

租赁合同



NO: 1 幢 302

租赁合同

合同编号: YSD20221101001

出租方: 上海宜思达实业有限公司 (以下简称甲方)

承租方: 上海瀚金照明科技有限公司 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定, 甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上, 经协商一致, 就厂房的租赁事宜达成以下协议:

第一条: 出租厂房情况

- 1-1、甲方出租给乙方的厂房坐落在上海市盈港东路 7030 号内的 1 栋 302 厂房 (以下简称“该厂房”)
- 1-2、经双方确认, 出租面积约为 650 平方米 (含公摊面积, 得房率为 85%)。

第二条: 租赁使用性质和生产用途

- 2-1、乙方向甲方承诺, 租赁该厂房严格按照经核准的生产经营范围和该厂房原规划设计的生产使用性质, 用于从事 厂房 使用, 不得用于住宿。
- 2-2、乙方保证, 在租赁期内未征得甲方的书面同意, 或未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准, 不得擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质、从事上款规定之外的其他的产品的生产经营活动。

第三条: 交付日期和租赁期限

- 3-1、甲方应于 2022 年 11 月 1 日前向乙方交付该厂房, 免租期为 15 天, 按现状交付。
- 3-2、租赁日期 2022 年 11 月 16 日至 2027 年 11 月 15 日止
- 3-3、租赁期满后, 乙方如期返还该厂房和有关设施设备。乙方需继续承租的, 则应于租赁期届满前三个月, 向甲方提出续租书面要求, 经甲方同意后, 双方应重新签订租赁合同, 同等条件下, 乙方有优先续租权。

第四条: 租金、支付方式和限期

- 4-1、甲乙双方约定、该厂房月租金为人民币 15833 元 (大写: 壹万伍仟捌佰叁拾叁), 以上租金为含税价 9% 增值税专用发票, 如乙方要求甲方开具租赁发票的, 应先将相应税费及租金支付给甲方, 待甲方收到相应款项后将增值税专用发票开具给乙方, 税点按国家标准规定, 如果国家改变税点则按照百分比税点增加或者减少。
- 4-2、本合同规定的年租金每年递增第一年年租金的 3%。即 2022 年 11 月 16 日至 2023 年 11 月 15 日年租金为: 190000 元 (壹拾玖万元整)、2023 年 11 月 16 日至 2024 年 11 月 15 日年租金为: 195700 元 (壹拾玖万伍仟柒佰元)

整)、2024年11月16日至2025年11月15日年租金为:201400元(贰拾万壹仟肆佰元整)、2025年11月16日至2026年11月15日年租金为:207100元(贰拾万柒仟壹佰元整)、2026年11月16日至2027年11月15日年租金为:212800元(贰拾壹万贰仟捌佰元整)。

4-3、支付方式:2个月租金押2个月租金。租赁期满后或双方租赁关系结束后,押金除用以抵充乙方承担的费用外(包括但不限于未付的租金、水费、电费、通讯费、物业费、修理费、清理费用等等),剩余部分在乙方向甲方提供押金凭条且乙方搬离厂房后无息退还乙方。租金每两月一付,先付后用,以后每次房租乙方应提前10日支付(除节假日外),逾期支付的,每逾期一日,则乙方需按应付租金总和的0.5%支付滞纳金,乙方逾期超过10天,甲方有权对乙方实行停水、停电处理,由于停水、停电造成的一切损失由乙方自行承担。

4-4、甲方账号:提供附件并加盖甲方公章。

第五条:物业管理与其他费用

5-1、租赁期间,园区由甲方统一安排物业管理,乙方应配合甲方的物业管理工作。甲方物业管理范围为:公共区域的绿化、卫生、安保。乙方应自行负责其租赁区域范围内的管理工作。

5-2、为了维护园区的正常运作,乙方应每月交纳物业费0元/月;(大写:0),先付后用,与房租同时交付。

5-3、租赁期间,使用该厂房所产生的水、电、煤、通讯、设备等费用由乙方自行承担,其中水费/元/吨,电费1.35元/度,(当国家政府水电费调整时,按现有单价上涨或下跌的幅度调整)。当甲方出具水电发票时,乙方须支付相应的税点。乙方应在收到甲方相应发票或缴款凭证后的三日内将水电费支付到甲方指定账户。

5-4、乙方所产生的生活垃圾由甲方负责统一处理,工业生产垃圾由乙方自行负责处理。

第六条:厂房的使用要求

6-1、租赁期内,除该厂房建筑主体部分出现问题由甲方负责维修其他建筑内部部分和有关设备由乙方使用并由乙方负责维修、保养,若乙方不及时维修,甲方可代为维修,但相关维修费用由乙方承担。如在租赁期间厂房出现自然灾害、自然损坏、下雨漏水、厂区内涝、虫鼠灾害等给乙方造成的任何损失,甲方不承担任何赔偿责任,该厂房现状不漏水,乙方正常使用,期间厂房若有漏水情况,乙方向甲方报修若甲方怠于维修,造成乙方损失,甲方应给予赔偿。

6-2、租赁期内,乙方应正常、安全使用该厂房和设备。乙方不得在租赁物业内使用或者允许他人使用灌装煤气或者其它燃烧源。

的,用于从事第二条第一款规定外其他的产品的生产经营活动的;

8-2-4、乙方未征得甲方书面同意擅自转租、转让该厂房承租权或者以联营、合作、入股及其他形式处分该厂房承租权的;

8-2-5、乙方逾期不支付租金超过十五日的或其他费用(包括但不限于水费、电费、物业费、修理费等等)逾期超过十五天的;

8-2-6、合同期限未满,非本合同规定的情况而擅自提前退租的;

8-2-7、乙方所从事的行业存在噪音污染、空气污染、排水污染等对环境造成污染的行为的。

8-2-8、乙方在厂房、仓库及办公区域住宿或者烧饭炒菜的。

8-2-9 甲方在合同未到期如果被房东驱赶,者发生纠纷,为按照国家相关规定规范等原因导致乙方的损失,全部赔偿。不得无故解除合同,如果无故解除合同导致乙方损失赔偿造成的损失。

第九条:消防、安全

9-1、乙方要对所使用的全体员工进行上岗前的消防防火安全知识教育,提高消防防火意识。

9-2、为防止火灾事故发生,做好消防防火工作。乙方必须在承租使用的区域内配备足够的消防器材(灭火器、干沙等)。

9-3、合同签订日起,该房屋的消防治安责任即由乙方负责承担,乙方不得违反消防法和消防有关规定。

9-4、甲方在履行安全管理职责、对该厂房 检查时,乙方应予以配合,若发现乙方存在安全生产隐患的,甲方有权书面告知乙方并责令乙方进行整改。

9-5、发生任何安全或消防事故的均由乙方自行承担。本合同区域内发生任何安全消防事故所造成的损失由乙方自行承担,如造成甲方损失的,乙方应负责赔偿,甲方如承担任何责任的有权向乙方追偿。

9-6、乙方对该厂房装修,若涉及到需要消防备案的,乙方必须要做备案,费用由乙方自行承担,若因无消防备案所产生的一切后果由乙方自行承担。

9-7、甲方所交付的房屋必须符合该厂房消防验收证书上的消防规范,如果不规范导致的一切后果均由甲方负责。

第十条:其他条款

10-1、乙方在本租赁场所内注册公司或分支机构等的,租赁届满或合同提前解除的,乙方应在合同终止前一个月内注销或迁移。否则,每逾期一日,乙方应按双倍租金向甲方支付该房屋的逾期占用费。乙方注销或迁移后,甲方再退还乙方房租押金。

10-2、甲、乙双方在履行合同过程中若发生争议,应协商解决,协商解决不成的,任何一方均可向房屋所在地人民法院诉讼。

10-3、本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致,可订立补充条款。本合同的补充条款为本合同不可分割的一部分。

10-4、本合同经双方签字盖章后即生效，双方应按合同规定严格执行，若乙方在3个工作日内未将租金及押金汇入，本合同视为无效合同。

10-5、本合同一式二份，甲乙双方各执一份，均具有同等的法律效力。

10-6、补充条款：

10-6-1、出租房已具备资质：房产证 104 板块，该出租房屋无违章建筑，无漏水现象，按照现房出租，该房屋符合消防，电路规范。房屋楼板承重为 500KG/m²。升降电梯维保正常提供使用，如果升降电梯不能使用甲方应及时修理。乙方报修甲方应半小时内到现场或联系维保人员做相应处理。如果遇到电梯不能正常使用甲方提供地方零时堆放，贵重配件协商提供临时室内存放点过渡。

10-6-2、乙方可以在该厂房的窗户上展示面上做广告，但其规范必符合政府相关部门的规定。

10-6-3、乙方装备进厂房时，可以对窗户改动，但过后要恢复原状。

以下无正文

甲 方： 上海宜思达实业有限公司

乙 方： 上海瀚金科技有限公司

甲方代表：

乙方代表：

联系电话：

联系电话：

签署日期：

签署日期：