

合同编号:

租 赁 合 同 书

出租方（甲方）：雅刚电子（惠州）有限公司

承租方（乙方）：

签约地点：惠州市惠城区高新科技产业园三栋中心园泰豪路4号B栋

签订日期：__年__月__日

租赁合同书

出租方（甲方）：雅刚电子（惠州）有限公司（以下简称：甲方）

社会统一信用代码/身份证号码：91441300MA4UJH4X7W

法定代表人：徐朝晖

通信（送达）地址：惠州市惠城区高新科技产业园三栋中心园泰豪路4号B栋

联系电话：18607520586

承租方（乙方）：

社会统一信用代码/身份证号码：

法定代表人：

通信（送达）地址：

联系电话：

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，且乙方已全面了解本租赁物的位置、规划、产权及建筑规划、消防、环保现状及其他足以影响其承租意愿的相关情况下，并完全同意在现状的基础上仍就乙方租赁甲方 厂房 事宜，经协商一致，达成如下协议，并保证共同遵守。

第一条、租赁厂房位置、面积及用途

1、甲方将位于 惠州市惠城区高新科技产业园三栋中心园泰豪路4号B栋（又称2号厂房）5层B区（靠宿舍端） 租赁物按现状转租给乙方（以下简称租赁物），含建筑及分摊面积1742平米。该租赁物用途为 仓储，如需改变用途，需征得甲方的书面同意。

2、业主惠州铭濠润工业实业有限公司（下称：铭濠润公司）是上述租赁物业的产权人，与甲方签订有租赁合同，上述转租甲方已征得铭濠润公司同意。

3、乙方已对租赁物的位置、规划、建筑状况、配套设施、权属资料、用地性质及其他相关情况作全面了解，并完全同意在现状的基础上承租。

第二条、租赁期限

乙方租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。自 年 月 日起开始计算租金。物业实际交付时间为 年 月 日前，需装好一般照明灯、独立电表、水表，不设免租期。甲方按约定将租赁物交付完毕后，乙方可立即申请进场装修；无论乙方是否进场装修及是否实际使用，均视为已经实际占用该租赁物。

第三条、租赁费用及支付

1、租金、水、电：租赁物月租金总额为¥ 元整（大写：人民币 元整）。本价格含物业管理费、

含租赁税价，甲方需向乙方开具租赁专用发票。水费 元/吨，电费 元/度，甲、乙双方在每月 1 日（节假日提前或顺延）以双方认可的形式，核实上月乙方的电表、水表读数，以作为收费依据。

2、乙方须在签订本合同后 5 个工作日内，向甲方支付 2 个月租金的履约保证金¥ 元（履约保证金不能转为租金使用）；及交纳签约当月租金¥ 元整，不按时足额支付视为违约。

3、甲方在每月初 5 个工作日内开具好当月租金发票给乙方，乙方收到发票后，当月 20 号前支付当月租金及上个月水电费。若乙方逾期支付租金、水电费等其它费用，甲方按应收总金额，每天加收 3%的滞纳金。由于租金引起的印花税甲乙双方各自申报并承担。

第四条、维修保养及其他约定

1、甲方现提供可使用的租赁物所属设施（电梯、配电柜、消防设施、水电、照明等），甲方需对租赁物所属设施进行日常维护保养和年检。

2、厂房每层楼的电房归甲方所有，甲方有权对电房进行日常管理、维修，乙方用电不得超负荷使用。

3、厂房每平方米承载力（活荷载）：五楼为 500kg/m²；设计的生产火灾危险类别为“丁类”，防火等级为二级，乙方负有安全使用责任，不得超负荷、超标准使用。

4、乙方在仓库内安装的空调、灯感、监控等设备物权属于乙方，合同到期后可由乙方处理。

5、如目前的消防等级未能满足乙方的要求，乙方承诺进行消防工程完善，以达到符合乙方存储的消防要求，并取得相关部门发出的消防验收合格意见书。

6、若乙方在合同期内出现违约（包括但不限于违反本合同的约定、政府相关政策、法律、法规、环保、消防等法律法规的规定）造成甲方的经济损失，甲方可从履约保证金中扣回相应的损失金额，扣除后，如保证金仍不够赔偿甲方的损失，则由乙方补足。若因乙方原因造成合同解除，履约保证金不予退还。

第五条、双方责任和义务

（一）甲方责任和义务

1、在租赁期间，如租赁物有质量问题（包括外墙面、屋面漏水、围墙塌方等）所引起的维修费用（属乙方原因造成的责任除外），以及消防供水管网、埋地主供水管网（末端水龙头除外），由甲方报请业主负责修理，费用由业主承担。

2、在租赁期间，甲方对厂房及配套设施和周围环境的任何处理都应以不损害乙方利益为前提，并与乙方协调决定。

3、甲方应配合乙方在不损坏主体结构安全的前提下，并经房屋产权人同意，乙方有权对建筑物内部进行必要的改动等事宜，但其发生的费用由乙方负责。合同终止时乙方应恢复原样交回给甲方。

（二）乙方责任和义务

1、在租赁期间，乙方在生产经营过程中要维护厂区所有建筑物及配套设施，负责日常常规性的维修保养，如造成损坏，乙方负责修复或赔偿。

2、乙方如要改变原有建筑物内外结构和用途时，应先征得甲方和业主书面同意并报消防等相关部门批准，并取得相关合法证件、批文等，所有费用由乙方承担。

3、乙方应及时交清租金、水费、电费及其他费用。

4、乙方在租赁过程中应遵守法律、法规、国家政策及地方政府的相关规定（包括但不限于环保、消

防、劳动合同等政策), 按规定办理相关证照。乙方应当严格遵守甲方及业主关于物业管理的各项规章制度。积极配合甲方、业主及/或相关部门的消防监督检查工作。乙方在租赁期间如有造成环境污染、租赁物严重损坏、爆炸、倒塌、火灾等一切的安全事件负有全部责任, 造成的一切损失和责任均由乙方承担。

5、在租用期间, 乙方在生产经营过程中的债权、债务均与甲方无关。

6、租赁物产权财产保险费由业主负责, 乙方在租赁物内的其他财产保险由乙方自行负责。

7、租用期间, 乙方人员和货物进出需接受甲方统一管理。

8、在租赁厂房、仓库内设置办公室、休息室应当符合国家工程建设消防技术标准。严禁在租赁厂房、仓库内设置员工宿舍与进行炊事行为。

9、应正确接驳雨水管与污水管, 严禁混接雨水污水; 由于乙方行为导致雨污水排放不合格, 乙方将承担相关后果, 包括但不限于整个园区被相关部门停工整顿所造成的损失等。

10、安装空调及需外排水设备时, 应接驳引流排水, 禁止直排在墙面和地面, 由于乙方的原因造成了墙面和地面的污损, 乙方负责修复并承担费用。

11、租赁期间, 由乙方原因造成的劳资纠纷、工伤事故、员工管理、社保、保险、债务等一切法律责任, 由乙方自行承担, 与甲方无关, 因此给甲方造成损失的, 甲方有权要求乙方赔偿。

12、负责水、电表输出端管线的安装、维修维护工作。若因市政供水、供电部门原因发生临时停水、停电, 影响乙方的正常生产或造成损失, 乙方自行承担。

13、负责租赁物内的维修以及设施设备的维修和保养。

14、必须严格按甲方提供的租赁物设计承载力(活荷载), 均衡堆放货物和安装设备, 否则, 承担因此而造成的一切责任, 并赔偿甲方因此造成的经济损失。

15、负责对租赁物的各项安全管理, 包括安全生产、消防防火、用电、环境卫生和货物堆放等的管理。

16、必须在规定时间内, 完成在检查中发现的安全隐患以及甲方提出的整改内容, 并经复检符合相关规定的要求, 逾期不整改或拒不整改的, 视为乙方违约, 甲方可同时采取一切措施, 包括但不限于解除本合同、没收履约保证金、断水断电、停止经营等, 因此造成甲方损失的, 甲方还有权要求乙方赔偿。

17、若需在租赁物的外墙安装招牌、灯箱、消防、通信、防盗网、空调、排气、排污、排水等设施或接驳、改装水电管线等, 需经甲方及业主共同书面同意后方可进行。

18、负责租赁区的保卫保安和卫生等管理工作, 所发生的费用由乙方负责;

19、乙方对租赁物的装修、设备安装或改建等, 必须提供满足消防防火规定的设计方案图及其他资料, 提前 2 周提交方案并经甲方及业主共同书面同意并经政府有关部门审批同意后方可施工。

20、如乙方的装修、改建方案等可能对租赁物主体结构造成影响的, 应经甲方及业主、原设计单位共同书面同意和政府有关部门审批同意后方可进行。

21. 若乙方违反本条规定, 擅自对租赁物进行装修、设备安装、改建等所造成的一切责任均由乙方承担, 给甲方、业主造成损失的应予以赔偿。

22、为确保工业园的安全和减少潜在风险, 不允许未成年人进入工业园范围。如果违反此规定, 并因此造成任何损失、事故或其他不良后果, 乙方必须承担全部责任和赔偿义务。甲方对于乙方未经授权或未履行监护责任所导致的任何损失概不负责。

第六条、合同的解除与终止

(一) 租赁期间, 甲方出现下列情况之一的, 乙方有权解除合同, 退回租赁物且不承担违约责任。

- 1、租赁物楼面实际承载力(活荷载力)未能达到甲方提供的设计标准;
- 2、因不可抗力因素导致合同无法履行的, 合同自然终止;
- 3、甲方交付的房屋不符合本合同的约定, 致使不能实现租赁目的的;
- 4、乙方使用过程中受到第三方的权利主张或干扰导致无法正常使用达到 30 日的或被要求拆除的(但乙方自身过错、政府职能部门不予批准或者乙方上述行为侵害第三方合法权益而导致的除外);
- 5、除上述情形外, 甲方违反本合同其他条款且未能在收到乙方指出该等违约的书面通知后 7 日内, 或视实际情况乙方另行同意的更长的合理期限内纠正该等违约, 导致乙方租赁目的不能实现的。
- 6、法律、法规规定的其他情形。

(二) 租赁期间, 乙方出现下列情况之一的, 甲方有权解除合同收回租赁物, 并追究乙方的违约责任:

- 1、未经甲方书面同意, 乙方擅自转让、转租(含租赁)、转借租赁物的;
- 2、未经甲方、业主及消防部门的同意和批准, 擅自装修、改建、变动租赁物结构或改变本合同约定用途的;
- 3、利用租赁物存放危险物品(包括但不限于炸药、汽油、煤气等法律禁止存放的物品的)或进行违法、犯罪活动的;
- 4、拖欠租金或其他费用超过一个月;
- 5、由于乙方原因造成租赁物严重损坏, 或者发生爆炸、倒塌、火灾等安全事故的;
- 6、拖欠员工工资被政府有关部门介入处理, 乙方欠薪逃匿的;
- 7、乙方财产给政府相关部门或司法部门处置导致不能正常履行租赁责任的;
- 8、法律、法规规定的其他情形;
- 9、因不可抗力因素导致合同无法履行的, 合同自然终止。

出现上述情况甲方行使解除权的, 自解除通知送达之日或公告之日生效。

(三) 租赁期合同

- 1、租赁期满合同自然终止。
- 2、乙方要求提前终止合同的, 应当提前三个月以书面形式通知甲方, 所收履约保证金不予返还。
- 3、甲方要求提前终止合同的, 应当提前三个月通知乙方, 并双倍返还履约保证金。
- 4、如乙方违约提前解除合同或因乙方违约导致甲方解除合同, 乙方需赔偿甲方所支付的中介费用。

(四) 本合同提前终止(解除), 或合同期届满甲、乙双方未达成续租协议, 乙方应在合同终止(解除)之日起 10 个自然天内迁离租赁房屋并清理好场地, 保证租赁物及附属设施的完好。同时结清所有费用并办理相关移交手续。否则, 对乙方遗留的物品甲方有权视为遗弃物处理, 乙方还应向甲方支付场地占用费和对遗弃物的处理费用。

第七条、不可抗力

凡因发生严重自然灾害、地震、战争、或政府规划、征用需要收回, 或因政府部门需要拆迁改造, 或因法律、政策、政府管理措施的调整原因需收回租赁场地等不可抗力, 致使任何一方遭受损失或不能履行本

