明。否则，乙方应承担由此给甲方或任何第三方所造成的损失。
6. 虽然出租物业包含公用水、气、电、热等市政公用设施，但除非甲方在使用及管理过程中存有过错，否则将不对因该等供应部门的正常及不当检修、故障等给乙方造成的任何损害承担违约及赔偿责任。

第九条 物业管理及能源通讯费用

1. 租赁期间，乙方应自行负担因其使用厂房而发生的水、电、燃气、采暖、电话、网络等各项能源通讯费用及物业管理费用，并按照有关管理部门的规定按时如数交纳。
2. 乙方正式进驻厂租赁物业前，该物业之前所欠的能源通讯等费用应由甲方结清，双方应共同到有关能源通讯等部门办理缴费人的变更手续（如果允许的话），将缴费人变更为乙方。本合同终止

后,在乙方结清其租赁期间的能源通讯费用的情况下,甲方应配合乙方办理缴费人的变更手续,将缴费人变更为甲方或新的承租方。乙方应承担变更能源通讯费用缴费人的手续费用。

3. 即便在租赁期间乙方停止使用租赁物业及附属设施,仍应按相关规定交纳物业及能源费用。租赁期间乙方单方停止使用厂房及设施将不作为减免租金、物业费用及其他费用的理由。

第十条 承租人限制

1. 乙方在使用租赁物业期间,乙方应当合理使用厂房及附属设施,作好厂房的日常维护工作,凡因乙方使用不当给甲方厂房及附属设施造成不应有的损坏的,乙方应当负责修复或赔偿。

2. 乙方在使用物业过程中,还应注意对环境的影响,因环境污染给任何第三人造成侵害,概由乙方承担责任,且甲方可以以此作为与乙方终止合同的理由。在租赁终止时,对于租赁物业及周边区域如造成环境侵害,乙方须负责或赔偿由此造成的损失。乙方应确保其使用厂房所进行的生产项目符合有关环保要求,并应采取有效措施,减少和降低其生产过程中产生的水、汽、尘、噪声、腐蚀、辐射等污染。

3. 乙方在租赁期间禁止将租赁物业部分或全部转租给他人,或通过合租、承包经营、授权经营、50%以上的股权转让等任何实际将租赁物业交由第三方使用的行为。

4. 租赁期间内,厂房及附属设施的安全责任由乙方承担。乙方应根据有关部门的要求,做好防火、防汛等各项安全防范工作,并接受有关的检查与监督,如因乙方拒绝监督或整改,造成灾害损失,则由乙方承担全部的法律和经济责任。(双方应另行签署《安全责任书》)

5. 乙方应处理好与相邻单位之间的关系,在公共道路通行、临时用地、临时照明、临时用排水、临里噪音等方面应相互提供便利,减少相互干扰,相互合作。

6. 在租赁期间,乙方须负责甲方及乙方所有的财产及物品的保管工作,租赁厂房及附属设施及其他财产,遭受盗窃、第三方侵害、毁损等将全部由乙方负责承担。乙方在承担上述责任后可向责任人主张。

7. 租赁期内甲方同意乙方可免费使用租赁物业外墙上可合法发布广告的广告牌位(详细位置及设计须由甲方最终审定)。涉及市容、工商等许可或备案手续及费用由乙方承担。在该等广告牌/指示牌的安装和使用过程中,因乙方过错引致甲方或任何第三人(负责安装、修护或拆卸人员除外)的人身损害或财产损失,由乙方承担全部的法律风险。

8. 在租赁期间,甲方对租赁物业、配套设施及公共设施进行改造,在不影响乙方使用且不降低标准的情况下,乙方不持异议。但在租期内租金标准不变。

第十一条 违约及赔偿责任

1. 在本合同有效期内,任何一方不得无故终止合同,否则将以支付剩余租期内全部租金作为违约金支付对方作为违约责任。

2. 在租赁期限内,未经甲方书面同意乙方擅自变更房屋用途,或从事非法活动,或在厂房内隐匿武器、弹药、汽油、酒精等易燃易爆物品和其他非法或危险物品,甲方有权随时解除本合同,收回厂房并收取剩余未履行租期的全部租金作为违约金。

3. 乙方应严格执行工商、税务等规定实地注册,在取得环评、工商、税务等各相关政府部门批准的

证件后才能正常开展生产。

4. 乙方延期支付租金或物业及其他能源费用,按欠付租金的日20%向甲方支付违约金,延期超过60天的,甲方有权解除本租赁合同,乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

5. 在租赁期限内,未经甲方书面同意擅自对租赁物业及附属设施装修改造或超范围装修改造的,甲方有权解除本租赁合同,乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

6. 在租赁期限内,乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给任何第三人造成侵害,或遭受行政机关处罚的,除非能在甲方允许的期限内得以全部整改,否则甲方有权解除本租赁合同,乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

7. 乙方在租赁期间将租赁物业部分或全部转租给他人,或通过合租、承包经营、授权经营、50%以上的股权转让等任何实际将租赁物业交由第三方使用的行为的,甲方有权解除本租赁合同,乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

8. 乙方在保证金通知扣减后7日内仍未予以补足的,延期按补足金额的日20%向甲方支付违约金,延期超过60天的,甲方有权解除本租赁合同,乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

9. 租期届满或无论因任何原因提前终止,乙方均应在租期届满前或租赁合同终止后15日内将租赁物业及附属设施移交甲方,逾期移交期间按租金标准的2倍支付违约金。

10. 发生下列情形之一的,本合同自动解除,任何一方无需向另一方赔偿或履行本合同的义务:

1) 政府决定征收租赁物业所在土地而需拆除租赁物业的;但如该征收获得政府补偿,乙方可以按照国家规定获得应由乙方享有的补偿。

2) 租期届满,乙方未行使续租权或乙方行使续租权但未能就续租条件与甲方达成一致的。

3) 因发生火灾、爆炸及其他事故导致租赁物业无法继续租赁且在3个月内无法修复的。

4) 双方达成书面合同,一致同意提前终止本合同的。

11. 任何一方出现违约行为,经对方催告在合理期限内仍未能履行至符合合同约定的,对方均有权终止本合同,且有权要求对方赔偿因违约行为遭受的实际损失。

12. 由于不可抗力或其他双方不能预见并且不能控制的原因造成不能履行本合同所规定的义务,得免除遭受不可抗力的一方不履行合同的责任,但遭受不可抗力的一方应当及时将情况通知另一方,双方应当尽快协商决定解除合同、部分解除合同或延期履行合同。

13. 任何一方违约,而另一方不行使本合同规定的终止本合同的权利,违约方应承担守约方为纠正该等违约行为而产生的全部费用(包括但不限于仲裁费用、律师费用、装修费用和维修费用),并承担赔偿责任。

14. 本合同终止不影响合同约定的违约及赔偿责任的承担。

15. 乙方退租后在15天内办理注销、退出原工商注册登记地址。

第十二条 保险

1. 在租期内,乙方应对租赁物业内的乙方购置的设施、物品等购买相关保险并购买公众责任险、财产一切险,并向甲方提供保险单复印件。保险范围内涉及到需要向甲方赔偿的,甲方须为其受益人之一。

第十三条 不可抗力

1. 不可抗力系指一方不能预见、不能避免并且不能克服，妨碍该方履行其在本合同项下的全部或大部分义务的事件，包括但不限于爆炸、火灾、洪水、破坏以及风暴或任何意外事件。
2. 因不可抗力引致其中一方不能履行其在本合同下的全部或部分义务，该方应在不可抗力发生后十四日内书面通知另一方并提交相关的证据，双方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻各自的损失。如有不可抗力事件发生，任何一方无需对因此而停止或延迟履行义务致使另一方招致的任何损害、费用增加或损失承担责任。上述停止或延迟履行义务不应被视为违约。声称遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当方法减少或消除不可抗力事件的影响，并应努力在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。
3. 在租期内非乙方原因造成的火灾、水灾、风暴、爆炸以及破坏引致乙方无法营业或不能使用专用区域，自发生该事情当日起，乙方无须缴付任何租金，直至租赁物业可以继续正常、安全营业和使用为止。但如果乙方仍在租赁物业中进行部分营业，乙方应按实际营业面积缴纳租金。

第十四条 赔偿限制

1. 除本合同另有约定外，对于由任何原因导致的间接的、偶然的、特殊的或后果性的损失、损害、无法使用、收益的损失、利润的损失、商誉损失、无法磋商或机会损失，预期收益的损失，数据的任何损失或破坏均不承担任何责任，无论该等损失和损害是否由于违约、疏忽或任何其他侵权行为或与此相关的任何法律权利造成，也不论该方是否意识到、或在适用法律允许的最大范围内应合理的意识到可能造成此等损失。

第十五条 租赁登记及税费承担

1. 与本合同有关的登记费、印花税、房屋出租管理费、房产税等税费将按有关政府部门的规定各自负担。如果法律没有规定且双方无约定的，基于平等互利原则，由双方平均分担。任何一方要求公证合同，则由此而引起的一切费用由该要求方承担。
2. 双方同意因该租赁物业享有税收优惠而产生的税收返还归甲方所有。

第十六条 争议的解决及法律适用

1. 凡与本协议有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交该物业所在地法院起诉解决。由上述过程发生的费用（包括律师费等费用）除上述法院判决另有规定外，皆由败诉方承担。
2. 在进行法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同仍应继续履行，各方发生的争议不影响本协议其他约定的履行。
3. 本合同的执行、解释及争议解决，均适用中华人民共和国法律法规。

第十七条 通知送达

1. 一方当事人可采用直接、邮寄、传真、电子邮件或者其他合法方式通知对方当事人。
2. 因当事人提供或者确认的送达地址不准确、拒不提供送达地址、送达地址变更未及时通知对方当事人或者指定的代收人拒绝签收的，通知被退回之日视为送达日。

3. 一方发送的任何通知、要求或其它通讯在以下列方式以下述较早发生者为准提供后，视为已由另一方有效收悉：凡使用专人递送方式提供者，实际收取或拒收之时；凡使用证明邮件或挂号信方式提供者，发送邮件之日后七（7）天；凡使用传真方式提供者，文件传输之时，但必须另以证明邮件或挂号信方式提供传真件的确认文本。

4. 乙方的送达地址为：承租该物业的地址。其他地址：无。

第十八条 保密

1. 任何一方在依据本协议履行相应的义务时，可能会获得对方及其关联实体的机密或专有信息（“保密信息”）。三方均确认保密信息的专有性、敏感性以及保持信心的秘密性的重要性。上述信息包括但不限于：（1）本协议本身及其条款和内容；（2）在协议履行过程中——除非根据法律或司法程序要求披露外，在没有对方事先书面同意的情况下不向任何其他方以任何形式透露上述信息。
2. 各方均承诺，在签署及履行本协议过程中，任何一方的员工、服务人员、代理人和承包商对文件和交易信息的接触仅限于为了履行本协议约定的必要职能而必须得知该等信息的人员，并且该等信息的披露仅限于履行本协议约定事项之目的。任何一方均承诺促使其所有员工、服务人员、代理人和承包商遵守上述保密条款，防止秘密信息的披露。任何一方将许可对方审查保密程序。
3. 如果一方受法院指令、传票或其他法律、管理机构或类似司法程序的要求而披露任何信息，则该接受通知或指令方均应在收到上述通知或指令后立即通知对方，以便对方申请相应的保护。
4. 本条约定在本合同无论何种原因终止后应仍然有效。

第十九条 其他

1. 任何一方将独立承担违约责任，一方未按合同约定履行约定及法定义务，将不作为另一方迟延或拒绝履行义务的理由。
2. 如果本协议的任何条款或规定无效或不能履行，本协议其余的内容不应受此影响，而且本协议其余各项条款与规定在法律允许的最大限度内应继续有效并予以执行。
3. 本合同未尽事宜，各方协商同意后，以书面形式修订或补充；本合同没有约定且双方又没有达成补充协议的，依照《合同法》的有关规定处理。
4. 本合同一式肆份，双方各执贰份，均具有同等效力。
5. 本合同由双方盖章及授权代表签字后生效。

甲方：上海华荣禹嘉科技发展有限公司

代表人：叶备芳

日期：2020年3月25日

乙方：

代表人：

日期：2020年3月25日