

厂房租赁协议

甲方（出租方）：昆山市顶丰食品有限公司

联系电话：18962439778 陈国雄

通讯地址：江苏省昆山市千灯镇汶浦路 36 号

乙方（承租方）：江苏洛卡斯金属制品有限公司

联系电话：15995642241 王悦

通讯地址：昆山市玉山镇北门路 3888 号

根据有关法律法规，甲乙双方经友好协商就厂房租赁（以下简称“租赁物”）事宜在【】市【】区一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1. 租赁物地址：江苏省昆山市千灯镇汶浦中路 36 号 10 号楼三楼，租赁物面积为 939 m²

2. 租赁物产权性质：生产。

3. 本租赁物采取整租的方式，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物转租于第三方，租赁物内的管理工作由乙方统一负责。乙方享有使用租赁物周边地带的合法通行权利。租赁物内的配电、消防、配水等设施由乙方保管。

4. 双方约定本协议中乙方租用甲方的厂房用于生产经营，乙方保证自己的生产经营活动符合消防、环保、安全生产方面的法律法规和其他政府规定，如乙方违反此约定，则甲方有权解除协议，收回租赁物并不赔偿任何损失。

5. 乙方承诺，在签署本协议前已现场查验过该租赁物，对该租赁物及其现有状况及所有相关配套设施状况已充分了解，并愿意按现状予以承租。

6. 乙方承诺，乙方承租厂房进行经营，所经营行业须经政府部门批准并向甲方备案。未获得政府有关部门核准前不得经营，如因未能办理前述审批手续所造成的一切损失均由乙方自行承担，且乙方在本协议项下的租金及各项费用支付义务不受任何影响，如因此给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

7. 乙方承诺，租赁期间不得在租赁物内住宿人员，并遵守国家及昆山市有关房屋使用的各项规定。

8. 乙方承诺，在租赁期内未经甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批或核准前，不得擅自改变上述约定的房屋用途及外观。

第二条 租赁期限与租赁物交付

1. 租赁期限：租赁期共 2 年，自 2024 年 3 月 20 日起（甲方拿到房产证件之日），至 2026 年 3 月 19 日止。协议到期后乙方享有优先承租权。

2. 在租赁期限内，若遇甲方转让租赁物的部分或全部产权，甲方应确保乙方在同等受让条件下对租赁物享有优先购买权。

3. 交付时间：双方初步定于 2024 年 3 月 19 日甲方按租赁物现状进行交付，甲方交付租赁物后，乙方可进厂进行装修，交付日期以实际交付之日为准，租金起算日根据实际交付租赁物之日相应调整。

4. 乙方应于甲方实际交付租赁物的日期与甲方办理交接手续，在办理该租赁物交接手续之前乙方应向甲方付清根据本协议 4-2 约定的第一期租金。如由于乙方原因，交付日起 7 日（自然日）内仍未办理交接的，甲方有权单方面终止本协议并没收押金不予退还。

5. 租赁期限届满前 6 个月，甲方可以重新进行该厂房出租的各项准备工作，包括将该厂房展示给其他求租者（以不妨碍乙方正常经营为前提）等，乙方应予充分配合。在此情况下，甲方可以提前一天以电话/微信通知的方式告知乙方，陪同相关求租者查看厂房，乙方可指定专人予以陪同。

第三条 解除权

乙方如有下列情形之一的，构成违约，甲方有权单方终止协议，收回租赁物并由乙方承担造成的一切经济损失，同时甲方对于押金不予退还：

1. 乙方未按照本协议第一条第 4 款的租赁用途使用租赁物；
2. 乙方利用租赁物进行非法活动、损害公共利益的；
3. 乙方拖欠租金达 15 日（自然日）；
4. 乙方未经甲方书面同意，将租赁物转租、分租、转借、联营、入股或与他人调剂交换至第三方；
5. 乙方擅自对租赁物主体结构进行装修、破坏、改建或扩建的，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失；

6. 乙方对该租赁物的使用产生了噪音、辐射、低频、视觉、光等不符合环保法规和政府要求被投诉并被查处、经甲方提醒并给予期限内仍未改正的;

7. 乙方若有违反本协议其他条款约定,或乙方有其他违法违规行为的,乙方应当承担相关法律责任;

8. 乙方因经营不善被债权人申请破产/甲方有证据证明乙方有破产风险/有被法院扣押/冻结/查封财产风险,且无能力继续履行本协议的;

9. 协议解除后,乙方应在甲方通知的合理期限内迁出厂房,如乙方拒绝迁出/或因乙方出现逃债等行为而无法联系到乙方的,甲方有权将厂房内的物品及添附作为废弃物处理,并向乙方收取实际发生的清偿费用。

第四条 租金、履约押金及支付

1. 以两年为一个周期进行租金调整,第一年租金标准为人民币 15 元/㎡/月,以后每两年租金标准在上一个年租金标准的基础上上调。租赁期届满,同等条件乙方优先续租。租金开仓储服务管理增值税发票。

2. 厂房租金每 6 个月为一期,即 84500 元整(大写 捌万肆仟伍佰元整)首期租金应于本协议签订后 5 个工作日内支付,后续租金,应于下期租赁期前 5 个工作日支付。甲方开具仓储服务发票给乙方。

3. 乙方应当在本协议签订当日向甲方交付履约押金,人民币 30000 元整(大写 叁万元整)。在租赁期内,若乙方对租赁物及其设施设备造成损害或乙方有任何其他违约行为产生的违约金、赔偿金及甲方垫付的相关费用,甲方均有权自该押金中进行相应扣除。如租赁协议继续履行,乙方应在甲方规定的时间内补足押金,乙方拒绝补足的,按本协议逾期支付租金的约定执行。该押金于本协议期届满,乙方无任何违约且按时返还该租赁物、结清租金、水电煤等相关费用后,由甲方在 5 个工作日内无息返退还乙方,乙方凭相关收据自行到甲方处领取。

4. 如需办理工商税务手续、安评、环评和消防等相关手续,由乙方负责与当地政府沟通,若本协议签订后一个月内经乙方沟通后当地政府不允许,则本协议终止,乙方返还租赁物,且结清租金、水电煤等相关费用后,由甲方在 5 个工作日内将押金无息返还给乙方。

5. 租赁期内其余费用包括但不限于装饰装修工程费、装修押金、水电煤费、绿化设施、公摊水电费、电话费、宽带网络等因使用该租赁物所产生的费用、前述费由乙方自行向有关部门缴纳,具体费用以相关部门标准为准。若后期乙方需增容电量,甲方予以全力配合。

6. 厂房租金（含押金），由乙方公司账户转账至甲方公司账户，双方银行账户信息如下：

甲方帐户名称： 昆山市顶丰食品有限公司

甲方账号： 1102 0237 1910 0061 709

甲方开户行： 工行江苏省昆山市千灯支行

乙方账户名称：

乙方账号：

乙方开户行：

第五条 专用设施、场地的维修、保养

1. 如在租赁期间厂房出现工程质量问题，乙方应及时通知甲方，由甲方负责及时维修，如甲方故意拖延维修时间，给乙方造成损失，甲方应承担相关责任。该工程质量问题系乙方导致的除外。

2. 乙方在租赁期限内应爱护租赁物及厂区内公共设施，因乙方使用不当造成租赁物及公共设施损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

3. 在协议期限内，甲方保证乙方所使用租赁物屋面、墙面不漏水 and 基础设施（电力、上下水管道、消防设施等）运转正常。出现异常，甲方及时修复，但属于乙方自行建设或使用不当，由乙方负责修复，如给甲方造成其他损失的，应予赔偿。

4. 租赁期间，租赁物及附属设施的维修养护（包括电梯设备年检、电力设备电试费等）由乙方负责。

5. 租赁期间，甲方保证租赁物及其附属设施处于正常可使用和安全的状态。甲方或甲方指定的物业管理公司有权对该厂房及其附属设施进行日常检查、养护，但应至少提前1天通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合，甲方或甲方指定的物业管理公司应尽可能的保证乙方的正常经营不受影响或干扰。

第六条 保险及生产环境保护等

1. 租赁期间，乙方如需投保厂房使用相关的保险，乙方应当自行向资信度良好的保险公司购买相应的保险，其包括但不限于财产险、责任险和公众责任险等等。保险期应与租赁期相同，以维护乙方财产及消费者人身利益。

2. 乙方自行负责正常的、安全的生产环境，人身及财产等一切安全生产责任均由乙方自行负责。

3. 乙方自行对租赁物内设施、设备及乙方的设施设备等采取安全防护措施,防止遭受各种自然事件、人为事件的影响,保证租赁物内的设施设备均符合政府相关主管部门的要求,否则,由此产生的所有责任均由乙方自行承担。

第七条 装修条款

1. 除租赁物内已有的设施外,乙方在生产过程中需要装修的,在不影响厂房主体结构和承重结构的安全情况下,乙方可按使用需要,在获取甲方书面同意后对该厂房内进行必要装修、增添增设分割改动等,在符合消防安检的情况下,经甲方书面同意可以开门。租赁期届满后,乙方应保证租赁物为安全的可使用状态,在不破坏地面与顶面的基础上,乙方有权将可移动物品(包括办公家具、空调电器、货架设备等)拆除。不能拆除的装饰装修部分或拆除将破坏租赁物正常使用的,乙方同意无偿将相关部分保留并将其归于甲方所有,乙方遗留在租赁物内的物品,经甲方通知乙方仍未搬离,视为乙方放弃该物品。租赁物经甲方验收后,乙方方可办理退租手续。

2. 乙方在装修厂房时,必需自行单独安装经供电公司、自来水公司和甲方校正过的水电表。

3. 乙方在装修厂房期间,装修垃圾存放在甲方指定的区域内,严禁乱扔乱放。装修完工后,乙方承诺自行清理所有装修垃圾。

4. 装修期间乙方应当对施工人员和第三方安全负责,并不得损坏厂房及相邻部位的相关设施。因装修对甲方或第三方造成的人身伤亡或财产损失,由乙方承担赔偿责任,甲方不承担赔偿责任。

5. 乙方装修不得损坏厂房及相邻部位结构和外立面。

6. 乙方确认:除该厂房现有设施设备之外,乙方经营所需的电话、网络宽带等配套设备,由乙方自行申请,需甲方配合协调的,甲方应予以配合,所发生的费用由乙方自行承担,乙方若需提高现有各项配套标准的,其费用由乙方承担,甲方将给予相关必要之配合。

7. 乙方如需在该厂房内安装超过电表负荷、承载负荷的任何设备、仪器或机械等,须征得甲方或甲方指定的物业管理公司同意,并由甲方或甲方指定的物业管理公司协助乙方办理相关手续,费用由乙方承担。未经甲方或甲方指定的物业管理公司同意和因未办理相关手续而产生的事故、罚款或其他损失的,所有责任均由乙方自行承担。

8. 乙方不得未经甲方书面同意在该厂房外墙及屋面附加任何物件,涂刷任何涂料或作出任何外观更改。对厂房的使用不得产生噪音、辐射、低频、视觉、光等不符合环保法规和政府要求的污染。若发生上述情况,乙方负责维修整改,产生的费用开支均由乙方承担,并赔偿甲方及相关方相应的经济损失。

9. 乙方在任何时候均不得以该租赁物的装修/装饰方案已经得到甲方许可/备案为由要求甲方承担施工期间所发生的任何形式的人身伤亡或财产损失;施工完工后无法通过消防、卫生、安全生产或其他主管部门的验收而发生的损失;装修装饰及添附的设备设施投入使用后所发生的损耗、损毁、及造成的人身/财产损失;及其他与乙方装修/装饰/生产行为或结果相关的损失。

第八条 违约责任

1. 甲方保证对该厂房享有出租之权利,如有任何权属纠纷或权限不实,由甲方自行解决,如因此损害了承租方,则甲方应赔偿承租方相应的损失。本条款独立于本协议,即使本协议无效,本条款仍使用与甲乙双方。

2. 甲方应按本协议约定的时间将该厂房交付给乙方使用,如逾期交付,每逾期一日,甲方应按协议日租金的2倍向乙方支付违约金,逾期超过15日,乙方有权终止本协议。

3. 乙方必须按时交纳租金,如逾期未缴纳租金,每逾期一日,乙方应按协议日租金的2倍向甲方支付违约金。逾期超过15日,视为乙方严重违约。甲方有权提前终止本协议,乙方除支付上述违约金之外,所支付给甲方的押金亦不予退还。

4. 乙方必须按时交纳水电煤费等,逾期15日以上即视为乙方违约,甲方有权单方面终止本协议,限期乙方搬离。乙方须结清全部的水电煤费和其它相关费用后,甲方不予退还乙方的押金。

5. 租赁期届满,乙方无论是否续租,都应在租赁期届满6个月月前书面通知甲方,如乙方在规定时间内通知甲方的内容为申请续租的,经甲方书面同意,双方另行签订租赁协议,同等条件下乙方享有优先承租权。

6. 乙方承诺在签定本租赁协议后一年内,将自己的主体公司注册在租赁物所在地址内_____,甲方承诺协助乙方办理注册事宜。否则协议期满后,视为乙方自行放弃优先承租权。

7. 租赁期间,非本协议约定的情况甲方擅自解除本协议,提前收回该厂房,甲方应向乙方支付6个月租金作为违约金,并且按照本协议期限的剩余月份均摊承担乙方的装修费用。因不可抗力造成甲方无法继续向乙方提供厂房租赁时,甲方除退还乙方押金外,不再承担乙方的装修费用。

8. 租赁期间,除双方另有协定外,由乙方原因导致本协议提前终止/乙方擅自退租的,乙方应向甲方支付6个月租金作为违约金,乙方须另行结清全部的水电煤费和其它相关费用,如给甲方造成其它损失的,乙方还应负责赔偿。

9. 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修该厂房或增添附属设施的,甲方有权要求乙方恢复厂房原状并赔偿损失。

10. 租赁到期后,乙方逾期交付该厂房的,每逾期一日,乙方按该厂房当时日租金的2倍向甲方支付违约金。

11. 若乙方在租赁期届满前退租厂房,必须提前一个月告知甲方,同时支付本协议履行期间产生的所有费用。若乙方在退租前一个月内未支付本协议履行期间产生的所有费用,视为乙方严重违约,乙方必须赔偿甲方的所有损失。

12. 如租赁期届满或本协议终止/提前解除后,乙方应当在甲方通知的合理期限内搬出,乙方不能按时搬出该厂房逾期达到5天的,视为乙方自动放弃该厂房内的装修和所有物品,甲方有权对该厂房中乙方的物品任意处置,并有权向乙方收取实际发生的清场费用。清场完毕前,乙方仍需按租赁标准支付占有使用费与相应的水、电与煤气等费用。

第九条 协议的终止

1. 本协议提前终止或有效期届满,甲、乙双方未达成续租协议的,乙方应于终止之日或租赁期限届满之日后甲方通知的合理期限内迁离租赁物,甲方应在乙方结清后5个工作日内将押金无息退还给乙方。在甲方书面催告后乙方仍未能取走自己的固定设施或装修的,视为乙方放弃该部分财产所有权,由此发生的毁损、灭失与甲方无关。

2. 如果遇政府拆迁/征用/规划用途调整等因素导致协议终止,则甲方应及时通知乙方并退还余下厂房租金,拆迁政策、协议、评估报告中关于乙方权益的部分由乙方享有。

3. 租赁物在租赁期内如发生国家征用、拆迁、规划用途调整等因素,本协议自行终止,甲方无需向乙方支付任何费用或向乙方承担任何责任。乙方应无条件将租赁物按照本协议约定交还甲方。如政府就上述因素的发生同意对租赁物给予补偿的,乙方同意全部补偿费用归甲方所有,但按照法律规定属于乙方的补偿除外。双方按乙方实际租赁期限计算租金及其他费用。

第十条 争议解决

1. 本协议在履行中发生争议,应由双方友好协商解决,协商不成需要诉讼解决纠纷的,以甲方所在地法院为诉讼法院。

2. 本协议及其全部附件(如有)的订立、生效、履行、修改、解释和终止均应适用中华人民共和国法律。

第十一条 协议效力

1. 本协议经双方签字盖章，并收到乙方支付的租赁押金款项后生效。
2. 本协议未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。
3. 厂房如因不可抗力的原因导致损毁和造成承租方损失的，双方互不承担责任。
4. 本协议壹式贰份，甲乙双方各执壹份，每份具有同等法律效力。

第十二条 甲方免责条款

乙方同意甲方无论在任何情况下均无需就以下事宜向乙方承担赔偿责任：

1. 因该厂房所在区域内发生任何自然灾害、盗窃、抢劫、刑事犯罪或不可抗力等事件，使乙方遭受损失或损害；
2. 发生非甲方原因造成的灾祸，致使该厂房不能使用，或者其中任何设施出现故障或不能正常运行，或者水、电、煤气供应中断；
3. 因进行日常保养或故障抢修而引起水、电、煤气或其他公共设施等供应的中断；
4. 因部分公共区域改建而不能使用，导致甲方或甲方指定的物业管理公司所提供的服务水平暂时下降的；
5. 由于非甲方的原因，而给乙方造成损失或损害的，由侵权方直接赔偿；
6. 租赁物占用范围内的土地使用权依法提前收回；
7. 租赁物因社会公共利益被依法征用；
8. 因第三方行为导致的其他事故。

第十三条 其他约定

1. 乙方如在搬离该厂房的过程中对甲方或第三方造成损害或损失，乙方负赔偿责任。
2. 乙方应尽法律规定的纳税义务，并以经营者的身份接受有关政府部门的检查。
3. 本协议签订时，甲乙双方各自承诺均为合法成立、正常经营之有限公司，签订本协议时，提供给对方的证照资料完善、有效、无虚假，并为此承担由此引发的一切责任。
4. 甲乙双方确认，本协议履行期间，乙方以其在租赁物内实际生产运营时所投入的全部机器、设备等作为其履行本协议项下全部义务的担保。

甲方：(签章)

乙方：(签章)

公司名称：昆山市顶丰食品有限公司

公司名称：苏州洛卡斯金属制品有限公司

通讯地址：江苏省昆山市千灯镇汶浦路 36 号

通讯地址：昆山市玉山镇北门路 3888 号

电话：

电话：

日期：2024-3-4

日期：2024-3-4

