

# 房屋租赁合同

甲方：南京金佳元船舶配件制造有限公司

乙方：南京奥森迈环境科技有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《民法总则》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，依据相关法律法规，达成如下租赁协议：

## 第一条 租赁标的

1.1 甲方同意将位于 横溪街道石坝路 10 号 房屋租赁给乙方，厂房面积共 750 m<sup>2</sup>，作为乙方 加工及装配（用途）使用，未经甲方同意，乙方不得改变用途。

## 第二条 租赁期限

2.1 租期期限自 2024 年 12 月 1 日 起至 2025 年 11 月 30 日 止，租期壹年。

2.2 经甲乙双方协商，甲方于 2024 年 11 月 30 日 前向乙方正式交付其承租房屋，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。租赁物的现有设施及附属设备详见附件。乙方需将房屋改造方案提前提供给甲方审核，审核通过方可自行改造，乙方不得向甲方主张改造费用，租赁结束乙方恢复原状，如果乙方不恢复原状，甲方派人恢复所产生的费用由乙方支付。

2.3 租赁期届满乙方应按时把租赁房屋交还甲方。乙方如需继续承租上述租赁房屋，应在租赁期届满前 2 个月与甲方协商，经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。在同等条件下，乙方有优先承租权。

## 第三条 租赁费用服务管理费及支付方式

3.1 租金为人民币 21 平方米/月，年租金额：壹拾捌万玖仟元整，（小写：¥189000 元），租金不含税。

3.2 租赁费用采取先付款后使用原则（押一付三），乙方按季度预付的方式；乙方须在合同约定的租期起算前 3 日内付清第一年第一季度租赁费用（小写：¥47250 元）。在以后须提前 1 个月预付下期租赁费用，逾期支付视为违约，逾期违约金每日按当期欠

付租赁费用合计金额的千分之一计收,逾期支付租赁费用超过 10 日,甲方有权解除合同,并要求乙方在收到解除通知后的 3 日内迁让房屋,逾期未迁让,乙方留置在租赁房屋中的物品全部作为无主物甲方有权予以清空。甲方所清除产生的费用由乙方支付。

3.3 现行电费 1.25 元/度、水费 5.3 元/吨,按实际发生数计算,以入户内水电表为准,统一代收代缴,甲方开收据。公摊水、电费各按租房面积 0.2 元/m<sup>2</sup>收取, 垃圾处理费按租房面积每月收取 0.2 元/月/平米,门卫值班费每月收取 100 元,上述费用将依据相关政策调整而作相应调整,涉及收取的费用都不含税,乙方所用电费甲方提供发票。

3.4 乙方有拖欠房租行为时,甲方在书面通知乙方 7 天后,乙方仍不支付的,可以对乙方停止供应水电并停止相关服务,由此造成的损失均由乙方自行承担,与甲方无关,且不影响乙方向甲方支付停水电期间的租赁费用。超过 15 日甲方有权解除合同。

3.5 供电增容费:甲方提供的供电总电容为 200KW,不足需增容,供电增容的手续由甲方负责申办,因办理供电增容所需缴纳的全部费用由乙方承担。本协议生效后,甲方开始申办供电增容的有关手续,乙方在甲方申办有关手续间向甲方支付有关费用,合同期满后,供电增容部分的产权归甲方所有。

#### 第四条 履约保证金

4.1 乙方于签订本合同当日向甲方支付履约保证金人民币:壹万元整(小写:¥10000 元),(续租合同:上期合同的保证金作为本次合同保证金)由甲乙双方签署本合同当日乙方向甲方一次性缴纳,乙方缴纳房租后保证金转为租房押金,甲方收到保证金后应开具收据给乙方(不含税)。

4.2 合同期间,若乙方有违反或不履行本合同约定之行为,或给甲方造成损失或者损害,在甲方发出要求乙方纠正该行为并赔偿甲方损失的书面通知后 7 天内,乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的,若乙方有违约行为或应向甲方承担赔偿责任时,甲方有权直接从履约保证金中扣除相应费用(如违约金、损害赔偿金及其他未结清费用等)。

4.3 乙方在租赁期内,如因向甲方承担赔偿责任等致使履约保证金不足前款数额的,乙方必须在接到甲方书面付款通知后 3 日内补足保证金不足部分。若乙方未在指定期限内补足保证金的,则视同乙方欠缴租金,甲方可按照本协议约定乙方欠缴租金的相关条款处理(由于甲方原因或非乙方原因除外)。

4.4 本合同终止后,乙方交纳的履约保证金在乙方无违约行为或无须向甲方承担赔偿责任的情况下,甲方应于 10 天内全额无息退还乙方。



## 第五条 甲方权利和义务

5.1 甲方应按本合同的约定如期向乙方交付房屋。

5.2 由于双方约定房屋交付标准为现状交付，乙方自行进行改造。由于房屋为乙方自行改造，因此房屋后期的自然损坏应由乙方自行负责维修。

5.3 甲方已向乙方明确说明了房屋及土地的权属情况，提供乙方办理执照等有关资料，乙方清楚明白。若由此发生产权纠纷给甲方造成的经济损失，乙方负责赔偿；

5.4 甲方同意乙方在承租房屋内进行改造、装修装潢、添置相关设备，但乙方的前述行为不得影响房屋结构安全，且须符合消防、环保、治安、卫生、规划、质检等相关政府部门的要求并自费负责办理有关放置、报批、登记、处理、领取许可证或验收报告等手续；装修方案及图纸须事先征得甲方书面同意后方可进行，对于乙方的装修方案，除安全问题外，其余甲方不干涉，但改造后的房屋安全由乙方承担。在租赁期内，如乙方需进行内部变更，应提前通知甲方，乙方每次装修改造完工后十日内应向甲方提供完整的结构图及水电路图。

5.5 甲方根据国家法律法规对乙方的租赁经营活动进行监督，若发现乙方有违反国家法律法规规定及本合同约定的活动，甲方有权向乙方发出限期整改通知书，乙方须及时进行整改，合同期满乙方恢复原租赁现状。

## 第六条 乙方权利和义务

6.1 乙方确认清楚房屋及土地的权属情况，确认甲方对房屋及土地具有处分权，同意依现状承租。

6.2 乙方须在约定装修期内按经甲方书面同意之装修方案及图纸完成承租区域的装修工作，乙方的装修风格应与总设计风格一致。对于乙方放置于该房屋内的货物、设备、材料等，乙方应当按照有关法律规定和行业惯例采取充分有效的保护措施（如没有相关法律规定或行业内惯例，则乙方也应当根据相关货物、设备、材料的特性采取充分及有效的保护措施，包括进行防水、防火处理等等）。如乙方未能按照本合同要求采取相关的保护措施，则因此而造成的乙方货物、设备、材料、人员等损失或因此而扩大的损失均应当由乙方自行承担。租赁期满后，租赁物的装潢及不易拆除的设备归甲方无偿所有。

6.3 如因乙方经营方面的原因致使甲方遭受相关行政部门处罚的，给甲方的名誉及财产造成损害的，乙方应承担实际损失的赔偿责任。

6.4 如因乙方原因造成的消防、治安及其他事故对甲方场地、附属设施损坏的，乙



方应承担赔偿责任，如因此给第三方造成损害导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方进行追偿。

6.5 乙方保证本出租房屋仅作加工及装配用途，并正常使用和爱护房屋内部的各项设施，不得正常损坏。该房屋在装修前已存在消防系统、空调系统、给排水系统、弱电系统等相关工程设备系统的，乙方在施工前过程中如涉及到对前述设备系统改造的，应事先向甲方提出书面申请并附施工平面图。经取得甲方同意后，由乙方向有关政府部门办理相关手续，甲方协助乙方相关工作，费用由乙方承担。

6.6 乙方承诺在出租房屋使用过程中的行为符合有关法律、法规及规章的规定，不涉及色情内容，保证经营的合法性；如乙方在承租房屋内涉及色情等违约行为，则甲方有权可随时收回本合同项下的出租房屋，由此给乙方造成的一切损失概由乙方自行承担；乙方保证不在出租房屋周围等公共地方搭建违章建筑，否则，甲方有权收回出租房屋，由此造成的一切损失由乙方负责。

6.7 为了更好地维护乙方财产权益，甲方要求乙方应根据自身实际情况为其租赁场地购买财产险、火险、玻璃险和第三人人身安全险等相关保险，保险费由乙方承担。保险事故发生后，乙方根据保险合同享受保险权利。乙方因不购买相关保险，发生事故后的相关责任由乙方承担。

6.8 乙方不得利用承租房屋进行违法活动。如有违法行为的，甲方有权立即解除本协议并要求乙方赔偿损失（包括直接损失和可得利益损失），且甲方不退还租金和履约保证金。

6.9 租赁期内，租赁物及其附属物损坏的，由乙方负责修复或赔偿。

6.10 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能性出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。租赁期内，乙方应正常使用并爱护该房屋内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、门窗、电气设施、燃气设施、排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。因乙方使用不当或不合理使用，该房屋及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，可经公证机关公证后，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。甲方及相关部门在日常检查时，发现乙方有对上列设施使用不当，未尽爱护义务或不符合商场管理有关规定的，有权要求乙方限期整改，逾期不履行的，甲方将按乙方当月日租金收取乙方违约金，直至乙方整改完毕。因乙方不及时修复造成房屋发生破



坏性事故、财产损失或者人身伤害的，应当承担赔偿责任。乙方对甲方正常的房屋检查和维修应给予协助。

6.11 乙方保证在该房屋装修和经营期间执行国家、地方消防法规、规范和商业广场消防管理规定，包括但不限于：不使用易燃易爆、有毒有害材料，不堵塞或占用消防通道，不使用明火、危险品、易燃物、电加热器，执行公共区域禁止吸烟规定；并配齐消防器具，组织工作人员消防培训，具备火灾等突发事件紧急疏散等处置能力。乙方应确保其代理人、工作人员、装修及安装人员执行前述保证内容，否则产生任何损失或责任均由乙方自行处理和承担。乙方必须接受甲方或有关部门的消防等安全检查，对于消防安全检查中发现的问题，乙方必须按要求无条件整改。乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及相关法律法规，积极配合做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。如消防等安全设施确需整改的，而乙方拒绝或延迟整改的，甲方有权代为进行整改，由此产生的一切费用均由乙方承担。

## 第七条 租赁期满

7.1 租赁期限届满本合同自行终止，如乙方需继续承租本合同租赁标的的，须提前2个月书面通知甲方，乙方在同等条件下享有优先租赁权。本合同不得以默认的方式延长租赁关系。

7.2 乙方应于合同期满后三日内向甲方办理相关退租手续，乙方退租时要保持房屋及场地完好，房内甲方原有装潢不得拆除、移位，甲方投入的固定设施不能拆除和带走，否则承担相关损失；双方共同检查房屋及场地状况后，甲方确定无房屋及场地损坏等情形，办理退租交接手续，包括房屋及场地、借用财物的退还，应结未结款项的结清；乙方未及时归还房屋及场地的，应按日租金及相关服务管理费的三倍向甲方支付从归还期届满次日起至房屋及场地归还之日（包括归还当日）的全部费用。

7.3 本合同期满或解除后五日内，乙方必须将承租场地内的可移动的办公设备、物品迁出，若未按时迁出，即视为乙方的抛弃物，由甲方全权处理，乙方恢复原状，否则甲方有权索赔。

7.4 合同期满或解除后，乙方不得以任何理由占用原承租房屋，否则甲方将追究其



违约及法律责任。

## 第八条 变更、解除和终止本合同的条件

8.1 在租赁期限内，有下列情况之一的，双方可变更、解除或终止本合同。

8.1.1 甲乙双方协商一致，可以协议变更或解除本合同。

8.1.2 因不可抗力致使租赁房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

8.1.3 在租赁期间，租赁房屋经市或区（县）政府有关部门批准动迁，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。如因政府征收、拆迁或者进行城市更新改造等项目而需收回租赁物业时，甲方应提前一个月告知乙方，本合同自行终止，双方互不追究对方任何责任。若国家政府因拆迁改造对厂房给予补偿，乙方无条件放弃该笔款项，补偿款属于甲方所有。租赁期间乙方自己室内装修装潢如遇政府拆迁，赔偿款由乙方所得，甲方在退还已交付但未履约的剩余期租金后，不再对乙方其他任何损失进行赔偿，乙方无异议。如政府对于拆迁有相应补偿，甲方应积极帮助乙方争取。

8.2 变更、解除或终止本合同的，要求变更、解除或终止合同的一方应主动向另一方提出。因变更、解除或终止本合同，使一方遭受损失的，除依据本合同第九条 9.1、9.2 款可免除责任外，应由另一方负责赔偿。

8.3 乙方在承租期间，将所承租的房屋全部或部分转租或与他人合资、合作经营的，须经甲方书面同意，并与甲方另行签订合同。如果擅自中途转租，甲方有权解除协议，并要求乙方赔偿损失（包括直接损失和可得利益损失），且甲方不退还租金履约保证金。

## 第九条 违约责任

9.1 合同履行期间，除法律规定和本合同约定情形外，任何一方违反合同，均应承担违约责任。

9.2 甲方的违约责任：

甲方无法定事由和本合同依据在合同期内单方解除合同，甲方应退还乙方已预付租赁费用余额部分，同时双倍返还乙方已交的履约保证金。

9.3 乙方的违约责任：

9.3.1 乙方无法定事由和本合同依据在合同期内单方解除合同，则预交的房租或已交的租房定金和履约保证金不予退还。

9.3.2 租赁期间，乙方如提前终止本合同，必须提前两个月书面通知甲方，且甲方概不退还乙方已房屋履约保证金，且自乙方退租之日起甲方有权重新处置其原承租房屋。



9.3.3 租赁期间,乙方如发生下列违约行为,在甲方反复协助与要求配合整改,乙方拒不配合的,甲方有权重新处置乙方承租的房屋:

(1) 乙方未按照约定的用途使用;

(2) 乙方被新闻媒体曝光造成恶劣影响的;

(3) 未经甲方书面同意,擅自将承租房屋转租、分租、转让转借、联营、入股、抵押或变相转租、分租、转让、联营、入股、转借他人或调换使用;

(4) 未经甲方书面同意,擅自变更房屋租赁用途的;

(5) 利用承租房屋进行违法违规活动或者因违法违规行为被相关政府职能部门处以停业整顿、吊销许可证或执照之行政处罚的;

(6) 其它违约(包括但不限于房屋、公共设施、设备等损坏)给甲方造成重大损失的。

9.3.4 租赁期限届满或本合同解除后,乙方如逾期搬出的,每逾期一天应按照原租金及相关服务管理费的三倍支付甲方房屋使用费,并承担甲方因为主张权利而产生的包括但不限于律师费、诉讼、交通费等费用。

#### 第十条 免责条款

10.1 因自然灾害、社会动乱、国家法律、法规、市政拆迁的变化等不可抗力因素,致使本合同不能履行,双方互不赔偿、互不追究违约责任,本合同自行终止。

10.2 由于国家和地方政府法律政策变化,导致相关政策变化的,甲方对此不承担相应责任或损失。

#### 第十一条 不可抗力

租赁期间,发生法律规定的不可抗力所造成的损失,由甲、乙双方自负,互不追究违约责任。

#### 第十二条 争议解决

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议,应友好协商解决。协商不能解决的,可依法向该租赁房屋所在地人民法院提起诉讼,诉讼期间,其他条款继续履行。

#### 第十三条 生效

本合同一式叁份,甲方执贰份,乙方执壹份,经双方签字或盖章之日起生效。

#### 第十四条 未尽事宜

本合同未尽事宜,可由双方共同协商一致后另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。如补充协议的内容与本合同的内容相冲突,则以补充协议的约定为



准。

甲方（盖章）：  
法定代表人或  
授权代理人（签名）：  
电话：15388409113  
年1月 日

乙方（盖章）：  
法定代表人或  
授权代理人（签名）：  
电话：13915989631  
2024年10月31日

开户行：农行洪武路支行  
姓名：杨美霞  
账号：6228450398059187777