

# 房屋租赁协议

出租方：淮安经济技术开发区实业投资有限公司（简称甲方）

承租方：\_\_\_\_\_（简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方本着互惠互利的原则，经充分协商达成共识，甲方将5号标准化厂房一楼出租给乙方作生产加工使用，具体条款如下：

## 第一条 房屋的基本情况

- 1、房屋地址：淮安经济技术开发区迎宾大道 90-3 号 5 幢
- 2、出租面积：4400 平方米
- 3、房屋用途：生产加工使用

## 第二条 租赁期限

- 1、该房屋租赁期共三年，房租逐年递增百分之五。
- 2、租赁时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。
- 3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。如甲方继续出租的，乙方在同等条件下享有优先承租权，租金标准参照房屋租金评估报告进行调整。但乙方需要在合同期限届满前30日向甲方书面提出。

## 第三条 租金、保证金及支付方式

1、租金采取先付后用原则支付，首年租金标准按一层 11 元 /m<sup>2</sup>/月收取，租金每半年一付，首年租金标准为\_\_\_\_\_元（大写：元整），甲、乙双方租赁协议签订之日起 7 日内，乙方向甲方支付首笔半年租金\_\_\_\_\_元，后续半年租金乙方应在上一半年租金结束前 7 日内向甲方支付完毕。按照上述支付方式约定执行。



2、履约保证金\_\_\_\_\_元，需在合同签订之日起七日内支付到甲方账户。

3、本协议以乙方实际缴纳租金及履约保证金后方可生效，如乙方未按时缴纳租金及履约保证金，本协议视为乙方单方面提前终止合同，按照本合同第十一条第五款内容执行。

4、租赁期满，如乙方需要继续承租的，在同等条件下具有优先权。乙方如在租赁期限届满后不再承租，经甲方检查未发现出租房屋损坏的，甲方正常退还履约保证金（无利息）。如因乙方原因造成出租房屋损坏的，乙方应当将损坏部位恢复原状，并经甲方验收合格后，甲方正常退还履约保证金（无利息）。如乙方对损坏部位故意采取遮挡、掩盖等方式逃避过检查，甲方发现房屋损坏后仍有权要求乙方承担全额赔偿责任。

5、首笔季度租金及保证金支付到位之日起七个工作日内，甲乙双方办理房屋交接手续。

6、乙方将租金缴至以下账户：

公司全称：淮安经济技术开发区实业投资有限公司

开户行：建行开发区支行

账 号：32001725336052510996

#### 第四条 水电费、物业费承担及支付方式

1、水、电、蒸汽使用由乙方自行申请，甲方协助乙方办理开户相关事宜。乙方按照供电、供水公司等部门要求缴纳相关费用，费用于次月 20 日之前按供电公司提供发票缴纳至甲方账户。同时，乙方如需水、电、蒸汽增容，除了承担各项增容、增项费用以外，自行缴纳租赁期用电、用水、蒸汽费用。



2、如乙方使用部分涉及到分摊的水、电费。需每月 15 号前甲方与乙方按实际使用量结算，乙方应在接到缴款通知之日起三日内付清全部水、电费用，逾期不付的，乙方承担每日万分之五的滞纳金。逾期两月未付的，甲方有权单方面终止合同，乙方无权就搬迁、装修及其他损失向甲方要求赔偿。合理分摊费用标准以水电气表抄表底数及自来水公司、供电公司当月实际账单为准。

#### 第五条 租赁期发票出具说明

1、甲方向乙方出具税务部门正规增值税专用发票。甲方应当予以收到租金之日起 30 日内向乙方足额开具相应发票。

2、保证金甲方开具收据并财务盖章。

#### 第六条 房屋修缮与使用

1、在租赁期内，租赁区域内安全乙方自行承担。厂房及办公楼屋顶漏雨由甲方负责，因乙方使用、施工及其他非甲方原因导致房屋漏水除外；乙方负责厂房墙体、地面、窗户及易耗品的维修。

2、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或向甲方承担全额赔偿责任。乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规划、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工否则属违约行为。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权按照下列方式处置：

- (1) 依附于房屋的装修归甲方所有。
- (2) 要求乙方恢复原状。
- (3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。



3、如果企业承租的是园区，则企业入驻后应服从园区的统一管理，并向园区提供物业服务的企业定期缴纳物业费。

## 第七条、权利与义务

### （一）甲方权利、义务

1、甲方有权依法收取租金。

2、甲方应保证对该出租房屋拥有处置权，并按时向乙方交付该出租房屋。

3、甲方负责房屋主体的质量维修（如房屋漏雨等，乙方使用、施工及其他非甲方原因导致房屋质量受损的除外），能保障企业能安全生产使用。

4、乙方未按约定使用房屋或支付房屋租金，甲方有权收回房屋和终止租赁协议。

5、甲方应当保证其对租赁标的物享有合法且无瑕疵的所有权，并保证本合同项下的出租行为已事先征得相关上级主管部门的审批同意，不存在任何实质性或程序性的权利瑕疵。

6、合同到期后，如甲方提前 60 日以书面形式告知乙方不再续租或乙方到期后不再续租，经甲方多次发函仍未搬离房屋的，甲方有权关停该房屋水和电，并按当年租金评估价格追缴乙方逾期占用房屋的费用，甲方有权从保证金中扣除，不足部分由乙方补缴。

### （二）乙方的权利、义务

1、乙方有权按本合同约定的用途使用房屋，不受甲方干涉。乙方所租房屋内的一切财产的安保和生产安全均由乙方负责。

2、乙方在租赁期间负责厂区内的卫生保洁工作，不得私自占用厂区内公共设施，达到文明城市创建标准。



3、乙方在租赁期间，必须做好房屋的消防、水电设施设备的防范措施，保护租赁房屋内设施和其设施的完好无损。非甲方原因引起出租房屋或设施损坏的，由乙方自行负责维修。如给甲方造成损失的，乙方应向甲方承担全额赔偿责任。

4、乙方应合理使用其承租范围内的厂房及其附属设施，在租赁期内应加强生产、经营管理，做到安全生产，租赁期间所发生的火灾及其他安全事故均由乙方负责，甲方不承担责任。如给甲方造成损失的，乙方应向甲方承担全额赔偿责任。

5、乙方在租赁期间，应按照国家法律、法规及工商、税务、消防部门的要求从事生产经营活动，不得从事违法违纪等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任，一经发现，甲方有权解除本合同。若因乙方经营活动引起纠纷或法律诉讼，造成甲方声誉、经济损失，乙方应承担全部责任并赔偿全部损失。

6、乙方不得擅自改变租赁房屋的结构及用途，如确需要改造，须经甲方书面同意后方可进行。乙方如因故意或重大过失造成租赁房屋及其设备的毁损，应负责恢复原状，如不能恢复，甲方有权扣除押金，押金不足以弥补甲方损失时，乙方应向甲方承担赔偿责任。

7、合同期满或合同提前解除，乙方必须按时向甲方交房，并保证房屋清洁、无损坏并确保完好，否则将从押金中扣除所产生的费用。乙方租房期间因装修、增添设施设备等产生的费用由其自行承担，对已形成附和的装饰装修物（硬装部分）无偿归甲方所有。

8、租赁期间，所租赁房屋内的水、电等设施，由乙方负责管理、维修，费用由乙方承担。

9、如乙方使用甲方房屋地址注册公司，租赁合同终止或解除后一个月内，乙方需将注册地址迁出。如逾期迁出，乙方应按



照 500 元/月的标准向甲方支付惩罚性违约金。该违约金甲方有权直接从保证金中扣除。

## 第八条 房屋转租

乙方未经甲方书面同意，不得转租、转借房屋，不得改变租赁用途。如未经甲方书面同意转租，则此转租行为无效，由此产生的责任由乙方自负，甲方有权解除合同，收回房屋，所剩租金不退。

## 第九条 合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋。如果乙方拒绝撤厂搬离并办理相关手续的，乙方每日应按日租金 1.2 倍的标准向甲方支付违约金：

- (1) 未经甲方书面同意，转租、转借房屋。
- (2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。
- (3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
- (4) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。
- (5) 利用承租房屋存放危险品或进行违法活动。
- (6) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用。
- (7) 拖欠房租累计壹个月以上。

3、租赁期满合同自然终止。

4、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

5、房屋租赁期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同：

- (1) 未按合同约定按时向乙方交付厂房的；
- (2) 甲方违反第七条第（一）款的约定，导致乙方无法继续使用厂房的；



(3) 甲方不配合提供乙方办理供水、供电、消防等各项所需相关文件或手续，导致乙方无法正常使用厂房的。

(4) 因甲方其他违约行为导致合同目的无法实现的。

## 第十条 房屋交付及收回的验收

1、甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2、验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的应于 5 日内向对方主张。

3、乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。

4、乙方交还甲方房屋应当将房屋恢复原状，并保持房屋及设施、设备的完好状态。乙方不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经甲方同意留存的物品，甲方视为乙方放弃留存物品的所有权。甲方有权单方处置，且不不承担任何责任。

5、乙方交付前应保证结清所使用的水、电、气及物业费用并提供相关缴费证明，否则甲方有权在保证金中据实扣除相关所欠费用。

## 第十一条 双方的违约责任

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应按照合同向甲方支付违约金十万元（小写：100000 元）。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

(1) 未经甲方书面同意，转租、转借房屋。

(2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。



(3) 改变本合同约定的房屋租赁用途或利用承租房屋存放危险品或进行违法活动。

(4) 拖欠房租累计壹个月以上。

2、乙方如逾期支付租金,每逾期一日,则乙方须按日租金的1.2倍支付滞纳金。同时,乙方未按约定支付房屋租金,甲方有权收回房屋和终止租赁协议。

3、租赁期满,乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还,则每逾期一日应向甲方支付原日租金1.2倍的滞纳金。乙方还应承担逾期归还给甲方造成的损失。

4、租赁期间内,甲方出现本合同第九条第五款所列行为之一的,乙方有权解除合同。

5、租赁期间内,任何一方不得擅自无故提前终止合同。若甲方提前终止合同,则甲方应当退还未到期部分的租金及保证金,赔偿乙方全部装修损失,另外甲方还应当再向乙方支付三个月的租金作为惩罚性违约金;若乙方提前终止合同,则甲方有权不退还未到期部分的租金及保证金,且全部装修无偿归甲方所有,另外乙方还应当再向甲方支付三个月的租金作为惩罚性违约金。

6、本合同任何一方违约的,除按上述约定承担违约赔偿责任以外,还应当承担守约方因主张权利而产生的各项费用(包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、保全担保费、调查取证费等)。

## 第十二条 租赁期安全

乙方在租赁期间,租赁场所内乙方安排人员自行管理,内部安全问题由乙方自行承担。乙方须自行配备消防设施以满足其经营需求,若遇消防监管单位检查或发生火灾及其他安全事故,由乙方自行协调处理并承担全部责任,甲方概不负责及承担责任。如给甲方造成损失的,乙方应向甲方承担全额赔偿责任。





### 第十三条 免责条件

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、不可抗力系指“客观上不可抗拒自然灾害、不能预见、不能避免不能克服等情况”。

### 第十四条 送达条款

本合同中甲乙双方的地址即为双方送达地址（包括但不限于仲裁、诉讼使用），如一方住址有变化，需在5个工作日内书面告知对方，否则退回或拒收即视为送达。

（1）甲方：淮安经济技术开发区实业投资有限公司

地址：淮安经济技术开发区迎宾大道111号

收件人：周秋驰

联系电话：15851722266

（2）乙方：

地址：

收件人：

联系电话：

（3）一方指定的联系人（代收人）拒绝签收导致文书未能被实际接收的，文书退回之日或在用邮政特快专递寄出满三天视为送达之日。

（4）一方未在本合同中载明送达地址的，另一方可按其工商注册地或户籍登记地址送达。

### 第十五条 其他

1、本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分与本合同具有同等法律效力。



2、本合同在履行中发生争议，应本着友好的原则由双方协商解决，协商不成的，提交淮安经济技术开发区人民法院诉讼解决。

3、乙方退租时，甲方需要乙方将房屋内部结构恢复原状的，乙方需按照甲方要求恢复原状。


### 第十六条 合同生效方式

本合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份、淮安市公共资源交易中心存档之用贰份。经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。授权代表签字的，应提供授权委托书及身份证复印件作为本合同附件。

### 第十七条 其他条款

本协议中具体条款有冲突、责任不明确等相关问题最终解释权归甲方所有。

出租方（甲方）  
负责人（签字）：  
(单位盖章)



承租方（乙方）  
负责人（签字）：  
(单位盖章)

年 月 日

年 月 日

