

合同编号： HTGY-RJDJCY-202401

资源号： 东景产业园 4 号厂房-2-01

租赁合同

甲 方（出租人）： 苏州工业园区恒泰睿景商业管理有限责任公司

乙 方（承租人）： 米艾德精密技术（苏州）有限公司

甲、乙双方在平等互利、等价有偿的基础上，根据有关法律法规，就房屋租赁事宜，经过充分、友好协商，订立合同如下，以资共同遵守。

一、 租赁房屋基本情况

- 1、 乙方自愿向甲方承租甲方位于苏州工业园区 东富路 8 号的房屋(☒ 厂房、☐ 产业园、☐ 办公楼、☐ 商业、☐ 打工楼) 1 间，建筑面积 1940.2 平方米，租赁房屋具体位置见附件之《房屋位置平面图》（有或如有）。
- 2、 乙方知悉并了解租赁房屋的权利状况，且已对租赁房屋现场进行检查，对租赁房屋的权利状况、面积、设施、水、电、相邻关系、环保、消防、经营环境等情况均无异议。

二、 租赁用途

- 1、 乙方租赁上述房屋的用途仅限于经营 生产 ，未经甲方书面同意及依照法律、法规规定从有关部门取得必要的批准前，乙方不能改变约定的用途。租赁期内，如乙方因经营策略调整欲变更经营业态或房屋用途的，须事先向甲方提出书面申请，并经甲方审核同意后方可变更。
- 2、 乙方因经营所需，应当向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规等要求），甲方可根据实际情况提供必要的协助，有关费用由乙方承担。乙方应按照批准的执照、批准证书或许可证的规定进行经营活动。
- 3、 乙方对于按约定用途使用租赁房屋的法律风险应当且已经预见到并愿意承担相应法律后果。对于乙方按约定租赁用途使用租赁房屋甲方无保证义务。

三、 租赁期限

- 1、 租赁期限为 3 年。自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。
- 2、 乙方如要求在租赁期满后需续租的，须在租赁期满 3 个月之前书面通知甲方，否则视为乙方不要求续租，本合同于租赁期限届满之日自行终止。甲方收到乙方在规定期限内提交的要求续租的书面通知书后，按照其相关内部管理规定，对乙方的租赁情况进行评估。

经甲方评估后不同意续租的，向乙方发送《租赁到期不续签通知书》，乙方应提前做好房屋腾退工作并按期归还租赁房屋；经甲方评估后同意续租的，双方另行签订新的租赁合同。

- 3、在同等条件下，乙方享有优先续租权。乙方享有优先续租权的前提条件是：乙方在规定期限内提出续租要求并通过了甲方对其租赁情况的评估；乙方无本合同约定的任何违约行为，或乙方已按本合同约定承担了全部违约责任，且乙方违约行为不影响本合同继续执行。
- 4、在租赁期满或提前结束的前 3 个月的合理时间内，乙方应允许甲方偕同租赁房屋的未来承租人或使用人了解租赁房屋的建筑及设施，但甲方应提前通知乙方并尽量减少对乙方的影响。

四、 装修免租期（有 ☒ /无 ☐ ）

- 1、自租赁房屋交付日起，乙方可享有 2 个月的装修期。其中 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日为装修期。乙方应于装修期结束之次日开业。乙方如未按期开业，仍须按本合同约定支付租金、综合管理费、公共事业费等。
- 2、装修期内的租金为 97010 元、综合管理费为 / 元，作为总租赁费用的折扣给予乙方，乙方无须另行向甲方支付，但乙方仍须按本合同的规定缴纳实际发生的水、电、超时空调费（指正常营业时间以外的空调费）及使用租赁房屋所发生的其他一切费用。
- 3、本合同如因乙方原因提前终止的，装修期的租金、综合管理费乙方仍应向甲方支付。

五、 租赁保证金

- 1、保证金收取：为保证乙方对本合同的履行，乙方须向甲方支付租赁保证金 192079.8 元。若乙方为新租，本合同签订前乙方已向甲方支付租赁意向金的，则租赁意向金全额转为本合同项下的租赁保证金。若乙方为续租，则上一期租赁合同项下的租赁保证金甲方不予退还，直接转为本合同项下的租赁保证金，并按本合同项下的租赁保证金多退少补。
- 2、保证金使用：保证金只用作保证乙方正常履约（包括但不限于按期支付租赁费用、保证租赁房屋及设施完好、按期归还租赁房屋、按要求做好安全生产工作等）。除非经甲方同意，乙方不得以任何理由、在任何时候要求以保证金冲抵任何一期租赁费用。
- 3、保证金补充：因乙方违约或因乙方原因给甲方造成损失的，乙方须在收到甲方发出的违约金或赔偿金支付通知书之日起十日内支付。逾期不付，甲方有权直接从保证金中扣抵。如保证金不足扣抵，剩余违约金或赔偿金乙方仍须支付，且乙方须在租赁保证金扣抵后十日内补足保证金，如乙方未按期补足的，甲方有权按未补足的保证金每日计收千分之一的违约金。
- 4、保证金退还：租赁期满或本合同提前终止时，在乙方按约办理完毕房屋归还及注销或变更乙方以该地址作为乙方营业地的手续之日起 15 天内，甲方将从保证金中扣除乙方按

本合同约定应支付的款项，并将剩余部分（如有）无息退还乙方。

六、 租赁费用、公共事业费及支付

1、 租赁费用

1.1. 本合同租赁期限内租金(含税价)为 1,816,027.20 元，大写： 壹佰捌拾壹万陆仟零贰拾柒元贰角 ；综合管理费(含税价)为 419083.2 元大写： 肆拾壹万玖仟零捌拾叁元贰角

1.2. 租金和综合管理费分期计算，每一期支付标准如下：

第一期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间，租金为：二楼 25 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ；二楼面积 1940.2 m^2 ；租金合计¥582060.00 元。综合管理费为 6 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，计¥139694.40 元；

第二期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，租金为：二楼 26 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ；二楼面积 1940.2 m^2 ；租金合计¥605342.40 元。综合管理费为 6 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，计¥139694.40 元；

1.3. 第三期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间，租金为：二楼 27 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ；二楼面积 1940.2 m^2 ；租金合计¥628624.80 元。综合管理费为 6 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，计¥139694.40 元；乙方每 3 个月支付一次租金和综合管理费，先付后用，首次租金和综合管理费于本合同签订后 15 天内支付。每 3 个月期满日的 20 天前支付后 3 个月的租金和综合管理费，依次类推。

1.4. 物业管理费、公共设施服务等纳入综合管理费范围，不再另行计收，电梯费和停车费除外。

2、 公共事业费

2.1. 租赁期限内，乙方经营所用的水费(包括但不限于排污)、电费(包括但不限于照明电费、中央空调电费)、电话费、网络费等自理。电费为 / 元/度，水费为 / 元/吨（具体水电单价以物业结算单价为准）。

2.2. 乙方租赁期间，公共区域发生的水、电费用，由甲方按照各相关承租人租赁面积分摊后由乙方支付给甲方，乙方应在收到甲方通知后 15 日内向甲方支付。（公共区域电费按 / 标准收取，每年支付一次，最后一期未满半年的按半年计算，超过半年未满一年的按一年计算。）

3、 收款账户信息

乙方应按本合同约定将租金、综合管理费以及水电费等相关费用付至甲方指定银行账户（同时提交转账凭证，以便甲方核实）。甲方收款账户信息如下：

户名：苏州工业园区恒泰睿景商业管理有限责任公司

开户银行：中国建设银行园区支行营业部

银行账号：32250198883600007077

七、 交付与验收

- 1、在乙方按约履行支付租赁费用及租赁保证金的前提下，甲方将本合同项下的房屋于 2024 年 1 月 1 日前交付乙方使用。乙方应于甲方书面通知的交付日前办理租赁房屋的验收交付手续。若乙方迟延办理租赁房屋验收交付手续，每逾期一日，租赁费用自约定交付之日起算；若有装修免租期的，则每逾期一日相应扣减一日。
- 2、甲、乙双方交付房屋时，双方签署的交接书确认的日期作为房屋交付日。甲、乙双方签署交接书即表明乙方已确认租赁房屋的现状，包括已了解空调、照明、用电、消防等使用注意事项。若乙方未于甲方书面通知的交付日起的 3 个工作日内办理完成验收、交接手续的，则视为甲方已按照本合同约定的交付标准完成租赁房屋的交付，甲方书面通知的交付日即为实际交付日。

八、装修、改建和广告

- 1、乙方未事先征得甲方和/或有关政府主管部门的书面同意，不得擅自或允许他人对租赁房屋及其附属设施（包括但不限于线路、排水、消防、室内外的外观等）进行任何改建、增建或增设。
- 2、乙方若对租赁房屋进行装修或改建，应就装修、改建方案及图纸获得相关政府职能部门的批准（消防、环保、卫生防疫、建设等相关手续）并将审批答复文件报甲方备案。否则，甲方有权要求乙方立即停工改正，乙方须自行承担一切费用。装修、改建需通过有关政府部门验收合格后方可投入使用，否则乙方自行承担一切后果。租赁到期乙方若提出续租的，甲方将就租赁房屋对乙方内部安全、装修等进行二次验收，并通过后方可给予续租。
- 3、乙方进场装修前，应将其选择的装修施工单位的资质证明提交物业管理单位备案，包括：单位营业执照、税务登记证、施工许可证明、电工上岗证、安工保险办理情况等，如需动用电焊等特殊设备的还需办理动火许可证。装修涉及对原有管线系统、装饰等进行改动的，乙方应事先申报，由相关管理单位到现场查看分析，经确认不会对整体效果和线路布局造成影响后方可继续施工，并应形成书面记录。
- 4、乙方实施的装修或改建不得损坏租赁房屋的主体结构、承重、外观、公共部位，如有造成损坏，乙方须赔偿一切损失和费用。
- 5、乙方实施的装修或改建不得改变原建筑的规划批准使用功能及用地性质，如因改变建筑功能或用地性质使甲方受到相关行政主管部门处以罚金或其他损失的，甲方有权要求乙方赔偿前述罚金或其他损失。
- 6、甲方供电至主配电间，向乙方提供的用电容量为 【 100 】 KVA，如果乙方认为实际用电不足以满足生产需求，须提前向甲方提出书面申请，得到甲方书面同意后方可实施，因调整而产生的费用由乙方承担，用电容量调整周期不低于 12 个月。在实际生产经营过程中因乙方用电容量不足导致的损失（包括但不限于跳电、断电等）由乙方自行承担。乙方实际用电容量大于甲方提供的用电容量的，甲方有权对超出部分计收基本用电容量

费。

- 7、租赁房屋的所有外立面、公共区域由甲方统一管理，以保证房屋的良好形象和对外统一的风格。事先征得甲方的书面认可及符合甲方指定规格，乙方可以在租赁房屋的外立面、公共区域的所有布置包括广告宣传、灯箱招牌标记、装饰、旗帜、报、橱窗和露天桌椅等户外设施的陈立等。如乙方擅自设立广告宣传、灯箱招牌标记、装饰、旗帜、海报、橱窗和露天桌椅等户外设施，甲方有权要求乙方在规定期限内改正，经甲方通知后，由乙方自行拆除清理，乙方拒不拆除的，甲方有权自行实施或委托第三人实施拆除，由此产生的拆除、清运等费用均由乙方承担。
- 8、经甲方书面同意，乙方增设的附属设施和设备归乙方所有，由乙方自行负责维保维修。
- 9、租赁期满或因乙方原因致本合同提前终止的，对于装修或改建部分，如甲方不要求拆除的，全部归甲方所有且不作任何补偿；如甲方要求拆除的，则乙方应于甲方规定期限内拆除并恢复租赁房屋的原状；乙方拒不拆除装修、改建部分的，甲方有权自行实施或委托第三人实施拆除，由此产生的拆除、清运等费用，均由乙方承担。双方另有约定除外。

九、 租赁房屋使用和管理

- 1、租赁期内，若非因乙方原因租赁房屋内部结构、由甲方提供的设施发生正常损坏、故障的，乙方应当及时通知甲方，否则由此造成的扩大损失由乙方承担；若因乙方原因造成，乙方应当及时维修并承担费用，否则甲方有权代为维修，由此造成的损失（包括但不限于维修费用、诉讼费、律师费、鉴定费、调查费等）由乙方承担。若因第三方造成的，则由乙方自行向第三方主张维修或索赔。
- 2、乙方应爱护并合理使用租赁房屋及附属设施，全面负责自身经营范围内的清洁卫生工作，保持租赁房屋处于整洁、良好的状态。
- 3、乙方必须严格执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《苏州市消防条例》等法律法规、政策以及双方签订的《安全生产管理协议》等，遵守甲方制订的安全生产管理制度，并应定期对员工进行安全教育。
- 4、乙方应做好租赁房屋的安全保卫工作，做好防火、防盗、防水及电气等事故的防范工作，并落实具体负责人。如有发生安全事故，乙方将自行承担一切后果，致使甲方或第三方的人身、财产遭受损失的，乙方应承担全部赔偿责任。
- 5、乙方同意甲方因对租赁房屋的保养、环卫、防盗、防灾、救护或其他管理上的需要；或因维修相邻租户的需要而进入乙方租赁房屋。若遇紧急情况，甲方应由乙方人员陪同进入房屋，但在非营业时间或无法联络乙方的情况下，甲方可在事先无通知的情况下进入房屋，由此给乙方造成损失，甲方应免责，但事后应当就紧急情况加以说明。

十、 相邻关系

- 1、乙方若与相邻租户产生纠纷，甲方仅有负责协调之义务。因乙方原因致使相邻租户之间

发生纠纷，在诉讼中将甲方列为被告或第三人的，造成甲方向第三方赔偿的，甲方有权向乙方追偿包括但不限于赔偿金、律师费、诉讼费用等，并有权将相应金额从保证金中扣除。

十一、 保险

- 1、 乙方应自付费用在整个租期内以乙方的名义购买公众责任保险，以保护自身权益。
- 2、 乙方业务类型涉及危险化学品使用、存储以及涉爆粉尘生产的，应自付费用在整个租期内以乙方的名义购买安全生产责任保险。
- 3、 乙方应自付费用在整个租期内为租赁房屋的装饰装修及其在租赁房屋内的全部自有和代管物品购买并保有足额保险，以防因火患、水灾、抢劫、盗窃等所造成的损害。
- 4、 乙方应及时向甲方提供有效保险单或其它凭证。如因乙方未购买相应保险或投保金额不足造成的一切损失，均由乙方自行承担，与甲方无关。
- 5、 如因乙方的行为或过错造成甲方承担连带责任的，乙方应当全额赔偿因此所造成的甲方损失。
- 6、 若因乙方原因引发保险事故而造成甲方损失，乙方从保险公司获得赔偿款应当优先支付甲方的损失，若乙方获得的保险赔偿款不足以支付甲方损失，差额部分由乙方进行补足。

十二、 转租、分租和抵押、转让

- 1、 除甲方书面同意外，乙方不得将房屋转租、分租给任何第三人。本合同所称的转租、分租是指：房屋出租后，承租人在房屋租赁期间将其承租房屋的部分或全部再出租或变相出租的行为，包括但不限于以下情形：
 - 1.1. 将租赁房屋全部或部分出租给他人的；
 - 1.2. 将租赁房屋转借他人或擅自调换使用的；
 - 1.3. 将租赁房屋使用权以入股的形式全部或部分移转给他人的；
 - 1.4. 将租赁房屋以签订合作协议形式约定由他人全部或部分使用的；
 - 1.5. 其他房屋实际使用主体与合同签订主体不一致的情形。
- 2、 乙方未经甲方同意擅自转租、分租的，甲方有权要求乙方在规定期限内予以纠正，乙方逾期不纠正的，甲方有权解除本合同。
- 3、 甲方有权将租赁房屋转让给任何第三方或者设定抵押，无需乙方的批准或同意。
- 4、 租赁期内，如甲方将租赁房屋的所有权转让给第三方，乙方承诺放弃优先购买权。
- 5、 在购买人获得租赁房屋产权的情况下，乙方同意承认新的产权人取代甲方获得本合同出租方主体地位，享有出租方在本合同项下的权利，承担出租方在本合同项下的义务；并且乙方同意继续履行本合同项下承租方的义务，继续享有本合同项下承租方的权利。

十三、 租赁房屋归还

- 1、 本合同无论以何种方式终止或解除，乙方应结清租金、综合管理费、水费、电费等相关费用，完成以租赁房屋作为乙方注册地址（包括但不限于营业执照、税务登记证）的变更或注销手续，将属于乙方的一切物品全部搬出，恢复房屋原状（甲方不要求恢复原状的除外），并经甲方确认后将房屋归还甲方。若乙方在甲方通知的限定时间内未将属于乙方的一切物品或装修全部搬出或拆除的，则视为乙方放弃该物品或装修的所有权，甲方有权对该等物品或装修进行自由处置，并有权采取断水断电，控制人员进入房屋等管理措施，乙方不得要求甲方承担任何费用或赔偿任何损失。
- 2、 乙方如迟延归还租赁房屋（包括因将房屋恢复原状所产生的延期），则自合同终止日起至乙方实际归还之日止的期间，乙方须每日向甲方支付相当于原日租赁费用二倍的房屋使用费及本合同规定的其它相关费用，并赔偿造成甲方的其他损失，包括但不限于拆除费、清运费、律师费、诉讼费、保全费、调查费以及向第三方赔偿的损失。

十四、 违约责任

- 1、 如乙方未按约支付租金、综合管理费、公共事业费或其他费用的，每逾期一日，应按逾期费用的千分之一向甲方支付违约金。如乙方逾期达十五日的，甲方有权采取断电断水措施直至付清全部到期未付款项为止，由此造成乙方的任何损失由乙方自行承担。
- 2、 租赁期间，乙方如有下列情形之一的，甲方有权向乙方开具《整改通知书》，要求限期整改，并且每发现一次甲方有权视乙方情节轻重在租赁保证金中扣罚 1000 元至 5000 元不等作为违约金：
 - 2.1. 在租赁房屋内使用明火烹饪（餐饮类租户除外）；
 - 2.2. 存放与生产无关或过量的易燃、易爆物品或其他危险品及违法物品；
 - 2.3. 在生产过程中产生大量易燃易爆粉尘；
 - 2.4. 有“三合一”现象（即住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能在同一房屋内混合使用）、擅自改造房屋造成安全隐患的；
 - 2.5. 乙方使用租赁房屋存在其他安全隐患的。
- 3、 租赁期间，乙方如有下列情形之一的，构成严重违约，甲方有权单方面解除本合同，乙方应向甲方支付剩余合同租期内租赁费用总额 20% 的违约金（不低于最近一期年租赁费用的 20%），若违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续赔偿损失。
 - 4.1. 擅自将租赁房屋全部或部分转让、转借、转租他人或擅自调换使用的；
 - 4.2. 擅自改变经营业态或租赁房屋用途的；
 - 4.3. 擅自改变原建筑的规划批准使用功能及用地性质；
 - 5.1. 无正当理由拖欠租金、综合管理费、公共事业费或其他费用累计 30 日以上（含 30 日）的；
 - 5.2. 利用租赁房屋进行违法犯罪活动或其他违反善良风俗、社会道德的活动；

- 5.3. 乙方或乙方有关人员故意损坏租赁房屋及其附属设施;
- 5.4. 乙方使用租赁房屋发生各类安全事故的;
- 5.5. 乙方连续两次收到甲方开具的《整改通知书》后拒不整改或整改不到位的;
- 5.6. 乙方被政府职能部门 (包括但不限于工商、税务、卫生、物价、计量、消防、安监等) 连续两次处以罚款或开具书面整改通知的;
- 5.7. 乙方因经营管理不善, 导致其相关许可证照被有关部门吊销或者乙方进入破产或清算程序的;
- 5.8. 乙方存在其它违约情形经甲方催告后 15 日内仍未改正;
- 5.9. 其它严重损害甲方权益的行为。

十五、 合同的解除和终止

- 1、 除非合同约定或双方协商一致, 任何一方都不得随意变更和解除本合同。若一方擅自提前解除合同的, 一方应向对方支付剩余合同租期内租赁费用总额 20% 的违约金 (不低于最近一期年租赁费用的 20%), 若违约金不足以弥补对方损失的, 违约方还应继续赔偿损失。
- 2、 一方欲提前解除合同, 须提前三个月以书面形式通知对方, 并征得对方书面同意。若乙方提前三个月通知甲方解除合同并经甲方同意的, 须按 2 个月的租赁费用向甲方支付违约金。
- 3、 依据国家及地方相关法律法规的规定, 乙方须办理安全评价及环境影响评价方可经营的, 如乙方在本合同签订后未办妥相关手续即开展生产经营活动, 甲方有权终止本合同并不对此承担任何责任, 乙方对此无异议。
- 4、 甲方有权在租赁期内聘请第三方安全评估机构对乙方租赁房屋进行安全评估。如发现乙方存在任何安全隐患的, 甲方有权要求乙方根据第三方安全评估要求进行整改。如乙方无法整改、拒绝整改或整改不到位的, 甲方有权终止本合同且无须对此承担任何责任, 乙方对此无异议。
- 5、 甲方有权在租赁期内聘请第三方房屋质量检测机构对乙方租赁房屋进行房屋质量检测。如发现乙方租赁房屋存在房屋质量问题不宜对外出租使用的, 甲方有权终止本合同且无须对此承担任何责任, 乙方对此无异议。
- 6、 租赁期内, 如有下列情形之一的, 甲、乙双方同意本合同终止, 双方互不承担责任:
 - 6.1. 租赁房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的;
 - 6.2. 租赁房屋因社会公共利益被依法征用的;
 - 6.3. 租赁房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
 - 6.4. 租赁房屋在租赁期内被鉴定为危险房屋, 或者因不可抗力导致毁损、灭失的;
 - 6.5. 其他根据国家政府或部门及相关文件的要求, 甲方必须收回房屋的情形。
- 7、 如租赁房屋被依法列入房屋拆迁许可范围的, 甲方有权提前一个月以书面形式通知乙

方终止本合同，乙方应限期搬离，租金和综合管理费按实际租赁期限结算。

十六、 不可抗力

- 1、 如果发生不可抗力事件，包括但不限于地震、台风、水灾、火灾、战争、民暴、工潮及其他不能预见也不能避免的事件，使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方，并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。

十七、 通知

- 1、 甲乙双方与合同有关的通知、要求或其他文件应采用书面形式发出，并由挂号信、特快专递或专人送至对方，双方确认送达地址如下：
甲方：苏州工业园区恒泰睿景商业管理有限责任公司
联系人：/
电话：/
送达地址：/
乙方：米艾德精密技术（苏州）有限公司
联系人：詹静
电话：13913190868
送达地址：东景产业园 4 号厂房-2-01
- 2、 如以挂号信邮寄送达的，以发出通知一方持有的挂号信回执所示的送达日为送达日；特快专递方式送达的，收件人签收日为送达日；收件人未签收的，以寄出日后第四个工作日为送达日；如由专人传送，则于实际送交日为送达日；
- 3、 本合同通信地址（若通信地址未填写，则以身份证载明的地址或工商登记的地址为准）为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址，双方的函件、律师函、人民法院诉讼文书（含裁判文书）等向上述地址送达的，视为有效送达。
- 4、 送达地址已在本合同中列明，如一方变更送达地址应书面通知另一方，未通知的视为未变更送达地址，履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

十八、 其他约定

- 1、 甲乙双方确认，本合同是在甲乙双方完全自愿并协商一致的基础上签订的，乙方已充分了解其正常支付合同费用及合法经营是本合同正常履行的前提，且乙方确认如有逾期支付合同费用及/或其他违反本合同约定的行为所带来的后果并愿意承担相应责任。
- 2、 乙方承诺在合同签订过程中向甲方提供的相关资质证明、诚信记录等文件准确真实，并自愿承担提供不实、虚假文件的法律责任。

- 3、 本合同签订后,乙方作为投资人以租赁房屋作为经营场所设立具备法人资格的经营主体(包括但不限于个体工商户、公司)的,应当在本合同生效后六十日内办妥设立登记手续,该新经营主体设立完成后,自动成为本合同的承租人,乙方对新经营主体履行本合同项下的义务承担连带责任。
- 4、 甲、乙双方确认双方的权利、义务以本合同书面内容为准,未尽事宜及特殊情况需经双方协商作出补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 5、 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决,协商不成,任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。因乙方违约致甲方诉诸法院的,由此产生的诉讼费、律师费等由乙方承担。
- 6、 本合同一式贰份,甲乙双方各执壹份,具有同等法律效力。
- 7、 本合同于甲乙双方签字或盖章之日起生效。
- 8、 其他特别约定: /

十九、 合同附件

以下附件是本合同不可分割的组成部分, 与合同正文部分具有同等法律效力。

- 1、 房屋位置平面图。
- 2、 乙方如系自然人需提供身份证复印件,如系法人需提供营业执照、法定代表人或负责人身份证明及税务登记证复印件。
- 3、 房屋现有装修及设施、设备情况文件。
- 4、 特种行业: 应提供国家相关管理部门的批准文件。
- 5、 品牌特许(加盟)经营者: 应提供品牌所有者授权证明文件。
- 6、 乙方拟装修的立面形象效果图、店内功能布局图。
- 7、 租赁房屋交接书。
- 8、 《安全生产管理协议》

甲方(签章):

法定代表人/授权代表:

签订日期:



乙方(签章):

法定代表人/授权代表:

签订日期:



租赁房屋交接书

租赁房屋：

租赁房屋的设施、装修清单：

☐ 毛坯

☐ 装修

☐ 水卡 /读数

☐ 电卡/读数

☐ 有线电视卡

☐ 钥匙/把

☐ 其它

交接日期：

经现场查看，承租人对租赁房屋的面积、设施、水、电、相邻关系、环保、消防、经营环境等情况均无异议。

出租人：

承租人：

日期：

安全生产管理协议

甲方（出租单位）：苏州工业园区恒泰睿华商业管理有限公司

乙方（承租单位）：米艾德精密技术（苏州）有限公司

丙方（物业管理单位）：

为了保障从业人员的生命安全健康，给承租单位创造良好的安全生产经营环境，明确租赁双方的安全生产责任、权利和义务，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《江苏省安全生产条例》、《江苏省消防条例》、《苏州市消防条例》等法律、法规规定，各方在平等协商的基础上，签订本协议。

一、甲方权责

（一）有权要求乙方切实履行安全生产主体责任，制定并落实适合乙方的安全生产责任制、规章制度和操作规程以及安全生产事故应急预案。

（二）有权要求乙方将安全风险辨识管控、履行安全生产责任的情况、相关评估报告及时发送甲方备案、备查。

（三）有权对乙方的安全生产行为进行统一协调、监督管理。

（四）有权进入乙方生产作业场所检查安全生产工作，调阅有关资料，向有关单位和人员了解情况。

（五）有权对检查中发现的安全生产违法行为，要求当场予以纠正或者限期改正。

（六）有权对检查中发现的事故隐患，责令乙方立即排除或者对乙方下达整改意见。

（七）可根据实际情况对乙方主要负责人、安全生产管理人员组织开展安全生产教育培训，乙方应积极参加、主动配合。

二、乙方权责

（一）认真履行各项安全生产法律法规及国家标准、行业标准、规范性文件的要求，具备安全生产条件和相应资质，切实做好安全生产工作，切实履行安全主体责任，对其生产经营项目、租赁房屋内的安全事故和违法行为承担全部责任。

（二）乙方主要负责人对本单位安全生产工作应当履行安全生产法定职责。

（三）使用租赁房屋需遵守甲方关于租赁房屋安全使用的相应规定，包括但不限于装修、改建等。

（四）进场前应对租赁厂房进行安全检查和确认，如有问题及时与甲方联系。



(五) 接受并主动配合、支持甲方有关安全生产工作的统一协调以及安全生产监督管理工作。

(六) 履行安全生产职责的情况及应及时发送给甲方备案、备查。

(七) 积极参加甲方组织的安全管理的宣传教育指导活动，接受并落实甲方传达的政府部门关于安全生产方面的通知信息。

(八) 对甲方、丙方发现的安全隐患落实整改措施。

(九) 不得在租赁房屋内进行存在职业病危害的作业。

(十) 不得擅自将租赁房屋转租给其他单位或个人。

三、丙方权责

(一) 根据甲方委托,承担项目公共区域安全管理和承租单位的安全生产统一协调管理的相关事项,在承担的事项上享有甲方同等权利。

(二) 按照《物业服务合同》的约定和《安全生产法》等法律规定,对管理区域内的安全生产工作全面负责。

(三) 对乙方提供的履行安全生产义务的相关信息具有保密义务,未经乙方书面同意,不得将相关信息泄露给除政府监管部门外的第三方。

四、其他约定条款

(一) 乙方使用租赁房屋从事建筑施工和危险物品的生产、经营、储存业务的,应当按照《安全生产法》、《建筑法》、《消防法》、《危险化学品安全管理条例》等法律、法规的相关规定执行。

(二) 乙方不得有以下影响房屋使用安全的行为:

- 1、在租赁房屋内使用明火进行烹饪(餐饮类租户除外);
- 2、在租赁房屋内储放与生产无关或过量的易燃、易爆物品或其他危险品及违法物品;
- 3、在生产过程中产生大量易燃易爆粉尘;
- 4、有“三合一”现象(即住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能在同一房屋内混合使用);
- 5、擅自改造房屋造成安全隐患;
- 6、其他影响房屋使用安全的行为。

(三) 乙方在二次装修(以下简称二装)改造前应提前向甲方/丙方申请办理二装手续,乙方的装修改造方案应经甲方/丙方的审批同意,但甲方/丙方的审批同意不代表认可

乙方的装修改造方案符合政府部门审批规定。对需要经政府部门审批备案同意的，乙方应将政府部门审批备案手续提供甲方/丙方备案，经甲方/丙方审批同意后，方可实施。二装施工过程中接受甲方和丙方的监管。

五、协议生效

(一) 本协议为甲乙双方所签《租赁合同》的附件，与《租赁合同》具有同等法律效力。

(二) 本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方、丙方各执壹份，自各方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

年 月 日



乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

年 月 日



丙方（盖章）

法定代表人/授权代表（签字）：

年 月 日



企业纳税承诺书（存量新签）

一、本协议双方当事人

甲方：苏州工业园区恒泰睿景商业管理有限责任公司

地址：苏州工业园区双马街2号星华产业园1号楼9楼

法定代表人：徐月明

乙方：米艾德精密技术（苏州）有限公司

地址：苏州工业园区东富路8号东景产业园4幢2楼

法定代表人：詹静

二、地块基本情况

宗地编号：54306

产业园名称：东景产业园

土地用途：工业用地

土地使用年期：2053年5月26日止

三、甲方权利义务

甲方有权自行或委托相关机构按照本协议书核查项目履约情况。

四、乙方权利义务

（一）乙方承租幢号东景产业园4号楼、楼层2层、承租面积为1940.2平方米。

（二）乙方承诺在承租过程中全面符合消防、安全、环保等各部门有关规定合法、合规生产要求，严格落实企业主体责任。

(三) 乙方承诺自 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日, 本企业亩均纳税额 $\geq$ 60 万元。

(四) 乙方承诺企业业态为: 智能基础制造装备制造; 光通信设备制造; 工业自动控制系统装置制造; 半导体器件专用设备制造; 专用设备制造; 智能机器人的研发; 机械设
备研发; 电子元器件与机电组件设备制造, 机械零件、零部
件加工等相关销售业务。

(五) 乙方如未按承诺完成亩均纳税额, 视为乙方违约, 甲方有权不续签或无偿解除租赁合同并收回房屋。

(六) 乙方不得随意变更业态, 否则甲方有权提前解除租赁合同并无偿收回房屋。

五、争议解决

因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷, 双方应友好协商解决。协商不成的, 依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

六、其他

1、本协议一式三份, 甲方留存两份, 乙方执一份, 均具同等法律效力。

2、本协议自甲乙双方盖章之日起生效。

3、本协议如有未尽事宜, 双方应协商签订书面补充协议, 补充协议与本协议有同等法律效力。(正文结束)

甲方:

日期:

