

# 厂房租赁合同

甲方（出租方）：上海高乐实业有限公司

住所：上海市嘉定区百安公路 538 号

法定代表人：傅林林

营业执照号：91310114759009318P

乙方（承租方）：上海易件安医疗科技有限公司

住所：上海市嘉定区百安公路 538 号 4 幢三层

法定代表人：刘昌宇

营业执照号：91310120MACQK29A6W

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》（以下简称“《条例》”）等法律法规，并结合《关于本市加强租赁厂房和场所的生产、消防、特种设备安全管理的意见》（沪府办发[2004]34 号文印发，以下简称“《安全管理意见》”），甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实实用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的厂房事宜，订立本合同。

## 第一条 出租厂房情况

1、签订本合同前，甲方已向乙方出示该厂房的房地产权证，产权证编号：嘉 2008022997。

2、甲方将位于上海市嘉定区百安路 538 号内 4 幢三层（以下简称该厂房）租赁于乙方使用。租赁物建筑面积约为 533 平方米。其平面图见本合同附件（一）。

3、基本设施：用电 10 KW，生活用水 1 吨，有 1 门电话。

## 第二条 租赁使用性质和生产用途

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，本租赁的功能为厂房，租赁给乙方使用。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 医疗器械 的产品生产。

2、乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意，或未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准，不得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。如乙方因变更租赁物功能所交纳的全部费用由乙方自行承担。

### 第三条 租赁期限

租赁期限为贰年，即从2025年2月1日起至2026年10月31日止。租赁期限届满前叁个月提出，经出租方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，承租方有优先权。

### 第四条 免租期以及租赁物的交付与返还

1、竣工房屋的免租期为 / 天，即从 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止。免租期届满次日为起租日，从起租日开始计收租金。

2、租赁物交付日期在本合同生效之日起 七 日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。交付时双方对基础设施的状况以交接单的形式签字确认，并可附照片。对分期交付的，分期交接确认。

3、租赁期满，乙方应如期返还该厂房和有关设施设备。乙方需继续承租的，则应于租赁期届满前 叁 个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后，双方应重新签订厂房租赁合同。

### 第五条 租金、支付方式和限期

1、甲、乙双方约定，该厂房每日每平方米建筑面积租金为人民币 0.62 元，月租金总为人民币 10000 元。

2、该厂房租金和物业管理费在每个合同周期内 贰 年内不变，第 叁 年环比递增5%。（且下一个合同租期的租金可参考当期的市场价为定）

3、乙方支付租金的方式如下：租金费用支付方式应按照先付后用的原则按季度支付，即在每年的 11 月 1 日、 2 月 1 日、 5 月 1 日、及 8 月 1 日、前向甲方支付当季度租金，由乙方汇至甲方指定的下列账号，或按双方书面同意的其它支付方式支付。

出租方开户行：32727408010029766

账号：上海农商银行方泰支行

4、乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴租赁总额的5%。

## 第六条 保证金和其他费用

1、甲、乙双方约定，甲方交付该厂房时，乙方应向甲方支付厂房租赁保证金人民币10000元。乙方应于本合同签订之前，向甲方支付部份租赁保证金10000元，租赁保证金的余额将于2024年12月31日前向甲方一次性支付完毕。在乙方违约的情况下，保证金作为违约金支付给甲方，由此造成甲方的实际损失应由乙方另行赔偿。在租赁期限届满，如果乙方已向甲方交清了全部应付的租金、物业管理费以及因本租赁行为所产生的一切费用，按本合同规定承担向甲方交还承租的租赁物等本合同所约定的责任后，并无其他任何违约行为，甲方将把租赁保证金无息退还给乙方。

### 2、物业管理费

甲方负责厂区门卫、道路清扫、绿化养护、厂房外的水电维修，厂房内货物由乙方自行保管，乙方支付给甲方物业管理费为每月每平方米人民币2元。物业费由专门的物业公司开票。

逾期支付物业管理费，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴物业管理费总额的5%。

### 3 供电增容费

该厂房提供        KVA 用电。

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。乙方应在甲方申办有关手续期间向甲方支付有关费用。

4 租赁期间，使用该厂房所发生的水、电、燃气、通讯、设备等费用按各部门规定由乙方承担，电容底数为40.8元/1KV并付给甲方代交。（如供电部门价格调整按调整价格支付）

5 乙方承担的上述费用的支付方式和时间：按发票开出时间支付。

6 按国家当地政府有关规定，因本合同缴纳的印花税、登记费、律师见证费及其他有关的税费，按有关规定应由甲乙双方作为承担人分别承担，有关登记手续由甲方负责办理。

### **第七条 厂房的维护与使用**

1、甲、乙双方在签订本合同时，应根据安全生产法律、法规的要求以及《安全管理；意见》第二、三、五条的规定，同时订立《安全生产管理协议》作为合同附件（二），明确租赁双方的生产、消防、特种设备安全管理职责。

2、乙方对租赁物及附属物负有妥善使用及维护责任。租赁期间，对各种可能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。该厂房和有关设施设备有损坏或故障时，由乙方负责维修。

3、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房和有关设施设备，因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，乙方应负责维修，其维修费用由乙方承担。

4、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。

乙方增设特种设备，或者另需装修、改变技术工艺或改进有关设施设备的，应事先征得甲方的书面同意。其中按规定必须报有关部门审批的，则还应由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。

5、甲方对乙方负有租赁物及设施设备维护保养责任有检查监督权。

### **第八条 防火安全**

1、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及消防有关制度，积极配合甲方做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

2、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。

3、租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时(含电焊、风焊等明火作业),须消防主管部门批准。

4、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,但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

### **第九条 保险责任**

在租赁期限内,乙方负责购买租赁物的保险,并负责购买租赁物内乙方的财产及期它必要的保险(包括责任险)。若乙方未购买上述保险,由此而产生的所有赔偿及责任由乙方承担。

### **第十条 物业管理**

1、乙方在租赁期满或合同提前终止时,应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净,搬迁完毕,并将租赁物交还给出租方。如乙方归还租赁物时不清理杂物,则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

2、乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定,如有违反,应承担相应责任。倘由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作,所造成损失由乙方赔偿。

### **第十一条 装修条款**

1、在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建,须事先向甲方提交装修、改建设计方案,并经甲方同意,同时须向政府有关部门申报同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的,甲方可对该部分方案提出异议,乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

2、如乙方的装修、改建可能对租赁物主体结构造成影响的,则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。协议到期后,乙方应当按照甲方的要求将租赁物主体结构改变部分恢复原样。

3、装修、改建增加的附属物产权属甲方所有。乙方无权对该主张权利或要求甲方予以补贴。

## 第十二条 转租、转让和交换

1、乙方在租赁期内，须事先征得甲方的书面同意，方可将该厂房部分或全部转租给他人。但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等，本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款。

- (1) 转租期不得超过乙方对甲方的承租期限；
- (2) 转租租赁物的用途不得超出本合同第二条规定的用途；
- (3) 乙方应在转租租约中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租租约应同时终止；
- (4) 乙方须要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中的有关转租行为的规定以及履行乙方作为承租人相应的责任，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离租赁物。乙方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的二日内交甲方存档；
- (5) 无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转租行为产生的一切纠纷由乙方负责处理；
- (6) 乙方对因转租而产生的各项费用、税费由乙方负责。

2、乙方转租该厂房，应按规定与接受转租方签订转租合同，并依据原签订的《安全生产管理协议》，由甲、乙双方与接受转租方签订《安全生产管理协议》。其中，甲乙双方应承担的安全生产管理职责不因转租而改变。

3、在租赁期内，乙方将该厂房转让给他人承租或与他人承租的厂房进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该厂房承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同及《安全生产管理协议》。

4、在租赁期内，甲方如需出售该厂房，乙方在同等条件下有优先购买权。

### 第十三条 解除本合同的条件

1、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。
- (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。
- (5) 甲方已告知乙方该厂房出租前已设定抵押，现被处分的。
- (6) 其他不可抗力事件导致本合同无法履行的。

2、在租赁期内，若遇乙方欠交租金或物业管理费用超过半个月，甲方在书面通知乙方交纳欠款之日起五日内，乙方未支付有关款项，甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方及受转租户的损失）由乙方全部承担。

若遇乙方欠交租金或物业管理费用超过壹个月，甲方有权提前解除本合同。在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方（包括受转租人）之日起，本合同自动终止。甲方有权留置乙方租赁物内的财产（包括受转租人的财产），并在解除合同的书面通知发出之日五日内，将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用以及拍卖所需要的费用。

3、甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同，违反合同的一方，应向另一方按月租金的 叁 倍支付违约金；给另一方造成损失，支付的违约金不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

(1) 甲方未按时交付该厂房和有关设施设备，经乙方催告后日内仍未交付的。

(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。

(3) 甲方发现乙方未按《安全生产管理协议》认真履行其管理职责，存在安全生产隐患，且书面告知乙方责令其整改，乙方整改不办或逾期拒不整改的。

(4) 乙方未征得甲方书面同意和相关部门的批准，擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质，用于从事第二条第一款约定之外其它产品的生产经营活动的。

(5) 乙方未征得甲方书面同意和经安全生产监督、消防等有关部门的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使用危险物品或处置废弃危险化学品的。

(6) 乙方未征得甲方书面同意，擅自转租该厂房、转让或与他人交换该厂房承租权的。

4、未经对方同意不得提前终止合同，如提前解约，须提前叁个月书面通知对方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

(1) 向甲方交回租赁物；

(2) 交清承租期的租金以及其它因本合同所产生的费用；

(3) 应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付相等净余天数租金的 20% 作为赔偿。

甲方在乙方履行完毕上述义务后五日内将乙方的租赁物保证金无息退还乙方。

#### **第十四条 违约责任**

1、因甲方未在该合同中告知乙方，该厂房已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

2、租赁期间，根据本合同第七条的约定，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使厂房和有关设施设备损坏，乙方应承担赔偿责任。

3、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求，擅自改变厂房建筑结构，违反有关技术标准和消防安全规定，进行电力线路等装修工程，改变技术工艺或生产设施的，甲方有权要求乙方恢复厂房有关设施设备原状以及赔偿损失。

4、非本合同规定的情况，乙方在租赁期间中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的 叁 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抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。如公司未能足额支付应付款项的，则公司法定代表人同意以个人名下资产对应付款项承担连带清偿责任。

5、若乙方在租赁物中的财产被法院依法查封，甲方有权处置被查封的财产。

### **第十五条 通知**

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及本合同的有关通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后以专人送至前述地址，均视为已经送达。

### **第十六条 免责条款**

1、若因政府有关租赁行为的法律法规或当地政府行为导致甲方无法继续履行本合同的。

2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在 30 日内，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，如无法获得公证机关出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

### **第十七条 广告**

1、若乙方需在租赁物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

2、若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府相关规定执行。

## 第十八条 解决争议的方式

- 1、本合同受中华人民共和国法律、法规管辖。
- 2、甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决；或协商解决不成的，则通过诉讼解决，双方一致同意依法向嘉定区人民法院提起诉讼。

## 第十九条 其他条款

1、租赁期间，甲方需将未抵押的厂房和有关设施设备抵押的，应当书面告知乙方，并向乙方承诺该厂房和有关设施设备抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该厂前 七 日书面征询乙方购买该厂房和有关设施设备的意见。

2、本合同自双方签字生效。生效后的 15 日内，甲、乙双方共同负责按规定办理登记备案，领取房屋租赁合同登记备案证明，同时将《安全生产管理协议》报该厂房所在地街道办事处或镇（乡）人民政府备案。

3、本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由甲方负责在本合同变更、终止之日起的 15 日内，向原受理机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理房屋租赁合同登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。其中，因合同变更，《安全生产管理协议》需作调整的，则应在调整后，按上款规定重新办理备案手续；合同终止的，则应相应办理《安全生产管理协议》备案的注销手续。

4、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

5、甲、乙双方在签署本合同时，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。

6、本合同连同附件一式五份。其中：甲、乙双方各持二份，嘉定区房地产交易中心受理一份，均具有同等效力。

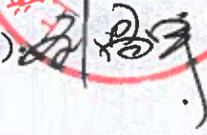
**第二十条 合同效力**

本合同经甲乙双方签字盖章，并收到乙方支付的首期租赁保证金款项后生效。

甲方（印章）：

乙方（印章）：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

签订日期 2024年 12月 23日

## 安全生产管理协议

甲方（出租方）：上海高乐实业有限公司

乙方（承租方）：上海易件安医疗科技有限公司

甲、乙双方就上海市嘉定工业园区百安路 538 号内 4 号 三 楼厂房租赁事宜，根据国家安全生产的有关法律、法规，签订如下安全协议：

一、甲方应提供产权证等能证明其建筑物合法性的书面证明材料。

二、乙方应提供在该场所的企业法人营业执照或个体工商户营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证明、有关许可证等有效的证照。甲方应查验相关证照、并复印留存。

三、甲方出租的场所，经甲、乙双方确认，符合乙方生产经营的安全生产条件。如不符合安全生产的要求，应由甲方确认后乙方进行整改，直至符合安全生产条件后，乙方可开展生产经营活动。

四、根据消防法相关规定，乙方不得有以下违法行为：

- 1、更改及破坏租赁房屋原有消防设施、器材或者消防安全标志；
- 2、损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；
- 3、占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；
- 4、埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；
- 5、占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；
- 6、人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；
- 7、对火灾隐患经公安机关消防机构通知后不及时采取措施消除的；

五、乙方为自己生产经营活动中安全管理的主体，要遵循“安全第一、预防为主”的方针，自觉遵守国家有关安全生产的法律、法规，做好以下安全生产管理工作：

1、依法设立安全生产管理机构，建立安全生产责任制，制定安全管理规章制度。明确专职或兼职的安全管理人员，应根据生产经营的实际情况制定相应的应急救援。

- 2、保证安全生产所需的必要投入，及时消除安全隐患。
  - 3、依法做好从业人员的安全教育培训工作，应安排具有相应资格的人员从事国家规定应持证上岗的工作。
  - 4、制定切实可行的安全生产管理制度、操作规程等，并张贴在醒目部位。
  - 5、要做好定期和日常的安全检查，防止伤亡事故、火灾事故及其他事故的发生。
  - 6、要做好安全用电、防汛防台、防中毒、防盗窃等工作。保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线。根据要求，配备和维持好灭火器材，确保消防安全通道畅通。
  - 7、未经政府有关部门局面审核同意，禁止在承租的厂房、场所等房屋内居住人员。
  - 8、凡涉及安全许可的，应在取得相应的安全生产许可后，方可开展生产经营活动。
  - 9、凡涉及特种设备的，应取得相应的检验检测合格证书后，方可投入生产经营。
  - 10、加强劳动管理，依法做好从业人员的工作保险。
  - 11、厂房、场所的装修和设备安装应符合有关技术标准和消防等安全要求，不得破坏建筑结构。改变房屋原用途的，要及时办妥相关手续。凡涉及国家规定需要审查验收后方可使用的，按国家有关规定处理。
  - 12、如发生安全事故，应立即向出租方及政府安全管理部门报告、并及时组织抢救，防止事态扩大，同时要保护好现场。
  - 13、未经甲方书面同意，不得擅自转租厂房、场所等房屋。
  - 14、接受甲方在安全生产方面的管理和协调。
- 六、乙方如有以下情况，甲方有权立即终止本厂房、场所的租赁协议，由此而造成的一切损失由乙方负责（包括扣留安全生产风险金）：
- 1、违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。
  - 2、安全生产管理不到位。
  - 3、不接受甲方的安全生产管理。

- 4、安全隐患严重又不认真及时整改。
- 5、擅自转租或转借出租厂房、场所。
- 6、发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救。

七、甲方有责任对本场所的安全生产予以综合管理。甲方应建立出租场所安全综合管理制度，并设有专职或兼职的安全管理人员加强对出租场所的安全管理。甲方在日常安全综合管理过程中，发现乙方在安全生产存在隐患的，及时向乙方提出整改意见，并向政府安全生产管理部门报告。

#### 八、其他条款

1、乙方将 / \_\_\_\_\_ 元作为安全生产风险金，交甲方保管。安全生产风险金主要用于安全管理。对乙方安全管理不到位、不服从甲方安全管理的，甲方有权从此安全生产风险金内扣除，用作本场所的安全生产管理工作。安全生产风险金每年结算一次，不足部分由乙方补足。安全生产风险金的剩余部分，待租赁协议终止时，结余部分甲方应返回给乙方。

2、在乙方承租场所发生的安全事故或造成第三方伤害的，均由乙方负责。

九、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方：（盖章）

授权代表（签字）：

签订日期：2024年12月23日

乙方：（盖章）

授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日