**租 赁 合 同**

**出租人：厦门市同翔裕发工贸有限公司**

**承租人：**

 **签订地点：厦门市同安区**

 **签订时间： 年 月 日**

**厂房租赁合同**

**甲方（出租人）：**厦门市同翔裕发工贸有限公司

统一社会信用代码：913502127516027902

法定代表人：

住所：厦门市同安区祥桥路78号资产管理公司大楼

**代理人（物业服务企业）：**厦门同安同顺物业管理服务有限公司

法定代表人：

统一社会信用代码 91350212568422353H

住所地：厦门市同安区祥平街道祥桥路78号资产管理公司大楼3楼

**乙方（承租人）：**

统一社会信用代码：

法定代表人：

住所：

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规、规章以及租赁房屋所在地等有关部门的规定，各方本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就房屋租赁有关事宜签订本合同。

**第一条 租赁房屋基本情况**

**1.**租赁房屋坐落于 ，建筑面积合计 平方米。

**2.**租赁房屋【所有权人】的名称：厦门市同翔裕发工贸有限公司。

**第二条 租赁用途**

租赁房屋出租仅作为【 工业 】用途使用，租赁期内由承租人承担其所租赁房屋范围内的安全生产主体责任，承租人的生产经营活动应符合相关环保法律、法规、规章等的要求。

**第三条 租赁期限和房屋交接**

**1.**本次房屋租赁期限： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。甲方应于本合同签订之日起五个工作日内，将 租赁房屋 按**现状**交付乙方使用。甲、乙双方签署《房产使用权移交确认书》（见附件1）后，房屋相应交付完成。

**2.**承租人签署本合同即代表其已经现场视察并确认过租赁房屋现状，对租赁房屋的面积大小、楼层、配置等相关设备、出租条件、环保消防、权属等所有问题均已全部知悉并同意按现状予以接受。

**3.**除本合同另有约定外，双方应根据国家有关规定各自履行因本合同而产生的报审、备案等手续，并承担因此而产生的责任。

4.乙方已实际占有使用本合同项下房产的，乙方签署本合同视为甲方及其代理人已履行租赁房产交付义务。

**第四条 租金、物业费、公维金标准及其支付**

**1.**租金标准：

（1）房屋自 年 月 日起至 年 月 日止每月租金及物业费为人民币 元/月（大写 元整，其中租金为人民币 元，物业费为人民币 元）；

（2）自 年 月 日起月租金及物业费逐年递增并按上一年度（即 年 月 日起至 年 月 日止）的月租金及物业费标准递增5％。

**2.**公共维修金标准：

由乙方另行向甲方指定的物业服务企业支付，该房屋每月每平方米公共维修金为人民币 元整,每月合计为人民币 元（大写 元整）。

**3.**租金支付：

租金按【季度】结算，乙方应于本合同签订之日起10日内缴清第一季度租金，以后每期租金应在每季度结束前10日内缴纳次季度租金，以银行转账方式支付至甲方指定银行账户。甲方指定账户为：

开户名:厦门市同翔裕发工贸有限公司

开户行：建行大同支行

账号：35101573001050000264

**4.**物业费及公维金支付：

物业费及公维金按【季度】结算，乙方应于本合同签订之日起10日内缴清第一季度物业费及公维金，以后每期物业费及公维金应在每季度结束前10日内缴纳次季度物业费及公维金，以银行转账方式支付至甲方指定银行账户。甲方指定账户为：

开户名:厦门同安同顺物业管理服务有限公司

开户行：农行厦门同安支行

账号：390001040034569

**5.**甲方及甲方人员不能以其他任何名义向乙方及乙方人员收取费用，但下列应由乙方承担费用的情形除外：

（1）根据本合同的约定及甲乙双方另有书面约定的事项；

（2）依据法律、法规、规章以及政府规范性文件；

（3）因乙方生产经营的需要对园区公共配套设施设备改造提升发生的费用。但如果上述改造提升行为提升了园区整体共同价值的，由甲乙双方另行协商改造费用的承担比例。

**第五条 履约保证金**

**1.**以本合同租赁期最后一年的一个完整季度租金（取整数）作为计算标准，甲方向乙方收取人民币 作为租赁履约保证金。

**2.**租赁期间，乙方违反本租赁合同约定给甲方造成财产损失的或有其他违约行为的，甲方有权从该保证金中直接扣划乙方应承担的违约金及/或甲方由此遭受实际损失，甲方扣划后将及时以书面方式通知乙方。乙方须于收到上述通知后 7 日内，向甲方补足被扣划的保证金。

租赁合同履行期限届满时，如乙方无任何违约行为，在办理完租赁厂房移交手续并结清所有相关费用后7个工作日内，甲方应将保证金（无息）退还乙方。

**3.**乙方应以银行转账方式于本合同签订之日起五个工作日内将履约保证金支付至甲方指定银行账户。

**第六条 其他费用承担方式**

**1.**租赁期内，包括但不限于下列费用均由乙方承担：

（1）水费；（2）电费；（3）热力能源费；（4）燃气费；（5）物业管理费。

**2.**其他费用承担的补充约定：乙方应承担租赁房屋毁损风险以及安全生产主体责任，相关手续由乙方按有关部门规定及时申报，因此产生的全部费用由乙方自行承担。

**3.**乙方损害房屋所属物业管理区域公共利益或相邻关系人合法权益而支付的费用，或因乙方过错引致甲方或任何第三人的损害或财产损失，由乙方承担全部的赔偿费用。

**第七条 租赁房屋使用及维修**

**1.**乙方保证遵守国家、地方的法律法规规定以及租赁房屋所属物业管理区域的管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋，保障租赁房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态，并对发现的安全隐患应当及时自行或者通知甲方消除。

甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物业的防火安全。甲方对租赁物业的防火安全检查并不减轻/或免除乙方的责任，也不代表甲方需承担任何责任。

**2.**在租赁期间，乙方须负责租赁房产及附属设施及其他财产的维护工作，若遭受盗窃、第三方侵害、毁损等将全部由乙方负责承担。乙方在承担上述责任后可向责任人主张。

**3.**乙方应严格遵守《中华人民共和国安全生产法》等有关安全生产的法律、法规以及厦门经济特区的规定，承担安全生产经营主体责任，依法订立执行符合行业标准的各项安全生产制度，编制《生产安全事故应急预案》，对承租区域或生产经营（生活）范围内的安全生产工作全面负责。

乙方应严格执行甲方及其指定物业服务企业关于工业园区的各种安全管理制度，并服从甲方对安全工作的统一协调管理，检查监督。乙方应加强日常检查，对发现的安全生产隐患和事故应立即通报甲方。对于自身发现或甲方及上级单位巡查发现的安全生产隐患（不安全因素），乙方须依法依规立即采取整改措施。

乙方应依法全面履行加强对员工（含劳务人员，下同）工作以及居住于厂区员工宿舍的员工日常生活管理的义务，避免发生安全事故或违法犯罪行为。

**4.**乙方如需对租赁物业进行装修的，应当严格遵守国家及厦门市相关法律法规的规定，并须取得甲方和其聘请的物业管理公司的书面同意并办理相应手续，且乙方及其选定的装修公司应与物业管理公司另行签订装修管理协议，遵守物业管理公司的管理规定。

乙方因生产经营之需要需对租赁房屋进行装饰装修、改建的，应提前三十日向甲方提供其拟对租赁房屋的装修设计图纸和消防审核意见书等相关文件，在取得甲方书面同意后方可开始对租赁房屋装饰、装修。甲方应协助提供厂房建筑相应的土地、规划、产权、消防等相关资料。

乙方对租赁房屋的装饰装修、改建不得改变建筑主体和承重结构，不得危及租赁房屋的整体建筑安全，不得影响公用部分及其他相邻用户，不得利用租赁房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。若乙方进行的装饰装修、改建须经政府有关部门审批、备案的，以及乙方生产经营需要的证照等，均由乙方自行办理，甲方应积极配合。如果乙方对租赁房屋的装修和改建满足以上要求，甲方无正当理由不得拒绝乙方的装修和改建请求。

**5.**甲方对乙方装修涉及的设计与图纸、室内设计图、平面间隔、机电需求以及各装修物料等所作出的审核、许可或书面意见等，并不代表甲方对乙方装修可能存在的问题（包括但不限于设计缺陷、质量问题、违法违规等）表示认同，乙方应对上述问题承担全部责任。

乙方进行二次装修的设计方案及施工图须事先报甲方和物业管理公司共同预审核，并签署意见确认后，方可进行；乙方生产工艺和设备总平面图、给排水、电气、空调、通风排气方案图、施工图应报甲方批准。所有装修资料（设计、施工）应报送给甲方壹套备查。

甲方或其聘请的物业管理公司对乙方装修方案所作的审查，并不减轻或免除乙方相关法律、法规、规范性文件规定及本合同约定所应承担的向政府主管部门报请批准的义务。

**6.**乙方对租赁房屋进行装饰装修和扩建、改建所发生的费用由乙方承担。租赁期届满后，在不破坏租赁房屋结构以及使用功能的前提下，乙方可对其装饰装修部分进行拆除，未拆除部分即视为放弃，应以现状归还甲方。

**7.**若按法律、法规、规章等规定，乙方装修须报消防、安全、环保等政府主管部门进行审批的，乙方须自行报请政府相关主管部门审批同意后方可组织施工。乙方应将该等审批结果另行报备甲方。

**8.**乙方完成装修并按规定须报送消防等部门验收合格方能投入使用的，乙方自行报送消防等部门并应通过其验收。消防等部门出具的验收证明应另行报备物业管理公司，该报备行为不免除乙方负责消防安全的义务。

**9.**甲方应负责对租赁物建筑主体进行维修，以使乙方能在租赁期间正常使用租赁物；若因乙方原因造成的，应由乙方负责维修并承担维修费用;自然损耗的，应由甲方负责维修并承担维修费用。从方便维修角度出发，负有维修义务的一方可委托对方代为维修，但费用应由义务方承担。

**10.**甲方应当定期对园区内的公共设施（含共用管网）进行检查维修并做好检查记录。对于公共设施的意外故障、损坏（包括但不限于如电梯故障、供电故障，及公共管网的意外破损、水管的破裂、电力线路的意外故障等）甲方承诺尽快给予维护、恢复，尽量减少损失的扩大，乙方因上述意外而遭受的损失自行承担，与甲方无关。

**11.**租赁合同履行期间，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其他必要的保险（包括责任险）。乙方对租赁物及其配套设施应妥善使用，对各种可能出现的故障和危险应及时予以消除，以避免一切可能发生的隐患。

甲方依照惯例购买租赁物建筑主体必要合理的保险，定期对建筑物主体及配套设施进行维护和保养，乙方应在发现故障和危险时起二十四小时内通知甲方。

**12.**如因乙方的原因导致租赁建筑主体及配套设施出现损坏的，甲方有权要求乙方尽快复原，并赔偿该损坏给甲方带来的全部损失。

如因第三方的原因导致租赁建筑主体及配套设施出现损坏的，双方各自承担己方因上述损坏造成的所有损失，互不追究对方责任，在向第三方追偿时双方互负必要合理的协助义务。

**13.**甲方或甲方的合作单位将在租赁房屋屋顶建设安装光伏发电设备、设施，届时，甲方将提前1个月通知乙方，甲方须无条件予以配合。

甲方有权对园区用电采用太阳能光伏发电的供电方式，电价按不高于国网福建省电力有限公司厦门供电公司同期同档电价执行，并有权将该权力和义务转由甲方指定的物业管理公司，乙方应无条件服从。

**第八条 入内检查权**

**1.**乙方在租赁期间允许甲方和市、区政府有关管理部门（如消防、环保、商事登记机关等）进入物业进行定期检查或必要时的不定期抽查以检查乙方的消防、安全、污染以及本合同租赁物业设施使用情况。双方确认：甲方对租赁物业的安全检查并不减轻/或免除乙方的责任，也不代表甲方需承担任何责任，因各种安全事故所产生的一切责任均由乙方承担。

**2.**甲方及其代理人提前三日书面通知乙方后，有权进入该租赁物业进行检查、维修、保养，或从事与卫生、防盗，消防、救护或其它物业管理需要相关的行为。

**3.**遇紧急事件（如发生火警，水泄露、天然气泄漏等；或设备、设施等故障必须立即处理以避免产生严重危害后果）时，甲方及其代理人无须事先通知乙方，即可进入该租赁物业，但应该在进入该租赁物业后一个小时内以合理的方式通知乙方关键人员，并采取合理、谨慎的措施。

乙方应与甲方及其代理人建立常态工作联系机制，并把突发事件处置关键人员清单书面告知甲方。

**4.**在本租赁合同期限结束前3个月内或在收到乙方提出单方面终止合同的要求后，甲方可在提前三日书面通知乙方后，陪同该租赁物业的潜在承租人查看该房屋，但对于可能给乙方造成的影响应限制在合理范围内，不得影响乙方的正常生产工作，并配合乙方做好保密工作（必要时可签订保密协议）。

**第九条 转租**

1.租赁期内，乙方不得将租赁房屋转租或转借给第三人。

2.租赁期限内，乙方与第三人以承包经营、合作经营、公司股权转让（或并购）等方式规避本合同转租禁止性约定的，甲方有权解除本合同，并向乙方追索因此遭受的全部损失（含间接损失）。

**第十条 合同解除**

**1.**各方当事人经协商一致或依法定合同解除情形，可以解除本合同。

**2.**乙方有下列情形之一的，甲方有权通过本合同填写的通讯地址向对方邮寄送达《解除合同通知书》，单方解除本合同，并从履约保证金中扣除相当金额用于填补甲方全部损失，履约保证金不足以赔偿甲方全部损失的，甲方有权要求乙方补足甲方全部损失高出履约保证金部分的差额；履约保证金填补甲方全部损失后还有剩余的，甲方应将剩余部分无息返还乙方：

（1）乙方未按照约定支付租金连续达15个工作日（含15个工作日）；

（2）乙方拆改变动、损坏房屋主体结构或擅自改变租赁房屋内部规划布局的；

（3）乙方改变租赁房屋使用用途或擅自将租赁房屋转租、转借的；

（4）乙方利用租赁房屋从事违法活动、损害公共利益等相关情形的；

（5）乙方保管不当或不合理使用导致租赁房屋及其附属物品、设施设备损毁，且拒不维修、更换或赔偿的；

（6）乙方故意隐瞒与订立本合同有关的重要事实或者提供虚假情况的；

（7）乙方未执行安全生产相关规定；

（8）在房屋内部、周围、屋顶等处违法建设（搭建）附属物或违章占道经营的；

（9）不遵守和履行合同及甲方有关管理制度，经劝导后仍未及时整改的。

**4.**租赁期满日，本合同即自行终止，甲方有权无偿收回房屋。

**第十一条 租赁物的转让、抵押**

**1.**甲方应保证对租赁物拥有合法出租的权利，且不涉及任何权属、权利纠纷。

**2.**在租赁期限内，若甲方拟将租赁物的部分或全部产权转让给任何第三方，应提前2个月书面通知乙方。因甲方的出售行为，乙方需与受让方另行签订租赁合同的，甲方负有必要合理的协助义务。

**3.**在租赁期限内，若甲方对租赁物设立抵押的，应在设立抵押登记之日起1个月内通知乙方，本合同继续有效，不受抵押权的影响，甲乙双方权利的行使、义务及责任的承担等仍按本合同的条款执行。若因抵押权人对租赁物主张抵押权导致乙方需与抵押权人另行签订租赁合同的，甲方负有必要合理的协助义务。

**第十二条 户外广告设施设置**

**1.**乙方设立广告遵从《厦门经济特区户外广告设施设置管理办法》等法律法规规章的规定，从必要合理原则出发，符合甲方及其代理人对于该物业区域管理规定，并不得损害该物业区域其他承租人（使用人）的合法权益。

**2.**乙方因经营需要设置招牌广告，须申报甲方书面同意并取得区相关部门审批手续后方可制作设置，但设立广告涉及市容、工商等许可或备案手续及一切相关费用由乙方自行承担，在该等广告牌/指示牌的安装和使用过程中，因乙方过错引致甲方或任何第三人的人身损害或财产损失的，由乙方承担全部的法律责任。乙方设立内容必须符合相关规定并须按政府的有关规定办理报批手续，否则，因此造成的一切责任由乙方自行承担。

**第十三条 不可抗力（情势变更）**

如因国家建设、政策因素、政府规范性文件转移租赁物所有权（或使用权）、不可抗力、意外事件等原因，必须终止合同时，甲乙双方应当按实际租赁期限结算租金。乙方预付的租金若超出实际租金的，甲方应将超出部分一次性无息返还乙方，租赁合同终止，双方互不承担违约责任。

**第十四条 违约责任**

**1.**本合同任何一方违反合同约定的义务即视为违约，合同已对违约责任作出明确约定的，违约方按合同约定承担相应违约责任；合同未对违约责任作出明确约定的，违约方应继续严格履行合同约定的义务。

**2.**甲方的违约责任

因租赁物的权属、权利纠纷而导致乙方无法正常使用租赁物的，视为甲方违约；乙方有权解除合同，退回乙方全部保证金，并赔偿由此对乙方造成的其他损失。

**3.**乙方的违约责任

自本合同生效之日起，乙方不得以任何不正当理由解除本房产租赁合同或以实际行动迟延支付、拒绝支付租金。乙方违约的，甲方有权要求乙方向甲方承担违约责任，并支付违约金。违约金先从履约保证金中扣除，如违约金或履约保证金不足以填补乙方给甲方造成的实际损失的，甲方有权要求乙方填补至乙方给甲方造成的全部损失。

（1）乙方拖欠租金及保证金15天以上（含15天），迟延履行期间应根据实际所欠金额按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍支付罚息作为迟延履行违约金,给甲方造成的其他损失由乙方另行赔偿。

（2）合同终止或被解除后，乙方应将租赁房产和附属设施等交还甲方，因乙方原因导致损坏的，乙方负责修复，若乙方拒不修复的,甲方有权另请他人修复，费用从履约保证金中扣除，不足部分仍须由乙方负责。

（3）乙方应在合同终止或被解除后15个工作日内迁离，乙方逾期不迁离或不返还租赁房产的，应向甲方加倍支付租金，但甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，并有权收回租赁房产，强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不承担保管责任。

（4）未经甲方同意，乙方不得将该租赁物业进行转租、转包、出借，部分出借，抵押或设立留置权，或与他人交换或共同使用，或作出其它一切非乙方自用的行为。乙方通过兼并、重组或任何其它变更商事登记机关登记事项的方式，实现上述目的的，视为乙方违约。

（5）本合同提前解除或终止的，乙方应在合同解除或终止并搬迁完毕的当天对乙方设立的任何广告牌以及任何标志、路标等进行拆除，承担拆除费用，且不能损坏租赁物，否则，因此给甲方造成的损失由乙方承担。

（6）属于乙方承担维修义务，乙方怠于履行维修义务的，甲方可以在合理范围内自行维修，维修费用由乙方承担。如果乙方拒绝支付该维修费用，甲方有权从履约保证金中扣除，履约保证金不足以覆盖该维修费用的，乙方应在甲方发出通知之日起10个工作日内补足差额。

**第十五条 争议解决方式**

因本合同或履行本合同项下发生的争议，由各方当事人协商解决；协商不成的，各方有权向租赁房屋所在地的人民法院起诉。

**第十六条 通知及送达**

**1.**各方同意，与本合同有关的任何通知、法律文书等文件，以书面方式送达方为有效。书面形式包括但不限于：传真、快递、邮件、电子邮件。上述通知、法律文书等文件应被视为在下列时间送达：以传真发送，在该传真成功发送并由收件方收到之日；以快递或专人发送，在收件人收到该通知之日；以挂号邮件发出，在发出之后七个工作日；以电子邮件发出，在电子邮件成功发出之后即为送达。

**2.**通知、法律文书等文件送达下列地点或传至下列传真号码或发至下列电子信箱视为有效送达：

（1）甲方：

联系地址：厦门市同安区祥桥路78号资管公司大楼

联系电话：0592-7559579

电子邮箱：415250955@qq.com

（2）乙方：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

**3.**各方均有权在任何时候更改其联系地址，但应按本条约定的送达方式在变更后五个工作日内向其他方送达地址变更通知。

**第十七条 附则**

**1.**本合同自签字并盖章之日起成立，在乙方向甲方指定账户缴纳足额的履约保证金起生效。

**2.**本合同一式叁份，甲方、乙方、代理人各执壹份，具有同等法律效力。

**3.**本合同文本有附件：房产使用权移交确认书共1个附件。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

**4.**本合同由甲乙双方共同订立于 年 月 日。

**(以下无正文）**

**甲方（盖章）：　　 乙方（盖章）：**

**法定代表人 法定代表人**

**或授权代表（签字） ： 或授权代表（签字） ：**

|  |
| --- |
| **房产使用权移交确认书** |
|  |  | 移交时间： 年 月 日  |
| 房屋坐落 |   | 面积（㎡）：  | 备注 |
| 配套情况 | 主体结构：正常使用 | 　 |
| 门：正常使用 ；窗：正常使用 |
| 用水：正常使用 ；用电：正常使用 |
| 卫生：良好 |
| 其他 | 　 |
|  |  |  |  |  |
| 移交方:厦门市同翔裕发工贸有限公司  | 接收方：  |
| 代表签字:  | 代表签字: |
| 联系电话：0592-7559579  | 联系电话： |