

房屋租赁合同

出租方：(以下简称甲方) 漠润(无锡)陶瓷材料有限公司
承租方：(以下简称乙方) 漠润(无锡)新材料有限公司

一、 **租赁物位置**: 位于 无锡市锡山区安镇街道大成工业园B区走马塘西路39号办公楼, 具体面积以双方实际核实为准。

二、 **租赁期限**: 自 2025 年 1 月 10 日起至 2030 年 12 月 31 日止。
本合同项下租赁物实际交付之日与前述租赁期限起始日期不一致的, 以租赁物实际交付之日为租赁期限起始之日, 本条及第三条约定的租赁期限/租金计算期间终止日相应调整。

三、 租赁金额:

年租金(含9%房租专用发票): 人民币 500000 元/年(大写: 伍拾万元整), 自来水、供电费用不包含在内。

四、 付款方式

- 1、 实行先付款后使用的原则, 租金由乙方按照每 半年为一期 进行支付, 通过银行转账方式提前支付至甲方指定的银行账户, 支付时间为每期前1个月的15日前, 第一期租金在租赁物交付后的5日内支付。
- 2、 乙方同意通过转账方式将上述租赁费用支付给甲方, 甲方在确认每期租金到账后10日内出具含税发票给乙方。

五、 租赁期间

- 1、 乙方应当恪尽安全注意义务, 对租赁物及周边区域的安全、防火、防汛、保卫、环境保护等工作负全部责任, 并接受有关部门的监督指导。否则因乙方自身原因造成任何人身或财产损失的, 应当自行承担全部后果, 给甲方造成损失的还应当赔偿甲方损失并积极消除影响。
- 2、 乙方必须按照国家有关法律法规合法经营, 并负责办理涉及经营业态所需的各类证照, 甲方提供必要的方便。乙方服从甲方对租赁物的统一管理。
- 3、 对于租赁物, 乙方享有使用权, 但乙方无权以租赁物及设施作抵押、变卖给第三方, 也无权擅自变更租赁物用途。一旦发生以上行为, 甲方有权解除合同, 收回租赁物, 并由乙方承担由此给甲方造成的损失; 出租的资产原则上不允许转租。资产出租后, 承租人不得擅自将承租资产部分或全部再出租给第三方。确因特殊情况需要转租的, 承租人提出书面申请, 由出租人对次承租人进行资格审查, 并由原决策机构批准后方可转租。转租合同内容必须事先征得出租人同意, 且转租期限不得超过原承租期限, 如甲方不同意乙方的转租申请的, 无论合同是否履行的, 本合同终止, 甲乙双方对此互不负违约责任, 如甲方改变房屋产权或设立抵押、质押等行为的应征得乙方的同意, 因此造成乙方损失的应给予赔偿。
- 4、 乙方不得擅自对租赁物改造、修建、扩建等, 如必须改造的, 须经甲方书面同意, 并经有关部门审查批准, 一切手续及费用由乙方负责, 甲方提供必要的方便, 乙方增设的附属设施、设备维修责任由乙方承担。

5、乙方必须爱护所租租赁物及设施，如因乙方原因造成损坏的，乙方须负责修复，恢复原状。乙方租赁期间就租赁物的日常维修和物业管理（包括但不限于卫生费）按下列第①种方式执行。

①甲方负责公共区域的日常维修以及物业管理，乙方负责租赁区域的日常维修，维修费用可由物业管理公司提出报价，经双方核准后由乙方自行承担相应费用。由于乙方未及时维修，造成该租赁物及设施设备毁损或造成乙方或第三方人身或财产损害的，乙方应承担全部责任。

②租赁期间，公共部位的水、电、设备设施等维护保养，由甲方负责。乙方租赁区域的水、电、设备设施、屋面拾漏等维护修理由乙方负责。

6、乙方如须对租赁物进行经营性投入（如：增设用电、用水容量、增设设施等），必须经甲方书面同意并经有关部门审查批准，手续和费用由乙方负责，甲方提供必要的方便。

7、租赁期间，甲方负责原房屋消防设备的运行及维护，乙方租赁期间如对原消防设施进行改造，需向甲方报备后方能施工，施工改造完毕需要按照消防法规进行相关报验，乙方制定与业态相关的管理制度和添置必要的消防安全器材（经甲方确认后备案）。乙方应严格遵守《安全协议书》，对由乙方原因导致的安全问题以及任何确属乙方自身原因导致乙方或第三人人身或财产损害的，乙方应承担全部责任。给甲方造成损失的，还应当赔偿甲方损失并积极消除影响。本合同项下甲方损失均指甲方的实际损失和为实现权利支出的费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保险费、保全担保费、保全费、公证费、鉴定费、评估费等。

8、租赁期间甲方应承担政府部门（如环卫、环保、公安、消防等）对租赁物管理的各类收费。

9、甲方免费提供10个停车位，如后期需要增加车位和甲方协商解决。

10、乙方需在（合同签署三个月内）配合甲方将实际使用租赁物的相关方的工商注册地址变更到租赁地址所在地，如因乙方自身原因导致不能在规定时间内完成变更甲方有权要求乙方按照本合同第九条之第2款约定支付违约金。

11、除本合同另有约定外，甲方不得无故收回上述租赁物。但在租赁期内，如遇拆迁、布局调整、政府部门环保治理等，视为不可抗力因素，涉及到有赔偿的需双方协商提前终止本协议，双方互不承担违约或赔偿的责任，乙方必须接受，并在规定时间内实施搬迁。甲方应据实按日结算（日租金=当年度的年度租金/365）租金以及本合同项下其他乙方应付费用。乙方租赁期间经甲方同意投入的装潢、设备设施、房屋附属物等，形成添附的经由甲、乙双方共同聘请的具有评估资质的评估单位评估，甲方适当补偿乙方。但涉及室内装饰等拆迁补偿的应通知乙方参与并确保乙方得到应得的补偿。

六、 租赁期满

1、租赁期满，乙方租赁的财产出现因乙方故意或重大过失导致的毁损且未维修，甲方可要求乙方履行维修义务，如乙方不履行维修义务，甲方有权直接扣减租赁保证金对租赁物进行维修，并按照多退少补的原则进行结算。

2、除双方另有约定外，租赁期满或甲方依据法律法规以及本合同约定解除合同的，甲方须为乙方保留必要的搬迁时间，具体搬迁时间双方可另行协商解决，如因乙方自身原因导致超出时间经甲方搬离在租赁房屋内的物资或搬离不彻底，视为乙方自行放弃遗留在租赁房屋内物资的所有权，甲方有权予以清场并自行处置租赁房屋内的全部物资。同时，甲方有权要求乙方承担因其不按时撤出而

一
瓷
★
合
320

一
新
★
合
320

引起的包括但不限于搬运费、清理费、保洁费等一切合理费用和损失。

3、 本合同项下租赁期满，乙方如需继续租赁，须于期满前 90 天以书面形式与甲方协商，届时按国有资产出租相关规定执行，同等条件下享有优先承租权。如因乙方原因导致双方未能达成续租意向，乙方不得以任何理由向甲方提出搬迁的任何补偿要求，同时甲方也没有义务向乙方进行补偿。

4、 租赁期间乙方投入的未形成添附的资产及物品归乙方，房屋的装潢及乙方投入的已形成添附的财产所有权归甲方，乙方无权拆除，如有违约，甲方有权追究经济补偿，但甲方应给予补偿。

七、 合同解除

1、 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。除本合同另有约定外，擅自解除合同的一方构成违约，违约方应当对守约方承担违约责任。

2、 因不可抗力导致本合同无法履行的，本合同自行解除。遭受不可抗力一方应当及时通知相对方，并于不可抗力经过后合理时间内提供有权机关的证明文件。遭受不可抗力的一方应当采取措施阻止损失扩大，否则不免除遭受不可抗力部分的违约责任。

3、 租赁期间，乙方有下列情形之一，甲方可单方解除合同并收回租赁物，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

- (1) 擅自拆改租赁物结构或改变租赁物用途的；
- (2) 利用租赁物进行违法活动或从事餐饮、危险品的生产经营的；
- (3) 经甲方催促后逾期交付租金累积达 30 日的；
- (4) 乙方违反《安全协议书》项下任一陈述、保证、承诺或义务，未有合理解释或未按合同约定及时予以纠正取得双方认可/确认的；
- (5) 其他法定或合同约定的甲方有权单方解除合同的情形。

4、 自本合同载明的租赁期限届满之日 90 日前，乙方书面通知甲方要求提前解除本合同，明确自首期租赁期限届满后不再继续承租的，甲方收到乙方通知后，本合同自首期租赁期限届满之日自动终止，双方按照本合同约定结算租金以及其他应付款项，乙方自首期租赁期限届满之日起一周内必须按照本合同约定撤清。除本合同另有约定外，截至首期租赁期限届满之日前 90 日，甲方未收到乙方要求提前解除本合同的书面通知的，视为乙方放弃上述解除权，乙方应当按照本合同第三条约定的标准支付相应租金。除本条及本合同另有约定外，本合同项下租赁期间，非经对方书面同意，任一方不得单方解除本合同，否则构成另一方在本合同项下违约，守约方有权要求对方按照本合同第九条之第 2 款约定支付违约金。

八、 违约责任

1、 租赁合同期内，因乙方自身原因导致乙方逾期缴纳本合同约定应当由乙方负担的费用，每逾期一天，加收应付而未付金额的 0.3% 的违约金，从逾期之日开始计算，直至付清为止。逾期累计 30 天以上的，甲方有权解除合同并要求乙方支付相应违约金及甲方因此而造成的损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保险费、保全担保费评估费等保全费、公证费、鉴定费等。

2、 租赁期间甲乙双方必须信守合同，任何一方违反本合同规定（不含违反本条第 1 项约定的情形），须向对方缴纳月租金的 3 倍作为违约金，违约金不足以赔偿守约方损失的，守约方有权要求违约方赔偿其一切损失，包括但不限于律

材料
专用
20512

材料
专用
0512

师费、诉讼费、保险费、保全担保费评估费等保全费、公证费、鉴定费等。

3、 本合同终止后,因乙方自身原因导致乙方未在双方在约定时间内搬迁撤离,甲方按本合同约定年租金标准的 200%按日向乙方收取资产占用费,且甲方再次提醒后乙方仍未搬离的,甲方有权采取断电、断水及提起诉讼等纠违措施维护甲方合法权益。

4、 租赁期内,因任何一方违约导致合同解除,另一方有权单方解除本合同,提前收回租赁物并没收租赁保证金等,违约方还应承担违约责任并就守约方损失进行赔偿。

5、 乙方由于违约行为应向甲方支付租金及赔偿金等费用时,甲方有权直接从乙方给甲方的保证金中扣减,如甲方违约应赔偿乙方等值保证金的费用。

6、 双方一致确认,《安全协议书》作为本合同附件构成本合同不可分割的组成部分,与本协议具有同等法律,任何对本协议的提及均应包括本合同的附件。乙方违反《安全协议书》项下任一陈述、保证、承诺或义务的,构成本合同项下的违约,甲方有权根据本合同第九条约定要求乙方承担违约责任。

九、 其它事项:

- 1、 本合同自双方代表签字并加盖公章之日起生效。
- 2、 本合同一式贰份,双方各执壹份,具有同等法律效力。

甲方:漠润(无锡)陶瓷材料有限公司



乙方:漠润(无锡)新材料有限公司

盖章:

日期:

