

租赁合同

出租方：上海禾尊物业管理有限公司

承租方：岐昱实业（上海）有限公司

租赁地址：嘉定区励学路1318号

2024年 签署地：中国·上海



租赁合同

甲方(出租方): 上海禾尊物业管理有限公司

合同编号: LXL1318QY20240102

乙方(承租方): 岐昞实业(上海)有限公司

根据《中华人民共和国合同法》和有关法律、法规的规定,甲乙双方就在平等、自愿、公平和诚信的基础上,经双方友好协商同意,就有关房屋租赁事项达成如下协议:

一、租赁房屋地址、租赁用途及租赁期限:

1.1 租赁房屋概况:甲方将位于上海市 嘉定 区 励学 路 1318 号内 2号楼西面一层、二层部分 厂房(以下简称出租标的)出租给乙方,经甲乙双方实地丈量确认出租标的建筑面积加公摊面积共为 一层700 平方米, 二层1104 平方米。

1.2 租赁用途:仅作为乙方合法经营使用,未经甲方书面同意不得擅自改变租赁用途,也不得全部或部分转租第三人,否则甲方有权单方面解除本合同。

1.3 乙方已经对该厂房和设施现状进行检视,同意以现有装修、有关设施设备状况承租。

1.4 租赁期限自 2025 年 03 月 01 日至 2027 年 02 月 28 日止。

二、租金、保证金金额及支付方式

租金、保证金的支付方式和支付金额(付 叁 押 贰)。本合同所有费用均以人民币计算。

2.1 厂房计年租金(含票面9%税点的增值税专用发票) 陆拾捌万捌仟 元整(¥: 688000)。

2.2 租金支付方式:租金应以 叁 个月为一期支付一次,实支付租金含税 壹拾柒万贰仟 元整。(¥: 172000)。先缴费后用房。每期厂房租金应提前十五天交齐,乙方如未在规定15日内交付拖欠房租,每延期一天则支付未付部分的5%/天的滞纳金直至支付之日。

2.3 租赁协议签订时,乙方应向甲方支付 壹拾壹万肆仟陆佰陆拾柒 元整。(¥: 114667) 做为租赁押金(即租赁保证金)。

2.4 租金支付时,乙方以转账或现金缴纳,甲方出具票面9%税点的增值税专用发票,乙方须将应付金额提前转入甲方指定的公司账户,租赁期内,如遇到国家及地方政府有关政策调整(土地使用费,土地资源费,税率等与使用的所租赁的标的物有关的政策),甲方可依据新政策单方面通知乙方合理调整相应租赁费。

三、双方权利及义务:

3.1 甲方提供乙方正常经营所需的水、电,费用由乙方承担,其中电力提供为 / KV。

3.2 乙方须按本合同的约定按时足额缴纳租金、各种费用(包括但不限于租金、水电费、物业管理费等)

3.3 本出租标的采取包租的方式,由乙方自行管理并负责好门前三包(卫生、绿化、秩序)工作。出租标的内生产垃圾由乙方自行处理。公共部位由甲方指定的物业公司统一管理。

3.4 乙方在承租期内所产生的对外、对内一切债权债务均由乙方自负，甲方概不负责，由于乙方管理不善而发生的各类责任事故也均由乙方自行负责及赔偿，均与甲方无任何关联。

3.5 出租标的出现自然损坏（如漏水等非人为）的，由甲方负责维修，但不负责任和损失补偿，维修时乙方需予以配合；乙方装修部分和使用当中所造成人为损坏的由乙方自行负责维修赔偿，与甲方无关。

3.6 租赁期间，乙方在使用厂房及场地、道路，室内地坪等超负荷而造成的损坏，由乙方负责维修或委托甲方有偿服务。租赁房屋的附属易损设备如门、窗等由乙方负责维修及保养。乙方原因致使相关设备设施或者安装的机械设备、配管、配线、防火系统以及其他固定物引起的厂房损坏破裂的，由乙方负责修复并承担费用，因乙方违法使用租赁厂房，造成乙方或其他第三人身身损伤或财产损失的，由乙方负责赔偿。

3.7 合同生效之日起，该房屋的消防治安责任即由乙方负责承担，乙方不得违反消防法和消防有关规定。乙方不得违反消防的“三合一”，具体为出租标的内部不允许煮饭、住人、乱拉电线、走廊、通道堆放物品或可燃易燃原料等存在安全隐患的。根据“谁使用谁负责的原则”，使用单位在自己的职责范围内对消防工作负责。若乙方有以上违规行为，甲方有权单方面终止合同，并不作任何赔偿。乙方须无条件搬离出租标的，并承担违约责任。若在使用期间造成安全事故及经济损失的，甲方有权追究乙方给甲方或相关第三人造成的经济损失。

3.8 在租赁期间，乙方自行施工或外包的施工安全管理由乙方全权负责，乙方必须严格遵守各项安全规章制度和操作规程，严格服从安全监督管理。乙方须认真贯彻执行国家颁布的《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《劳动法》等各项劳动保护、安全生产的法律法规。乙方在生产（施工）的过程中，必须确保自身及其他人的人身和财物安全，一切安全事故及相关经济和法律费用由乙方完全负责。贯彻“谁施工，谁负责安全”的原则，乙方人员在施工期间，造成伤亡、火警、火灾、机械等事故（包括由乙方责任造成甲方人员、他方人员、行人伤亡等），乙方全权负责紧急抢救伤员、事故上报、经济赔偿及善后处理。

四、违约责任

4.1 如乙方不按时支付租金和其他费用超过7天并经甲方催讨仍不支付的，甲方有权采取停电、停水、关闭门窗等措施，因此而给乙方造成的任何损失均由乙方自行承担，与甲方无关。

4.2 如甲方提前终止合同甲方需向乙方退还押金及赔偿等额终止当时叁个月租金作为违约金，乙方提前终止合同或者乙方违反合同约定，乙方需向甲方支付等额终止当时叁个月租金作为违约金，并不退还押金。

4.3 一方有下列情形之一的，则违约方须承担违约责任且须赔偿守约方相当于叁个月租金的违约金。守约方则有权单方面解除本合同且不承担违约责任。

- 1: 甲方违约合同规定，使乙方无法使用租赁房屋。
- 2: 未经甲方同意或有关部门批准，乙方擅自改变出租标的用途。
- 3: 未经甲方书面同意，乙方将出租标的全部或部分转租给第三者。
- 4: 乙方将出租标的作为专线物流使用的。

5: 乙方从事违法活动, 违反合同约定的。

6: 乙方不支付或不按时支付租金等各项费用超过7天的。

7: 乙方所拖欠各项费用累计达到伍仟元人民币以上的。

8: 甲方发现乙方存在安全生产隐患, 或生产, 经营, 储存, 使用危险品(包括易燃易爆、化学危险品和放射性、有毒有害、糖、盐等)或处置废弃危险化学品的, 且经甲方书面告知乙方责令其整改却整改不力或逾期拒不整改的。由此引起的一切损失均应当由乙方自行承担。

9: 乙方在未经甲方同意的情况下私自将出租标的改造为厨房及宿舍使用(不包括正常使用的宿舍及厨房)。

4.4 本合同生效后, 如任何一方违约, 违约方除承担违约金外, 还需承担守约方向违约方追究违约责任所支付的一切费用, 包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、公告费、鉴定费、差旅费等费用。

五、合同终结

5.1 未经甲方同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约, 须提前三个月以书面形式通知甲方, 经协商同意后方可解除。

5.2 如乙方逾期支付租金等各项费用超过15天的, 甲方有权单方面解除本合同且有权收回出租标的并对乙方承租方厂房内物资进行清理, 收取房租和滞纳金。并承担违约责任。

5.3 本合同服务期满或提前终止时, 双方需于终止日前10天着手办理移交手续, 乙方应将出租标的恢复原状或乙方经甲方同意保留装修部分(隔墙属甲方所有, 除经甲方同意外乙方不得私自拆除), 乙方无权对该附属构筑物主张或要求甲方予以补贴。乙方应清理出租标的内货物或其附属物品且保持良好整洁, 确保出租标的内留存的所有设备可正常使用且无安全隐患, 并将出租标的在符合正常使用的状态下交还给甲方(如租赁物污染、破损的修复等)。乙方应保证原甲方租赁物和其内的设施完好, 由乙方非正常使用造成的损坏, 由乙方负责修复或赔偿。

5.4 合同到期终止时, 乙方须出具押金收据。乙方的租赁押金在乙方结清所欠的费用(包括但不限于租金、水电费、卫生费等)、注销或变更注册地、交还可正常使用的租赁标的物、并双方财务对账无误后无息归还乙方。乙方租赁押金不可抵用乙方所欠费用(除甲方同意外)。

5.5 合同提前终止时, 乙方须出具押金收据。乙方须于搬离租赁标的前结清所欠的费用(包括但不限于租金、水电费、违约金、卫生费等)、注销或变更注册地、交还甲方可正常使用的仓库、经双方财务对账无误。否则乙方租赁押金不予退还。

5.6 本合同解除或终止之日的次日起三日内, 乙方不按时撤出场地内所有物品的, 甲方有权将其物品撤出租赁场地, 由甲方保安部清点盘存保管, 并通知乙方及时领取, 因此所产生的费用由乙方承担(包括但不限于垃圾清理费、搬运费、存储费等)。乙方在指定期限内拒不领取或无法与乙方取得联系, 视为乙方放弃该物品所有权, 甲方有权作废弃物处理。

本合同租赁期满以及因动迁等不可抗力因素造成合同终止或提前解除的, 乙方应按时将出租标的恢复原状后连同出租时所有的原有设备一起予以返还。未经甲方同意逾期返还的, 每逾期一日乙方应按返还当时日租金的两倍向甲方支付逾期返还期间的使用费。

六、不可抗力

6.1 租赁期内如遇市政动迁或旧区改造或地震、台风、洪水等不可抗力的自然灾害因素造成合同无法履行的，在不可抗力的因素确定之日60个工作日内，乙方应无条件退还出租标的，造成双方损失的，双方互不承担所有责任赔偿，合同即终止。

七、装修条款

7.1 在租赁期限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、提供施工方的资质证明、安全承诺书、施工方负责人身份证明、施工方营业执照、施工人员的安全保险等，经甲方书面同意后，再向政府有关部门申报后，经批准后方可施工。在装修期间发生的事故安全及后期因装修质量问题产生的损失、人员安全事故均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。如装修、改建方案可能对公用部分及其他相邻用户影响的，甲方可对部分方案提出异议并且有权阻止、协调，乙方应予以修改。审批、改建、装修等所有费用由乙方承担。乙方未经批准擅自施工的，甲方有权责令乙方停止施工并恢复原状，由此产生的费用由乙方承担。

7.2 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方可进行。

7.3 装修、改建增加的附属构筑物产权属甲方所有。乙方无权对该附属构筑物主张权利或要求甲方予以补贴。

八、合同期满后，经甲乙双方共同协商，在同等条件下，乙方拥有优先续租权。

九、若乙方有续租意向，乙方须于合同期满前三个月，向甲方发出书面通知要求续签本合同。若乙方未在前三个月向甲方提出申请，甲方将视为乙方自动放弃优先续租权，合同即如期终止。

十、本合同项下租金价格系甲方给予乙方的优惠价格，属于甲方商业机密。为维护双方合法利益不受侵害，乙方须对本合同项下的租金价格保密，不得泄露给第三方。如乙方违反保密义务，甲方有权单方解除本合同；同时，乙方须承担违约责任。

十一、本合同在履行过程中，如有争议可以协商解决，协商解决不成的，一方可向出租标的所在地人民法院提起诉讼解决。

十二、本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，一经双方签字既具备法律效力，甲乙双方都必须共同遵守。

十三、补充（其他的约定事项）

1、中介公司：_____ 联系人：_____ 电话：_____

打款账号：

上海禾尊物业管理有限公司 03831400040066923中国农业银行股份有限公司上海马陆支行

甲方：
日期：



消防防火防洪安全责任书

甲方：上海禾尊物业管理有限公司

乙方：岐昱实业（上海）有限公司

因乙方承租甲方房屋（场地），为确保甲乙双方人身财产安全特签定以下消防防火安全责任书。

一、乙方要对所使用的全体员工进行上岗前的消防防火安全知识教育，提高消防防火意识。

1、工作（营业）场所、仓库保持清洁，整齐、四周应留足防火通道。

2、安全使用机械、电气设备、严格遵守安全操作规程，持证上岗，专人负责制。必须经常检查设备的完好情况。增设电器，机械设备必须事先书面告知甲方，防止跳闸、损坏变电设备引发火灾事故。

3、禁止使用电炉、非标电器、乱接拉电线。工作场所每当作业完毕，必须切断机械电源和照明灯。

二、为防止火灾事故发生，做好消防防火工作。乙方必须在承租使用的区域内按消防法律、法规、技术规范配备足够的消防设施器材。存放易燃品必须事先征得消防管理部门同意。并办妥有关证照。

三、乙方负责人及所有员工需熟悉火警电话，掌握灭火器正确使用，一旦发生火情及时报警并能立即采取灭火措施。

四、乙方人员未经甲方许可不准擅自动用甲方的机械。电气设备、转移消防设施器材，不得进入甲方的重要安全保密区域、危险区域，必要情况需征得甲方同意。

五、如因乙方使用需要，厂房内部隔墙、隔断费用由乙方承担，后期维护责任由乙方承担。

六、乙方厂房内所有电器线路等由乙方购买及施工，如因电器线路等施工质量问题及操作不当造成人生安全事故及财产损失的，一切责任由乙方自行承担。

七、如遇台风、暴雨影响因市政排水系统原因造成厂区内涝，双方互不承担责任。

八、甲方安全部门有权不定期的对乙方场所规范用电进行检查，乙方应给予方便和配合，对甲方提出的整改意见乙方需在规定期限内进行整改，否则甲方有权停止供电，并按规定作出相应惩罚。

九、若乙方违反以上规定之一的，造成事故一切经济损失与法律责任均由乙方承担，并承担有关部门作出的经济处罚。

十、工业厂区内环境较为复杂，严禁将孩童带入厂区，如私自将孩童带入厂区发生一切安全事故与甲方无关，由乙方自行承担责任。

十一、本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，经双方签字盖章后即生效。

甲方：

日期：



乙方：

日期：



补充协议

甲方：上海禾尊物业管理有限公司

乙方：岐昱实业（上海）有限公司

甲方将上海市嘉定区励学路1318号内部分厂房租赁给乙方作为合法经营使用。

一、租赁期限为2025年03月01日至2027年02月28日。

二、因该租赁期内由甲方代缴水电费用，双方共同协商达成以下协议：

三、租赁期限内，甲方提供生产、生活用水给乙方使用。

四、乙方须支付甲方水电预存款计人民币壹仟伍佰元整（¥：1500）

五、甲方代收乙方每月使用的生产、生活用水（吨）7元人民币（含厂区公共区域用水及损耗）。

电费计算：基础电费每月 42 元/KVA、总用电/ KV 计/元/月，以/个月支付，用电度数按国家标准计算，并另加 5%的电损。如电费不加基本电费的每度 元人民币计算（含配电房检测，电工日常厂区用电设备维护、检修、配件更换，厂区公用用电损耗，基本电费等），另加 5%的电损。（当国家政府水电费调整时，按现有单价上涨或下跌的幅度调整）。

六、以上费用乙方以现金或甲方指定账号转账的支付方式缴纳，甲方出具该费用相应的代收款正规收据。

对应打款账号：卓志城 6214806601004928612 泰隆银行上海嘉定支行

甲方：

日期：



乙方：

日期：



货梯使用责任书

为加强货梯安全管理，提高使用效率，减少故障，即日起特制定以下规定：

- 一、严禁为图方便私自绑定货梯安全门感应器；
- 二、严禁在货梯内吸烟、乱划乱扔杂物；
- 三、货梯内严禁载人，如发生意外后果自负。使用方擅自载人，如发生意外，一切后果由乙方自行承担责任，与甲方无关。
- 四、运货上升时，需一人在货梯控制开关前操作，并关闭安全门方可运行。
- 五、厂房外的快递员和运货供应商若因货梯使用发生意外的由乙方承担，与甲方无关。如因此造成电梯损坏，乙方需赔偿相应的损坏费用。
- 六、如因疏忽而造成电梯损坏，使用者需赔偿相应的损坏费用；

特别声明：

因本公司多次发现使用者为图方便而绑定货梯安全门感应器且不关闭安全门运货，此行为会严重危及自身与他人的生命财产安全，如发生意外后果自负：本公司强烈谴责此行为，一旦发现，有权对其罚款2000-5000元，望各使用者关爱生命，多加配合！

注：本协议一式三份，货梯提供者执二份、使用者执一份，双方签字盖章后即生效。

提供者（甲方）：

日期：



使用者（乙方）：

日期：合同专用章

