中晶科技场地租赁合同

甲方（出租方）：福建中晶科技有限公司

统一社会信用代码：

乙方（承租方）:

身份证号码/统一社会信用代码：

经甲、乙双方平等、自愿协商，就甲方场地出租给乙方生产经营使用事宜，为明确双方权利义务，自觉诚实履行，依据《中华人民共和国民法典》达成如下一致意见。

第一章 主体

**第一条** （1）乙方承诺：乙方事先已经获得且研究过本合同条款，并参加由中介机构以法定程序举办的公开竞价招租会，符合甲方招租条件，取得相关房屋的租赁权，承诺自觉遵守并履行本协议，并接受管理机构的商务及物业管理。

（2）在乙方承租甲方房产后，乙方以本租赁物为注册地址并作为主要经营场所出资成立公司、合伙企业或者个体工商户的，该公司、合伙企业或者个体工商户应在本合同上签字，作为共同承租人，对本合同项下乙方的全部义务承担连带责任。乙方为法人或合伙企业的，乙方的股东或合伙人应在本合同担保人处签字，对本合同项下乙方的全部义务承担连带担保责任。

（3）若乙方以本租赁物作为注册地址设立公司、合伙企业或个体工商户的，乙方在合同生效之日起六十天内必须提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证及相关经营许可证等证件副本或正本复印件，否则甲方有权解除合同并不予退还履约保证金。当乙方及乙方出资成立实际经营租赁房屋的法人实体,发生工商登记变更的情况，应在变更后的五天内，向甲方提供已登记的工商变更证明材料；但股东和实际控制人发生变化的，不得影响乙方按约定履行合同义务，必须事先征得甲方的书面同意。

（4）乙方经营过程中与他人产生纠纷，或因第三人的原因，导致他人对租赁房产和甲方其他财产造成损害的，乙方应承担连带赔偿责任。

第二章 租赁标的物

**第二条**：**（1）**租赁场地（下称“该场地”）坐落于龙岩市永定区高陂镇环园路5号中晶科技厂区办公楼，建筑面积计 2862.05平方米。该场地属于现状出租，乙方在竞租前对该场地及周边状况已实地做了充分查看和了解，知悉租赁标的物面积及产权性质等状况，确认设施完好。

**（2）**该场地的租赁范围仅限于该场地房屋内专有部分的面积及其室内配套设施。配电机房、消防机房、建筑物周边空地、停车场等不属于本合同项下的租赁范围。乙方须根据甲方要求在正式投产前自费建设厂房周边围挡。

**（3）**乙方经营需使用该场地外墙、屋顶安装广告牌等设施设备的，须向甲方提出书面申请，并征得甲方书面同意，门面招牌的大小及内容需经甲方的审核同意方可安装，并自行办理广告发布的审批手续并承担相应的费用。

第三章 租金、期限及履约保证金

**第三条** 租赁期限：10年，自 年 月 日至 年 月 日止。

**第四条** 租金及缴交方式：每月租金为人民币 元整（¥ 元，含税），卫生管理费为人民币 元整（¥ 元，含税）。租金按月缴交，每月 日前乙方将下月的租金、卫生管理费转入甲方指定账户。乙方出资建设围挡后，免交卫生管理费。

装修免租期：鉴于乙方租期为10年，给予三个月装修免租期时间自 年 月 日至 年 月 日止。

租金收缴账户如下：

甲方账户： 福建中晶科技有限公司

开 户 行：

账 号：

甲方根据实际收到的租金向乙方开具等额增值税发票。合同履行过程中如遇国家税率调整，按含税金额相应调整不含税金额及税额。

**第五条 履约保证金** （1）签订本协议时，乙方向甲方交纳履约保证金人民币 元整（¥ 元）以及水电押金人民币 元整（¥ 元）,甲方将场地交付乙方使用。

（2）履约保证金及水电押金用于担保：乙方完全按约定履行本合同，乙方在承租期内的装饰装修、使用不违约，不损害租赁物（包括公共区域）结构、设施、设备；不拖欠甲方租金及相关费用；不得从事有损甲方声誉的行为；不从事违法经营行为。水电押金用于担保：租赁期内未拖欠水电费。

（3）若乙方有违反本合同约定时，甲方有权不予返还履约保证金及水电押金，且乙方不得主张以履约保证金及水电押金冲抵应支付的租金和其他费用以及应承担的赔偿损失，除非甲方自愿冲抵。在租赁期内无违约，且乙方办妥退租手续，交还租赁物并结清所有相关费用后的十个工作日内，乙方凭保证金收据原件，向甲方办理退回履约保证金、水电押金（不计息）。

第四章 生产使用水、电费用

**第六条** 水费按甲方实际支付该场地的水价格：①水费：按当地水务公司当月价格计费；②电费：按供电公司当月价格计费；乙方收到甲方的结算通知单后三个工作日内向甲方账户缴交水电费。以上费用缴清后甲方出具税务发票。如乙方自行在水务、供电公司开设账户缴费，由乙方自行负责按时缴交，并承担因拖欠费用等原因造成的一切后果。

第五章 装修及维护管理

**第七条 装修改造：（1）**乙方对租赁物的装修改造方案必须取得甲方的书面同意，同时乙方在装饰装修过程中必须严格按照我国有关特种设备、安全生产、消防等相关法规及技术标准或规范要求。

**（2）**乙方对租赁物进行装修时，不得破坏租赁物的主体结构，即不得有在房屋的柱子、梁、承重墙上钻孔、挖洞等损害或可能损害房屋主体的行为，不得损坏原有消防设施设备及遮挡消防设施设备，不得随意分割出租房屋，不得乱拉乱接用电设施、电线等其它危害出租房屋安全行为。不得因装修原因给租赁物的使用造成结构上的危险和其他隐患；若乙方申请结构改造、设备改型等重大设计变更，须征得原建筑设计方、建设施工图审查中心、开发区建筑规划部门的书面同意，所产生的费用和结构改变的安全责任由乙方自行承担；并且乙方的装修设计和施工应当符合国家法律、法规和相关城市管理的规定，不得影响市容市貌和对租赁物以外的其他业主构成伤害。

**（3）**除经甲方同意的改造装修或更改部分项目之外，乙方不得对现有设施设备进行任何安装、改装，包括但不限于随意加装、改装现有供电、消防设施和供水、空调管线、排污管等。否则甲方有权要求乙方恢复原状，并赔偿因此给甲方带来的损失。

**（4）**装饰装修施工过程中产生的建筑垃圾由乙方清运。工程全部完毕后，乙方须报请甲方及其他职权机关（如：消防、环保、安监、卫生管理单位等）验收合格后方可投入使用。

**第八条 日常维护管理：（1）**甲方负责房屋屋梁、柱等主体结构非乙方原因损坏的维修，其他维修责任由乙方自行承担。

**（2）**乙方负有对租赁物及其附属设施（含室内及通道部分的消防等设施）进行日常管理使用和修缮的义务，对租赁物在日常管理使用过程中出现损坏的（含第三人的原因导致损坏），乙方必须及时修复，并承担由此发生的维修费用及经济损失；租赁物主体结构的建筑质量问题除外，但因乙方原因造成的主体结构性损坏的，维修费由乙方承担；乙方对租赁物负有发现和排除隐患的义务，乙方发现建筑物主体结构质量问题应立即书面告知甲方并停止使用。若乙方未能及时修复，并经甲方书面催告后在合理期限内仍未修复的，甲方或甲方委托的管理单位可自行组织力量修复，所产生的费用由乙方承担。

第六章 双方权利义务

 **第九条** 甲方确保上述房屋产权清晰，不引起第三方的争议。依合同约定将场地交付乙方生产使用。

**第十条** 甲方在满足自身正常生产用水、电基础上，仅向乙方提供用一套250KVA配电设备、工业水源等相关配套设施，接通所产生的费用由乙方负责。

 **第十一条** 租金从合同签订生效日起算，乙方未按照合同约定的时间和金额向甲方支付租金，乙方应当以所欠租金为基数按每日0.08%向甲方支付资金占用利息；甲方在送达催款通知书后，在30日内乙方仍未缴纳租金及资金占用利息的，在此期间甲方可依据合同约定，采取相应的锁门、断电、断水等中止营业措施，并有权单方解除租赁合同，收回房屋并且不予退回乙方缴交的履约保证金及水电押金，甲方对乙方投入的装修等费用不予补偿。

**第十二条** 乙方须严格按房屋结构性质使用房屋。可按其经营需要，在不改变物业主体结构的前提下，自行装修。因使用需要对房屋进行增加附属设施和大型设备，必须经甲方同意，甲方有权进行监督。乙方增设的可移动附属设施和设备归乙方所有，该房屋范围内全部附属设施设备的维修责任由乙方自行承担。

**第十三条** 鉴于目前厂区内甲方配备有250KVA的配电设备，如果乙方的用电需求超出甲方现有配备的供电设备设施的情况，需增加的审批手续及所有费用（包括但不限于配电设施、设备等）由乙方承担，甲方只提供力所能及的帮助。

**第十四条** 甲方是属于现状出租，如需启用电梯、空调等所有设施设备所需的各项手续及维修等费用均由乙方自行办理和承担。

**第十五条** 乙方不得在租赁场地生产、储存易燃易爆、剧毒等违禁、危险物品及法律明文禁止的项目。一经发现，甲方有权解除合同并不退还保证金，且由此造成的损失均由乙方承担。因甲方出租给乙方的标的物属于办公楼，乙方的经营应符合国家规定的相关要求，乙方应自行承担因经营业态不符导致无法经营等相关责任。

**第十六条** 工商、税务、水电、消防、治安、环保、卫生等相关手续及年检手续均由乙方自行办理，费用亦由乙方承担。按照相关规定需要甲方协助出示相关材料或相关证明文件的，甲方应予以协助。

**第十七条** （1）乙方在租赁场所内依法自主经营，自负盈亏，其经营行为与甲方无任何法律关系。租赁场所用途须以不动产权证列明为准，从事产业须符合当地政府招商落地规定，乙方必须依法依规诚信经营，不得违反国家法律、政策，不得扰乱公共秩序和社会公德。乙方应自觉遵守商务管理规则、消防安全、安全环保等制度。**在租赁期内乙方为房屋的实际管理人及安全经营的责任主体，乙方对该房屋内负有全部安全责任，**在租赁期限内，乙方应做好租赁场所防火、防毒、防盗、防事故等安全防范工作，按有关规定配置灭火器及相关消防器材。该房屋内发生的人身安全及财产损失，或第三者人身安全及财产损失的，均由乙方承担全部责任及赔偿，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电燃气使用不当、在房屋内摔倒等人身及财产损害，甲方不承担任何责任，若甲方因此承担责任的，甲方有权向乙方追偿。同时乙方应无条件接受甲方的检查管理，若存在问题应及时整改到位，经甲方或管理单位书面催告后拒不整改或整改不到位的，甲方有权采取终止营业措施，或由甲方自行组织整改所产生的费用由乙方承担。同时甲方有权解除合同，收回该房屋履约保证金、水电押金及已预收的租金均作为惩罚性违约金不予退还。

（2）乙方应及时处理经营中出现的各种纠纷，维持稳定的经营秩序。乙方必须连续租赁六个月（不含免租期）以上方可提出解除合同请求。因其自身原因需要提前解除合同的，应当提前六十天向甲方提出书面申请，经甲方同意合同解除，同时乙方缴交的履约保证金、水电押金作为赔偿性违约金不予退还；若乙方未提前六十天向甲方提出书面申请，且未经甲方同意擅自解除合同的，除乙方缴交的履约保证金、水电押金作为惩罚性违约金不予退还外，可视实际损失情况有权追究乙方相应的违约责任或法律责任，期间租金按照实际使用时间缴纳，同时乙方应按剩余未满租赁期限的租金30%向甲方支付赔偿金。

**第十八条** 租赁房屋使用过程中，乙方应做好安全管理工作，发现或被发现安全隐患应立即整改至消除，造成安全事故的由乙方自行承担损失和可能产生的法律责任。租赁期间，乙方必须注意防火、用电、生产等安全，认真执行消防、安全生产、环保等法律、法规等相关规定，对安全承担全部责任，必须做好相关人员安全宣传教育、租赁场所日常安全检查、巡查和安全预防等各项工作，确保消防等安全措施到位。乙方因火灾或其他原因损害出租户的房产或相邻的其他房产等财产的，甲方可以立即解除合同，并要求乙方赔偿全部损失。此外乙方还应按本合同的其他约定承担相关的责任。造成甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

**第十九条** 乙方应在终止或解除之日起七天内将其可移动物品或资产搬离，该房屋内不可移动部分（包括但不限于：门、窗及附属玻璃、地板装修、墙面及吊顶装修、水电照明、消防设施、改造后的墙体、其他固定装修装饰以及各类管线装置等）自动无偿转作甲方资产，甲方不另补偿乙方。。且乙方须保证设施、设备完好齐全，清洁干净后将租赁物及其他设施交还甲方；房屋外观及设施设备较出租时有损坏的，乙方须负责修复或赔偿损失。逾期不腾房移交的，所遗留物品(含装修装饰部分)视为乙方的遗弃物，甲方有权自行处置（包括但不限于：拆除、丢弃、留用、变卖等），处置所得款项用于抵扣清理费用，不足部分由乙方承担。未经甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行改造或扩建；甲方书面同意的，合同到期或解除时甲方未要求拆除恢复原状的，改造或扩建部分无偿归甲方所有，乙方不得要求补偿或赔偿。甲方要求拆除恢复原状的，乙方应无条件执行并承担所有费用。

**第二十条** 使用场地使用期满后，甲方需将场地或其周边的场地在龙岩市产权交易中心进行招租，合同期内乙方无违约行为，合同期满后拟续租的，如甲方不改变用途，在同等条件下（甲方将该房屋与其他租赁物共同对外招租的除外），乙方具有优先承租权，但乙方在履行本合同过程中曾拖欠租金、水电费、卫生管理费等其他费用的，不得享有优先承租权，且甲方有权视情节严重程度拒绝乙方进场竞租。如乙方竞租未成功，乙方无条件在使用场地使用期满后五日内撤场以便甲方将场地交付给承租人。若未按规定时间内撤场的属乙方违约责任，按第十九条款处理。甲方可要求乙方对租赁厂房周边进行围挡、开设专用通道，由乙方负责完成围墙、专用道路建设后，经双方协商，甲方可免除乙方卫生管理费用。

**第二十一条** 出现下列情况可提前解除合同，互不追究违约责任：

（1）双方协商一致，达成解除协议的；

（2）由于城市功能区划改变、法令、战争、征用、拆迁等政府行为、政府命令要求等不可抗力原因需要收回租赁房屋或不可抗力致使该租赁房屋无法继续经营，双方可解除合同，结清费用后互不追究责任，甲方退还乙方缴交的履约保证金，并给予乙方一个月搬迁过渡期，搬迁过渡期到后，无条件收回，乙方不得提出异议，乙方不得要求甲方任何形式的补偿、赔偿。

（3）出现严重自然灾害事件（如地震、洪水、台风等）导致租赁房屋主体结构损毁或租赁物期间自然损耗、第三方人为损坏而导致无法使用,且甲方无法在六个月内将损毁恢复时，甲方可解除合同，甲、乙任何一方均可不承担任何责任。

**（4）以上情况下的合同解除，甲方不给予乙方任何补偿，乙方应按本合同第十三条约定移交该房屋。因此乙方在确定装修、装饰方案时应考虑该约定并自愿承担可能发生的不利后果。**

**第二十二条** 本合同租赁期满或解除后，乙方务必在期限届满之日或者自本合同解除之日起五日内将该房屋移交给甲方。移交时甲、乙双方现场验收，经甲方书面确认后乙方交付钥匙结清水电费、卫生管理等费用后方视为完成移交义务。

**第二十三条** 乙方应于前述移交之日前将属于乙方所有的可移动物品或资产搬离，移交之日仍未搬离的物品或资产均视为乙方放弃该房屋所有物品的所有权，甲方有权自行处置（包括但不限于：拆除、丢弃、留用、变卖等），处置所得款项用于抵扣清理费用，不足部分由乙方承担，乙方不得有异议;甲方可申请龙岩市闽西公证处对乙方滞留财产的现状及清点、封存行为进行证据保全，由此产生的费用由乙方承担。乙方所做的装修装饰应当恢复至承租时的原状，除非甲方同意予以免除。

**第二十四条** 乙方未按时将租用房屋移交给甲方的或未按约定结清水电费、卫生管理等费用的，除按其他约定处理外，履约保证金、水电押金作为惩罚性违约金不予退还。

**第二十五条** 乙方应与参加竞标时工商登记、税务登记等等相关文件所记载的经营业主或法人代表相符合，若乙方违反以上规定的，经核实，甲方可立即解除合同，履约保证金、水电押金作为惩罚性违约金不予退还。

**第二十六条** 乙方在合同生效之日起60日内必须提供营业执照、税务登记证或相关经营许可证等证件副本或正本复印件，否则甲方有权解除合同且履约保证金、水电押金作为惩罚性违约金不予退还。

**第二十七条** 乙方在使用房屋期间，应按时向甲方支付水费、电费、卫生管理费及其他费用。若乙方偷水、偷电或逾期缴纳各项相关费用的，经警告无效后，甲方有权解除合同且履约保证金、水电押金作为惩罚性违约金不予退还。

**第二十八条** 乙方所租房屋只用于本合同约定用途的合法经营场所，不得用于非法活动，也不得改变租赁物的用途，租赁期间未经甲方书面同意不得向他人转租、分租、转借、抵押租赁房屋，或者以其他任何方式让予任何第三方使用，一经发现甲方有权解除合同且履约保证金、水电押金作为惩罚性违约金不予退还。

第六章 违约责任

**第二十九条** 违反本合同约定的，违约方都应当承担相应的违约责任；同时违反两条以上约定的，最终承担违约责任金额分别累加计算。

**第三十条** 乙方（含乙方投资经营使用租赁物的法人单位）有下列行为之一的，应按年租金30%向甲方支付赔偿金；同时甲方有权解除合同，收回房屋，履约保证金、水电押金作为惩罚性违约金不予退还，因此而造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

（1）擅自拆改租赁房屋结构或改变用途的；

（2）将承租房屋擅自转让、转借他人或擅自调换使用的；

（3）将承租的房屋擅自转租（含变相转租、分租、擅自变更股东等）给第三人的；

（4）在租赁房屋进行违法活动的，被司法机关或行政机关依法查封的；

（5）不合理使用租赁房屋或过失而导致租赁房屋受损的；

（6）拖欠租金、卫生管理费、房屋占用资金等费用超过三十天的；

（7）乙方以本租赁物作为注册地址设立公司、合伙企业、个体工商户破产清算或经营期限届满终止，或被吊销营业执照，或乙方持有投资经营租赁房屋的法人单位股权被查封冻结,而乙方或乙方投资经营租赁房屋的法人单位又无法提供新的担保的；

（8）乙方违反该合同约定，但相关条款未明确违约责任的，甲方有权扣除履约保证金，乙方未在十天内补足履约保证金至第五条约定金额的。

**第三十一条** 乙方违反本合同第二条（3）、第七条、第八条、第二十条、第二十一条、第二十五条之规定的应支付相当于三个月租金的赔偿性违约金；同时视实际情形甲方有权解除本合同，收回租赁物。本章约定的违约责任与本合同其他条文约定的违约责任有不同规定的，适用责任较重的条文约定。

**第三十二条** 租赁期间，如果需提前终止合同，双方均需提前60天以书面形式通知对方，乙方必须连续租赁经营六个月以上方可提出解除合同请求。在乙方无拖欠甲方租金水电费或无其他违约的情况下，如果是甲方基于自身原因提出提前终止合同，则甲方需退回乙方缴交的保证金同时退回1个月租金作为给乙方的补偿（该款项包括装修款、生产经营损失等乙方不得主张任何其他赔偿）；如果是乙方提出提前终止合同，乙方自愿将缴交的保证金给甲方作为提前终止的补偿金。

**第三十三条** 乙方应遵守国家及地方各项法律法规和甲方厂区管理相关规定，若乙方存在违反制度的情况，甲方有权按制度中的违约处理追究乙方的违约责任。

第七章 争议解决

**第三十四条** 发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的，向租赁物所在地人民法院起诉。为解决该合同争议所产生的费用由违约方承担，包括但不限于守约方为违约方垫付的（或守约方可向违约方追偿的）第三人索赔费用、守约方应诉第三人而负担的律师费、诉讼费、保全保险费等费用及守约方为实现对违约方债权所负担的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等费用。

第八章 其它

**第三十五条** 本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方签订补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。

**第三十六条**  除本合同另有约定外，一方需将重要事项告知对方的，须用书面形式（可通过电话、电子邮件、传真等快捷方式先行通知对方，再补书面材料），并按照本合同所写明的地址予以寄送，对方应予签收。双方确认：以本合同中载明的双方的联系地址作为双方具有法律效力的送达地址，任何一方以邮政快递或挂号信的方式邮寄文件资料至对方的联系地址，则不论对方有否签收，都视为已送达对方并已被对方接收。

**第三十七条** 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

**第三十八条** 本合同经双方签字盖章后，且甲方收到乙方足额缴纳的履约保证金及首次租金人民币 元整（¥ 元）时生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人（盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

签订时间、地点： 年 月 日于龙岩市永定区