

租赁协议

出租方（甲方）：山东巨辉石油科技有限公司

承租方（乙方）：山东昱铭环保工程有限公司

不动产所有方（丙方）：东营百华石油技术开发有限公司

鉴于：建设单位东营百华石油技术开发有限公司建设的乐山路以西，嘉祥路以北工程名称为东营华智石油装备产业园 5 幢生产车间（房产证号：鲁 2023 东营市不动产权第 0016782 号）（以下简称 5 幢厂房），授权山东巨辉石油科技有限公司全权办理其车间对外出租业务并办理相关手续。东营百华石油技术开发有限公司、山东巨辉石油科技有限公司签署本合同，已经过其公司之董事会或股东会同意并签署了董事会决议或股东会决议。若东营百华石油技术开发有限公司、山东巨辉石油科技有限公司违反企业章程和企业内部的其他规定而签署本合同，责任概由东营百华石油技术开发有限公司负责，东营百华石油技术开发有限公司、山东巨辉石油科技有限公司不得以此为由对抗本合同项下责任的承担。

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，在平等自愿、诚信互利的基础上签订本租赁协议，约定甲方将东营百华石油技术开发有限公司院内新建设的 5 幢厂房依法出租给乙方使用的具体事宜达成条款如下，供双方遵守执行：

第一条 出租厂房情况

1. 租赁物名称及区域范围、位置：东营区现河路 36 号，乐山路以西，嘉祥路以北东营百华石油技术开发有限公司院内新建设的 5 幢厂房

(6350.33 m²)。后附不动产证。

2. 该厂房、装修及设施、设备情况详见《设施、设备清单》，经双方盖章为准。

该附件是双方交付租赁物和退回租赁物验收的依据。

3. 乙方租赁该厂区经营范围为符合乙方营业执照所划定的经营范围，乙方承诺在租赁期间内无违法乱纪或超资质作业情形。

4. 出租房产面积共计 2117 平方米，（该车间北跨，行车设备一台，型号：LD10-22.5 A3 桥式电动单梁起重机，甲方负责行车定期年检，乙方负责维修保养）双方据此面积进行租金结算。

第二条 租赁日期和期限

1. 本协议租赁期自 2024 年 1 月 1 日起，至 2028 年 12 月 31 日止。（乙方可提前进场装修、布置。）

2. 租赁期为五年。

3. 租赁期满前，乙方如需续租时，需提前三个月向甲方提出申请，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。

在同等承租条件下，乙方享有优先承租权。

第三条 租金及支付方式

1. 租金：厂房按 120 元（不含税）/平方米/年计算（含：土地使用税、房产税、物业费），每年租金为人民币 254040.00 元，大写金额：贰拾伍万肆仟零肆拾元整。年租金最终优惠金额人民币大写贰拾伍万元整。

乙方如需甲方开具增值税专用发票时，则发票税金由承租方承担，乙方应根据开票税点计算税金后另行支付至甲方指定账户，甲方收到该款项后再行向乙方开具增值税专用发票。即年租金含税金额为人民币大写贰拾

柒万贰仟伍佰元整（¥272500 元）。

2. 租赁期内租赁费用价格固定。

3. 支付方式:

在租赁期内，乙方应按照先交付租金，后使用租赁物的原则向甲方支付租金。

合同签订后 5 日内乙方先付 10 万元租金，剩余第一年度租金于 1 个月内支付完毕。

4. 租赁合同期间内，第二租赁年度的租金，乙方应于 2024 年 12 月 1 日前足额向甲方支付租金。第三租赁年度的租金，乙方应于 2025 年 12 月 20 日前足额向甲方支付租金。第四租赁年度的租金，乙方应于 2026 年 12 月 1 日前足额向甲方支付租金。第五租赁年度的租金，乙方应于 2027 年 12 月 1 日前足额向甲方支付租金。

如乙方未按约定时间支付租金的，每延期支付一天，应当按照当年度应付租金额的万分之三标准向甲方支付逾期付款违约金。

5. 甲方收款账户信息:

户名：东营巨辉石油科技有限公司

账号：37050165640100000135

开户行：中国建设银行东营胜大支行

6. 乙方开票信息:

名称：山东昱铭环保工程有限公司

税号：913705023104678964

开户行：中国工商银行东营西城支行

账号：1615005009200121859

地址：山东省东营市东营区（东营高新技术产业开发区）祁连山路 69 号 6 幢

电话：0546-8795679

第四条 其他费用

租赁期间，乙方使用该租赁物发生的电费、水费，由乙方自行承担，并按照甲方的规定（电费按园区电业局标准收取，水费按园区内自来水公司标准收取，水电损耗由使用方按用量均摊），按时、足额向甲方缴纳。除此以外无需另外缴纳包括土地使用税、房产税、物业费在内的其他任何费用。

租赁期间，乙方如需甲方提供居住宿舍、办公室等场所时，则应由甲乙双方另行协商所需缴纳费用并独立结算，与本合同约定租赁费无关。

第五条 乙方责任

1. 乙方应按照本协议约定的用途使用租赁物。
2. 乙方在生产经营活动中，必须自觉遵守国家的政策、法律和法规，由于经营不当造成的亏损，以及由此带来的债权、债务等经济责任或经营风险均由乙方独立承担，与甲方无关。
3. 乙方应服从甲方的统一管理，严格履行协议规定义务。
4. 在租赁期限内，如乙方需对租赁物进行改建或改造时，必须事先向甲方提交书面改建设计方案及图纸，并经甲方书面同意后方可进行改扩建。
5. 当本协议到期后，乙方不再续租时，需保持租赁物原状并向甲方返还。
6. 乙方应根据政府职能部门（含高新区管委会）要求，配合甲方做好有关工作，积极参加甲方组织的各项活动。

7. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁物及其附属机械、设施和设备。

乙方使用租赁物过程中如发生损坏或者故障的，乙方应负责维修，并承担相关费用。

8. 乙方应在租赁期满或本协议解除或终止时，及时向甲方返还租赁物，并保证租赁物、设备、设施、墙面、地面的完好，若有损坏必须恢复原状或承担由此产生的费用。

9. 乙方在租赁期间须严格遵守《消防法》、《安全生产法》、《环境保护法》、《劳动法》不得违反相关行政法规的规定。否则，一切后果均由乙方承担，与甲方无关。

乙方应积极做好消防、安全、环保工作，保障项目合法合规经营，保证企业安全、环保等方面手续齐全。

如因乙方的生产、销售、消防、安全、环保、劳动保护等工作触犯法律法规及产生的一切后果由乙方承担，与甲方无关。

10. 因乙方对该租赁物使用，管理、维护不当等原因导致他人财产或人身受到损害时，乙方应自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损失及后果。

11. 乙方未经甲方书面同意无权将租赁物转让、抵押。否则，甲方有权解除本协议，立即收回租赁物。同时，甲方有权保留追究其法律责任的权利。

12. 乙方不得利用该租赁物进行违法、犯罪行为，以此造成的后果甲方概不负责。如甲方发现乙方利用该租赁物从事违法行为时，则甲方有权解除本协议，立即收回租赁物，同时甲方有权保留追究其法律责任的权利。

13. 乙方使用租赁物过程中如发生员工的工伤、工亡、意外事故时，由乙方自行处理，与甲方无关。

14. 租赁期间乙方购置、安装的生产设备等（包括但不限于行车、卷板机、焊机、除锈防腐设备、数控切割设备、电缆、配电箱等），所有权归乙方所有。租赁期满上述设备归乙方所有、由乙方自行处置。

第六条 甲方、丙方权利及义务

1. 丙方对本协议约定租赁物享有合法产权，甲方对本协议约定租赁物享有合法授权，不存在任何第三方对租赁物主张权利的情形。

如发生任何第三方向乙方主张本协议约定租赁物的权利，且造成乙方损失时，则丙方应赔偿乙方的直接经济损失。

2. 甲方应当按照本协议约定时间向乙方交付租赁物。

3. 甲方有权按照本协议约定收取租金，以及本协议约定的水、电、暖、费用。

4. 甲方应保证租赁物的建筑主体质量完好，不动产权属手续合法，具备乙方生产经营的使用条件。

5. 租赁期间，甲方应保证租赁物及其附属建筑物处于正常可使用的安全状态。

如因租赁物的主体结构产生质量问题，导致给乙方造成经济损失时，则丙方赔偿乙方的直接经济损失。

6. 甲方不定期对租赁物的主体结构安全进行检查；甲方进行检查前应至少提前三天通知乙方；甲方检查过程中，乙方应予以配合。

7. 租赁期间，乙方发现该厂房及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的 3 日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

第七条 租赁物的归还

1. 租赁物归还：本协议协议解除、终止或租赁期满时，甲方有权收回该租赁物，乙方有义务立即归还租赁物于甲方。

2. 归还方式为：双方在本协议提前终止日或租赁期限届满日，对租赁物进行实际检查，并且签署验收报告，用于证明租赁物验收合格。

3. 如乙方不配合实际检查及验收工作，经甲方催告后仍不履行的，甲方有权单方面组织检查和验收；且乙方留置于租赁物范围内的物品视为乙方放弃权利，甲方有权予以处置。

如在租赁物返还验收过程中发现租赁物损坏的，乙方应当赔偿甲方的直接经济损失。

第八条 本协议的终止与解除

1. 在租赁期限内，有下列情形之一的，本协议终止，双方互不承担责任，甲方应退还乙方未能使用租赁物期间的剩余租金：

- (1) 该租赁物占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该租赁物因社会公共利益被依法征用的；
- (3) 该租赁物因城市建设需要被依法列入拆迁许可范围的；
- (4) 该房屋灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (5) 双方书面协商一致解除本协议的。

2. 在租赁期间内，如乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本协议，收回租赁物，且乙方应向甲方承担违约责任：

- (1) 利用租赁物进行违法或犯罪活动；
- (2) 乙方拖欠租金达到 10 万元以上的；或乙方使用租赁物期间产生的水、电、暖费用累计超过 5 万元；或者，乙方超过本协议约定缴纳租金或费用期限达到 100 天以上的；
- (3) 乙方未经甲方书面同意，将租赁物出租或出借给他人使用的；

3. 当甲方发生下列情形之一的，乙方有权解除本协议，且甲方应向乙方退还未能使用租赁物期间的剩余租金且承担违约责任：

(1) 甲方没有按照本协议约定时间向乙方交付租赁物的超过 30 天的；

(2) 甲方交付给乙方的租赁物存在主体结构安全隐患，经乙方书面催告满 15 日后，甲方未能整改完成的。

4. 租赁期间，如甲方提前终止合同而违约，应退还乙方未能使用租赁物期间剩余租金并承担违约责任；如乙方提前终止合同而违约，应承担违约责任，同时甲方退还乙方未能使用租赁物期间剩余租金。

第九条 违约责任

1. 如因租赁期间届满/或本协议约定条件终止/或双方依据本协议约定解除本协议时，则乙方应立即向甲方返还租赁物。

2. 本协议履行过程中，如任何一方发生违约行为时，则违约方应支付给守约方本协议约定租赁年度的 2 个月租金作为违约金。

3. 违约方应承担因守约方实现本合同项下权利所发生的一切费用，包括但不限于：案件仲裁费、财产保全费，保全保险费，律师代理费等一切费用。

第十条 免责条款

凡因发生严重自然灾害、战争，市级以上（含市级）人民政府政策文件、或其他不能预见的，其发生的后果不能防止或不能避免的不可抗力致使任何一方不能履行本协议时，遇有上述不可抗力的一方，应立即通知对方，并应在三十日内提供不可抗力的详情及协议不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。

该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公

证机关出具的证明文件，则提供其他有力证明。

遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十一条 争议解决

本协议履行过程中如发生争议时，则双方应协商解决。如协商不成时，同意提交东营仲裁委员裁决处理。

第十二条 其他

1. 本协议自双方盖章并签字之日起发生法律效力。
2. 本协议未尽事项，双方另行协商并签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。
3. 本协议一式四份，双方各执两份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,出租方山东巨辉石油科技有限公司、承租方山东昱铭环保工程有限公司、不动产所有方东营百华石油技术开发有限公司《租赁协议》的签署页)

甲方(出租人): 山东巨辉石油科技有限公司

法定代表人(或授权代表):

签订日期: 年 月 日

乙方(承租人): 山东昱铭环保工程有限公司

法定代表人(或授权代表):

签订日期: 年 月 日

不动产所有方(丙方): 东营百华石油技术开发有限公司

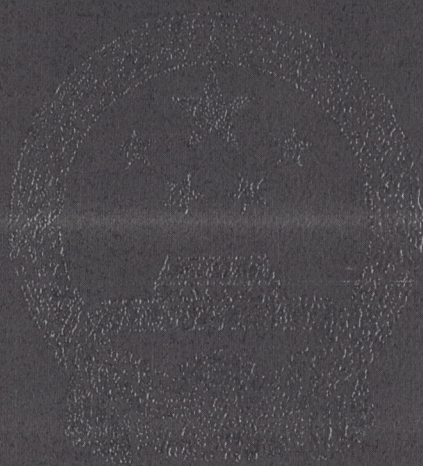
法定代表人(或授权代表):

签订日期: 年 月 日

合同签订地: 东营市东营区

2023年11月13日

附件：不动产权证及租赁区域范围图



中華人民共和國

不動產權証書

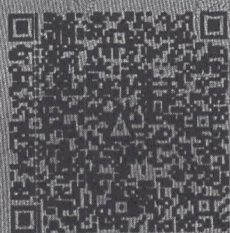
有限公司

有限公司

有限公司

有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37020932525

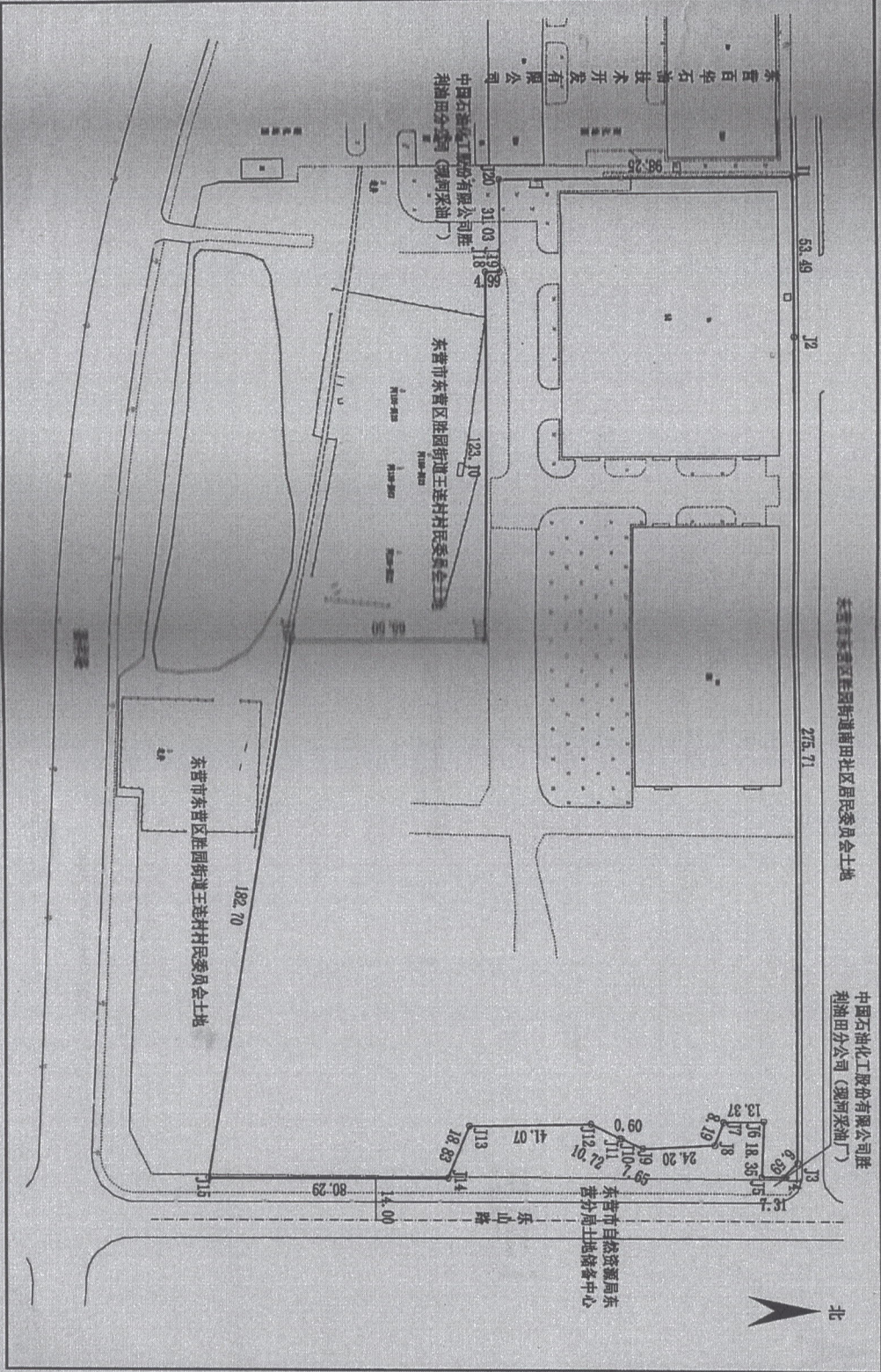
鲁 (2023) 东营市 不动产权第 0016782 号

权利人	东营百华石油技术开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东营区现河路36号5幢
不动产单元号	370502 008001 GB00048 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 车间
面积	房屋建筑面积:6350.33m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2021年02月05日 起 2071年02月04日 止
权利其他状况	共用宗地面积:47202.31m ² 房屋专有建筑面积:6350.33m ² 房屋结构:钢 房屋总层数:1层,所在层数:1层

宗地图

单位: m.m²

宗地代码: 370502008001GB00048
土地权利人: 东营百华石油技术有限公司
所在图幅号: 4142.60-494.50
宗地面积: 47202.31



2023年2月解析法测绘界址点
制图日期: 2023年2月
审核日期: 2023年2月
1:2000
制图者: 钱冲
审核者: 王国帅

东营百华石油技术开发有限公司房产分丘图

坐落：东营市东营区琅琊路30号

房产区号

房产分丘号

丘号

