

厂房租赁合同书

编号: TZRD20220507

泰州荣鼎弹簧钢线有限公司

租赁合同

出租方: 泰州荣鼎弹簧钢线有限公司 (以下简称甲方)

地址: 姜堰经济开发区纬八路 666 号 邮编: 225500

电话: 18052656668

承租方: 泰州市辉煜新能源开发有限公司 (以下简称乙方)

地址: 开发区富民创业园东区 6 栋

电话: 0523-88815566

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规之规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用基础上,经协商一致,就房地产租赁事宜订立本合同。

第一条租赁物位置、面积、功能及用途

1.1、甲方将位于 姜堰经济开发区纬八路 666 号 2# 厂房 的自有厂房 (以下简称租赁物) 租赁于乙方使用。租赁物面积经甲乙双方认可确定为 2620.8 平方米,厂房等级为丁类。甲方为租赁物的合法所有权人,租赁物的不动产证编号为 苏 2021 姜堰不动产权证 0009553 号, 不动产证复印件见附件。

1.2、本租赁物的功能为工业生产,包租给乙方使用。如乙方需转变使用功能,须经甲方书面同意,因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报,因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.3、本租赁物采取包租的方式,由乙方自行管理和负责维修、保养、安全检查。

1.4、电费计收方式:乙方根据实际需求,选择以下第 2 种电费结算方式。

①、(a) 基本电费:按供电容量收取,供电容量: 1、电容量单价: 1; 基本电费价格=供电容量: 1*电容量单价: 1元/月;

(b) 电量电费:按照峰平谷计量单价*相应的用电量 (峰: 1.0597 元/度、平: 0.658 元/度、谷: 0.3119 元/度; 以上单价根据政府调整而调整)

(c) 管理费用:主管部门管理费用按实际用电量每度电收取 0.1 元管理费用

每月实际收取的费用=基本电费+电量电费+管理费用。

②、生产配用电计量表,电费每月计收先用后付后结算, 单价 1.5 元/度。路灯费按照:配用电计量表,甲方根据当月读数后结算,按照原方案执行,乙方根据票据数额在甲方开具发票 3 日内支付给甲方。



由于乙方在用电过程中产生(如:超容功率因数的)等原因产生的用电罚款由乙方承担。

1.5、水费计收方式:甲方给乙方单独配有水计量表,水费采用分摊结算方式:(自来水总费用+消防水总费用)/分表抄总数量*分表计量数。乙方根据票据数额在甲方开具发票3日内支付给甲方。

1.6、租赁期间乙方的生产工序、设备安装、货物置放等应符合消防安全要求和环保要求,并自行承担由此产生的全部费用。

1.7、在厂房交付使用前,甲乙双方对厂房内现有设施完好情况进行检查,并办理交接手续,签署《厂房移交备忘录1》作为本合同的附件。如未签署《厂房移交备忘录1》,但是乙方未书面提出异议的,则视同为甲方交付的房屋现状完好。

1.8、乙方必须遵守甲方及相应物业公司的物业管理。

第二条租赁期限

2.1、租赁期限 三 年从 2022年6月1日 至 2025年5月31日 止。

2.2、租赁期限届满前三个月提出,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。

第三条租赁保证金和电费预付款

3.1、租赁保证金:本租赁合同的租赁保证金总额即人民币 5万元 整(大写: 伍万元 整),租期满或解除且完成结算且将租赁物恢复原状交付完毕后无息返还。

3.2、电费预付款: 1 万元(大写: 壹万元 整),租期满后,乙方结清所有电费后无息返还。(租赁保证金可在乙方正常生产后根据实际用电量再作相应的调整。)

3.3、签订合同后2日内支付保证金,电费预付款厂房移交前与租金一起支付。

第四条租金支付

4.1、租金支付方式如下: 银行现汇支付先付后用,每壹年支付一次,每次于下一年度租赁期起始日前提前15个日历日支付,收到款后开票;收到款后开正规增值税发票,开房屋租赁发票税点9%,其中发票的税点根据税务局的规定变化随之变化。

4.1.1 厂房: 2022年6月1日~2025年5月31日,第一年租金为 146元/平方/年,合计 382636.8元 (大写叁拾捌万贰仟陆佰叁拾陆元捌角整)。

4.1.2 从 2023年6月1日~2025年5月31日,每年租金在上一年度租金总额的基础上 递增1元/平方/年;即 2023年6月1日—2024年5月31日 租金为 147元/平方/年; 2024年6月1日—2025年5月31日 租金为 148元/平方/年。

4.1.3 厂房第一期租金和押金付款后交钥匙,乙方方可对厂房进行装修施工(方案需书面经甲方同意)。

11/2024
2024-07

4.2、租赁期限届满,在乙方已向甲方交清了全部应付的租金及因本租赁行为所产生的一切费用,并按本合同规定向甲方交还恢复原状的租赁物等本合同所约定的责任后十个工作日内,甲方将向乙方无息退还租赁保证金。

4.3、乙方逾期交付租金的,每日按当年度年租金总额的千分之五计算逾期付款违约金。。

第五条租赁物的转让

5.1、在租赁期限内,若遇甲方转让出租物的部分或全部产权,甲方应确保受让人继续履行本合同。

第六条专用设施、场地的维修、保养

6.1、甲方负责厂房主体结构的维修、保养工作(如渗水,自然灾害造成的结构损伤等),但如因乙方使用或改造等乙方及其雇员或客户等关联人员的原因造成厂房主体结构损伤,由乙方负责维修、处理。

6.2、乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审,并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

6.3、乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任,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,并承担由此产生的全部费用。

第七条防火安全及环保

7.1、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及泰州市有关制度,积极配合甲方做好消防工作,否则,由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

7.2、乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器,严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

7.3、租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时,须消防主管部门批准。

7.4、乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全,甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全,但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

7.5 乙方应确保自身生产行为符合主管部门的环保要求,租赁厂房内的从事行业及存放物品与房屋等级,相符并承担由此产生的一切费用。

7.6 乙方一旦消防或环保不符合法律、法规、政策规定或主管部门的要求时,乙方应积极配合政府相关部门要求整改并符合相关规定,如最终无法满足政府要求,则甲方即有权立即解除本合同,乙方应立即撤离。

第八条保险责任

8.1、在租赁期限内,甲方负责购买租赁物的保险,乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险(包括责任险)。若甲乙双方未购买上述保险,由此而产生的所有赔偿及责任

分别由甲乙双方承担。

第九条物业管理

9.1、乙方在租赁期满或合同提前终止时,应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净,搬迁完毕,并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物,则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

9.2、乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、泰州市法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定,如有违反,应承担相应责任。倘由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作,所造成损失由乙方赔偿。

9.3、乙方租赁期间产生的垃圾(包括生活垃圾、工业垃圾和装修建筑垃圾等所有垃圾),均由乙方自行处理;

9.4、甲方应保证乙方公共场地的卫生,乙方也应遵守甲方关于公共场地的环境卫生要求,如因乙方人为因素造成环境脏乱差等现象(如破坏绿化、公共场地面等)甲方有权要求乙方进行整改,如乙方拒绝整改,由甲方协助整改,整改造成的费用由乙方承担。

第十条装修条款

10.1、在租赁期限内乙方对租赁物内部进行装修及改造需先向甲方报送书面方案材料并征得甲方的同意,若乙方的装修、改造方案可能对租赁物主结构造成影响的,则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。

10.2、如装修、改造、改建可能对公用部分及其它相邻用户影响的,甲方可对该部分提出异议,乙方应予以修改。改造、改建、装修费用由乙方自行承担。

10.3、租赁期满或合同解除,装修部分在不破坏租赁物结构的情况下,可以拆除或搬走,若乙方不拆除或搬走的,视为乙方遗弃物,不做任何补偿,且乙方无条件承担甲方所支付的恢复原状费用。

第十一条租赁物的转租

乙方不得对租赁厂房进行转租。

第十二条提前终止合同

12.1、在租赁期限内,乙方欠缴租金、水费、电费等任一费用10天,视为乙方根本性违约,甲方有权立即解除合同,乙方应无条件立即搬离且恢复原状。同时,甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施,由此造成的一切损失(包括但不限于乙方及受转租户、乙方客户的损失)由乙方全部承担。甲方还有权留置乙方租赁物内的财产(包括受转租人的财产)将申请留置的财产变价后用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用,如有余



11/11/2020
2020.5.27

款返还给乙方。

12.2、未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前三个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

- a.向甲方交回恢复原状的租赁物；
- b.交清已承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；
- c.若乙方在退租时未按甲方要求交付厂房交付，或租赁期间私自对甲方厂房进行改造且在退租时无法恢复原样的，则乙方应支付相应的赔偿金；
- d.乙方应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付相等于当年度三个月租金作为违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。
- e.乙方自愿授权甲方可以从保证金中先予扣除乙方应当向甲方支付违约金及超出违约金部分的赔偿款（或有），不足部分由乙方继续向甲方支付；甲方在乙方履行完毕上述义务后五日内将乙方尚余的租赁保证金无息退还乙方。

12.3 如甲方提出提前终止合同，未经乙方书面同意甲方不得提前终止本合同。如甲方确需提前解约，须提前三个月书面通知乙方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

- a.乙方交清已承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；
- b.甲方应于本合同提前终止前一日或之前向乙方支付相等于当年度三个月租金作为违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。
- c.甲方在乙方退还厂房后五日内将乙方尚余的租赁保证金无息退还乙方。

第十三条 免责条款

13.1、若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或导致甲方无法继续履行本合同时，本合同可以随时解除，双方免责，互不承担违约责任及免除损失赔偿。

13.2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，本合同可以随时解除，双方免责，互不承担违约责任及免除损失赔偿。

13.3、如因政府或政府相关单位、公司、机构拆迁或回购租赁物，本合同可以随时解除，双方免责，互不承担违约责任及免除损失赔偿。

第十四条 合同的终止

本合同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迁离租赁物，并将其返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应向甲方加三倍支付占用使用费，未搬离或未清理完毕或遗留等所有在租赁物内的乙方物品均属于废弃物，乙方自愿授权甲方任意处置，且无需甲方承担任何责任及赔偿任何费用，同时乙方

无条件承担甲方所有支付的费用。

第十五条广告

乙方不得在外墙设广告牌、厂名等, 如果需要, 一定要得到甲方的书面同意。空调安装不得破坏外结构, 外机等位置必须有甲方同意方可安装; 否则造成的损失和费用乙方自理;

第十六条通知

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等, 应以书面形式进行。本合同约定的甲方送达地址为:

乙方送达地址为:

双方约定: 甲、乙双方向上述约定地址邮寄文件, 自邮件寄出之日起 5 日内, 即视为送达。

第十八条适用法律

18.1、本合同在履行中发生争议, 应由双方协商解决; 若协商不成, 则应租赁物所在地人民法院管辖。

第十九条其它约定条款

19.1、甲方确保租赁物地面的承重能力为 3 吨/M², 交付时地面平整无损坏。如与实际情况不符, 甲方有义务改进租赁物, 使其满足以上要求。

19.2 甲方确保租赁厂房内的行车安装: 10 吨的 2 个, 总计: 2 个行车。

19.3 甲方需将乙方租赁的 2#相邻的甲方自用 1#厂房之间隔开。

19.4 甲方同意乙方在 2#厂房南侧自行硬化使用, 对于西侧不得进行硬化使用, 乙方自行投资的硬化在租赁期满后, 产权归甲方所有, 不得以任何理由提出补偿等诉求。

19.5 甲方 2#厂房至开闭所、配电房变压器下侧的 200KVA 容量的电缆投资由甲方承担。其余电力投资均由乙方自行承担, 乙方投资的电力维保、产权归乙方所有。

19.6 乙方使用厂区的负责区域的门卫安全, 乙方自己区域的安保产生的费用由乙方自行承担。

19.7 甲方不得以任何名义对租赁物内进行监控。甲方保留对租赁物外区域的监控, 同时甲方有义务在乙方需要调取与乙方相关的监控资料时给予全面的协助。甲方确保任何与乙方有关的监控资料不被公开或泄露。乙方不得随意对甲方已安装监控设备进行拆装或线路调整, 甲方可承诺将乙方厂房内的监控权移交乙方, 但要求乙方在退租时监控线路及设备均保持完好。

19.8 甲乙双方均保证所提供的资料、权属证明、三证等证明文件的合法性。

Handwritten signature and date: 2020/11/11

19.9 关于消防验收、环评验收等事项, 双方同意各司其职, 租赁厂区厂房甲方负责, 乙方自己的环评由乙方自担费用自行申请办理, 甲方确保租赁物的设计以及申报都是丁类消防等级。

19.10 甲方允许乙方可以连续 24 小时生产, 确保提供乙方 24 小时供水供电。但若由于自然灾害、夏季高温限电、政府电力停电休整等原因迫使乙方停产, 则不得算作甲方违约, 乙方亦不得以此原因单方面提出解除合同, 由于甲方原因至使无法 24 小时生产的, 乙方有权单方面提前解除合同, 甲方不得以此要求违约金及其他赔偿请求。

19.11 甲方对厂区租赁物公共区域负有管理职责与安全保障义务, 乙方要对租赁物门口的安全卫生及绿化维修负有保洁的责任。

19.12 甲方允许乙方用电配置容量增加, 但需提前 2 个月书面形式申请, 甲方发现乙方超预计量使用, 甲方有权书面向乙方提出, 双方洽谈达成一致后执行。

第二十条附件

20.1 双方营业执照复印件盖章;

20.2 甲方提供厂房不动产证复印件给乙方, 并盖章;

第二十一条其它约定条款

21.1 本合同未尽事宜, 经双方协商一致后, 可另行签订补充协议。

21.2 本合同经双方签字盖章后生效。本合同一式肆份, 甲、乙各执贰份。

甲方(业主): 泰州荣鼎弹簧钢线有限公司 乙方:

法人代表:

法人代表:

委托代理人:

委托代理人:

签约地址: 泰州荣鼎弹簧钢线有限公司

《厂房移交备忘录 1》

水表读数		收费	☒ 实际用数+消防分摊
电表读数	峰：_____	收费	☐ 峰:1.0597 元/度 平:0.658 元/度 谷:0.3119 元/度，每度加 0.2 元，变压器容量租用 30 元/KVA
	谷：_____		☒ 均收 1.35 元/度，加 0.15 元管理费
平：_____			
以上单价根据政府调整而调整			
基本设施			
现状		数量	新旧程度
厂区消防器材			
厂房行车			
电缆			
其它			
其它			

基本工业使用电器

名称数量品牌型号及新旧程度能否正常使用
货梯
其它:
其它:
其它:

钥匙交割

每一套共 1 把共 3 套
包括：卷帘门西 2、卷帘门东 2、卷帘门东 3。
出租方确认签字：
出租方代理人签字：

承租方确认签字：
承租方代理人确认签字：

见证方签字：

验收日期： 年 月 日