

工业厂房租赁合同

出租方（以下简称“甲方”）：

企业名称：吉林省国家汽车电子高新技术产业化基地有限公司

法定代表人：程传海

注册地址：长春市高新区高新路4370号

联系电话：0431-81960590

承租方（以下简称“乙方”）：

企业名称：中油智科（吉林）技术装备有限公司

法定代表人：石继民

注册地址：吉林省长春市高新技术产业开发区宇光街399号B栋3楼

联系电话：李坤 13756058669

1. 甲方为坐落在长春市高新区光谷大街2388号的工业厂房的有权处分人，有权全部或部分出租该工业厂房。

2. 乙方愿意按照本合同约定条件承租甲方部分厂房，甲方同意出租给乙方；

为此，根据《民法典》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 租赁厂房状况

1. 租赁厂房位置：长春市高新区光谷大街2388号 C栋厂房3区域 建筑结构为轻钢结构，租赁面积为 497.6 平方米，以下简称“厂房”）。

第二条 租赁厂房用途

1. 乙方承租的厂房用途为：办公，生产，研发。
2. 乙方将租赁厂房按合同约定的用途进行使用。
3. 在租赁期间，乙方按照上述用途使用厂房，且在使用期间严格遵守本合同（包含本合同附件）及中国法律、法规的规定。

第三条 租赁期限

厂房租赁自 2022 年 12 月 1 日起，至 2025 年 11 月 30 日止。

租赁期三年。

第四条 租金支付方式

1. 甲、乙双方约定，该厂房租赁每月每平方米建筑面积租金为人民币35.00元。租赁建筑面积为497.6平方米，年租金208992.00元（大写：人民币贰拾万捌仟玖佰玖拾贰元整）包含增值税专用发票）

2. 上述租金包括物业费、供暖费，不包括乙方在租赁厂房期间发生的水、电、通讯等费用。

3. 厂房的租赁费支付方式为上打租，每年缴纳一次。本合同签订后，乙方在七个工作日内一次性支付给甲方全年的厂房租金，甲方在收到乙方的当期租金后，应在七个工作日内向乙方提供当年租金的正式发票。第二年租金应于上一年度合同到期之日前一个月内一次性全额缴纳。

4. 乙方需在甲方向乙方交付厂房之日向甲方支付履约保证金人民币10000.00元，在乙方离园之日，经甲方确认乙方完全履约情况下，甲方将履约保证金全数无息返还给乙方。除本合同另有约定外，发生下列情形时履约保证金扣除标准为：

1) 若乙方没有经过甲方同意，私自对厂房外立面及屋顶进行施工的，甲方有权责令其拆除施工建筑，恢复到施工前的原样，相关费用由乙方承担，且甲方可从履约保证金中每次扣除2000元作为补偿金。

2) 乙方如在租赁期间对甲方园区内公共设施进行损毁的，乙方应在30日内恢复原状，相关费用由乙方承担，且甲方可从履约保证金中每次扣除2000元作为补偿金。

5. 乙方向甲方支付租金的账号及名称：

公司名称：吉林省国家汽车电子高新技术产业化基地有限公司

开户行：招商银行股份有限公司长春高新技术产业开发区支行

帐号：431901051910333

税号：9122010105405571XD

地址：长春市高新区高新路4370号

6. 乙方逾期支付租金，应向甲方支付违约金，违约金金额为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的0.5%。逾期1个月未向甲方足额支付租金的，甲

方有权自逾期满一个月之次日起对乙方采取停水停电措施,无需另行通知乙方,且不对乙方承担任何责任。逾期2个月仍未向甲方足额支付租金的,甲方有权提前解除合同,且不承担任何责任;乙方应自接到甲方解除通知之日起五日内向甲方返还租赁厂房,同时补齐所欠实际使用日期的租金并支付违约金至实际足额缴付之日。

第五条 厂房交接

甲方应于租期开始日3日内将厂房交付乙方使用,关于厂房交接甲方不再另行通知乙方。

第六条 厂房的装修、改造

1. 甲方出租给乙方的标的仅为厂房主体结构,乙方根据经营需要自行装修和维护,包括但不限于从厂房外公共阀门接入供排水、供电、供暖、消防管线,甲方予以协助;装修及供排水、供电、供暖、消防管线(包括但不限于从公共阀门到乙方使用区域通过其他厂房的部分)等的维护义务由乙方负责,乙方与第三方共用的,由各共用方共同负责,否则由此造成的损失和赔偿责任均由乙方/共用方承担。若乙方承租前,厂房保留了上一租户的装修,乙方可自行拆除,也可继续使用或在该装修基础上进行改造,但乙方应了解装修及供排水、供电、供暖、消防管线结构,以做好维护工作,并自行承担该装修及供排水、供电、供暖、消防管线(包括但不限于从公共阀门到乙方使用区域通过其他厂房的部分)等的维护义务,乙方与第三方共用的,由各共用方共同负责,否则由此造成的损失和赔偿责任均由乙方/共用方承担。

2. 乙方充分知悉房屋权属、证照、验收、装修改造等全部情况租赁期间如需对所租厂房进行装修改造,乙方应在办理完政府相关审批手续且征得甲方同意后方可施工,有关消防设施设施的申报、施工、验收及乙方营业所需的各项证照办理等均由乙方自行负责,所发生的一切费用由乙方自行承担。乙方在装修期间应采取文明施工,并遵守相关的法律、法规,服从甲方日常管理。在乙方租赁期间,如发生政府对租赁厂房收回等行为,装修费用等损失由乙方自行承担;乙方未能取得合规手续影响其经营的,乙方自行承担损失,甲方不承担任何责任。

3. 乙方进行后期装修施工时不得影响和妨碍甲方或第三方的正常生产与经营活动。如因乙方原因导致第三方遭受损失而向甲方索赔，甲方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。

4. 如政府主管部门对租赁厂房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。

5. 在装修期间内，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，但不得妨碍第三方的正常生产生活和经营活动或对第三方造成损害，否则承担相应的责任。

6. 乙方在装修施工过程中凡涉及到厂房外立面及屋顶施工(包括但不限于新增门窗、安装空调、安装雨搭、安装通风口、标识标牌的设立)时，必须事先与甲方进行书面沟通，甲方同意其施工方案后方可进行。

第七条 能源通讯费用等

1. 租赁期间，乙方应自行承担因其使用厂房而发生的水、电、供暖、通讯、网络等各种费用，并按时如数交纳。

2. 乙方需在入园时预存水电费 10000.00 元。

3. 如乙方定期或不定期举办活动，应遵守园区各项管理规定。

第八条 物业服务

1. 本协议就甲方/甲方指定的第三方物业管理公司所提供的物业服务内容一并进行约定。

2. 物业服务内容包括：

(1) 保安服务

1) 园区出入口 24 小时 3 班制值班。

2) 监控室对园区部分区域实施监控，并设专职保安监控员。

3) 对外来车辆实施登记管理，引导车辆出入，有序停放车辆(含非机动车)。

4) 对进出园区的装修工人、服务人员实施发放临时出入园证管理；对可疑人员作盘问、登记管理；为访客指引行走路径。

(2) 园区外保洁服务

- 1) 园区主干道清扫。
- 2) 室外标识、宣传栏、信报箱等公共设施擦拭。
- 3) 园区杂物清捡工作。
- 4) 雨雪季节及时清扫积水、积雪。
- 5) 对园区内公共排放雨水、污水的管道，每年最少全面疏通一次，保证排放雨水、污水管道的畅通。
- 6) 对园区内的雨水、污水井定期检查，视情况进行及时清掏，保证雨水、污水井通畅。

(3) 综合物业维修

- 1) 对公共配电设施的保养、维修、维护。
- 2) 对公共供水管道、消防管道、排水管道（含雨水和污水排放管道）及供暖管道并附属设施的管理、安全检查、日常保养、维修、维护（租户租赁合同约定自行维护的范围除外）。
- 3) 对公共附属设施的日常保养服务。
- 4) 运行水、电、消防、监控等设备的管理人员持证上岗操作。
- 5) 道路、停车场平整通畅，交通标志规范、齐全。
- 6) 路灯公共照明设备完好率在 98%以上，按规定时间定时开关。

(4) 绿化服务

- 1) 设有专职绿化人员负责园区绿化养护工作。
- 2) 园区内绿化地布局合理优美，花草树木与建筑配置得当。
- 3) 定期组织防冻保暖、防沙、预防病虫害。

(5) 乙方设置 24 小时客户热线，为甲方解决上述范畴内的物业相关服务工作。

3. 本条所述的公共区域/设施的界定为：公共区域/设施为厂房建筑外部公共使用的区域/设施。厂房内部设施（包括但不限于乙方自用的供排水、用电、供暖、消防等管线经过其他单位部分）的检修义务、安全责任均由乙方自行承担。乙方应定期检查，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患，若需要甲方协助的，乙方应及时向甲方申请。

第九条 乙方限制

1. 乙方在使用租赁厂房期间，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，乙方应当负责恢复原样或原价赔偿。

2. 乙方在使用租赁厂房过程中，还应注意对环境的影响，因环境污染给第三方造成侵害，概由乙方承担责任，且甲方可以以此作为与乙方解除合同的理由，甲方不予退还乙方预交房屋租费，若涉及乙方欠缴费用则需补齐所欠费用。乙方在租赁终止时，对于租赁厂房及周边区域如造成环境侵害，乙方须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，确保其生产过程中产生的水、汽、尘、噪声、腐蚀、辐射符合环保排放要求。

3. 乙方在租赁期间禁止将租赁厂房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厂房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。乙方对厂房及厂房内的附属设施负有检查、维修的义务，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患，由此造成的损失和赔偿责任均由乙方承担。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，如因乙方原因，造成灾害损失，则由乙方承担全部的法律和经济赔偿责任。

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、噪音等方面应相互提供便利，减少相互干扰，相互合作。乙方应定期检查自用供排水、用电、供暖、消防等管线从其他单位通过的部分，对各种可能出现的隐患和危险应及时消除，以避免一切可能发生的事故，由此造成的损失和赔偿责任均由乙方承担。

6. 在租赁期间，乙方须负责租赁厂房及附属设施及其他财产的保管工作，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。

7. 乙方在租赁期间全面负责并承担租赁区域内消防设施的维修保养

工作，因消防设施破损造成的一切损失均由乙方自行承担。

8. 乙方应遵守甲方制定的园区各项管理规定。

第十条 违约及赔偿责任

1. 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，收回厂房并收取合同期内剩余未履行租期的全部租金作为违约金。乙方不配合甲方收回房屋的，视为放弃租赁房屋内一切财产权益，甲方可自行收回房屋，所产生的费用由乙方承担。如触犯法律法规，移交司法部门处理。

2. 在租赁期限内，未经甲方书面同意擅自对租赁厂房及附属设施装修改造或超范围装修改造的，乙方经甲方通知后应于30日内恢复原状，并承担由此造成的损失。同时，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。

3. 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方造成侵害，或遭受行政机关处罚的，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。

4. 乙方在租赁期间将租赁厂房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厂房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。

5. 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，合同期内的剩余房屋租赁费甲方不予退还：

1) 政府决定征收租赁厂房所在土地而需拆除租赁厂房的，如果该征收获得政府补偿，乙方可按照国家规定获得应由乙方享受的补偿。

2) 双方达成书面合同，一致同意提前终止本合同的。

6. 本合同终止不影响合同约定的违约及赔偿责任的承担。

第十一条 不可抗力

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，可免除遭受不可抗力的一方不履行合同的責任，

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。

第十二条 合同的终止

1. 租赁期限届满，甲方有权不再续租，收回出租厂房，并不承担任何责任。乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。如在本合同期满前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。

2. 乙方确认，因甲方园区规划变更，致使乙方承租的区域需要拆除，甲方有权单方面解除合同，无需承担任何责任，但应提前一个月通知乙方。

3. 本合同期满或提前解除时，乙方对厂房实施的改造、装修不能搬迁部分应无偿归甲方所有，如乙方强行拆除上述设施设备造成财产损失的，乙方应予以赔偿。

4. 租赁期限届满乙方不再继续承租或者合同提前解除的，乙方应在届满或者解除后十日内搬离甲方厂房，每逾期一天应按厂房每日租赁费用的三倍向甲方支付违约金。

第十三条 通知送达地址

因履行本协议产生的文书（含诉讼仲裁送达），双方应按照如下通讯方式进行通知和送达，一方通讯方式发生变更的，应自变更之日起3日内通知对方，否则承担因此造成的后果。

甲方通讯方式

通讯地址：长春市高新区高新路4370号

联系电话：13694309885

联系人：程传伦

乙方通讯方式

通讯地址：长春市高新区高新路4370号 C栋厂房3区域

联系电话：13756058669

联系人：李坤

第十四条 关于安全消防管理

为了确保汽车电子产业园安全生产正常运营，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等有关规定，按照安全消防主管部门的要求，甲乙双方需遵守如下安全消防管理约定：

一、甲方责任与义务：

- 1、甲方负责园区公共消防总控制室的日常运维工作。
- 2、甲方负责园区内厂房外公共消防的供水主管道，及供水泵房及设施、柴油发电机房等设施的日常运维工作。
- 3、甲方负责园区内公共区域安全防火、安全隐患的监督、检查及整改工作。
- 4、甲方负责组织、配合上级安全消防主管部门对乙方安全生产、安全防火工作进行检查，对乙方安全隐患的整改有权进行督促。
- 5、甲方有权对乙方安全、环境、防火进行监督检查，对发现的隐患有权责令整改，严重者甲方有权终止与乙方的一切合同，所造成的一切损失由乙方承担。
- 6、甲方接到乙方安全、火灾等事故通报后协助乙方进行救援和事故调查等工作。

二、乙方责任与义务

- 1、乙方在租赁、使用厂房期间内，严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等相关规定，结合企业自身生产特点，自行对本企业厂房使用区域进行消防报备并通过相关部门的验收。若没有通过消防验收，乙方需自行承担与之相关的一切后果，甲方有权中止租赁合同，收回租赁的厂房且不退还剩余的租金。
- 2、乙方应按照国家相关法律法规的要求建立安全生产管理机构，配备安全管理人员，建立健全安全生产管理规章制度和操作规程，落实安全生产责任，加强对从业人员的安全生产培训、教育。
- 3、乙方负责其租赁、使用厂房区域内消防设施、消防控制室的运维工作，出现故障及时进行修复，确保消防设施可靠运行。
- 4、如乙方消防系统出现故障而影响甲方消防系统，甲方有权采取相应措施，其后果由乙方承担。

5、由乙方自身原因导致消防泵误启动造成的管道泄漏等一切损失由乙方承担。

6、乙方负责其租赁、使用厂房区域内的安全生产、安全防火工作，并对区域内用电安全负责。严禁在乙方室内区域停放电动车或为电动车充电。

7、乙方负责其租赁、使用厂房区域安全隐患的监督、检查及整改工作，并建立安全隐患排查和治理档案；负责其租赁、使用区域消防设施的巡检、检查工作，建立消防档案。并于每月10号之前将上月隐患排查治理结果、消防设施检查结果以纸质方式通报给甲方。

8、乙方负责其租赁、使用厂房区域内的消防供水系统、供暖系统、生活水系统的防冻、检查及泄漏的防护工作，由于乙方原因使管道冻裂、渗漏等造成的损失由乙方自行负责。

9、乙方未经甲方允许不得擅自使用、拆除、移动租赁厂房区域内原有的消防设施，严禁将原有消防设施挪为他用。

10、乙方负责制订本企业的安全消防应急预案，并定期开展安全消防应急演练活动。

11、乙方使用的特种设备、安全附件等必须经检验合格后方可使用，并按规定进行年检复审。

12、乙方负责制定化学危险品使用制度并严格执行。负责将购买化学危险品相关许可及每月化学危险品使用情况、库存情况通报给甲方。

13、乙方负责配置本企业夜间值班人员，便于夜间紧急情况的处理。如无人值班，在紧急情况下，甲方有权进入乙方区域进行处置。

14、乙方负责承担由自身原因导致安全生产、安全消防事故所造成的一切损失。

第十五条 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，可提交该厂房所在地法院起诉解决。由上述过程发生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、调查费、差旅费、文印费等费用），皆由败诉方承担。

2. 在法院审理期间，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。

第十六条 其他

1. 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，但甲方履行通知义务后，乙方在十五日内未明确表示继续承租的除外。

2. 当任何一方独立承担违约责任时，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。

3. 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。

4. 本合同的附件作为与本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

5. 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《民法典》的有关规定处理。

6. 本合同共 11页 16条，一式叁份，甲方二份乙方一份，具有同等法律效力。

7. 本合同由双方法定代表人或授权代表签字并盖章后即生效。

(以下无正文)

甲方签章：

法定代表人（委托代理人）：


年 月 日

乙方签章：

法定代表人（委托代理人）：

年 月 日