

房屋租赁合同

甲方：重庆齐冀机械制造有限公司-----（出租方）

乙方：重庆东晟来电力设备有限公司-----（承租方）

鉴于：甲方拥有机械加工的生产、办公、生活房屋以及相应配套设施设备等资产（以下简称“租赁物”）。现甲方拟将该租赁物对外出租。乙方系一家从事电力工程技术服务与电所设备经营的企业（乙方企业证明为本合同附件一）经现场考察，乙方自愿承租甲方上述房屋及其他租赁物，为此，甲乙双方经双方平等协商，自愿达成本合同条款，以资双方共同遵守。

一、甲方出租的租赁物概况（内容、数量和范围）

1、厂房概况

甲方出租 A 厂房一栋，该厂房合计建筑面积 3899.34 平方米，（设备、其他物件详见清单为准，见合同附件二）。

2、办公房屋及设备概况

甲方出租给乙方的办公房为厂区行政楼第 4 层、其建筑面积为 596 平方米，每月计价面积以移交清单面积为准，设施设备包括但不限于电脑、空调、传真机、电话机等（具体位置地方，以办公房附图，相关设施、设备，相关物件详见清单为准见合同附件三）

3、员工生活（宿舍）房屋及设施、设备、器具概况

甲方出租给乙方员工宿舍用房在职工生活楼，出租给乙方的员工用建筑面积为 480.75 平方米（十五间宿舍），设施设备、包括但不限于桌椅、床等（具体位置地方以出租生活楼房屋图样和设别、物件清单为准，见本合同附件四）。

4、甲方出租给乙方第一年基础租金，厂房和员工宿舍建筑面积共计 4380.09 平方米，每月每平方米租金按每月 ¥20 元计算（含物业管理费），每月金额 ¥87601.80 元；办公用房建设面积共计为 596 平方米，每月每平方米租金按每月 ¥18 元计算（含物业管理费），每月租金为 ¥10728 元，全部厂房、宿舍、办公房屋每月租金共计为 ¥98329.80 元

5、在租赁厂房内甲方关联公司瑞生公司名义，拥有变压器容量 200KVA 属于甲方产权可提供给乙方使用。因甲方和已租户瑞生公司签订协议中户头已过户给瑞生公司，如果乙方用电须签订三方协议，其各项费用自理。甲方在 A 厂区内出租给第三方需在乙方接用电，乙方不得拒绝，且应签订供电合同。合同终止，保证更名为甲方户名。

6、乙方在租赁期内，办公用房的用电可由乙方自行从租赁厂房处搭建接线；生产用水由乙方自行解决（即可向水务机构申请铺水管和装表，也可与第三方瑞生公司协商共用）此费用自理；但乙方的生产排污应符合规定，排污费由乙方自行承担。

以上附件移交使用房屋部分出租总建筑面积为 4976.09 平方米；上述所有租赁物在本合同签订前完好，在附件中可对其交付现状予以批注，并经甲乙双方签字、盖章予以确认，并以确认之面积计算费用。出租房屋及设施不包括租赁物周边空地和车道（车道只用于通行，不得占用）。

二、承租期限

1、本合同租赁期为五年（即从 2020 年 08 月 06 日起至 2025 年 08 月 05 日止），租赁届满前六个月若双方无异议和双方仍有续约意向，双方再另行商议签约。起租计费时间：2020 年 08 月 06 日起

2、在承租期届满前六个月，乙方可以向甲方发出续租该房屋及其他租赁物的书面申请，甲方有权决定是否同意乙方续租，若甲方同意的，由双方另行协商一致后签署相应的租赁合同或补充协议。不论乙方是否向甲方发出续租该房屋及其他租赁物的书面申请，甲方均有权承租期届满前六个月进行重新招租的各项准备工作，包括将该房屋向未来的承租人介绍、展示，或对该房屋进行必要和合理的维修工作（但不得妨碍乙方正常经营），乙方应予以配合。

三、房屋租赁费的计算与范围

1、双方约定租赁厂房、宿舍以房屋建筑面积 4380.09 平方计价，厂房、宿舍租赁综合价为 ¥ 20 元/每平方米； 办公室共计 596 建筑面积平方计价，综合价为 ¥ 18 元/每平方米； 。

2、本合同在租期第二年开始，每个租期年在前一年所有租项建筑面积单价租金基础上每年每平方米增加人民币壹元，以此类推（此单价包含租金和税金）。

3、除双方另有书面协议外，甲乙双方不得以任何理由主张对本合同项下租金金额要求予以变更。

4、房屋租金不包括水电气费、通讯费、网络费、电话费等其他费用，此费用从签约之日计算费用。

四、履约保证金

1、为保证租赁物安全和本合同的履行，乙方须向甲方支付履约保证金金额 ¥ 60 万元（大写：人民币陆拾万元整）于 2020 年 08 月 31 日前支付 30 万元保证金，剩余保证金 30 万元在 2021 年 01 月 31 日前支付。

2、在合同期间若乙方不能按时足额缴纳承租费及其他费用时，甲方可直接在履约保证金中扣除有关欠缴费用（包括违约金），并通知乙方。乙方须在收到甲方通知的 10 天内补足履约保证金的数额，否则按违约处理。

3、租赁期内乙方对各租赁物进行管理，用于经营，租赁期满若房屋、厂房无人为损坏，设施设备无损坏、丢失和无其它违约行为或造成经济损失，乙方在合同期满且付清全部承租费及其他费用后的 30 天甲方将履约保证金退还乙方（履约保证金不计息）。

五、其他费用

1、在承租期内，原甲方使用的电话与网络等通讯线路由乙方使用，发生是所有费用（含市内电话、国际国内长途电话通话费）及押金等全部由乙方自行支付。

3、在租赁期内，若工业园区对因乙方生产经营产生的相关费用，由乙方承担。

4、乙方所租厂区用于绿化用水、路灯用电由乙方自行负责。

六、 费用的支付办法

1、双方约定租金实行“先付后用，季度付款”的原则。

2、甲乙双方签约后两日内乙方将履约保证金支付给甲方；甲方将租赁物和该房屋移交乙方三日内，乙方向甲方首付第一年首季度（三个月）租金给甲方；其后乙方支付每季（三个月）租金，应当在下一个季度到期前十天支付给甲方（即在上一季度最后一个月第 20 日至 31 日内支付）。甲方收到乙方每季房屋租赁费后，七个工作日内应开具增值税专用发票。

3、乙方支付给甲方任何款项应当支付至下列银行帐户：

开户银行：重庆农村商业银行渝中支行

帐户名称：重庆齐冀机械制造有限公司

帐户号码：0101040120010016362

乙方仅限于以现金或支票通过银行转帐方式缴付承租费和费用，以实际到达甲方帐户之金额为准。

七、租赁物的交付

1、甲乙双方约定，双方签订本合同生效后，甲方应在十个工作日内将其租赁物交付给乙方，双方应办理书面的交接手续，具体交付日由甲方书面通知乙方；

2、乙方在收到甲方书面通知不办理租赁物交接手续的，不影响租金计算。

3、乙方在收到甲方书面通知后叁天内不办理租赁物交接手续的，或经甲方给予宽限期后仍不能如期办理租赁物交接手续的，则甲方有权收回租赁物，终止本协议及租赁予第三方，并可不退还乙方已支付的履约保证金；

4、若甲方未能在本条第一款约定的日期内向乙方交付租赁物，或经乙方给予宽限期后仍不能如期交付租赁物的，则自逾期之日起，乙方可按其支付履约保证金的 0.5%每日向甲方计收违约金。

八、该房屋及其他租赁物的使用

1、乙方承租该房屋及其他租赁物仅用于生产机械加工或堆放三级防火以下货物，不得堆放易燃易爆和“三废”超标机械加工产品以及生产制造和储存化工产品。

2、未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋及其他租赁物用于其他用途，否则甲方有权解除本合同，没收履约保证金，并追究乙方的违约责任。

九、租赁房屋及办公、生产及生活设施维修与保养

1、在租赁期内，若租赁房屋的主体结构出现严重质量问题，影响正常使用，则乙方应及时通知甲方组织修缮。同时，乙方应给与充分、必要的配合，若因此给乙方造成损失，则相应时间的租金可以免收，甲方对乙方的其他损失不承担赔偿责任。

2、在租赁期限内乙方应自行出资对办公、生产及生活设施、设备维护与保养；在租赁期内租赁房屋出现的非主体结构质量问题或安全隐患或使用不当或人为损坏，乙方应自行出资及时予以修缮，确保房屋和设施设备的正常、持续的使用。

3、若因乙方不及时予以修缮导致损失扩大的，乙方应对扩大的损失承担赔偿责任。

十、逾期缴纳承租费、其他费用或履约保证金

1、签订本合同五日之内，乙方未缴纳保证金，此合同自行终止。

2、若乙方逾期未能缴纳承租费、其他费用或补足履约保证金，乙方应按所欠缴金额向甲方支付每日 0.05%的违约金，当季度第一月第一日开始计算违约金，直至乙方付清应付承租费、其他费用或履约保证金之日为止。

3、甲乙双方同意若乙方违约在先，乙方不得上诉或不再进行双方协商或补充协议，甲方可单方面按以下情况进行任何决定和处理。

欠费或严重违反本协议有关条款，催收催办，拒不改正者，甲方可解除合同；按约逾期 15 天拖欠缴纳当期承租费和其它一切费用，甲方按本条款第二款收取违约金；逾期 30 天，欠缴当期承租费，甲方可停止供应水电气以及封路封门等一切措施，将缴纳的保证金作为违约金处理。若乙方未交保证金或保证金不足，则乙方应向甲方交纳与履约保证金同等金额的违约金；逾期 40 天拒交承租费，除按上述处罚违约责任外，甲方可单方面解除合同，与此同时十天内无条件撤场并交清所有欠款，撤除全部设备设施；解除合同逾期十天，若甲方仍不交清欠费，乙方同意甲方将所留置的设备设施按市场价折旧后净值的 20%或残值，变卖或直接评估售卖、拍卖，所得价款抵偿乙方欠甲方租金和违约金及其它全部费用。财产报价、评估拍卖或变卖后，其价款超过所欠全部费用的部分归乙方所有，不能补足欠款则由乙方履行还清所有欠款义务。

此外，由于乙方违约在先，无需经法院判决甲方有权将乙方承租房屋及其租赁物另行出租给第三方。

十一、甲方的权利和义务

1、甲方应按本合同约定提供符合约定标准的房屋及其他租赁物，并按约定交付乙方使用（见合同附件移交图纸红线内部分，图纸红线范围外不属于租赁范围）具体以图纸为准；

2、甲方有权按照本协议的约定向乙方收取资产租金和保证金以及追索乙方违约金；

3、本协议履行期限内，甲方有权正常合理地检查租赁物的使用情况，并正常监督乙方的经营活动；

4、本协议履行期限内，若存在任何第三人向本协议租赁物主张权利的情形，则甲方应当保证乙方在协议履行期限内的权利不受任何影响，否则乙方有权终止履行本协议，并全额收回履约保证金，且可要求甲方承担违约责任；

5、本协议履行期限内，甲方不得对乙方正常合理地使用租赁物进行干扰或妨碍。

十二、乙方的权利和义务

1、乙方应妥善使用甲方交付的各项资产，并负责对各项资产在使用期间的检查、维修与更换、并按时足额缴纳承租费和其他相关费用；

2、乙方在使用租赁资产期间，应接受和配合甲方对各项资产的监督与检查，若有违反应及时纠正；

3、乙方应按本合同的规定合法使用租赁房屋及其他租赁物，且不得发生下述行为：（1）将超重、易燃、易爆、易腐蚀等危险品带入该房屋或做其它有害于物业安全的行为；乙方所有承租的“该房屋”15米以内范围（含电路、管路、气路）的消防、治安、生产安全由乙方自行负责；给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。（2）给甲方可能带来损害的行为以及对整个物业造成或可能造成损害的其它行为；（3）在任何时候，乙方不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动，乙方不得使用甲方物业进行违法的活动。

4、在承租期间或承租期结束时，若发生乙方不能按时向甲方支付包括承租费在内的各种费用的情况。则甲方除有权扣除乙方所交的履约保证金、收取违约金、解除合同，中止向乙方提供水、电等的供应以外，乙方并同意甲方采取扣押乙方留置在乙方承租房屋所属区域内的物品以敦促乙方缴清欠款，若乙方仍不能缴清欠款，则乙方同意甲方以甲方认为合适的方式处置该被留置物品以抵偿欠款，若不足抵偿，甲方保留追偿权。

十三、特别约定

1、乙方限于在承租房屋及其他租赁物范围内进行生产经营，未经甲方书面同意不得超出租赁物范围使用甲方其它的房屋、场地、设施设备等，否则，甲方除有权按合同的租赁单价的双倍对超范围使用的房屋、场地、设施设施等收取租金外，否有权追究乙方违约责任，直至解除本合同。

2、甲方的空调、床铺办公桌椅、电脑给乙方暂用，甲方可另作价给乙方，亦可以由甲方收回，若给乙方使用，合同到期，保证完好，若不能修理，按原值三分之一的价格给乙方。

3、乙方若另需甲方厂区租赁空地或房屋另行签订补充协议。

4、为方便管理，甲方厂区内个租赁户的水、电、气费一律由乙方按管理机构抄表单价统一收取，再由乙方统一向水电气管理机构缴纳。甲方配合乙方进行管理。

5、甲方若将茶园厂区内其它租赁物另行出租，乙方在同等条件下有优先承租权。

6、在租赁期间内，若乙方需对电力变压器增容，须经双方另行商议并签订补充协议。

7、在租赁期内，乙方对租赁物园区 200 千伏安电力变压器免费进行维护保养空载通电试验一次。

8、乙方保证签订本合同自愿交纳签约定金人民币 8 万元，双方合同签订后该定金作为乙方租金抵扣，约甲方不与乙方签订合同，将适用定金法则。

9、乙方在租用期内使用水、电实行独立设表计费，具体事项双方协调解决。

十四、出让与转租

1、在本合同有效期内，若甲方拟出让该房屋及其他租赁物，则乙方在同等条件下享有优先购买权。

2、在甲方向本合同约定的乙方地址发送通知后 5 日内视为乙方收到通知，在通知发出后 10 日内未予明确回复优先购买并积极与甲方商洽购买事宜的，视为乙方放弃优先购买权。

3、在承租期内，乙方不得进行任何下列行为：（1）将租赁房屋的承租权变相转让；（2）将租赁房屋或其他租赁物全部或部分转租；（3）每一租赁物不能分零和与第三者共同使用该房屋或其他租赁物；（4）除厂区内各租赁物，物管费外，乙方的转租户与甲方无任何法律关系。

4、若乙方发生违反合同行为，甲方有权书面通知乙方在一定期限内改正，若乙方逾期未能自行纠正，则甲方有权书面通知乙方解除合同，同时中止水电等供应。在此情况下，乙方已缴纳的履约保证金应作为违约金处理。若乙方尚未向甲方缴纳履约保证金，则乙方应向甲方支付与履约保证金同等金额的违约金。此外，甲方有权将乙方承租的房屋及其他租赁物出租给第三方，若甲方收取的违约金不足以弥补甲方实际发生的损失，甲方有权向乙方另行追索。

5、若乙方违约，甲方对乙方所采取停供水电气等一切必要措施，无论是乙方及乙方转租房违约，乙方必须承担其责任，若乙方的转租方主动或被动滋生事端，由此造成的一切损失和责任由乙方全部负责。

十五、损害赔偿

1、由于一方的故意或过失行为而对另一方造成损害时，造成损害的一方应赔偿另一方因此而遭受的损失。

2、由于一方的故意或过失行为而对第三者造成损害时，由该方与第三者自行解决，与合同另一方无关。

十六、免责条款

1、甲方不对非因甲方直接原因而导致的包括以下事件在内的各类事件所引致的任何后果向乙方（包括乙方的雇员、访客及顾客等）或任何第三方承担赔偿责任及其它法律责任：（1）该房屋之机电系统、供排水、煤气等系统的泄漏、故障或操作失灵；（2）该房屋内任何地方发生烟火、水渍或漏水或漏电；（3）该房屋所属区域内发生的高空坠落物；（4）该房屋所属区域内财产的失窃或遭受破坏。

2、除因为甲方行为导致的后果，乙方保证免除甲方对乙方（包括乙方的雇员、访客及顾客等）或任何第三方因上述事件而蒙受的一切损失及伤害的赔偿责任。

3、甲方可在该房屋外之的物业范围内根据需要进行维修、改建、装修工程。上述工程若需封闭或更改公共通道，乙方不应以此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。甲方对乙方承租的该房屋以外的物业范围进行上述工程前，应事先给予乙方合理的书面通知，并尽可能减少对乙方可能产生的干扰及不便。

十七、通知联系

19.1 甲、乙双方因履行本合同所发出的通知或其它函件均须采用书面形式，并用直接送达，或挂号信件或经登记的信件，或传真的方式，按照甲、乙双方在本合同中列明的通讯联系地址或传真号码为正式传送地址。若采取

直接送达的，接收一方应当签收，并以签收之日为送达之日；若采取挂号信件或经登记的信件邮寄送达的，自送达本合同中列明的通讯联系地址之日为送达之日，若该通讯联系地址无人签收的，自寄出七天后视为送达；若采取传真送达的，传真发出的当日即视为送达之日。若一方发生名称、通讯联系地址、传真号码及代表人之变更时，变更方应及时书面通知另一方，否则另一方依据本合同所发出的任何通知或其它函件送达到本合同中列明的对方的通讯联系地址或传真号码，视为已履行通知送达义务。但如甲方要求乙方缴纳本合同约定的费用或甲方行使本合同的解除权，甲方可将付款通知书或解除本合同的通知发至乙方承租的该房屋亦为有效送达。

19.2 双方在本合同记载的名称、通讯地址及代表人联系电话发生变更时，变更方应及时书面通知对方，否则按本合同记载名称、地址及代表人履行告知行为视为合法有效。

十八、合同提前解除与终止

1、在合同有效期内，如因乙方责任造成提前终止本合同，甲方不退还已收取的保证金，若乙方尚未向甲方足额缴纳履约保证金，则乙方应向甲方支付与履约保证金同等金额的违约金（即人民币 100 万元）。此外，乙方需按未履行的租期租金总额的 30%向甲方支付违约金。若因甲方责任造成终止协议，甲方应退还乙方交纳的保证金，乙方并按未履行的租期租金总额 30%收取甲方违约金。

2、本合同将因下述任何一事件发生而终止：（1）承租期届满；（2）在承租期内，因本合同约定的不可抗力事件出现而致使本合同无法或不能继续履行；（3）在承租期内，若乙方发生清算、解散、破产或信用状态恶化等重大变化时，甲方有权以书面通知乙方终止本合同。在此情况下，甲方有权扣留乙方已缴纳的全部履约保证金作为补偿。此外，若甲方扣留的履约保证金不足以弥补甲方实际的损失，甲方有权向乙方另行追索。

3、除本合同另有约定外，本合同不得提前解除或终止。

十九、该房屋及其他租赁物的归还

1、本合同提前解除或期满终止时双方应签订终止协议（合同终止协议应明确租赁物交接时间、交接办法、租金结算和违约赔偿等内容）。结算时，租期不足半月按半月计算，不足一月的按一个月计算计算。

2、本合同解除或终止，乙方应将该房屋恢复原状（即保证各附件项下租赁物应确保具备完好，能正常用于办公、生产、生活使用的状态）。除非乙方征得甲方事先书面同意，且甲方确认乙方对该房屋所作的任何添加、修改可以在本合同提前解除或期满终止时保持该状态，则乙方所负有使该房屋恢复原状的义务不能免除。若乙方未能履行该义务，且双方在本合同提前解除或期满终止之前 5 日内未能协商一致，甲方为恢复原状所需费用由乙方承担。

3、乙方撤场时不得对原有或添加修改的构造物和设施进行破坏性撤除，乙方新增或添加、修改的构造物和设施在合同解除或期满终止时归甲方所有，甲方对此不予补偿。

4、该房屋及其他租赁物归还给甲方后，乙方遗留在该房屋的所有物品、设施、设备（若有的话），将被视为乙方已自动放弃对该等物品、设施及设备

的所有权，甲方可自由处理，对此，乙方及其相关第三方均不得对甲方提出任何异议和追索。

5、本合同提前解除或期满终止之日，若乙方仍未能将该房屋及其他租赁物及时归还给甲方，则从合同提前解除或期满终止之日起到该房屋及其他租赁物被甲方实际收回之日止，乙方须向甲方支付相当于该时期内发生的承租费（按本合同约定的标准计算）之两倍的数额作为违约金，此外，乙方还应就甲方就此发生的其他可证实的费用（包括但不限于律师费、诉讼费）承担赔偿责任。

二十、本合同租赁物装修利益的限制

除非甲方有书面同意，乙方归还租赁物时或甲方按本合同约定收回租赁物时，乙方不得要求偿还因装饰、装修而支出的各种费用；不得要求收买该房屋内属于乙方添置的各种设施和设备；不得要求甲方支付因搬运、撤离或拆除等发生的费用等。

二十一、厂区物业服务

1、双方约定，由甲方（或甲方委托物业管理公司）对厂区大范围安保、绿化、清洁进行物业管理服务，物业服务费已计入乙方租金内，不另计。

2、关于物业管理服务内容乙方与甲方（或甲方委托的物业管理公司）对厂区公路、门卫和宿舍公共区域进行日常维护清扫。

二十二、权利保留

乙方发生违约事件后，甲方不论已收取承租费与否，都有追究违约责任的权利。若乙方未按本合同约定足额缴纳承租费或其他费用，或甲方已收取了部分承租费及其他费用，并不意味着甲方对违约责任或欠缴费用免除的认可，亦不影响甲方对违约责任或欠缴费用行使追索权，不影响甲方按本合同约定或相关法律法规规定进一步采取其他措施追索的权利。

二十三、不可抗力

1、若由于战争、自然灾害或政府征用等以及其它任何一方不能预见、不能避免、不能克服的不可抗力事件，致使任何一方无法或不能履行本合同约定的义务持续超过 30 天，或因不可抗力事件致使物业的全部或大部分受到毁坏，而导致承租单元不能使用及修复达 30 天时，则本合同终止。

2、在此情况下，遭遇不可抗力事件的一方应在不可抗力事件发生之后立即向另一方给予书面通知。

3、本合同因不可抗力事件终止视为本合同期满时终止，但任何一方因本合同终止前所发生的违约行为应承担的违约责任不能免除。乙方应在本合同终止之日起 10 日内向甲方结清已实际发生的承租费和其他费用，甲方应在本合同终止之日起 90 日内归还乙方的履约保证金，双方均无须对因不可抗力造成的损害承担任何赔偿责任。

二十四、争议的解决

在履行本合同过程中，若甲乙双方发生纠纷，甲乙双方同意先行协商解

决，协商不成提交甲方有管辖权的人民法院解决。

二十五、附件

- 1、本协议经双方签字盖章并自乙方足额支付定金起生效；
- 2、协议正本一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等效力。

甲方：（盖章）

委托代理人：（签字）

通信地址：

联系电话：



乙方：（盖章）

委托代理人：（签字）

通信地址：

联系电话：



乙方银行户名：重庆东晟来电力设备有限公司
开户银行：中国建设银行重庆南坪支行营业部，
银行账号 50001073600050246226

本合同签订日期：2020年08月05日

签约地点：重庆市渝中区棉花街19号甲方办公室

本合同附件：

- 附件一：双方工商企业经营执照、企业统一信用代码；
- 附件二：甲方企业出租给乙方厂房位置、范围、面积和平面图概况；
- 附件三：甲方出租给乙方员工生活楼房屋和设施设备器具清单；
- 附件四：综合办公楼房屋图样和设备、物件清单；
- 附件五：双方移交清单和移交手续。