

租赁合同书

出租方：傅鑫（以下简称甲方）

住所地：青岛市黄岛区珠海办王家楼工业园

联系人：傅鑫 联系方式：13708975991

承租方：（以下简称乙方）

住所地：青岛市黄岛区珠海办王家楼工业园。

联系人：吴海燕 联系方式：13583226917

根据有关法律法规，甲乙双方经友好协商一致达成如下协议，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方在位于青岛市黄岛区珠海街道办事处王家楼村南工业园内拥有厂房、办公楼及相关设施（以下简称租赁物）租赁给乙方使用。甲方的厂房与他人的厂房相连接，其中甲方拥有的南面三跨车间中的北跨车间 1800 平米以及配套设施（含 10 吨、5 吨行车各一架、消防及配电等配套设施）等租赁给乙方使用，乙方在租赁期限内对租赁物享有合法使用权，但未经甲方许可不得转租、转借、抵押等有损甲方权益的行为，未经甲方许可，不得用该租赁物信息注册公司。

1.2 本租赁物的功能为生产、办公场所，乙方不得在本租赁物内进行非法活动。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.3 租赁物采取包租的方式，由乙方自行管理使用。租赁物的日常维护由乙方负责，但租赁物非乙方使用原因导致的如：租赁物漏水、变压器维修由甲方负责。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为五年（两年后根据园区价格上浮），起租日 2021 年 8 月 1 日起至截止日 2024 年 7 月 31 日止，。

2.2 租赁期限届满在同等承租条件下，乙方有优先承租权。期满后如乙方继续承租使用，双方应在租赁期满前 3 个月对有关租赁事项重新签定租赁合同。

第三条 租赁物的交付

甲方同意在本合同签订后，乙方在起租日开始前，如需在租赁物进行生产经营准备活动，包括必要的装修、改建，以及搬迁和试生产工作，在此期间发生的水、电等费用由乙方负担。如有改变租赁物质量和安全的变化，需经甲方同意。



第四条 租赁费用

4.1 租赁费金额：乙方应付甲方租赁费用金额为不含税价第一年、第二年人民币 252000 元（大写：贰拾伍万贰仟元整），第三年及以后根据上浮的价格支付租金。

4.2 乙方需要的水、电、卫生费等公共配套设施及在租赁期间发生的费用由乙方承担，租赁物使用的水、电费单独设表，由甲方收取，每月结算。租赁期间，行车、配电箱等设施使用过程中产生的任何费用（包括维修费、检测费等所有费用）、产生的纠纷均与甲方无关，全部由乙方承担。

4.3 租赁期内，租赁物产生的各种税费（包括但不限于房产税、土地使用税等基于租赁物所应缴纳的税费）由乙方自行缴纳，缴纳后将缴费复印件给乙方留存备案。若因缴纳不及时影响乙方正常使用、生产经营造成的一切责任、损失由乙方自行负责。

第五条 租赁费用的支付

5.1 租金应以银行电汇或现金方式由乙方向甲方支付（电汇账户：傅鑫 工行黄岛支行 6222 0838 0300 5590 642，甲方账户如有变更将及时通知乙方），不接收承兑及其他任何形式支付方式。合同签订后，乙方在一周内一次性支付第一年租金 252000 元；以后每年租金在每年的 7 月 1 号前一次性向甲方交纳（甲方可提前半月提醒一下乙方）。若乙方未按时支付租金，应向甲方支付当年租金总额 30% 的违约金；逾期超过一个月，甲方有权解除合同，解除合同的时间自乙方收到甲方解除通知之日生效；若乙方拒收甲方通知，或甲方的通知无法送达，以甲方发出通知之日为合同解除之日。

第六条 租赁物的转让

6.1 在租赁期限内，若遇甲方转让租赁物的部分或全部产权，乙方不同意提前解除合同的，甲方应确保受让人继续履行本合同至期限届满（甲方应要求受让方签订对于继续履行本协议的书面确认），且如受让方未能继续履行本合同，甲方应当负责赔偿乙方损失。在同等受让条件下，乙方对本承租物享有优先购买权。

第七条 租赁物的维修、保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权。乙方应负责租赁物及设施的维护、保养，甲方负责主要建筑物防雨维修和院墙、变压器的非乙方责任而需要的维修。

7.2 乙方对租赁物附属物负有妥善使用之责任，对使用期间各种可能出现或已经发现的非乙方的原因造成的故障和危险应及时通知甲方，应属于甲方维修的，甲方应及时维修，以避免一切可能发生的隐患和损失。为避免损失的紧急情况下，如果甲方不能及时对租赁



物及租赁物设施进行维修，乙方可通知甲方后代为进行紧急维修，维修费用经甲方确认由甲方承担。若因乙方的原因造成的应由乙方承担。

7.3 甲方对租赁物维修时，或因政府相关部门要求的对租赁物的改造、维修由甲方负责，如非紧急情况须提前 10 日通知乙方，并与乙方进行协商一致，在非必要情况下不得影响乙方正常生产经营活动。

7.4 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应及时告知甲方并负责修复至原样，费用由乙方承担。

7.5 乙方未经甲方同意擅自转租的，乙方应当向甲方支付转租（包括全部转租与部分转租）当年年租金的 10% 的违约金，同时，甲方有权解除合同

第八条 防火、安全及乙方责任

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》和《中华人民共和国安全生产法》有关法律、法规，积极做好消防安全工作。租赁期间的防火安全、卫生环境、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行国家和当地有关部门规定，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8.2 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。

8.3 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），须甲方同意，消防主管部门批准。

8.4 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是否正常使用。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

8.5 乙方应加强安全生产、经营管理，不得发生安全生产事故，因生产经营发生的人员伤亡、财产损失，乙方应当按照法律规定积极赔偿；如因赔偿不及时导致受伤人员或其家属闹事或被有关部门查封租赁物，而影响甲方或其他业户生产经营并造成损失的，乙方应赔偿损失。

8.6 乙方应严格遵守当地经营政策及各项法律法规，自觉接受各部门的监督检查并按各部门要求提供相应资料，如因此产生罚款及任何法律责任及费用（包括但不限于以上条款）一切由乙方自行承担，甲方概不负责。

8.7 乙方利用该房屋从事违法活动或非法经营等被政府相关部门查处的，或因自身原因发生火灾等安全事故的，一切后果由乙方独自承担，甲方不承担任何责任。

8.8 节假日及特殊天气期间，乙方需安排人员值班，若乙方不安排值班人员，出现任何



问题与甲方无关。

第九条 物业管理

9.1 租赁厂区内植物的绿化、灌溉、除草、卫生管理由乙方负责。

9.2 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，乙方将自有物品搬迁完毕（如到期不搬，甲方有权处置，若有丢失或损毁，甲方概不负责），并将租赁物及原双方交接所有设施完好交还给甲方，双方办理交接手续。

9.3 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、电视、供暖、通讯、设备、卫生、物业管理等一切费用由乙方承担。因乙方欠付相关费用导致甲方被权力部门处罚等的，乙方除应向有关部门支付相关罚金等，还应向甲方支付 10000 元违约金，违约金数额不足以弥补给甲方造成的损失，甲方有权继续追偿。

第十条 装修、改建条款

10.1 在租赁期限内，在不影响建筑物主体结构的情况下，经甲方同意后乙方可根据经营需要对租赁物进行装修、改建。乙方的装修、改建需要向政府有关部门申报的，由乙方负责办理，甲方应予以配合。改建、装修费用由乙方承担。

10.2 如乙方的装修、改建方案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。在租赁期限内，如因非乙方要求的对租赁物的改造，甲方应当征得乙方事先同意后施工，双方协商施工时间，避免影响乙方正常的生产经营，租金不得调整。

10.3 甲方对租赁物的改造不应改变租赁物的主体结构、有效使用面积、功能等，改造后不能影响乙方对租赁物的正常使用。甲方在改造前须将改造方案征得乙方同意，如甲方对租赁物的改造可能影响乙方正常的生产经营，乙方不同意改造而甲方因各种原因必须改造导致本合同需要提前终止时，视同甲方提前终止合同，按照本合同 11.1 条执行。

第十一条 提前终止合同

11.1 本合同可以通过以下方式提前解除：

11.1.1 非因违约原因，如双方有一方确需提前解约，须提前 2 个月书面通知对方，得到对方的认可方可协商提前解约。

11.1.2. 如一方发生严重违约，在收到另一方通知后 30 日内未能进行采取补救措施消除违约，守约方有权立即解除本合同，并要求违约方赔偿守约方的全部损失。



第十二条 免责条款

12.1 若确因政府相关的法律法规的修改或不可抗力导致任何一方无法继续履行本合同时，将按本条第2款执行。

12.2 凡因发生不可抗拒的自然灾害、战争、政府行为等不可抗力导致无法继续履行合同，双方互不追究责任，本合同提前终止。

第十三条 合同的终止

13.1 本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日迁离租赁物，并交清生产经营期间所发生的各项费用，将租赁物按约定条件返还甲方。若乙方未按时交还租赁物，应按租赁费的两倍支付延期占用租赁物期间的费用，直至交还之日。

13.2 在租赁期内，如遇国家或有关部门占用拆迁，本合同自行终止，双方互不承担责任。甲方应将乙方至腾出房屋之日已经交纳租金的剩余部分退还乙方；乙方应自有关部门下达拆迁通知之日起一个月内，无条件迁出，否则，由此给甲方造成的损失，乙方应承担赔偿责任；如果由此而导致诉讼，乙方除应赔偿甲方的损失外，还应赔偿甲方为此支付的诉讼费及律师费。

13.3 如因国家或有关部门占用拆迁，乙方迁出时，只能将自己的设施带走，不得对甲方的房屋造成破坏。全部的拆迁补偿款（包括但不限于房屋补偿、设施补偿、经营性损失补偿及其他地面附着物补偿等）均归甲方所有，乙方不享有拆迁补偿的任何权利及利益。

第十四条 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与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行。

第十五条 诉讼管辖

15.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则通过青岛市黄岛区人民法院解决。

第十六条 其它条款

16.1 租赁合同签订后，如企业名称变更或成立新公司，原租赁合同条款不变，变更后甲乙双方盖章签字确认，继续执行到合同期满。

16.2 本合同租金为不含税价格，乙方不得以任何理由要求甲方出具发票，若甲方出具发票，因此产生的税费由乙方承担；甲方收取为乙方代缴的税费、水电费等，都不需提供



票据，如需要发票，产生的一切税费由乙方承担。本合同项下的土地使用税由乙方自行缴纳，每季度缴纳后应给甲方一份交税复印件，以便甲方留存备案，如不及时缴纳造成的一切责任及罚款等均有乙方承担。

16.3 本合同中约定的违约方应向守约方支付的违约金，数额不足以弥补给守约方造成的损失的，违约方均有权继续追偿，该处约定的损失包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、律师费、调查费、评估费等一切费用，

16.3 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

16.4 本合同一式两份，甲、乙双方各执壹份。本合同经双方签字盖章后生效。

甲方（签字）：

乙方（印章）



签订时间：2021年8月1日

签订时间：2021年8月1日

