

厂房租赁合同

甲方(出租方):上海西倍流体技术有限公司
统一社会信用代码:

乙方(承租方):
统一社会信用代码:

第一条出租厂房情况

甲方系上海市奉贤区庄行光明路58号厂房的产权所有人,现将上海市奉贤区庄行光明路58号8号楼1楼2楼的厂房(以下简称“该厂房”)出租给乙方。该厂房出租给乙方的建筑面积为2200平方米(含公摊面积),配电50KVA,但甲方按整个园区实际使用情况而定有余量的情况下可以另外配置给乙方。消防等级为丁级。(如改变消防性质,需乙方重新申报批准,甲方应配合乙方)。此房屋的承重为:每平方米小于等于350公斤,不得超过此承重。

第二条租赁使用性质和生产用途

2.1甲方已查验乙方的营业执照、相应生产经营资质证书或者拟从事的生产经营范围。乙方向甲方承诺,租赁该厂房严格按照经核准的生产经营范围依法经营。乙方向甲方承诺,租赁该厂房严格按照经核准的生产经营范围和该厂房原规划设计的生产使用性质,用于从事机械加工的产品生产;如果甲方原来的消防,环境评价等不能够满足乙方现在的生产要求的,乙方需要自主重新申请;不在厂区从事任何违反国家法律法规的事情,如有从事任何违法违规事宜,均由乙方承担全部责任。

2.2乙方同意,在租赁期内未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准,不擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质,从事上款约定之外的其它产品生产经营活动,如有将自愿接受甲方及国家相关部门的各项处罚。

2.3乙方租赁期内对车间重新装修的,需要甲方同意并需按国家规定及上海市安全生产规定执行,特别是消防,要重新审批;如在租赁期内造成甲方房屋损坏的,乙方负责按当时评估价格进行相应赔偿。不可抗力除外。

第三条交付日期和租赁期限

3.1甲方应于2024年12月10日前向乙方交付该厂房。

3.2租赁期限为五年,自2024年12月1日起至2029年11月30日止。

3.3租赁期满,乙方应如期返还该厂房和有关设施设备。乙方如需继续承租的,则应于租赁期届满前三个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后双方就租金和租赁条件等合同条款重新商定一致,并重新签订租赁

同。乙方未提前三个月向甲方提出续租申请的，甲方视为乙方不续租，甲方有权在租赁期满前三个月内，招租新的租户，乙方必须给予配合。

第四条厂房租赁费用及相关事项

4. 1租金

该厂房年租金为(人民币)46万 元(大写：肆拾陆万)。

租赁期满后伍年，在同等条件下，乙方有优先续租权。

4. 2租赁保证金

乙方应在本合同签订生效之日起至交付厂房前，向甲方一次性支付3个月的租金及1个月的租赁保证金。保证金不计利息。在租赁期满后，乙方无任何违约行为且水电等费用结清完毕后，经甲方查看厂房完整无任何损坏的情况下，甲方在乙方交房后7日内将其保证金退还乙方。乙方在租赁期内存在违约行为的，甲方有权自厂房保证金中扣除相应违约金直至扣完。乙方应在甲方扣除违约金后3日内补足。

4. 3租金支付方式

4. 3. 1 租金先付后用，按季度支付，乙方应提前一个月将下季度租金支付给甲方。

4. 3. 2逾期支付的，每逾期一日，则乙方应按逾期未交租金总额的5‰支付滞纳违约金，同时乙方将自动无条件接受甲方给予乙方停水、停电、停止乙方所有人员进入所承租厂房等相关措施；如逾期总计超过15日的，甲方将有权提前终止或解除本合同，并要求乙方在2日内结清水、电等相关费用并且搬离，并要求乙方自逾期付款之日起按当年度月租金上浮30%向甲方支付占用期间的使用费。

4. 3. 3 逾期支付的，租赁保证金及未到期租金将作为对乙方未按合同履行的罚金，不再退还，同时甲方有权向乙方追究违约责任。

4. 4水、电费用及其他费用的缴纳

4. 4. 1租赁期间，使用该厂房所发生的水、电、燃气、通讯、设备等经营性费用由乙方承担，收费标准按上海当时相关标准进行收取，基本容量费按每月申报量收取，超出部分按2倍收取，但不允许超出合同签订的基本容量。电费收取按实际用电量的105%收取(含电房损耗)，甲方在每季度提供实际用电量电费金额90%的增值税发票给乙方。同时乙方应承担厂区管理人员费，生产、建筑垃圾由乙方自行处理。管理人员费为每月收一次，每月25日收下三个月的费用，管理人员费为1.5元/月/平方米，直至本合同终止，管理人员费逾期未交付的加收5%/日的滞纳金，如逾期超过次月的15日，乙方将自动无条件接受甲方给予乙方停水、停电等相关措施。由停电、停水造成的乙方直接的、间接等所有损失均由乙方自己承担相关费用及责任。

4.4.2 工业污水不能私自往下水道里排放，若发现有私自往下水道排放的，经提醒仍不改正的甲方有权对乙方进行停水、停电处理。由停电、停水造成的乙方直接的、间接等有损失均由乙方自己承担相关费用及责任。

4.5 本合同所规定的租金均为含税租金，乙方支付全款后甲方向乙方开具相应发票。

第五条 厂房的使用要求

5.1 进厂装修不允许破坏或更改原厂房的结构和外观。对于安装及各项墙面打洞或做地基基础的，需事前征得甲方同意后方可施工，如有出现上述擅自行为，甲方有权对乙方采取停水、停电处理。由停电、停水造成的乙方直接的、间接等所有损失均由乙方自己承担相关费用及责任。

5.2 在租赁期内，如甲方发现厂房损坏现象，乙方接到甲方通知后2个工作周内必须修复完成，如乙方在2个工作周内不做处理，甲方将自行派人修复，由此产生的费用由乙方负责。

5.3 厂房外不允许私自堆放垃圾及工业废品或生产废品。生活垃圾的堆放由甲方统一安排固定地点，如乙方不遵守要求私自堆放垃圾而不做处理的，甲方有权派人清理垃圾，由此产生的费用由乙方承担。

5.4 租赁期间，该厂房墙面裂缝漏水或房顶漏水时，由甲方负责维修，维修费用由甲方承担。甲方应在接到乙方通知后的7日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，维修后应及时将维修内容和费用凭证提交给甲方。但是因为乙方使用不当或不合理使用，致使该厂房和有关设施设备损坏或发生故障的，其维修费用由乙方承担。

5.5 租赁期内，如门、窗、电梯等常用设备与设施损坏或者需要维修时由乙方负责并承担费用，甲方可以协助维修。

5.6 租赁期间，甲、乙双方应根据《安全生产管理协议》的约定，保证该厂房及设施设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方在履行安全管理职责，对该厂房进行检查时，乙方应予以配合。凡发现乙方存在安全生产隐患的，甲方有权书面告知乙方，责令乙方进行整改。

5.7 乙方增设特种设备(如1. 有关电容量增加、2. 油、3. 锅炉)，或者另需装修、或改造有关设施设备的，应事先征得甲方的同意。其中按规定必须报有关部门审批的，则还应报有关部门批准后，方可进行。

5.8 租赁期间，若乙方在生产过程中由于操作不当或消防隐患致使厂房有损坏的，损坏部分由乙方负责修复或赔偿。

5.9 厂房在租赁期内进行装修时，必须对所进行装修部分争得甲方书面同意后方可施工，施工期间甲方将对整个过程进行检查，如有问题乙方必须进行无条件整改。否则即为乙方违约。

第六条 厂房返还时的状态

6.1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的当 日内返还该厂房和有关设施设备，未经甲方同意逾期返还的，每逾期一日，乙方应按当年度月租金上浮30%向甲方支付占用期间的使用费。

6.2 乙方返还该厂房和有关设施设备，应当符合正常使用后的状态，并确保房屋室内地面、墙面干净整洁。乙方应根据甲方的意愿保留或拆除乙方建设的室外建筑或室内装修或办公室内部装修等，如甲方要求拆除的，乙方则必须将已装修部分修复回原样。返还时甲方进行验收，如验收不合格经乙方整改，或者乙方不整改的，甲方有权进行整改，整改费用由乙方承担，且整改期为交房违约期。并相互结清各自应当承担的费用。

第七条 转租

乙方不得将所承租的厂房转租或转借给第三方。

第八条 合同的终止或解除

8.1 除本合同约定的单方解除情形外，经甲乙双方协商一致，可以终止或解除本合同。合同终止或解除后，乙方应当在终止或解除后日内搬离租赁厂房，并将租赁厂房和有关设施设备完整返还甲方。逾期返还的，每逾期一日，乙方应按当年度月租金上浮30%向甲方支付占用期间的使用费。

8.2 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (1) 该厂房占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该厂房因社会公共利益被依法征用的；
- (3) 该厂房因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (4) 该厂房在租赁期内被鉴定为危险厂房，或者因不可抗力导致毁损、灭失的。

8.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，甲方应按当年度月租金的6倍向乙方支付违约金，本合同自乙方的书面通知到达甲方之日起解除，甲方对合同解除有异议的，可以向人民法院或者仲裁机构确认解除的效力。乙方也可以直接向人民法院提起解除合同之诉：

① 甲方未按时交付该厂房和有关设施设备，经乙方催告后15日内仍未交付的。

② 甲方交付的该厂房和有关设施设备不符合本合同的约定致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的厂房和有关设施设备危及安全生产或存在消防等级缺陷的。

10.4 非本合同规定的情况，乙方在租赁期间中途擅自退租的，或存在违反合同约定的任一情形，乙方应按当年度月租金的6倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中扣。保证金不足扣的，不足部分则由乙方另行支付。

10.5 租赁期间，水、电、建筑物等设施的维护由乙方负责，但是不包括建筑物在结构和屋顶防漏等方面的维修，甲方必须在接到乙方保修后，在10个工作日内开始修理，如果超过规定期限，乙方有权自行修理，但是，甲方需要承担合理的相关维修费用。

10.6 乙方应符合国家法律法规要求，符合当地政府及经济园区对企业的管理要求及相关税收要求，符合当地相关管理部门的相关要求，如有不符合相关规定的情况造成无法正常生产的，需要甲方配合乙方去做相关部门工作，甲方会配合乙方做相关部门的工作。如确实满足不了当地相关管理部门的要求，造成解除合同的，解除责任由乙方负责。

10.7 乙方未有甲方书面同意而对房屋装修或未按甲方要求进行装修，或装修期有问题经甲方指出整改而不整改的，乙方应按当年度月租金的6倍向甲方支付违约金，同时解除合同。如有房屋损坏的，则需另行赔偿。

第十一条 适用法律及争议解决方式

11.1 本合同受中华人民共和国法律的管辖，本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，按法律程序解决。

11.2 双方无法协商解决合同履行中的争议的，可向租赁厂房所在地即奉贤区人民法院提起诉讼。诉讼及律师费用均由违约方承担。

第十二条 其他条款

12.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。补充协议为本合同的必要组成部分。

12.2 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章且乙方支付三个月的租金和保证金后即生效，本合同一式份，甲乙双方各份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方(盖章)：

签订时间：____年____月____日

乙方(盖章)：

代理人(签字)：

签订时间：2024年12月1日