

# 租赁合同

出租方(甲方):威海华重明乐贸易有限公司

承租方(乙方):威海航满船舶制造有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规,在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,达成如下条款,以供遵守。

## 第一条 租赁标的基本情况

甲方将位于中韩自贸区深海工程高端装备产业园 A1 厂房建筑面积 9177 平方米, A1 厂房辅助车间建筑面积 3104 平方米, A2 厂房建筑面积 16959 平方米, A1 厂房北侧空地面积约为 6945 平方米,租赁给乙方进行生产使用。

## 第二条 租赁期限

(一)租赁期限:租期 5 年,具体起始日期以租赁标的满足使用需求之日起算,由于电气化改造及室外硬化均由航满自行负责,为减轻企业资金压力,广安城投在市场化运营的条件下给予航满一定房租优惠用于厂房改造及生产设备调试。

(二)出租期满,甲方有权收回租赁标的,乙方需继续承租该标的的,在承租期届满前 3 个月向甲方提出续租书面要求,同等条件下乙方拥有优先承租权,经甲方同意后重新签订租赁合同。

## 第三条 租金与付款方式

租金：五年租期租金共计为人民币 15914040.00 元，大写：  
壹仟伍佰玖拾壹万肆仟零肆拾元整。

押金：在租赁期第一年，航满需预交厂房租赁押金，支付  
金额：人民币 795702.00 元（大写：柒拾玖万伍仟柒佰零贰元  
整），由于厂房尚未建设完成，厂房租赁押金于厂房单体验收完  
成之日起 5 个工作日内支付，租赁期第一年结束后，自动转为  
租金。

付款方式：在租赁期第一年结束后并且乙方在收到甲方向  
乙方开具的相应金额的合格增值税专用发票后 15 日内，乙方应  
支付租赁标的租金，金额为人民币 1193553.00 元整（大写：壹  
佰壹拾玖万叁仟伍佰伍拾叁元整）。

租赁期第二年第六个月结束后 15 个工作日之内，甲方向乙  
方开具的相应金额的合格增值税专用发票后 15 日内，乙方向甲  
方支付租赁标的的租金，金额为人民币 1989255.00 元整（大写：  
壹佰玖拾捌万玖仟贰佰伍拾伍元整），后续每六个月支付一次，  
共支付 7 次。

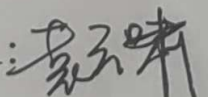
付款账号如下：

单位名称：威海华重明乐贸易有限公司

开户行：上海浦东发展银行股份有限公司威海经区支行

账号：20620078801100001207

（三）甲、乙双方联系方式：

甲方联系人：，联系电话：15634371888

乙方联系人：周林，联系电话：15094922955

#### 第四条 水和电、燃气费及其他费用

1. 上述租金不包含水电气、公用事业费、政府部门收取的管理费、功能性维护费及法规、政策规定应由乙方缴纳的其他一切费用。

2. 乙方在承租期间(含装修期)所发生的水、电、燃气等能源费和电话费、网络服务费等由乙方自行承担，水、电、燃气等费用按照上述相关单位的收费标准及用量比例分摊损耗收取。

3. 租赁期间，乙方需与甲方(或甲方委托的物业公司)签订物业服务合同。

4. 租赁期间发生的电梯、消防维保费用由乙方承担。

#### 第五条 双方的权利和义务

##### 甲方的权利与义务

##### (一) 甲方权利

1. 按照约定向乙方收取租金和物业服务费，代收水电、电梯、消防维保等费用。

2. 审核乙方对该标的及附属设施的重大改造和重大装修方案。

3. 监督乙方对该标的及附属设施设备的使用和维护。

4. 甲方委托威海广睿建设发展有限公司作为园区运营管理方，行使甲方权利。

## (二) 甲方的义务

- 1、提供符合合同约定的租赁标的及附属设施设备。
- 2、缴纳应由甲方缴纳的各项税金。
- 3、租赁期间，确保该标的不因第三人行使请求权或任何原因而妨碍乙方经营或导致乙方无法使用。
- 4、不侵犯乙方独立自主经营权和所投入设备的所有权。

## 乙方的权利与义务

### (一) 乙方的权利

- 1、租赁期间，拥有对该标的及附属设施设备的使用权。
- 2、根据经营需要对厂房室内进行装修，但装修方案需事先报甲方或威海广睿建设发展有限公司（以下简称广睿公司）审核。
- 3、拥有对自己所投入设备的所有权，其他合同另有约定除外。

### (二) 乙方的义务

- 1、负责办理与生产经营有关的各种手续，承担经营风险和经营所发生的所有税费。
- 2、租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理、安全保卫、疫情防控等工作，执行当地有关部门规定，并承担全部责任和接受甲方监督检查。
- 3、按时支付租金及水、电、燃气及电梯、消防维保费等。

4、不得改变厂房的外墙、屋顶、其他外部构造及周边景观。乙方可根据经营需要，可进行室内改造和装修，但需符合法律法规和原规划设计的安全、技术标准，改造和装修方案应通过甲方审核后实施。

5、租赁期间，承担因该标的建筑物、悬挂物、装修物或附属设施设备毁损等原因造成的损害赔偿责任，或因从事非法经营活动所产生的法律责任。

6、遵守园区管理制度，服从园区管理单位的统一管理。

#### **第六条 厂房使用要求**

(一)出租期间，甲方(或广睿公司)有权对厂房进行安全检查，但应提前通知乙方，乙方应予以配合，如因乙方阻挠而产生的不良后果，概由乙方负责。

(二)甲方(或广睿公司)在厂房发生火警和渗、漏水等情况时，在乙方房间无人的紧急情况下，甲方(或广睿公司)有权设法进入房间。

(三)乙方租赁期间，需装修或者增添附属设施、设备，必须事先向甲方(或广睿公司)提交《厂房装修方案》和《增设附属设施明细》，经甲方(或物业相关人员)同意后方可安装。

(四)乙方不得擅自改变厂房用途、破坏厂房原有结构，应按照约定的经营范围开展生产经营活动，不得将厂房转租、转让给他人使用。

(五) 出租期间，乙方发现该厂房及其附属设施出现故障或损坏时，应及时通知甲方(或广睿公司)，由甲方通知物业视情况进行维修，并根据实际发生费用与乙方结算。

(六) 出租期间，乙方不得在室内存放易燃、易爆、剧毒等危险物品。

(七) 出租期间，乙方如需搬运办公设备或大宗物品时，需提前告知甲方(或广睿公司)。

(八) 出租期间，乙方遵守《中华人民共和国安全生产法》《山东省安全生产条例》等有关法律、法规的各项规定，建立安全生产各项制度及应急预案，定期做好安全隐患排查工作，发现问题及时整改，确保不出现安全生产事故。

(九) 乙方需充分了解现场条件，投产前应配备充足的应急消防器材，确保安全生产。由此产生安全生产问题，甲方不承担责任。如因上述问题造成甲方损失，乙方应照价赔偿。

### 第七条 厂房的维修

(一) 乙方应在容量范围内安全用电，如乙方生产经营需要增容，应向甲方提出书面申请，由此增加的费用由乙方承担。因乙方用电负荷超出前述容量造成损失的，由乙方负责赔偿和维修。

(二) 租赁期间，该厂房漏水及园区自来水设施、排污管道出现损坏，由甲方负责维修，费用由甲方承担；乙方入驻后，因

乙方使用不当造成厂房漏水、自来水设施、排污管道等内部设施损坏，由乙方负责维修。

### **第八条 厂房清退要求**

(一) 合同到期不再续租时，乙方须提前三个月书面告知甲方，经甲方验收厂房及附属设施完好无损，并相互结清各自的费用，方可办理退租手续。甲方在收到押金收据后 30 日内将该押金无息退还乙方。乙方对厂房的装修、添附，甲方不予补偿，改造后的消防系统，产权归甲方所有。

(二) 乙方应于租期届满前或双方解除合同 30 日内清退厂房，逾期未清退的，每逾期 1 日，乙方按 10 元/天/平方米缴纳租金，并支付相应物业、水电燃气等费用。

### **第九条 变更或解除合同及违约责任**

租赁期内任何一方单方解除本合同的，应按当年租金的 10% 向另一方支付违约金。有下列情形之一的，可变更或者解除本合同，并视情形由违约方承担违约责任。

(一) 该厂房交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起 30 日内进行维修，逾期不修复的，需变更本合同相关条款。

(二) 乙方未按约定擅自改变厂房用途或内部结构，致使厂房损坏的，乙方应恢复房屋原状，承担由此给甲方的损失赔偿，并按当年租金的 10% 向甲方支付违约金，且甲方有权解除本合同，押金不退。

(三) 乙方擅自转租、转让厂房承租权或与他人交换各自承租厂房的，甲方有权解除本合同并要求乙方在3日内清退厂房，并按当年租金的10%向甲方支付违约金，押金不退。

(四) 乙方未按合同约定支付租金，每逾期一日按欠付金额的0.05%向甲方支付违约金；逾期超过三十日的，甲方有权解除本合同收回该厂房，并要求乙方按当年租金的10%支付违约金，押金不退。

(五) 乙方存在重大安全隐患拒不整改或发生重大安全生产事故的，甲方有权解除本合同并要求乙方按当年租金的10%支付违约金，押金不退。

(六) 乙方从事违法违规生产经营活动的，甲方有权解除本合同并要求乙方按当年租金的10%支付违约金，押金不退。

#### **第十条 免责条款**

(一) 因地震、海啸、飓风等不可抗拒因素造成厂房及设备损坏的，甲乙双方均不承担责任。

(二) 租赁期内，因政府统一规划进行拆迁改造，或甲方根据实际情况对厂房进行重新调整，则本合同自行终止，双方互不承担损失，乙方已交相关费用由甲方按时间计收，多退少补。

#### **第十一条 其他条款**

(一) 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

(二) 甲  
力，对各自  
格执行。如

(三) 甲  
协商解决不  
讼。

(四)  
本合同具有

(五)  
字盖章后生

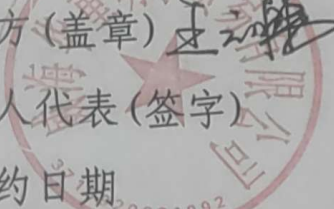
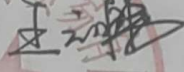
甲方  
法人  
签字

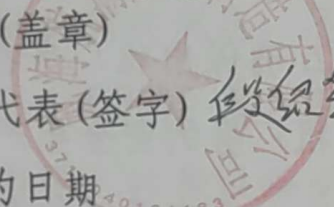
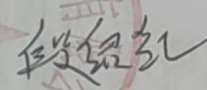
(二)甲、乙双方在签署本合同时，均具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

(三)甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

(四)合同附件及补充合同作为本合同不可分割部分，与本合同具有同样法律效力。

(五)本合同一式六份，甲方三份、乙方三份，自双方签字盖章后生效。

甲方(盖章)    
法人代表(签字)  
签约日期

乙方(盖章)   
法人代表(签字)   
签约日期

附件:

## 厂房租赁安全责任书

为加强厂房租赁的安全管理，切实做好安全生产工作，杜绝安全事故的发生，特制定本安全生产责任书（以下简称责任书），供合同双方共同遵守。

### 一、甲方责任：

甲方应认真履行《中华人民共和国安全生产法》等相关安全生产法律法规规定的统一协调管理职责，具体做好以下职责

1. 在乙方进场前确认乙方的安全生产基本条件，不具备安全生产条件或相应资质的，不予出租。

2. 确保出租厂房在乙方进场前的安全，并在乙方进场前交清出租厂房的安全生产注意事项。

3. 对乙方及其他多个承租人的安全生产工作进行统一协调、管理。

4. 定期对乙方进行一次安全检查，发现安全问题的，及时督促乙方整改。

### 二、乙方责任：

1. 乙方进场前应对租赁的厂房进行安全检查和确定，如有问题及时与甲方联系。未联系的视为确认所租赁厂房的安全条件符合，相关举证责任将由乙方承担。

2. 乙方应认真履行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国特种设备法》、《中华人民共和国职业病防治法》等各项安全生产法律法规及国家标准行业标准、规范性文件的要求，具备安全生产条件和相应资质，切实做好安全生产工作，必须建立健全安全生产管理体系的有关要求，必须遵守国家、地方及甲方安全生产及环保管理制度。

3. 乙方在生产经营过程中不得私自动用、装卸甲方厂房的原有设施，不得随意改变租赁厂房的性质，不得用于生产经营易燃易爆有毒等危险物品，作业场所和通道必须保持畅通，并按规定设置照明和疏散标志，不得堵塞、封闭、占用疏散通道和安全出口。对租赁用厂房（场所）的内部装修和改动须征得甲方同意，装修和改动应符合建筑和消防的有关规定，不得破坏、改变建筑结构或设置“三合一”厂房（场所）。凡涉及国家规定需要审查验收的，按国家有关规定办理。特种设备必须检验、检测、验收合格后方可使用，从事特种作业人员必须具备相应的资格，对设备和人员按规定进行年检和复审

4. 乙方在生产经营过程中，应确保租赁厂房的安全条件，定期开展安全生产各项检查，落实事故隐患排查治理工作，持续改进安全生产工作。

5. 乙方应认真配合相关部门及甲方的安全检查，对提出的问题（事故隐患）及时进行整改，并形成材料报甲方备案，因缺乏安全保障又不能按期整改，被各级安监部门强令停止施工

的一切后果由乙方来承担，给甲方造成损失的应承担相应的赔偿责任。

6.乙方应依法对所有从业人员和进场的相关方进行教育培训和安全管理，制定并落实各项安全生产规章制度和操作规程，及时纠正“三违行为”，杜绝生产安全事故的发生。

7.在租赁期间内乙方发生生产安全事故的，应及时启动事故应急救援，根据事故大小依法及时向安全监管等相关部门报告，并跟甲方通报。

### 三、违约责任：

1.因甲方没有尽到本协议责任导致乙方发生生产安全事故的，甲方依法与乙方承担连带责任。甲乙双方责任将依照法律法规等相关规定，划分责任大小，承担相应责任。

2.因乙方违反安全生产各项法律法规、标准、政策等规定或本协议要求，安全生产主体责任落实不到位，而导致乙方发生生产安全事故的，甲方已尽本协议统一协调管理之职责，由乙方承担责任。

3.因未配合相关部门监督检查，或未及时整改相关事故隐患，由此乙方导致的后果或发生事故的，由乙方承担所有责任。

4.因不可抗力致发生事故的，由乙方承担责任。

5.甲方或相关部门对乙方提出的安全整改措施，乙方不积极落实整改的，甲方有权单方面终止租赁合同。