

租赁协议（模板）

出租方：*****（以下简称：甲方）

承租方：烟台上发汽车零部件有限公司（以下简称：乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《烟台市房屋租赁条例》等有关规定，甲、乙双方本着平等、自愿、公平和诚实守信的原则，经协商一致，就甲方出租部分房屋供乙方使用事宜订立本合同。

第一条：租赁房屋情况及用途

1、甲方将位于福山区福新路 77 号厂区内的原烟台上发一期厂房三坐标室、附属小空压机房及一间在用大空压机房，一期厂房 630T 冲压设备所在的一跨厂房（包含一部行车的使用，不含外露的冲压设备地坑面积）、一楼三间办公室；原烟台上发三期厂房及办公区域、南侧雨棚下临建（以下简称房屋）及西侧雨棚下路面经营性租赁给乙方使用。

2、甲方同意乙方租赁原烟台上发三期厂房西侧雨棚下的路面，用于存放周转用料箱、料架等。乙方需保证道路的正常通行功能，甲方同意在计算租金时上述租赁区域的道路租赁面积按照一半计算。

3、甲方在乙方租赁厂房的东侧及北侧，提供乙方及乙方租赁房屋内合作单位免费停车位及免费停车的便利。

4、甲方免费提供乙方在厂房外的附属设施/设备（如冷却水塔、储气罐等）所占区域用地。

5、经甲、乙双方确认，租赁区域的清单及面积见下表 1、表 2。

表 1

序号	区域	面积（m²）	备注
1	一期厂房三坐标室、 附属小空压机房	83.89	长 10.37 米，宽 8.09 米
		7.76	长 2.80 米，宽 2.77 米
2	一期厂房空压机房	48.26	长 7.54 米，宽 6.4 米
3	一期厂房 630T 冲压设备所在的一跨厂房	1666.14	包含一部行车的使用， 不含外露的冲压设备地坑
4	一期厂房一楼三间办公室	34.9	
		73.7	
		33.9	
小计		1948.55	

表 2

序号	区域	面积 (m ²)	备注
1	三期厂房及办公区域、南侧雨棚下临建	18306.61	

2	三期厂房西侧雨棚下路面	720	长 120 米，宽 12 米； 面积按照一半计算。
小计		19026.61	

6、甲方向乙方提供租赁区域的土地证、房屋产权登记证（不动产权证）等相关证件的复印件，确保乙方对租赁物的合法使用。

7、乙方需向甲方承诺，该房屋作为生产加工产品的合法经营场所使用，并遵守国家、当地政府有关房屋使用管理的规定。

第二条：租赁期限及交付

1、甲、乙双方约定租赁期限为五年，即从 2021 年**月**日起始至 2026 年**月**日止。

2、甲方如不继续出租，于租赁期届满前 6 个月书面通知乙方，并在租赁期满后收回该房屋；如乙方需要继续承租，应于租赁期届满前 6 个月向甲方提出书面续租请求，在同等条件下乙方有优先租赁权，经甲、乙双方协商一致后重新签订租赁合同。

第三条：租赁费用及支付方法

1、租赁单价：

一期厂房房屋月租金为 16.00 元/平方米（未税）。

三期厂房房屋月租金为 14.00 元/平方米（未税）。

2、签订合同后，甲方按国家行业标准开具增值税专用发票给乙方，乙方发票入账后 60 天内向甲方支付首笔 12 个月的房屋租赁费 3570592.08 元人民币（未税），并支付三个月的房屋租赁费 892648.02 元人民币作为押金（甲方开具房屋租赁押金收据）。12 个月后，每三个月甲方按国家行业标准开具增值税专用发票给乙方，乙方发票入账后 60 天内向甲方支付房屋租赁费。

3、甲方统一对外支付租赁期内水、电费用，乙方承担所承租房屋所产生的水、电费用，按供水、供电单位单价核算进行结算。

4、甲方统一对外支付环卫费用（垃圾清运），乙方承担总费用的 50%，且总额不超过 0.6 万元/年（未税）。

5、甲方统一对外支付安保费用，乙方承担总费用的 50%，且总额不超过 6 万元/年（未税）。

6、承租区域内的保洁工作由乙方自行负责，甲方不再向乙方收取费用。

7、甲方支付乙方承租区域内的房产税、土地使用税，乙方不承担。

8、除上述约定的费用以外，甲方不再以其它任何名义向乙方收取费用。

9、甲方收取费用前，先开具增值税专用发票交给乙方。若国家调整增值税税率，合同按当期新税率执行。

第四条：房屋的使用要求和维修责任

1、甲方保证在乙方租赁期间，该房屋及其附属设施、设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方需对该房屋进行检查、养护时，提前三日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。

2、在乙方租赁期间，因甲方责任造成该房屋及其附属设备、设施有损坏或故障时，乙方应及时通知甲方修复。甲方在接到乙方通知后的五日内进行维修或委托乙方进行维修，费用由甲方承担。

3、在乙方租赁期间，甲方确保乙方用电负荷，并稳定正常供给。发生供电故障时组织及时修复，确保乙方正常生产运营。如因修复不及时，导致乙方损失的由甲方全部承担。甲方根据乙方需求（如扩产需要）增加电力负荷的，甲方配合开通变压器。

4、租赁期间，乙方合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，至使该房屋及其附属设施损坏或发生故障，乙方负责维修。乙方在租赁前，房屋及其附属设施原有的缺陷或租赁后随着使用年限增长所出现的问题，比如：门窗状况不佳、屋顶及墙面雨水渗漏、地/墙面的老化及正常磨损等，乙方不承担责任。

5、租赁期间，乙方可对该房屋进行必要的装修，其费用由乙方自理，但不能改变房屋主体结构。

6、为了设备安装需要，甲方同意乙方在租用场地内部区域可以重新规划布置设备、设施。

7、甲方同意乙方根据生产经营需要，由乙方自行配置必要的消防器材及环保设施。

8、甲方为了乙方正常的收发货需要，同意乙方在租用场地外的通道上给予乙方装货便利，并不收取任何费用。甲方仍对该区域有正常的使用和管理权。

9、乙方生产经营过程中须合法经营，如违反政府有关法律、法规而受处罚，由乙主承担所有责任，与甲方无关。

10、租赁期间，乙方在甲方其它公共区域（门卫、公共道路等）的活动应按甲方的管理要求执行。

第五条：房屋部分退租及返还

1、甲方同意，如部分租赁区域乙方不再使用，乙方可以提前两个月书面提出退租部分租赁面积。退租的区域应为独立房间（如办公室等）或连片的区域。连片的区域原则上不少于 500 m²方可退租。从书面确定的退租日起，甲方不再收取退租区域的租金。部分区域退租后，如甲方已多收取租金，乙方应在下期租金交纳时对多交纳的部分予以扣除。

2、除甲方书面同意乙方续租，乙方应在本合同的租期届满时返还该房屋。

3、乙方返还的该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应相互结清各自承担的费用。同时，甲方需在合同终止前 30 日内将签订合同时收取的押金退还给乙方。

第六条：合同的解除

1、甲乙双方同意在租赁期内，乙方因经营发生变化需解除合同的，可提前 6 个月告知甲方，并将房屋返还给甲方，双方互不承担责任。

2、甲乙双方同意在租赁期内，如出现不可抗力因素致使合同无法继续履行，双方协商后可解除合同，双方互不承担责任。

第七条：违约责任

1、租赁期间甲方擅自解除本合同，提前收回房屋，甲方按提前收回天数的租金的两倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方因停工、搬迁、新租赁产生的差价等造成的损失，甲方负责赔偿乙方损失。

2、租赁期间乙方擅自解除本合同，提前退租的，乙方需支付甲方 6 个月的房屋租金作为补偿。

3、乙方超出合同约定的范围或未征得甲方同意增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状。

第八条：其它条款

1、从本合同签订的租赁期起始日计算五年内，如出现当地政府因城市建设需要将原烟台上发汽车零部件有限公司所属的厂房土地依法列入房屋拆迁许可范围内，乙方需要搬迁的情况，则做如下约定：

（1）、甲方协同乙方向政府反映所需搬迁费用等合理诉求，支付乙方合理的搬

迁费用等（另立协议）。

（2）、甲方承诺，政府支付甲方的土地差额补助款及房屋拆迁补偿款超过甲方收购乙方土地厂房摘牌价部分的税后收益余额视为甲乙双方共同收益，甲方在收到首笔政府款项后六个月内将收益的 50%支付乙方。乙方的收益权不受本合同终止日约束，直至乙方足额获得该 50%收益。

2、甲方承诺，厂区内烟台上发汽车零部件有限公司与原租赁企业签订的合同顺延，但原租赁合同甲方（烟台上发汽车零部件有限公司）应变更为本合同甲方，权、责、义务及收益等同时归属本合同甲方。乙方有义务配合甲方完成与原租赁方的合同改签事宜。

3、一期厂房辅助 630T 冲压设备生产所需的行车，其使用权已包含在厂房租金内，甲方不再单独收取租金。甲方负责行车的年度检定、年度保养及故障大修，乙方负责日常维护。

4、厂区内除土地、厂房及附属设施以外，其它各类生产及辅助设备、设施，如：控制电柜、动力电柜、动力电缆、焊接生产线、四台 630 吨冲压机床及其附属设备、生产用循环水系统（含管路）、压缩空气系统（含管路）、通风系统、物流管理及发运系统、动力监控系统、生产监控系统、三期厂房内视频监控系统、网络设施、地磅、三坐标、办公设施（空调等）、厂房大吊扇、旗杆、“航空报国航空强国”标语牌等为乙方资产，处置权归乙方所有。

5、本合同未尽事宜，双方协商解决，或订立补充协议。

6、本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同条款手写或修改均无效。

7、甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，协商解决不成的，双方可依法向租赁房屋的当地人民法院提起诉讼。

8、本合同经双方签字盖章后生效，本合同一式四份，甲乙双方各执二份，均具同等的法律效力。

出租方：

（盖章）

公司地址：

联系电话：

承租方：烟台上发汽车零部件有限公司

（盖章）

公司地址：福山区福新路 77 号

联系电话：0535-6433507

代理人：

时 间： 年 月 日

代理人：

时 间： 年 月 日