

厂房租赁合同

出租方（甲方）：凯业五金塑胶制品（深圳）有限公司

地址：深圳市光明区凤凰街道东坑社区鹏凌路3号

法定代表人：梁耀忠

承租方（乙方）：深圳市明维净化科技有限公司

地址：深圳市光明区凤凰街道东坑社区鹏凌路3号

法定代表人：刘明光

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

甲乙双方在此声明：双方在充分沟通和谈判的基础上达成了本合同的所有条款，乙方已对租赁物进行踏勘，知悉并且了解租赁物瑕疵，愿意承租，并同意承担承租物的瑕疵带来的全部风险。

第一条 租赁房屋

1、甲方将位于深圳市光明区凤凰街道东坑社区鹏凌路3号第一栋第3层厂房（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。租赁房屋建筑面积895平方米。

2、租赁房屋为原农村集体房产，具备相关的合法房产证明。乙方已清楚租赁房屋的产权状况，并愿意承担由此而产生的法律后果（包括但不限于装修装饰损失和加建扩建损失等）。

3、租赁房屋现有装修设施、设备情况详见《租赁物业移交确认书》，该确认书作为甲方按照本合同约定交付和乙方按照本合同返还时的验收依据。

4、若遇城市更新、旧改拆迁或政府征收征用时，合同无条件终止履行，合同终止、补偿事项按本合同第十五条第3款执行。

5、乙方保证合同期内不得以租赁物业没有房产证、消防未验收、主体未验收等问题，向甲方提出赔偿或补偿。

6、双方协议，乙方承租租赁房屋，承担关于本合同项下的全部义务（包括租金支付、违约责任、侵权损害赔偿等）责任。

7、未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同。乙方未经甲方书面同意擅自终止本合同的，需承担本合同项下的全部租赁费用直至租赁房屋重新出租或租赁期限届满为止。

第二条 租赁用途

1、租赁房屋用途：工业用途。未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋用于其他用途。如乙方需要转变使用功能，须根据改变用途后的价值（如商业）另行协商租金，并重新签订新的房产租赁合同书。因转变功能所需要办理的全部手续由乙方按政府及相关法律法规的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。乙方应在取得政府审批及与甲方重新签订合同后才能按转变后的功能使用租赁物。

2、租赁房屋不得用于经营污染类（如电镀、酸洗、化工等）对环境产生噪音或造成影响的项目；除此之外，所经营项目如需有关部门审批的，须获得审批。

第三条 租赁期限及房屋交付

1、乙方租用房屋的期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 30 日止。

2、本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前 3 个月向甲方提出续租要求，双方就续租达成协议的，应重新订立合同。

3、甲方已于 2023 年 12 月 1 日将出租房屋交付乙方使用。本合同签订即视为乙方确认房屋符合本合同的约定，乙方认可租赁房屋的建筑状况及质量现状（包括主体结构、地下排污、地面排水、园区机电设备、屋面防水、门窗、管线、装修、通水、通电、通气、通信、消防等情况）。

第四条 租赁费用及支付方式

1、租金：

厂房租金按建筑面积（895 平方米）每平方米每月人民币 34 元（含税价、含管理费、电梯费）的标准计算合计为：人民币 30430 元（大写：叁万零肆佰叁拾元整）。

2、乙方应于每月 5 日前通过银行转账方式或双方书面同意的其他方式向甲方交付当月租金和物业管理费，如须开具发票，乙方须提供相关开票资料并承担相应税费。甲方收款账号如下：

开户名：凯业五金塑胶制品（深圳）有限公司

开户行：深圳农村商业银行东坑支行

账号：000050020595

3、租赁保证金

(1) 租赁保证金相当于三个月的租金，共计人民币 91290 元（大写：玖万壹仟贰佰玖拾元整）。乙方应于签订本合同前一次性支付前述租赁保证金人民币 91290 元（大写：玖万壹仟贰佰玖拾元整）。

(2) 如在本合同租赁期届满或终止时，乙方完全履行本合同各项规定，无任何违约行为，并依本合同规定交还租赁房屋，甲方须于乙方交还租赁房屋并付清其所欠之一切款项（如有，包括但不限于租金、水电费、物业管理费及其他费用）后的十五天内，将租赁保证金不计利息退还乙方。

(3) 若乙方违法或违约造成甲方损失，则甲方有权将该租赁保证金用于抵付乙方应承担的违约金或赔偿损失的部分，如乙方已支付的保证金不足以抵扣相关费用和损失的，甲方仍有权向乙方继续追偿。

4、水电费：使用租赁房屋产生所有电费按每度电人民币 1.3 元（含 3 点税专票、含 5% 点作为线路电损）、水费按每立方米 6.78 元（含 13 点税专票、含管道损耗）计算。乙方应按照实际用量固定每月 5 日向甲方支付相应水电费用。

5、相关费用：因使用租赁物业所产生的各项费用如水费、电费、租赁税费、通讯费、维修费、工商税费以及乙方经营期间发生的债权债务和劳资纠纷等，均由乙方负责和承担。如乙方不及时缴纳上述费用或处理上述纠纷，导致甲方垫付的，甲方有权就垫付费用的 120% 向乙方追偿，并有权要求乙方承担违约责任。

6、乙方对本合同项下的全部租赁所有费用（包括但不限于租金、水电费、物业管理费及其他费用）的支付义务承以及逾期支付租赁费用的违约责任。

第五条 甲乙双方的权利义务

1、乙方如因消防问题受到相关部门处罚或给乙方、第三人造成损失的，由乙方自行承担；如因火灾等消防问题给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿。

2、乙方向甲方提出电力负荷为 100kva，切勿超负荷用电。如乙方需对供水、供电设施增容，则由乙方负责增容的设备和费用。

3、乙方应保证在租赁期间按时缴纳租金、物业管理费、水电费及有关生产经营税费等款项。

4、租赁期间，乙方遵守国家法律法规和租赁房屋物业管理规定，乙方应服从当地党政领导，接受卫生部门及消防部门的检查，接受治安管理，不得利用租赁房屋从事违法活动。

5、乙方在承租上述租赁物经营期间，应依法自行办理经营所需的营业执照、经营许可证、卫生环保许可等相关证件，办证所需一切费用由乙方承担。

6、原厂房承重设计为每平方500 KG，乙方不能超载使用厂房，因乙方超使用造成的一切责任和损失，由乙方自负。

7、乙方应合理使用电梯（电梯限载2吨），负责电梯及其他设施设备的管、维修、维护、保养、年审并承担相应费用。对在电梯使用过程中发生的一切事、责任或者逾期年审造成的一切责任，概由乙方承担。

8、厂房交付使用后，变压器、配电柜和高压电缆等配电设备设施均由乙方负责维修、保养、检验并承担相应费用。

9、租赁期间，乙方应妥善管理租赁房屋，除出现不可抗力事由外，乙方应非因甲方原因造成的租赁房屋的毁损、灭失承担赔偿责任。

10、乙方应遵守《劳动法》和《劳动合同法》有关规定，按时足额支付员工工资并购买社会保险、公积金。乙方与工人发生的劳资纠纷，由乙方自行处理，概与甲方无关，给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

11、甲方在履行安全管理职责对租赁物业进行检查时，乙方应予以配合。发现乙方存在安全生产隐患的，甲方有权书面告知乙方，要求乙方进行整改。

12、乙方负责租赁物业的安保工作，负责在租赁房屋内安装监控设施。乙方应妥善保管好自身财物，甲方不承担对乙方及乙方员工的人身、财产的保管及、险义务。

13、租赁期间，如乙方需在租赁房屋本体设立广告牌，应按照政府的相关规定完成所有报批手续并报甲方备案。如乙方需在租赁房屋的周围设立广告牌，经甲方书面同意并按政府的相关规定完成所有报批手续。因设立广告牌造成他人、人身、财产损害的，所有法律责任及赔偿责任均由乙方承担，与甲方无关，如、甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

14、按国家及深圳市有关规定，因本合同缴纳的印花税、登记费、公证费、其他有关的税费（不包括开具租金、物业管理费发票需缴纳的税费）及费用，

乙方承担。

15、乙方人员在没有得到甲方允许的情况下，不得私自进入甲方生产场所、办公区域、饭堂、宿舍等范围，违者给甲方造成损失，由乙方负责赔偿。

16、乙方增设特种设备，应事先征得甲方的书面同意，并按有关规定向政府有关部门履行报批手续。乙方应加强危险物品管理，防止因危险物品管理不善导致安全事故产生。

17、租赁期间，乙方必须遵守《中华人民共和国安全生产法》等法律法规，严格履行安全生产义务，建立和完善安全生产规章制度，督促、检查安全生产工作，及时消除安全生产事故隐患；乙方及次承租人在租赁期间发生的所有安全生产事故产生的民事责任、刑事责任和行政责任均由乙方自行承担，如因此给甲方造成损失或法律责任的，乙方应向甲方承担赔偿责任。

18、乙方应做好租赁物业的卫生及防火工作，配备足够的消防设备、器材，不得堵塞消防通道，严格遵守消防部门规定，做好防火工作。消防设备、器材的维护、维修由乙方负责并承担相应的费用。

第六条 租赁房屋的装修或改建

1、乙方根据经营需要，可对租赁房屋进行装修或升级改造，但装修或升级改造前需将装修设计方案和图纸报向甲方申报，经甲方书面同意后向有关政府部门申报，经有关政府部门审批同意后方可动工实施。

2、乙方装修或升级改造时不得破坏租赁房屋的主体结构和承重，并且符合消防和安全的要求。甲方有权对装修改造方案可能涉及建筑安全或其他问题提出意见，乙方应进行整改直至符合安全要求。若乙方未在甲方规定的期限内整改或者经两次整改后仍不合格的，甲方有权解除合同，收回物业，不予退还押金，并由乙方赔偿由此导致的所有损失。

3、未经甲方同意擅自装修的，甲方有权采取停水停电，禁止装修材料、设施设备及人员进入租赁场所，拆除乙方的装修改造等措施，且甲方有权解除本合同收回物业，不给予乙方的所有装饰装修及加改建任何补偿，不予退还押金，并要求乙方支付1个月的租金作为违约金，且由乙方赔偿所有损失。

4、因乙方装修改造产生的一切人身、财产损害赔偿、行政责任均由乙方自行承担，与甲方无关。造成甲方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。因装修

加改建、增加设施设备等施工而导致的所有人身损害、财产损失责任或者引起相邻住（用）户权益纠纷的，由乙方自行负责解决并承担因此而产生的所有责任及费用。

5、装修及加改建的报批、验收等手续及有关费用由乙方自行负责，乙方装修及改建必须达到政府或甲方标准或要求，并及时将消防等相关部门的审批，验收合格文件复印给甲方。

6、乙方自行装修或需要甲方装修所涉及的相关费用由乙方承担。

7、乙方同意，租赁期满或提前解除、终止本合同的，甲方无需对乙方的装修、加改建及增加设施设备所支出的费用给予任何的补偿或赔偿。

第七条 租赁房屋的使用、维护和维修

1、租赁合同履行期间，乙方及乙方所属人员应正常使用并维护房屋内部的各项设施，防止房屋及设施设备不正常损坏，相关的维护费用由乙方承担。

2、乙方虽不拥有产权但独立使用、管理的设施、设备，在保修期满后的日常维护、修理由乙方负责，（也可由甲方提供有偿服务，费用由乙方承担。）

3、租赁物业及甲方提供的设施、设备如果因乙方原因造成无法使用或故障的，由乙方负责维修或更换或者按照购置同等型号全新设施设备的市场价予以赔偿。

4、乙方在经营过程中因维护、维修不当或使用不当造成货物的毁损，物业的毁损以及管道设备破裂、消防设施和物业线路等设施设备线路的损坏、以及给任何第三人造成的损害等导致的一切人身损害、经济损失及责任均由乙方承担。

5、乙方不得对承租物业配套设施擅自拆改、变造、损坏其使用功能。因乙方擅自拆改，扩建或增添所承租的物业及附属设施，或因乙方和乙方相关人员及客户等原因，造成物业设施损坏的以及其他财产损失和人身伤亡，甲方不负任何责任，乙方应承担全部的修复和赔偿责任。同时甲方有权单方解除合同、收回物业，不予退还租赁押金，并追究乙方的其他违约责任。

6、乙方堆放货物必须严格按物业地面设计承载重量规定使用，不能超过每层设计标准的荷载量。因货物堆放量过重或其他不当行为，造成物业出现渗漏、地沉、断裂等质量问题或安全事故，由乙方负责修复，并承担由此给甲方或第三方造成的人身伤害、经济损失及赔偿责任。无法修复的，乙方按照同区域同物业类型的市场价赔偿物业毁损部分。

第八条 租赁房屋的转租和续租

- 1、租赁期内，乙方不得将租赁房屋转租、分租给第三人。
- 2、合同期届满，乙方不享有优先承租权。

第九条 保险

1、为防止火灾、爆炸、雷击等自然灾害和意外事故造成的房屋损失，乙方应为租赁物业、设施设备、原材料等投保保险，投保险种的保险期应与租赁期限一致（可一次性或分期投保）。

2、如乙方未能及时投保或将来中断投保，发生的责任和损失由乙方承担，如给甲方造成损失的，乙方承担全部赔偿责任。

第十条 违约责任

1、本合同签订后，甲方在没有法定或本合同约定可以解除、终止合同的情形下提前终止合同的，应提前三个月通知乙方，向乙方赔偿两个月租金并返还租赁保证金；乙方在没有法定或本合同约定可以解除合同的情形下提前终止合同的，应提前三个月通知甲方并付清合同终止前所欠的租金等费用，甲方有权不退还租赁保证金，并要求乙方赔偿两个月租金，乙方的所有装饰装修物、加建物、扩建物和改建物无偿归甲方所有。

2、乙方有下列情形之一的，甲方有权以停水、停电、限制乙方财物进出厂房的方式向乙方追索乙方欠付费用，由此导致的一切损失均由乙方承担；同时甲方有权单方解除合同，没收乙方已缴的租赁保证金，同时乙方还应承担合同解除时2个月租金额度的违约金，且乙方的所有装饰装修物、加建物、扩建物和改建物无偿归甲方所有；如该违约金不足以弥补因此造成甲方的损失，甲方有权继续向乙方追偿：

- （1）拖欠租金、水电费、物业管理费或者相关费用超过1个月的；
- （2）累计拖欠租金或其他相关费用相当于2个月租金；
- （3）乙方拖欠员工工资达2个月的或出现员工集体投诉、上访后未处理完结的；
- （4）未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋用途的；
- （5）未经甲方书面同意，擅自对租赁房屋进行装修、加建、改建、扩建的；
- （6）损坏租赁房屋主体结构，且拒不修复或赔偿的；

(7) 擅自将租赁房屋全部或部分转租他人的；

(8) 在租赁房屋内从事违法或本合同禁止的活动的（包括利用上述厂房进行违法犯罪活动或未按规定存放易燃易爆及腐蚀性等危险物品，经甲方发现并警告后乙方仍未改正的）；

(9) 违反消防、用电有关规定，且未能及时整改或整改不合格的；

(10) 由于乙方原因，致使租赁房屋被司法机关、行政机关查封的；

(11) 未按本合同约定设立广告牌；

(12) 依本合同约定应视为根本违约的其他事项。

甲方依本项约定行使解除权的，合同于甲方书面解除通知送达乙方之日起解除，乙方应依合同约定返还租赁房屋。

3、如乙方未按照本合同约定支付租金、物业管理费、水电费以及其他应付款项（包括乙方根据本合同应向甲方赔偿的一切金额），甲方有权就乙方逾期未支付部分按照每日千分之五的标准收取逾期违约金，若乙方欠缴超过5天，除收取违约金外，甲方有权经提前通知后采取暂停水、电供应、堵塞租赁房屋出入口、张贴催款公告等措施敦促乙方履行其根据本合同应尽的义务，乙方对甲方的敦促行为表示理解并承担因此产生的后果。

4、因一方违约导致另一方需要通过诉讼或仲裁方式追偿的，违约方应承担守约方因追偿而发生的合理费用，包括诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、鉴定评估费、交通差旅费、打印费、复印费等。

第十一条 租赁房屋的返还

1、合同期满或者合同提前解除、终止后十日内，乙方应将租赁房屋清扫干净，搬迁完毕，并将租赁房屋交还给甲方。如乙方归还租赁房屋时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

2、租赁房屋返还时，甲、乙双方应各指派人员负责租赁房屋返还，返还时双方应办理书面移交手续，否则视为乙方未移交租赁房屋。

3、如乙方不按期返还租赁房屋，乙方需按月向甲方支付房屋占用费，占用费的数额为每月租金的二倍。

4、租赁房屋返还时主体结构和配套设施设备不能有损坏，否则乙方承担所有修复费用，甲方有权直接从租赁保证金抵扣，不足部分可向乙方追偿。

5、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

6、合同期满或者提前解除、终止的，甲方有权选择要求乙方拆除在租赁厂房的装饰装修物、改建、加建和扩建的设施设备，也可以选择乙方在租赁厂房的装饰装修物、改建、加建和扩建的设施设备（包括但不限于电梯、水电设施设备、固定建筑物等）全部无偿归甲方所有，无论甲方选择何种方式，甲方不作任何经济补偿，乙方不得擅自拆除。

第十二条 留置

1、合同期满或提前解除、终止后，若乙方尚有租金或其他款项未结清且租赁押金无法抵充的，乙方同意甲方留置乙方及第三方分租客户在租赁房屋内的机器设备等其他动产，但留置品的价值应与乙方所欠款数额相当。

2、乙方应在上述物品留置后的三十日内缴清欠款，否则，乙方同意甲方不经仲裁、诉讼程序直接拍卖、变卖上述物品，并就拍卖、变卖款项优先受偿。

第十五条 不可抗力和政府征收征用、城市更新

1、凡因发生或不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，合同终止，双方均不向对方承担赔偿责任。对于乙方所交的全部保证金，如乙方无违约行为，则甲方应及时无息退还乙方。

2、遇有上述不可抗力的一方，应在三十日内书面通知对方，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。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有效证明。

3、租赁期间如遇国家征收征用或需进行城市更新、征地返还用地开发等房屋征收拆迁、土地开发项目时本合同终止，双方各自承担所有风险及损失，互不赔偿。政府或开发单位补偿的搬迁费用、停产停业补偿款归乙方所有，土地和建筑物的赔偿款项、装修赔偿款及其他所有补偿款归甲方所有。

第十六条 通知

1、本合同任何通知、主张、承诺、要求、请求或其它联系均应采取书面形式方为有效，否则其它任何形式承诺均为无效，且不承担任何法律责任。书面文件可面呈，也可以传真、挂号信、电子或特快专递进行递送。

2、以下第3款约定的地址、联系方式及收件人是双方往来书面函件以及争议解决时司法文书的有效送达地址。若任何一方改变收件地址，应立即以书面形式通知对方，否则另一方或司法机关以本合同确定的地址送达视为有效送达。

3、甲、乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：深圳市光明区凤凰街道东坑社区鹏凌路三号

甲方收件人联系方式：麦伟成 13823366203

乙方送达地址：深圳市光明区凤凰街道东坑社区东凌路三号

乙方收件人联系方式：刘明光 13823237541

如上述地址未约定的，以本合同第一页所载明的双方当事人地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

第十七条 其他

1、甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方可向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

2、本合同一式贰份，自甲乙双方签字盖章后生效，甲乙双方各执壹份。

3、甲、乙双方可就本合同未尽事宜另行签订补充协议。

（下无正文）

附：乙方的有效证件（包括但不限于营业执照、法人身份证及授权委托书等）

（签章页）

甲方（签章）：



法定代表人：梁维忠

乙方（签章）：



法定代表人：刘明光

联系电话：0755-33922111

签订日期：2023年12月05日

联系电话：13823237541

签订日期：2023年12月05日