

# 厂房租赁合同

出租方：闽侯县永丰工艺精品有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：刘瑞珍

联系地址：闽侯县荆溪镇永丰工业区亭下 39 号

联系电话：13075879943

承租方：福州润森电气自动化有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：黄建华

联系地址：福州闽侯县滨江大道 100 号 23 栋 2908

联系电话：0591-88522255

根据有关法律规定，甲乙双方经友好协商一致达成如下条款，以供遵守。

## 第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于闽侯县永丰工艺精品有限公司内的综合楼三层、四层（以下简称租赁物）租赁给乙方使用。租赁物面积经甲乙双方认可确定为 800 平方米。

1.2 本租赁物的功能为 办公、研发、生产，包租给乙方使用，甲方提供房产证供乙方办理工商注册。如乙方需改变使用功能，须经甲方书面同意，因改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。

1.4 甲方应保证该租赁物在租赁期内无抵押、质押等情形存在或发生。

## 第二条 租赁期限

2.1 本租赁物的装修期为 15 天，自 2022 年 12 月 13 日起至 2022 年 12 月 27 日止，装修期间免收租金。

2.2 租赁期限为 2 年，即从 2022 年 12 月 28 日起至 2024 年 12 月 27 日止。两年内租金不递增。

2.3 租赁期限届满前 3 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。在同等租赁条件下，乙方有优先租赁权。

## 第三条 租赁物的交付

3.1 在本出租合同生效之日起，甲方将租赁物按现状交付给乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

#### 第四条 租赁费用

4.1 租赁保证金：本出租合同的租赁保证金为 ¥ 36000（大写：叁万陆仟元整）。

4.2 租金：租赁物每月租金金额为 ¥ 14700（大写：壹万肆仟柒佰元整）。

#### 4.3 物业管理

生产垃圾处理费用由乙方自行承担，生活垃圾要送到大门口外垃圾桶。

#### 第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方应于本合同签订之后，向甲方支付租赁保证金 ¥ 36000（大写：叁万陆仟元整），于 2022 年 12 月 15 日前向甲方一次性支付完毕，甲方开具相应收款凭证给乙方。

租赁期限届满，在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、物业管理费及因本租赁行为所产生的一切费用，并按本合同规定承担向甲方交还承租的租赁物等本合同所约定的责任后 7 日内，甲方将向乙方无条件退还租赁保证金（不计息）。

5.2 甲方在乙方租赁的三楼和四楼分别设置单独水表和电表，以便于统计乙方使用的用电量和用水量。甲方代为乙方缴纳因生产、生活而产生的水、电费，乙方应将 5.3 条规定支付给甲方。

5.3 首月房租：合同签订后，甲方应及时开具的当月房租增值税专用发票给乙方，乙方收到发票后的三个工作日内，将相应金额款项汇至甲方指定的帐户，或按双方书面同意的其他方式支付。

其他时间：乙方于每月初支付当月租金，乙方收到甲方开具的房租增值税专用发票、水电费发票（非收据）后的三个工作日内，将相应金额款项汇至甲方指定的帐户，或按双方书面同意的其他方式支付。

乙方逾期支付租金、水电费，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的 0.3%。

#### 5.4 甲方银行帐户信息：

开户行：浠水县荆溪农村信用合作社

户名：浠水县永丰工艺精品有限公司

银行帐号：9010312010010991102906

#### 第六条 专用设施、场地的维修、保养

6.1 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运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

6.2 乙方对租赁方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。

6.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

6.4 在当地供电、供水部门正常供电、供水情况下，甲方保证以下几点：

(1) . 有正常负荷 220V 以上供电使用；

(2) . 有正常的生产、生活供水使用；

(3) . 排污管道能正常通畅，由乙方原因造成的排污除外；

(4) . 由于厂房土地等产权问题引起的纠纷，不含征收拆迁，由甲方负责处理，如导致乙方无法正常生产，甲乙双方解除合同，同时甲方支付违约金壹拾万元。

6.5 租赁期间，如房屋发生非乙方原因造成的自然损坏，或人为损坏，或屋面、墙面漏水等，维修费用由甲方承担，甲方应在接到乙方通知之日要及时予以修缮。

## 第七条 防火安全

7.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关制度，积极配合甲方做好消防工作，否则，由此产生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他用途。

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（含电焊、风焊等明火作业）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，但事先应给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

7.5 在租赁期间承租人为该房屋的实际管理人，房屋内发生的一切安全事故由承租人来承担，与出租方没有任何关系。

## 第八条 物业管理

8.1 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，并将租赁物交还甲方，如乙方归还租赁物时不清理杂物，由甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

8.2 乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、福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正常运作，所造成损失由乙方承担。

8.3 租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利的一种：

- (1) 依附于租赁物的装修归甲方所有。
- (2) 要求乙方恢复原状，如乙方拆除的办公隔断玻璃。
- (3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

8.4 租赁期间乙方可自行更换三楼两侧楼梯铁门的锁具，以确保财产、人员安全。甲方保留一把钥匙。

8.5 甲方若有客人到自留办公室洽谈事宜，为避免不必要的纠纷，需提前知会乙方。

8.6 如乙方不及时交水电费，导致停水、停电，造成的损失由乙方自己承担。

## 第九条 装修和环保条款

9.1 在租赁期内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

9.2 乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方书面同意后方可进行。

9.3 乙方须经环境保护部门许可后方可从事生产。如果乙方未经环境保护部门许可从事生产而被处以行政处罚的，由此造成的损失由乙方自行承担。

9.4 乙方应负责厂区内因乙方原因而产生的粉尘，异臭等环境污染的清洁工作，清洁费用由乙方承担。如果因为乙方的环境污染行为影响其他租赁方或当地居民的正常生产生活，经其他租赁方或当地居民提出整改的合理要求，乙方仍不予满足的。在乙方拒绝整改或无法整改之日起7日内，甲方有权解除合同，乙方的租赁保证金作为支付甲方的违约金不予退还。

## 第十条 租赁物的转租

经甲方书面同意后，乙方方可将租赁物的部分面积转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

- 1、转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
- 2、转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途；
- 3、乙方应在转租租约中列明，倘乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租租约应同时终止；
- 4、乙方必须要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时禁止，转租户无



条件迁离租赁物。乙方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的 3 日内交甲方存档。

5、无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转租行为生产的一切纠纷概由乙方负责处理。

6、乙方对因转租而生产的税、费，由乙方负责。

## 第十一条 提前终止合同

11.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金超过 1 个月，甲方在书面通知乙方交纳欠款之日起五日内，乙方未支付有关款项，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的损失）由乙方全部承担。

若遇乙方欠交租金超过 2 个月，甲方有权提前解除本合同，并按本条第 2 款的规定执行。在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方（包括受转租人）之日起，本合同自动终止。甲方有权留置乙方租赁物内的财产（包括受转租人的财产）并在解除合同的书面通知发出之日起五日后，方将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。同时乙方应向甲方支付违约金人民币拾万元整。（不含税）。

11.2 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 3 个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a.向甲方交回租赁物；b.交清承担期的租金及其他因本合同产生的费用；乙方的租赁保证金作为支付甲方的违约金不予退还。

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

11.4 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 3 个月书面通知乙方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a.退还乙方的租赁保证金。b.按乙方的租赁保证金金额的一倍作为违约金，支付给乙方，承担违约责任。

若甲方未按约定退还租赁保证金或支付违约金，应向乙方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的 0.3%。

## 第十二条 免责条款

12.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第 2 款执行。

12.2 凡发生严重自然灾害、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，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。遭受不可抗力的一方由此而免责。

12.3 在租赁期间如遇政府拆迁，甲方与政府签订拆迁协议后，乙方无条件搬迁；交清房租、水电费后，

在约定的时间内搬迁完毕，甲乙双方合同自然终止，双方均不负责违约责任。甲方在七日内退还乙方全部的租赁保证金。

### 第十三条 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，应向甲方加倍支付租金，但甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，并收回租赁物，强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任。

### 第十四条 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；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

### 第十五条 适用法律

15.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，双方一致同意以福州市闽侯县人民法院作为争议的司法裁决机构。

15.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

### 第十六条 其他条款

16.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

16.2 本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

16.3 乙方在生产期间，应当与甲方事先协商大功率机器使用，如果因为乙方未经甲方同意运行多台大功率机器导致甲方厂区变压器故障无法正常使用的，由乙方负全部责任。

16.4 乙方保证租赁物门口不堆放生产垃圾及生产产品。

### 第十七条 合同效力

本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付的租赁保证金款项后生效。

甲方(印章):  福建海森电气自动化有限公司

授权代表(签字):  孙祥军

联系电话: 13540201396

签署日期: 2022年12月12日

乙方(印章): 闽侯县永丰工艺精品有限公司

授权代表(签字):  金琛

联系电话: 13705034227

7710100125

