

房屋租赁合同

租赁双方:

出租方: 成都西子孚信科技有限公司 (以下简称甲方)

地址: 西航港街道双华路三段 188 号 1 栋 1 楼 1 号

承租方: 四川博海艺城金属结构制造有限公司 (以下简称乙方)

地址: 成都市蛟龙工业港双流园区李渡路 1 座 330 号

根据《中华人民共和国合同法》的规定, 甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方建筑物事宜达成一致, 签订此合同。

第一条 定义

1.1 承租物业: 系指乙方租赁甲方物业的指定部分。

1.2 租金: 系指甲方按本合同约定将承租物业交付乙方使用, 乙方按照本合同约定的金额和时间向甲方缴纳的租金, 但不包括物业管理费及下款所称其它费用。

1.3 其他费用: 具体以本合同第七条所指范围为准, 包括但不限于乙方经营过程使用的网络费、通讯费等。

1.4 承租期: 系指乙方承租物业的期限。

第二条 承租物业

2.1 承租物业所处位置

本合同租赁之物业位于成都市双流县西南航空港经济开发区双华路 188 号。

2.2 承租物业范围: 一期车间区域, 面积约为 2080 平方米。公用行车设备 2 台。

第三条 租赁用途

3.1 租赁用途

乙方租赁本合同项下物业用于生产经营。

3.2 乙方向甲方承诺

本合同项下承租物业的用途仅限于上款之约定, 并遵守国家及地方有关房屋使用和物业管理的规定。

第四条 租赁期限及承租物业的移交

4.1 租赁期限

本合同租赁期限 5 年，租期 2020 年 5 月 15 日起至 2025 年 5 月 14 日。租赁期内乙方不使用承租物业的，不影响租金及租期的计算，乙方承担本合同约定的承租人义务。

4.2 租赁期满后续租

本合同租赁期限届满后，本租赁合同终止，乙方应如期返还承租物业。合同期满前，如乙方打算继续承租，应在合同届满 3 个月前通知甲方，征得甲方同意后由双方协商续租事宜，如双方就续租事宜协商一致的，应于本合同到期前【1】个月签署新的租赁合同，否则视为放弃续租。

4.3 租赁期满或合同解除后返还承租物业的状态

乙方应在租期届满或合同解除后十五天内自费搬运和清理承租物业内乙方有关设备和物品，办理注册地址迁移工商登记手续。该搬运及清理行为，不得损坏甲方的财产。承租物业移交乙方时甲方所有的设备、设施及所有非乙方投资安装的设备须保持完好还给甲方。除乙方证明的正常磨损外，上述设备、设施损坏，乙方需予以赔偿。乙方逾期清理完毕的，甲方有权对租赁场地进行清理，因此产生的费用由乙方承担，乙方不得就甲方的清理行为主张任何权利。

4.4 物业移交

甲方收到乙方足额支付的保证金、首期 6 个月租金、首期 6 个月物业费、保险费用后向乙方移交物业。

第五条 承租物业的装修和修理

5.1 本合同期内，在乙方合理使用承租物业范围内的设备、设施的情况下（若有，设备/设施以附件清单列明），设备、设施出现故障由乙方负责联系相关设备单位进行维修，并承担其费用，使其处于良好和适用的状态。上述设备、设施损坏的，其更新、维修费由乙方承担。室内装修在质保期以内由装修单位负责，在质保期以外由乙方自行负责。

5.2 本合同期内，乙方应负责承租物业及设施、设备使用的安全，如发生安全责任事故，除因不可抗力或承租物业本身的质量缺陷或甲方人员故意等原因引致外，由乙方承担责任，并赔偿因此给甲方及其他第三方造成的损失。保险公司的赔付

与否不影响甲方对乙方的索赔权。

第六条承租物业租金及支付方式

6.1 承租物业租金、物业费

6.1.1 租金及物业费支付标准、时间详见下表：

区域	年限	单价	租金/年	物业费（单价）	物业费/年
车间	2020年5月15日 到2021年12月14日	14.5元/平方米/ 月	361920元/ 年	1.5元/平方米/月	37440元/年
车间	2021年12月15日 到2023年5月14日	15.5元/平方米/ 月	386880元/ 年	1.5元/平方米/月	37440元/年
车间	2023年5月15日 到2025年5月14日	16.35元/平方米 /月	408096元/ 年	1.5元/平方米/月	37440元/年

租金、物业费中不含水、电、电话通讯费及网络费用，水费按人数进行分摊，日常办公用电按使用面积分摊，空调用电按照使用空调个数和功率进行分摊。具体金额以甲方出具的单据为准。电话及网络通讯费由乙方自行独立安装。

6.1.2 租金、物业费的支付

租金、物业费均按每6个月一个周期支付一次，先付后用，首期租金自本合同签订之日起10日内支付完毕。

以后每期租金、物业费应于该期租期开始之日前30天支付完毕，以此类推，直至租赁期满。

6.2 水费、电费

水、电费，每月由甲方向乙方结算一次，乙方于次月10日之前向甲方缴纳，逾期的，应按照逾期总额5%/日向甲方支付违约金。甲方应在乙方每次付款后，10个工作日内向乙方提供符合国家税务规定的发票或收据。

6.3 保证金

乙方同意向甲方支付保证金 99840 元（大写：玖万玖仟捌佰肆拾元整），在本协议签署后 10 日内一次性向甲方支付完毕。乙方不得以已支付保证为由，拒绝或延期支付本合同约定之租金、物业费及其他费用。

6.3.1 保证金用途：

本合同项下之保证金，用于确保甲方在房屋受损和乙方不支付或延迟支付租金或其它应付费用时能得到补偿。如因乙方未履行本合同约定的义务所产生的任何违约金、滞纳金、损害赔偿金或其他应付费用，甲方均可在保证金中抵扣，保证金不足抵扣的，甲方有权继续追索。当出现上述以保证金补偿情形或产生违约金、滞纳金、损害赔偿金或其他应付费用情形，甲方有权决定以保证金抵扣上述费用的时间，即甲方有权先不予抵扣保证金，而要求乙方按约履行义务并承担相应违约金。

在本合同有效期内，因乙方违约而导致甲方解除本合同的，则甲方有权先将保证金数额冲抵违约金的一部分或全部，有剩余的用于冲抵租金、物业管理费、公用事业费用及其他费用；保证金不足抵扣的，甲方有权继续追索。

保证金的抵扣顺序为：a、违约金、损害赔偿金 b、滞纳金 c、租金、物业管理费、水费、电费、公用事业费及其它应付费用等。

6.3.2 保证金的补足：

在本合同履行过程中，甲方按照本合同的约定对保证金进行了相应抵扣后，乙方必须在收到甲方的书面补足通知之日起十日内补足保证金。否则乙方应按日向甲方支付未补足金额的 5% 的违约金，并且乙方仍应负责按期补足保证金。

6.3.3 保证金的退还：

甲方应在(1)本合同租赁期限届满日，或(2)本合同按照其条款约定的提前解除日起的三十日内且在乙方将该房屋按照本合同之约定归还给甲方、双方已结清全部款项的前提下，并就乙方的注册地址或营业地址在本合同终止之日起 30 天内向有关部门完成登记的撤销和变更手续(若适用)，按本合同约定交还租赁房屋并经甲方验收合格后，甲方在乙方完成本条约定的所有手续后三十(30)天内退还乙方所支付的保证金，退款不计利息。若本合同租赁期限届满日或提前解除日当日或之前乙方对该房屋造成了损害(乙方证明系正常损耗及非乙方过错造成的损害除外)，或乙方迟延或未付租金及其它应付费用，则甲方有权对保证金直接扣

除以补偿此等损害或支付相应费用，且甲方无须另行通知或主张。甲方在完成上述扣除后，应于前述规定的三十日内将其余的保证金无息退还给乙方。

6.3 甲方指定收款账户信息

乙方应将租金支付至甲方以下帐户：

户名：成都西子孚信科技有限公司

账号：8111 0010 1250 0521 288

开户行：中信银行成都双流支行

6.4 逾期支付

如乙方逾期支付保证金、租金、物业费、水、电费金或保险费，应每日按逾期未付款的【5】‰向甲方支付违约金。

第七条 保险

7.1 甲方应为承租物业及附属设施向声誉良好并有偿付能力的保险公司足额购买一切险，保额不少于叁佰万元。保险金由乙方支付，保险费为 660 元/年，受益人为甲方，上述保费乙方应当每年在支付首笔租金时一并支付。如投保物业发生损失与毁坏，保险赔偿金应全额偿付甲方，以保证租赁物业及附属设施的安全。如因非归责于乙方原因发生损失与毁坏的，甲方保险金受偿金额中包含乙方损失部分应支付于乙方。乙方不放弃追偿甲方或第三人赔偿损失的权利。

7.2 如因发生保险事故而造成租赁场所实质性毁损的，除本合同 7.1 条约定外，甲方取得的保险赔偿金应首先用于承租物业的修复及重建。在因乙方的原因引起承租物业毁损的情况下，保险公司赔付与否不影响甲方对乙方的索赔权。如双方协商一致同意终止本合同的，则双方取得的保险赔偿金由各自决定用途。

第八条 甲方的责任

在租期内，甲方应负有以下责任：

8.1 不妨碍使用

除乙方存在违约或甲方提前解除外，承租期间内甲方保证不将承租物业再租给任何第三方。甲方应确保甲方及其授权的人不从事影响、妨碍乙方使用承租物

业的活动，也不授权其他人从事影响、妨碍乙方使用承租物业的活动。

8.2 甲方保证承租物业内非乙方改造或安装的部分在承租物业移交时及合同租赁期内始终处于良好及适用状态（以移交确认文本为准），移交清单一周内清点完毕。甲方不负责维修由乙方或其代表、工作人员、或顾客造成的损害。

第九条乙方的责任

9.1 乙方应按照合同约定的时间支付租金，按约定的方式使用承租物业、设备，按约定维护承租物业、设备，并负有合理谨慎使用的义务。如因乙方原因（包括乙方或其工作人员、招商客户、代理人、应邀者）所造成的损坏由乙方负责。乙方如遇甲方所有的承租物业设备、设施损坏，应立即通知甲方并采取保证有效的措施防止损坏继续扩大。乙方有义务采取必要的预防措施防止承租物业遭致诸如台风等自然灾害的破坏。

9.2 装修和结构性改造

乙方应根据已预先提交给甲方的方案和规格装修承租物业，在未取得甲方的事先书面同意之前不得对承租物业在结构上作任何改造，否则因此造成的一切损失由乙方承担，并且甲方有权解除合同。

如甲方同意乙方对承租物业进行结构改造的，乙方结构改造部分，在承租期满后，在 4.3 款规定的时间内将承租物业恢复至承租前结构状态，费用由乙方承担。

9.3 乙方的保证

a. 在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途，否则即构成违约。

b. 乙方保证在租赁期间，按时足额地支付租金、物管公司收取的物业管理费、水电费及空调能耗费等，否则承担违约责任。

c. 乙方应保证按照本合同第三条规定的用途使用承租物业，承租物业移交后由于乙方的使用不当造成承租物业和甲方所有的设备、设施的损坏，所造成的一切损失均由乙方承担。

9.4 设备的迁移

乙方应当在租期终止或解除后十五日内把全部设备、设施撤走并清理干净，

但乙方在拆除设备、设施及清理租赁场地时不应对承租物业造成损害。如乙方逾期仍未返还房屋的，甲方有权对承租物业进行清理，因此产生的房租损失及相关费用由乙方按日租金的两倍承担赔偿责任，乙方不得就甲方的清理行为主张任何权利。

9.5 装修设施、设备、残值的处理

a. 乙方在租赁期间投入的在租期终止或本合同解除时无法移动和拆除的装修、装饰、设备、设施等无偿归甲方所有；

b. 如甲方依据本合同第十二条第2款、第4款之规定解除合同的，乙方因装修进入固定资产的残值、搬迁等各种投入不予赔偿。

9.6 由于乙方的装修和使用，造成主体建筑物损伤，由乙方负责赔偿有关损失。

第十条权利转让

10.1 乙方不得将本合同及项下的责任和义务全部转让给第三者，否则视为严重违约。乙方同意不得以任何形式转租、分租或放弃占用租赁房产或其中任何部分，或以分租、借用、共用或将业务承包他人等其他任何方式以致任何非本合同当事人（乙方关联公司除外）在租赁期内取得使用或占用租赁房产或其中任何部分，不论乙方对该等使用或占用是否有收取房租或其他报酬。

10.2 租赁期间，甲方有权将上述承租物业抵押、抵偿给他人，根据买卖不破租赁的原则。由受让方享有并承担本合同的所有权利、义务。如由于受让方不承担本合同中甲方的所有权利和义务而给乙方造成的损失，乙方有权向受让方追究全部合同责任。

第十一条不可抗力

11.1 本合同所述之不可抗力是指双方当事人在订立本合同时不能预见，对其发生和后果不能避免并不能克服的事件。包括地震、洪水、风灾、暴雨、旱灾、雷电、火灾、战争、严重的动乱等自然灾害与社会事件，以及国家法律、法规、政策之调整。因市政建设需要征用土地，按照政策规定，政府部门给予的搬迁补偿，其中涉及土地和建筑物及甲方投资的配套设施补偿费归甲方所有，涉及乙方所投资的室内装修，设备、搬迁、误工，营业损失等补偿费用归乙方所有。乙方不得因为政府补偿款未能满足其要求而向甲方提出减免租金，否则甲方有权解除合同。

11.2 遇有不可抗力的一方应立即用传真或其他书面方式通知对方，并应在十五天内，提供不可抗力之详情及合同不能履行的理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地的公证机构出具。

11.3 因不可抗力而致使本合同的一方或双方不能履行或者部分不能履行或者需延期履行本合同之义务的，遭受不可抗力并履行了前款义务的一方或双方可免除责任。

11.4 遇有不可抗力发生而使本合同之履行已完全没有可能，本合同解除，双方互不承担责任。

11.5 乙方在占用房屋时，因下列情况令乙方遭受损失和损害的，甲方不承担任何责任：

- a、任何不可抗力因素造成的损失和损害；
- b、任何虫害、盗窃、抢劫及其他刑事案件造成的损失和损害；
- c、非甲方或甲方人员过错或违约造成的损失和损害；
- d、其他承租人造成的损失和损害；
- e、物业所在地区的市政建设需要或外界的部分水、电、煤气等供应的合理中断；
- f、物业正常的维修、故障抢修而引起的部分水、电、空调、电梯等供应的合理中断；
- g、任何甲方不能控制的情形，造成乙方或任何其他人士或任何财产受到任何、赔偿、生意损失或其他任何责任。

第十二条 合同的解除、终止和违约责任

12.1 本合同履行过程中任何一方需要提前解除合同，应提前 60 天通知另一方，本合同自通知期满之日终止，但解除合同一方应向守约方承担合同解除当年租赁费用总额（租金和物业费）25%的违约金。合同解除后双方按本合同第 4.3 条之约定执行。

12.2 甲方解除权

租赁期限内，乙方有下列行为之一即构成严重违约，甲方有权解除合同，收回承租物业的使用权，并要求乙方支付本合同解除当年租赁费用总额（租金和物

业费)30%的违约金,但以上两款项之和最多不超过合同解除时租赁费用总额(租金和物业费)的 50%:

- a. 利用承租物业进行违法活动的;
- b.违反本合同的规定改变承租物业用途、结构、性质的;
- c. 违反本合同的规定转租、转让承租物业的;
- d.累计拖欠本合同规定的由乙方应承担的物业管理费、其他费用两次后的,或逾期【20】日以上的;
- e.累计拖欠租金达【2】次,或拖欠租金逾期【20】日以上的;
- f. 逾期支付或补足保证金【20】日以上的;
- g. 装修改造过程中不听从甲方安排的、未经甲方同意擅自进行装修、改造的;
- h.乙方未按合同约定完全、足额履行保险购买义务;
- i.因乙方其他违约行为,经甲方两次催告,乙方仍拒不履行的。

12.3 乙方解除权

租赁期限内,甲方有下列行为之一即构成严重违约,乙方有权解除合同,并要求甲方支付本合同解除当年的租赁费用总额(租金和物业费)30%的违约金,同时违约方还应赔偿守约方因提前终止合同而产生的经济损失,但以上两款项之和最多不超过合同解除时租赁费用总额(租金和物业费)的 50%:

- a. 甲方在承租物业移交日之前将该承租物业设定抵押,导致乙方无法实际使用的;
- b. 甲方迟延交付物业,经乙方两次催告三十天内,甲方仍拒不履行义务的。

12.4 如遇征收、征用、拆迁或政府其他行为,对乙方的经营产生影响,乙方不得向甲方要求补偿;如上述行为使乙方难以继续经营超过【6】个月的,任何一方都可解除本合同而不负违约之责,且甲方无须对乙方因装修而进入固定资产的残值、搬迁等予以补偿。政府补偿款按本合同第 11.1 条的相关约定分配。乙方不得因为政府补偿款未能满足其要求而向甲方提出减免租金。

12.5 本合同提前解除及终止后未续约的,即使双方存有争议也不构成乙方继续占用承租物业的理由,乙方应在合同终止或解除后的十五日内搬出承租物业,15天的搬空期内乙方不需支付房屋占用费用,如乙方超过 15 天仍未按合同要求返还房屋的,甲方有权对承租物业进行清理,因此产生的费用由乙方承担,乙方不得就甲方的清理行为主张任何权利。

第十三条特殊约定

因本合同的租赁包含 2 台行车（免费使用），且鉴于行车的特殊性，本着谁使用、谁管理、谁维修、谁更新、谁承担费用的原则，双方就有关条款作如下进一步约定：

13.1 在设备移交乙方前，乙方应当对行车设备做进一步的验收确认，包括但不限于性能、合格证以及特检院颁发的各种证照等，确认无误后在甲方的清单中予以书面确认；

13.2 在租赁期间，乙方应当确保行车的从业人员具备相应的资质，规范使用行车。若因此造成乙方自身、甲方或者第三人人身、财产损害的，责任均由乙方自行承担。

13.3 租赁期间，乙方应当按照特检院的要求做好行车的保养工作，并负责行车的年检等，由此产生的所有费用均有乙方承担。

13.4 租赁期间，乙方应妥善使用行车设备，对在使用期间出现的故障，乙方应当负责维修，并承担全部费用，乙方应当确保租赁期届满或合同终止时，行车返还给甲方时，不存在任何的损坏，且各项证照齐全，符合行车恢复出借时的状态。

13.5 乙方违反上述约定，甲方有权随时解除合同，并要求乙方按照当年租赁费用（租金和物业费）的 30% 承担违约责任。若该违约金不足以弥补给甲方造成损失的，甲方保留继续追索的权利，包括但不限于行政机关的处罚、诉讼费、律师费、调查费、差旅费等维权费用。

第十四条争议的解决

14.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国法律。

14.2 甲、乙双方就本合同发生争议时，应通过友好协商或通过调解解决，若经协商、调解未能达成一致，任何一方均可向承租物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十五条其他条款

15.1 本合同文本一式肆份，甲乙双方各贰份所有文本具有同等法律效力。

15.2 本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。

15.3 租赁期限内，如需变更本合同之条款，应经双方协商一致，并以书面方式签署补充、修改协议。补充协议是本合同不可分割之组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

15.4 本合同双方在合同中载明的联系地址和电话，为双方履行通知、告知等义务的唯一有效地址和联系方式。以快递方式发出的，自送交快递公司的次日视为有效送达；以专人递送的，自专人递送当日视为有效送达；以短信、微信或电话方式通知、告知的，当日视为有效送达。任何一方在本合同履行期间发生迁址或变更联系方式地址的，均有义务在变更后三天内书面通知另一方，否则由此产生的风险和责任均由未履行告知义务的一方承担。

15.5 本合同附件作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）

代表人签字：

日期：2020年5月19日



乙方（盖章）

代表签字：

日期：2020年5月19日

