

关于思塔迪（天津）新材料科技有限公司的租赁协议

协议编号：023

甲方：天津青吉科技有限公司

住所地：天津市北辰区青光镇青光村津霸公路 99 号

法定代表人：李杰

乙方：思塔迪（天津）新材料科技有限公司

住所地：天津市南开区学府街道航天道26号农科大厦617室

法定代表人：朱晓萍

甲、乙双方本着平等、自愿、共赢、诚信的原则，就乙方拟承租甲方在天津市北辰区青光镇腾兴道 13 号内具有出租权的厂房或办公用房，并以此为经营场所投资及生产经营活动中所涉及的双方权利义务等相关事宜协商一致，达成以下协议：

第一部分 租赁事项

第一条 租赁标的

1、租赁标的为位于天津市北辰区青光镇腾兴道 13 号谷川高科青光产业园 14 号楼 1 门的厂房（以下简称“租赁房屋”），租赁房屋的计租面积总计为 1612.68 平方米。

2、承租用途：乙方承租租赁房屋从事生产经营活动。

第二条 租赁期限

1、本协议租赁期限为5年，自2023年9月30日起至2028年9月29日止。自租期起始之日起，以每12个月为一个租赁年度。

2、租赁期满后，如乙方续租，应当在租赁期限届满3个月前通知甲方，由双方另行签订书面协议；乙方逾期未通知甲方的，视为乙方到期不再续租。

第三条 租赁押金

1、乙方应于本协议签署后7日内向甲方支付101598.84元人民币作为租赁押金（以下简称“押金”），甲方在收取押金后向乙方开具收款凭证。

2、租赁期限届满或本协议非因乙方原因提前终止时，在乙方向甲方及相关单位结清全部应付费用、甲方就乙方交还租赁房屋验收合格，且双方确认无任何争议后的7个工作日内，甲方将押金退还乙方（不计息）。

第四条 租金标准及支付方式

1、租金以租赁房屋的计租面积为基数进行计算。租赁房屋的月租金=厂房月租金标准×厂房计租面积

2、第一个租赁年度（即2023年9月30日起至2024年9月29日），厂房租金标准为21元（含税）/月/平方米；

第二个租赁年度（即2024年9月30日起至2025年9月29日），厂房租金标准为21（含税）/月/平方米；

第三个租赁年度（即2025年9月30日起至2026年9月29日），厂房租金标准为22元（含税）/月/平方米；

第四个租赁年度（即2026年9月30日起至2027年9月29日），厂房租金标准为23元（含税）/月/平方米；

第五个租赁年度(即 2027 年 9 月 30 日起至 2028 年 9 月 29 日),
厂房租金标准为 24 元(含税)/月/平方米;

4、租金支付方式:

(1) 自本合同签订之日起,租金以 3 个月为周期支付一次。首个支付周期为 2023 年 9 月 30 日至 2023 年 12 月 30 日,其后周期以此类推。

首个支付周期的租金由乙方在本协议签署后 7 日内向甲方支付,其后每个支付周期的租金由乙方于上个周期的最后 7 日前向甲方支付。

逾期未支付租金的,每逾期一天,乙方应当按照未付金额的千分之三向甲方支付逾期付款违约金。

(2) 甲方在收到乙方支付的租金后的 7 个工作日内,向乙方开具等额增值税发票。

第五条 其他费用

1、在租赁期间,下列因乙方使用而需支付的费用均由乙方自行承担:包括但不限于水费、电费(含电力损耗)、取暖费、燃气费、物业费等。

如租赁房屋涉及与其他方使用人分摊电费的,电费按照各方实际用电量计算,电力耗损由各方按照占用电量的比例进行分摊,具体事宜由双方另行签署书面文件确认。

2、在租赁期间,产生于乙方承租及使用范围内的相关费用,包括但不限于供电维修、设备更新及维护保养等,由乙方自行承担。

3、乙方经营过程中所产生的所有税、费,由乙方自行承担。

第六条 租赁房屋的交接

1、甲方应于 2023 年 9 月 30 日将租赁房屋交付乙方使用,甲、乙双方进行租赁房屋的交接时,应共同签署交接确认单,确认租赁房屋及

附属设备设施的状况。对于租赁房屋存在的不影响正常使用的瑕疵，乙方不得拒绝接收。

2、租赁期满或本协议提前终止之日，乙方应将租赁房屋及附属设备设施交还甲方。

3、租赁房屋及附属设备设施在交还甲方时均应具备良好的使用状态，否则乙方应予以修复。不能修复或乙方拒绝修复的，乙方承担赔偿责任，同时甲方有权直接从乙方已缴纳的押金中扣除相应款项。

4、租赁房屋及附属设备设施交还时，甲乙双方共同签署交接确认单。

5、租赁房屋返还时，经甲方同意的装修改造，可以移除或移动的，由乙方自行处理，但不得影响租赁房屋及附属设备设施的原使用功能；属于租赁房屋及附属设备设施的添附物，移动或拆除对租赁房屋及附属设备设施原功能构成影响的，乙方不可拆除，且应无偿、原状保留。

第七条 设备、设施的权属

1、交接确认单中的附属设备设施均属甲方资产，在租赁期间由乙方使用。使用过程中所产生的维修、保养、更换等费用及特种设备安全、年检、行政罚款等费用由乙方承担。

2、在租赁期间，乙方应积极配合甲方定期对前述设备设施的例行检查。如未通过检查的，乙方应在甲方发出整改通知后3日内按照甲方的要求进行整改和维修。如不按要求进行整改和维修，甲方可请第三方进行维修，维修费用由乙方承担。

3、乙方拒绝支付维修费用的，甲方有权从押金中予以扣除。押金被扣除后，乙方应及时将押金数额补充，且最迟不晚于下一期租金支付日。

4、本协议终止或解除时，因非甲方原因导致上述设备设施毁损或灭失的，由乙方承担赔偿责任。

第二部分 其他事项

第八条 甲方的责任

- 1、甲方保证对租赁房屋具有出租权。
- 2、甲方应按本协议（或补充协议）约定的标准及期限，将租赁房屋交付给乙方使用。
- 3、甲方有权监督租赁房屋的安全使用，并配合相关部门对乙方的使用情况进行监督、检查、管理。

第九条 乙方的责任

- 1、租赁期内，乙方在租赁房屋内从事的全部生产经营活动，均应在北辰区青光镇内注册及纳税。
- 2、乙方应按本协议约定在租赁期间按时缴纳押金、租金、水电费等有关费用。如因乙方违约造成甲方扣除押金，乙方应及时将押金数额补充，且最迟不晚于下一期租金支付日。
- 3、未经甲方书面同意，乙方不得在租赁房屋所在厂区内新建任何建筑物、构筑物或进行装修改造。确需要新建或装修改造的，由乙方提出设计方案，经甲方书面同意后方可实施。因此产生的消防、安全等审批及验收手续由乙方自行办理，费用由乙方承担。
- 4、自房屋交付乙方之日起，乙方自行负责租赁房屋及乙方存放于租赁房屋内的财产的日常保洁维护管理、防火防盗、综合治理、安全保卫等工作，并应办理相应财产保险，如发生事故，所造成的损失由乙方承担。
- 5、乙方有责任维护租赁房屋及附属设备设施的完好。因非甲方原因导致租赁房屋及附属设备设施损毁或灭失的，乙方承担修复责任；无法

修复的，乙方承担赔偿责任。

6、在租赁期内，因乙方使用所产生的租赁房屋及相关设备设施的日常维修、保养事宜以及特种设备的年检、安全使用、行政罚款等事宜由乙方负责并承担相关费用。

7、如因乙方未履行本条款约定维护义务，给甲方或第三方造成损害或损失的，乙方承担全部赔偿责任。

8、乙方应在本协议约定的租赁用途内进行经营，不得擅自将租赁房屋用于本协议约定以外的经营活动。乙方应在国家法律、法规允许的范围内进行合法经营，因非法经营或从事其他违法活动所产生的责任和后果由乙方自行承担。

9、未经甲方书面同意，乙方不得以转租或者其他任何形式将租赁房屋交由第三方使用。

10、乙方在使用租赁房屋进行生产经营活动期间，应保证环保、消防符合国家标准及相关政策要求。不超标排放污染环境的液体、气体，不出现噪声超标影响周边环境；按照环保、消防管理法律法规执行，接受环保、消防管理部门及甲方针对环保、消防安全方面的日常监督检查，及时整改监督检查过程中反馈的各类问题与安全隐患；承担因违反环保、消防管理法律法规造成的一切经济损失与处罚，承担由此导致的全部连带责任及经济赔偿。

11、甲方对租赁房屋开展分布式光伏发电项目、电力改造、信息采集等事项的，乙方应在不影响其正常生产经营的前提下积极配合。

12、乙方承诺不在租赁房屋存放国家法律法规明令禁止的各类危险品。

13、乙方在生产经营期间应当做好安全生产工作，具体包括：

- (1) 承担对职工安全生产的教育、培训和监督责任;
- (2) 承担对单位安全生产各类设施设备的建设、安装、维护责任;
- (3) 承担对单位发生安全生产事故的所有法律、经济赔偿责任, 并做好一切善后事宜。

14、在房屋交付乙方之日起, 乙方应对租赁房屋及附属设备设施给甲方、第三方造成任何损失或发生的安全事故以及由安全事故引发的任何损失, 承担全部责任。

15、乙方应积极配合甲方办理租赁房屋的相关手续。同时在甲方提前告知乙方且不影响乙方正常生产经营活动的前提下, 乙方应积极配合甲方定期、不定期对租赁房屋使用情况的监督、检查及考核评估 (配合工作包括但不限于配合甲方的现场检查、提供甲方要求的书面材料等)。

第十条 违约责任

1、发生以下情形时, 甲方可以书面通知的形式单方终止本协议并要求乙方承担违约责任:

(1) 乙方存在在租赁房屋内生产经营, 但未注册在当地的 (北辰区青光镇);

(2) 乙方未经甲方书面同意, 将租赁房屋转租或以其他方式交由第三方使用的;

(3) 乙方擅自在厂区内搭建建筑物、构筑物, 或擅自拆改、装修租赁房屋、变动租赁房屋的主体结构的;

(4) 乙方改变租赁用途或利用租赁房屋进行违法活动的;

(5) 违反安全、环保、用能、消防等法律法规规定, 受到刑事或行政处罚, 未按有关部门要求改正的;

(6) 乙方逾期支付租金或其他应付费用超过 7 日的;

(7) 乙方对租赁房屋或设备设施在使用中造成损坏, 经甲方发出催告通知后 7 日内, 仍不履行修复或赔偿义务的;

(8) 乙方未按本协议或补充协议约定支付房屋租赁押金的或未按照甲方的通知要求补足押金金额的超过 7 日的;

(9) 乙方发生其他重大违约情况。

2、发生下列情形时, 乙方可以书面通知的形式单方终止本协议并要求甲方承担违约责任:

(1) 租赁房屋的产权或使用权出现纠纷, 致使乙方无法正常使用超过 60 日的;

(2) 租赁房屋主体结构存在重大质量问题且经乙方通知后甲方怠于维修, 致使乙方无法正常使用超过 60 日的。

3、甲方无故单方解除本协议或因甲方违约造成乙方依据本协议约定单方终止本协议, 甲方退还乙方押金, 并支付乙方 3 个月的租金 (按解约时的租金标准计算) 作为违约金。

乙方无故单方解除本协议或因乙方违约造成甲方依据本协议约定单方终止本协议, 乙方所缴纳的押金不予退还, 并支付甲方 3 个月的租金 (按解约时的租金标准计算) 作为违约金。此外, 涉及甲方给予乙方装修提前进场期的, 乙方还应将相应的租金补交。逾期未返还 (支付) 的, 乙方应当按照 (应返还 (支付) 资金 $\times 0.1\% \times$ 逾期天数) 向甲方支付逾期付款滞纳金。

4、甲方逾期交付乙方租赁房屋或乙方逾期交还甲方租赁房屋, 则每逾期一日, 应按当时日租金的双倍承担违约金; 乙方逾期支付/补足甲方押金、租金、水电费暖等一切应缴费用的, 每逾期一天, 乙方应当按照未付金额的千分之三向甲方支付逾期付款违约金。

5、本协议终止或解除之日，乙方应腾空并搬出租赁房屋。乙方未按期腾空或搬出租赁房屋的，甲方有权对乙方采取强制性措施，包括但不限于采取停水、停电等措施，由此造成的损失全部由乙方自行承担。同时，乙方应按照协议第十条第4款支付逾期腾空并搬出租赁房屋期间的房屋使用费。

关于乙方不腾空租赁房屋内自己的物品，造成甲方无法对租赁房屋进行使用及处置时，甲方有权扣留并处分乙方留存物品。乙方对甲方有未结清费用的，甲方可选择处置乙方留存物品用以折抵损失，如留存物品的价值不足以弥补甲方损失，则甲方可向乙方继续追偿损失。

第十一条 协议的终止

1、租赁期满后，如双方未就续租事宜另行签订书面协议，本协议到期终止。

2、经甲、乙双方同意并书面确认后，本协议终止。

3、合同有效期间，因不可抗力（系指如洪水、地震、火灾等自然灾害及战争等人力无法抗拒、不能预料又不可避免的事件；但无支付能力、破产等不视为不可抗力）而一方不能履行本合同的，在取得有关部门的不可抗力的认定后不视为违约，本协议终止，甲、乙双方互不承担责任。但是应当在发生不可抗力事件后立即向对方通知，并于七日内向对方出具合法、有效的证明。

第十二条 其他约定

1、本协议未尽事宜，由甲、乙双方协商并另行签订补充协议。补充协议将作为本协议不可分割的要件，与本协议具有同等法律效力。

2、租赁期间，甲、乙双方为各自财产办理财产保险，互不承担保险范围内任何形式的风险责任，但过错方的过错责任除外。

3、甲乙双方于本协议签订后，应另行签订物业管理协议。

第十三条 通知及送达

1、下列地址为甲乙双方各自的通讯地址，如一方的通讯地址发生变更，应以书面形式向另一方进行通知：

甲方的通讯地址为：天津市北辰区青光镇青光村津霸公路 99 号

乙方的通讯地址为：天津市北辰区青光镇腾兴道 13 号谷川高科 14 号楼 1 门

2、在本协议履行过程中或发生与本协议约定相关的事宜时，甲乙双方之间的往来函件、通知等应以书面形式进行并互相确认。无法进行书面确认的，一方可按上述通讯地址向另一方进行送达，寄出即视为送达。

第十四条 保密条款

在本协议签订后，未经甲方书面同意，乙方不得将本协议涉及的内容以任何方式透露给第三方。如乙方违反该保密规定，并给甲方造成不良影响或损失，乙方承担因此给甲方造成的全部损失。

第十五条 协议生效及争议处理

1、本协议自甲、乙双方加盖公章之日起生效。

2、在本协议履行过程中，如发生争议，由甲、乙双方协商解决，如协商不成的，任何一方可向租赁房屋所在地有管辖权人民法院起诉。

3、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，各份具有同等效力。

(下无正文)

以下无正文，为《关于项目租赁合作协议》的签字页。

甲方：天津青吉科技有限公司
法定代表人/委托代理人： 董杰
日期：2023年9月30日



乙方：思塔迪（天津）新材料科技有限公司
法定代表人/委托代理人： 朱晓洁
日期：2023年9月30日

