厂 房 租 赁 合 同

**甲方（出租方）**：杭州江东开发建设投资有限责任公司

地址：杭州大江东产业集聚区江东一路5000号 电话：0571-82993563

**乙方（承租方）**：

地址: 电话：

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，为明确双方的权利义务关系，甲乙双方经友好协商一致达成如下条款，共同遵守。

**第一条 租赁物位置、面积、功能及用途**

1.1甲方将位于杭州大江东产业集聚区前进街道绿荫路222号的工业厂房 （以下简称租赁物）租赁给乙方使用。经甲乙双方确认租赁面积为 平方米（以房产测绘面积为准）。

1.2 本租赁物的功能用途为工业厂房。

1.3甲方保证租赁物权属清晰，在乙方租赁期间，因租赁物权属及相关债务纠纷影响乙方对租赁物的正常使用，给乙方造成损失的，由甲方承担赔偿责任。

**第二条 租赁期限**

2.1 租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，并签订厂房移交确认书作为本合同的附件。

2.2 租赁期满，若乙方需要续租，需提前三个月向甲方书面提出，并由双方重新协商一致后签订新的租赁合同。

**第三条 租赁物的交付**

3.1 在甲乙双方签订厂房移交确认书后，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

3.2租赁物电力设施约定如下：甲方对租赁物配备标准配电柜满足 KVA用电量。乙方根据根据甲方向电力部门申请的容量费应支付的数额和支付方式，由乙方每月按时向甲方缴纳容量费。若乙方租赁期间内要求增容的，则包括但不限于增容产生的一切费用由乙方承担；同时对乙方使用电量独立计量（总公共能耗费为各分表用电之和与总表计量之间的差额部分，按各分表用电量占比进行分摊公共能耗费）。

3.2 乙方在未经甲方书面同意前，不得擅自转租本合同项下厂房。

**第四条 租赁费用**

4.1 租金（含增值税）

该租赁物 年 月 日至 年 月 日全年租金合计人民币 元（大写： ）， 年 月 日至 年 月 日全年租金合计人民币 元（大写： ）。租赁期满后，若乙方需要续租，租金以甲方委托资产评估机构评估的租金并按国有资产管理程序确定后的结果为准。

4.2 租赁保证金

在本租赁合同生效起15个工作日内，乙方按照3万元／1000平方米（不足1000平方米的按照1000平方米计算）的标准缴纳保证金（不计息），待本合同终止后，扣除乙方应承担的未结清费用后15日内无息退还乙方。

4.3 水电费、物业管理费等使用费

租赁物的水、电及天燃气使用申请均由乙方负责，水、电及天燃气费等使用费用由乙方负责按时缴纳，其中：电表抄表日为每月的二十日，甲方会将抄表数据及时通知乙方，乙方必须在收到书面通知后3天内将电费打入甲方指定账户（账户名称：杭州江东开发建设投资有限责任公司，开户行：交通银行金城路支行，账号：305069160018010071006），收到电费后向乙方提供相应的增值税发票；水、天燃气费则由收费部门向乙方提供相应的发票。因乙方延误缴纳而产生的滞纳金或罚款等亦由乙方承担缴纳，并负责由此而造成的一切损失。租赁物有关的公共设施及物业管理方面的工作由乙方与该租赁物的物业公司另签协议，应缴纳的物业管理费用由乙方承担缴付。在租赁期间，乙方使用该租赁物所发生的包括但不限于燃气、通讯、设备使用、电视、互联网等所有费用均由乙方承担。前述实际发生费用依据收取部门的决定由乙方支付；如发生欠款情形的，乙方须自行承担费用收取部门所应收取的违约金、滞纳金等所有违约行为产生的责任。

4.4电费周转金

电费周转金按照80元／KVA收取，现企业变压器容量为 ，企业应缴纳人民币 元电费周转金，电费周转金不计息，待本合同终止后扣除乙方应承担的未结清电费后15日内退还乙方。

**第五条 租赁费用的支付**

5.1租金以杭交所挂牌转让成交价为第一个租赁年度租金的起始价，按半年支付， 年 月 日-- 年 月 日全年租金共计人民币 元，在签订本合同后5日内一次性付清， 年 月 日-- 年 月 日租金共计人民币 元于 年 月 日前一次性付清，甲方在收到乙方支付的租金后，须给乙方开具增值税发票。（后续租金需提前1个月支付）

5.2租金每年递增一次，第二年开始每年在上一年基础上递增3%，直至租赁期满。

5.3 乙方逾期支付租金，应向甲方支付违约金，违约金金额为拖欠天数乘以欠缴租金总额的千分之五。

**第六条 租赁物的维护、维修和保养义务**

6.1 甲乙双方都对租赁物及其附属物负有维护的责任。对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。甲方在协议签订之前,必须协调解决租赁物及附属物的消防、水电等安全设施的正常使用。乙方同意签订厂房移交确认书，表明其确认租赁物的消防、水电等安全设施符合正常使用要求。乙方必须保证租赁期间安全使用租赁物,否则由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

6.2 甲方除负责该租赁房屋建筑结构和屋面、地面、墙面因结构性问题开裂、移位的定期检修外，租赁物的其他维修维护保养工作及费用由乙方自行承担。为此，包括但不限于乙方自行投资及二次装修内容的墙体、地面维护、维修和保养及对租赁物日常维护和保养均由乙方负责。在未经甲方书面同意或未按政府有关规定申报的情况下，乙方擅自改变租赁物结构而造成的损失全部由乙方承担。

6.3 甲方有权检查、监督乙方履行租赁物的维护、维修、保养义务的履行情况。乙方须对甲方的检查、监督以及6.2条的定期检修义务予以配合。甲方应尽量减轻和避免对乙方经营的影响。

6.4 租赁物出现损坏，无论是否属于甲方范围之内还是之外，乙方须应通知甲方，以便集资料登记备案。乙方应对各种可能出现的故障和危险，在乙方义务范围内的，乙方应及时排除，以避免一切可能发生的隐患；在甲方义务范围之内的，如情况紧急来不及等待甲方处理的，则除及时通知甲方之外，乙方应立即采取措施，所发生的费用由甲方予以承担。

6.5 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当出现损坏，乙方应负责修理或赔偿，也可请求甲方帮助联系落实维修单位或委托甲方管理处进行修护更换，相关费用由乙方负责承担。如甲方帮助实施对该种情形下的维修的，则相关费用可在乙方缴纳保证金中扣除，于合同到期日统一进行结算。

6.6 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及有关制度，积极配合甲方做好消防工作。乙方在接收租赁物后对原有租赁物的改变应征得甲方同意，并报相关部门进行审批，且对改变后租赁物的消防、安全负责并承担损失。同时，因乙方原因发生火灾等安全事故使甲方或第三人遭受损失的，一切由乙方负责并承担相关赔偿。

**第七条 装修条款**

7.1 在租赁期限内，如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先报政府有关部门审批，并报甲方备案。同时乙方须承担租赁物因装修、改建而引起的一切消防安全责任。

7.2 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物的公用部分及其它相邻用户造成影响的，乙方应提出相关的改进措施，经甲方书面同意后方可实施。如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方可实施。改建、装修及改进措施引起的相关费用由乙方承担。

7.3 租赁物期满后,如双方不再续租，乙方有义务恢复原状；如乙方未恢复原状的，则由甲方代为恢复，费用由乙方承担。

**第八条 租赁物的特别约定**

8.1 如果甲方把租赁物房产所有权转让（包括公开转让，但不包括国有资产划拨）给第三方时，应当在转让日三十日之前由书面通知乙方。乙方在同等条件下享有优先购买权，但乙方放弃优先购买权的除外。如租赁物由于转让或者划拨原因产权变动的，除出租方变更为新的产权主体外，其他条款不做变动，乙方应与新的产权主体换签租赁合同，办理主体变更相关事项。8.2 本协议期满后, 若乙方需要续租，需在期满前三个月向甲方书面提出。如乙方未未提前三个月书面提出续租，或者虽然提前三个月提出续租，但无法在租赁期满前二个月与甲方达成新的租赁协议的，则甲方可以在本协议期满后将租赁物出租第三方。

8.2 乙方在租赁期间不能改变租赁物的用途。如乙方需转变使用功能、用途特殊情况的，须事先经甲方及杭州大江东产业集聚区管委会书面同意，未经取得前述书面同意之前，乙方不得改变租赁物的用途、功能。乙方如需要转变租赁物功能的，则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。在未经甲方、管委会书面同意的情况下乙方擅自改变使用功能的，甲方有权终止本合同，由此造成的损失及相关处罚由乙方承担。

8.3乙方不得转租、分租、出借租赁物。如发现乙方转租、分租、出借租赁物的，乙方同意按照管委会职能部门会同企业服务处函告的要求进行整改，如在函告整改期限内尚未整改到位的，则甲方有权采取断水断电措施、终止本合同，由此造成的一切损失全部由乙方承担，与甲方无关。

 **第九条 提前终止合同**

9.1除本合同另有约定提前终止本合同外，在租赁期限内，乙方若利用租赁物进行违法活动或欠交租金超过三个月的，甲方有权单方面终止合同，收回租赁物，有权留置乙方租赁物内的财产，并且在解除合同的书面通知发出之日起十五日后，可申请拍卖留置的财产，用于抵偿应由乙方支付的全部费用，包括乙方违约造成的一切损失；拍卖所得不足以清偿尚欠租金的，甲方保留进一步追偿的权利。

9.2 未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前两个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

a.向甲方交回租赁物；

b.交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；

c.应于本合同提前终止前向甲方支付月租金贰倍的款项作为赔偿。

甲方在乙方履行完毕上述义务后十五日内将乙方的租赁保证金无息退还乙方。

9.3 除经乙方书面同意，或按本协议约定行使单方解除权外，甲方不得提前终止本合同。如甲方确需提前解约，须提前两个月书面通知乙方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

a.退还剩余承租期的租金及其它因本合同所产生的费用和保证金；

b.应于本合同提前终止前向乙方支付月租金贰倍的款项作为赔偿；

乙方在甲方履行完上述义务后十五日内迁离租赁物。

**第十条 违约责任**

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方承担。当事人双方都违反合同的，应当各自承担相应的责任。当事人一方因第三人的原因造成违约的，应当向对方承担违约责任。当事人一方和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定解决。

**第十一条 免责条款**

凡因发生严重自然灾害、战争、国家规划调整租赁物需要拆除或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的国家机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

**第十二条 合同终止的有关事项**

12.1 本合同提前终止或租赁期满，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十五日之内迁离租赁物，并将租赁物返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应向甲方支付违约金，违约金金额为逾期天数乘以本合同4.1条项下全部租金总额的千分之五。

12.2 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十五日之内将租赁物清扫干净，搬迁完毕，对租赁厂房恢复原状，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，恢复原状的，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

**第十三条 广告**

13.1 若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

13.2 若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

**第十四条 适用法律**

14.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则向甲方所在地人民法院提起诉讼。

14.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

**第十五条 附则**

15.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

15.2 本合同壹式捌份，甲方执柒份，乙方执壹份，经双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人签字或盖章： 法定代表人签字或盖章：

 签订时间： 年 月 日