

合同编号: 2016CF-014

房屋租赁合同

出租方: 河北桑德循环经济产业园投资管理有限公司 (以下简称甲方)

承租方: 苏.林 (以下简称乙方)

河北桑德循环经济产业园 房屋租赁合同

本合同由以下双方于 2016 年 3 月 18 日在 产业园 签署。

出租方：河北桑德循环经济产业园投资管理有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：李然然

注册地址：河北省邯郸市魏县张二庄工业园区

注册号/统一社会信用代码：911304343080962053

联系电话：15354305333 15354306333

承租方：苏彬（以下简称乙方）

法定代表人：

注册地址：

注册号/统一社会信用代码：

户籍地址：河北省邯郸市魏县牙里镇苏庄村

身份证号码：132122196103205634

联系电话：13831086166

鉴于：甲方为河北桑德循环经济产业园项目（简称‘园区’）开发主体，截止目前该项目土地、规划和建设正在办理实施中，甲方将拥有本合同项下厂房/商铺（简称‘房屋’）的合法所有权。

乙方根据其在河北桑德循环经济产业园投资生产之需求，就租赁甲方所有房屋事宜依据相关法律、法规与甲方达成以下约定，以资双方信守履行。

第一条 房屋基本情况

1.1 地址：河北省邯郸市魏县张二庄镇中烟村

1.2 房屋位置：15 栋 2 号

1.3 房屋的建筑面积：☐ 厂房 666 m² 及室外场地（配套）1000 m²；

☐ 商铺 360 m²。

甲乙双方同意，以合同约定面积作为交纳各项费用的基数。

1.4 房屋交付时状况：以实际交付为准。

第二条 租赁用途

乙方租赁的房屋仅作办公、生产使用，乙方所租房屋仅供乙方自用，乙方不得改变房屋用途，不得擅自将租赁房屋转租、分租、转让、私自交换使用、出卖或变相出卖使用权，不得利用租赁房屋进行非法活动否则视乙方违约，且承担由此给甲方造成的一切损失。

第三条 租赁期间

3.1 租赁期限：

租期2年，自2016年4月28日（“起租日”）起至2018年4月27日止。

3.2 续租：

本合同约定租赁期限届满后，乙方需要继续租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前 2 个月以书面方式向甲方提出，乙方在同等条件下有权优先续租。如果甲方同意续租的，租金标准及相关事项由双方另行协商确定，并在租赁期限届满前 10 日完成签署房屋续租合同。

3.3 租赁期间营业范围：

本合同约定乙方厂房：经营范围仅限于废塑料回收与初、深加工；废家电、电子回收与初、深加工；橡胶产品初、深加工等；乙方商铺：经营范围仅限于超市、宾馆、餐饮、诊所、五金电料、金融服务等，最终厂房/商铺实际用途需甲方书面同意。

第四条 租金及支付方式

4.1 乙方所承租房屋的租金标准为：**【50000】**元/年（含税），大写：伍万零仟零佰零拾零元。

4.2 租金支付方式及期限。

4.2.1 房屋租金以电汇、现金或支票按年付方式支付至甲方下列账户：

开户单位：河北桑德循环经济产业园投资管理有限公司

开户银行：邯郸银行魏县支行

人民币账号：866450100100019554

4.2.2 房屋采取先付费后使用原则，按如下约定期限支付：

于 2016 年 4 月 28 日前支付¥ 50000 元，大写：伍万零仟零佰零拾零元

于 2017 年 4 月 27 日前交付¥ 50000 元，大写：伍万零仟零佰零拾零元

第五条 履约保证金

5.1 为保障合同的履行以及租赁房屋设施的完好，乙方应于交付首期房屋租金的同时向甲方支付履约保证金【5000】元（大写：伍仟元整）。

5.2 乙方不能以履约保证金折抵租赁期间应向甲方支付的租金或其他费用。

5.3 履约保证金的使用：

5.3.1 如乙方未能按照本合同约定向甲方支付租金，甲方可扣留、没收全部或部分履约保证金冲抵。

5.3.2 如乙方违反本合同的约定，造成甲方损失，甲方可扣留、没收与上述损失等额的履约保证金。

5.3.3 甲方按本合同规定扣留、没收履约保证金后，所余履约保证金的总额少于合同约定金额时，乙方须在接到甲方书面通知后3个工作日内将履约保证金补足。

5.3.4 当租赁期满且甲乙双方不再续约时，在乙方按本合同的约定交还租赁房屋且双方签署返还确认书并缴清所有费用后7个工作日内，甲方须将乙方支付的履约保证金足额无息退还乙方。

第六条 物业管理

6.1 华之杰物业公司（“以下简称”物业管理者“）作为甲方指定的唯一物业管理公司，行使对房屋的物业管理权。

6.2 乙方应在本合同签订之日与物业管理者同时签订《物业服务合同》。乙方应严格履行《物业服务合同》，否则视为乙方违反本合同。

6.3 物业管理费由乙方交纳，乙方应按照《物业服务合同》规定的物业管理费标准向甲方支付物业管理费。

第七条 费用承担

7.1 双方应按照国家 and 北京市的相关规定各自承担因签订、履行本合同而产生的相关税费，包括但不限于租赁合同登记备案的费用、印花税等。

7.2 乙方承担因使用租赁房屋而发生的其他各项费用。

7.2.1 房屋物业管理费 0.75 元/月/平方米。

7.2.2 有线电视收视费 / 元/月。

7.2.4 电费：按照电业部门确定收费标准收取，峰谷电表安装后产生的电
度电费、基本电费、功率因数调整电费由商户自行承担。

7.2.5 燃气费： / 元/每立方米。

7.2.6 停车费：地上车位 / 元/月/个。

7.2.7 垃圾清运费 。

7.2.8 电话线占用费 / 。

7.2.9 网络使用费 。

7.2.10 其他费用： / 。

7.2.11 上述各项费用甲、乙双方同意按上述商定的价格标准执行，若遇国家价格调整由双方协商做相应调整，另附补充条款。

第八条 转租及分租

未经甲方书面同意乙方不得将本合同项下房屋另行转租、转让承租房屋承租权、与他人交换各自承租的房屋或交给第三人使用，否则，甲方有权提前解除合同，收回房屋，由此造成的一切损失由乙方全部承担。

第九条 租赁房屋的交付

9.1 乙方应在签署本合同并承诺遵守有关物业管理规定，按照本合同第 4.2 条及第 5.1 条的约定向甲方支付首期租金及履约保证金等有关费用之日起 7 个工作日内与甲方办理租赁房屋的交接手续。《厂房/商铺附属设施、设备清单》经双方交验签字盖章并移交房门钥匙及签字确认后视为交付完成。

9.2 乙方因自身原因延迟办理承租房屋的交接手续的，视作乙方已于起租日接收承租房屋且租期已于起租日开始计算。

第十条 租赁房屋的装修

10.1 乙方在租赁期内对租赁房屋内外进行的任何装修，应遵守以下约定：

10.1.1 乙方自行办理装修房屋有关的批准手续并承担相应费用，并且在获得有关政府部门对装修设计文件的批准及甲方批准后方可开始对承租房屋进行装饰装修工程。

10.1.2 乙方应保证对房屋进行的装修由具有合格资质的建筑公司承担，在进行室内装修前，应先将装修方案呈报甲方备案。

10.1.3 乙方对承租房屋进行的装修，应符合国家相关法律法规及行业规范的要求，并遵守物业管理者的装修规定，服从其管理，且应提前向甲方提供

经消防局批准的内部装修设计施工图。装修期间所发生的一切费用由乙方承担；

10.1.4 乙方应确保其装修方案不违反甲方对公共区域和公用设施的管理，并对其他承租人的使用不构成任何影响。

10.1.5 在装修和使用承租房屋的过程中，除非经甲方书面同意，乙方不得对租赁房屋的主要结构及装置作任何变动、改变、拆除或调整。

10.1.6 乙方应保证装修或改造须与租赁房屋所在建筑或建筑群的整体形象保持统一，不得以任何方式毁坏承租房屋或其所在建筑或建筑群的外观。

10.1.7 乙方装修过程中，甲方有权进行监督检查。装修完工后，乙方除应取得相关部门的验收合格文件外，亦应取得甲方的书面验收合格确认。

10.2 本合同终止时，若乙方不再续租，乙方对租赁房屋进行的装修及添加的设备设施，在拆除后不影响房屋及原有设施设备正常使用并能达到出租标准的，可在甲方监督下拆除。不宜拆除的附和装饰物，无偿归甲方所有。

10.3 乙方进行装修或改扩建所需的或可能发生的规划、环保、水、电、通讯、消防、安保等国家规定的申请报批手续由乙方自行办理。如需甲方提供乙方办理报批所需的相关文件、图纸、资料等证明材料或需加盖有关证明印鉴等，甲方应积极配合。甲方对于此等业务不得收费，因报批产生的相关费用由乙方承担。

10.4 乙方装修还应符合其与物业管理者之间的约定。

第十一条 双方的权利与义务

11.1 甲方的权利及义务：

11.1.1 甲方应确保其具有房屋所有权。

11.1.2 甲方应积极配合乙方办理工商登记等所必须的相关手续。

11.1.3 在本合同签署后，乙方同意甲方有权在甲方租售园区房产时无偿使用乙方的名称、商号、商标、标志进行对外宣传，包括但不限于广告。但该等宣传内容应当仅限于双方之间就承租房屋已经发生的租赁关系。

11.1.4 甲方保留在租赁期内的任何时间，为公共利益，在通知乙方后，变更、修缮及临时封闭园区公共部位/区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管信道电梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利，同时亦保留更换园区公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利。

11.1.5 甲方应对其提供的租赁房屋及变配电室等配套设施进行定期维修保养、更新，以保证租赁房屋及设施的安全和正常使用，并达到国家规定的要求，但对因不可抗力、公用事业供应单位或政府有关部门、乙方的原因(检修、事故、乙方欠缴)导致的供应中断，甲方不承担责任。

11.1.6 租赁期限内，甲方有权在必要时委派工作人员或物业管理者进入乙方租赁房屋内对公共设施进行检查和维护，但应提前通知乙方，紧急情况除外。

11.1.7 甲方或物业管理者在发出通知并留出合理时间供乙方安排工作后(紧急情况除外)，有权暂停乙方租赁房屋内的任何设施以方便进行维修，无需对乙方进行补偿。但甲方应尽量将维修事宜安排在乙方非工作时间进行，以保证乙方正常经营不受影响或干扰。

11.1.8 非乙方责任租赁房屋内出现墙壁、屋顶、门窗、主要结构、地板、电缆、上下水管道等固定装置和设备损坏时，甲方应及时修缮并承担相应的修理费用。

11.2 乙方应承担的责任及义务：

11.2.1 乙方应按合同约定用途使用该租赁房屋，并保证其在租赁房屋内的活动合法。否则，乙方赔偿由此造成的实际损失，甲方并有权终止合同。

11.2.2 乙方保证按照合同约定如期支付租金、履约保证金及其他根据本合同约定应向甲方支付的相关费用。

11.2.3 乙方应正常合理使用并爱护租赁房屋及甲方提供的各项设施。若损坏租赁房屋及甲方提供的各项设施，乙方应予赔偿；如发生自然损坏，应及时通知甲方，并配合甲方及时给予修复。

11.2.4 在租期届满并未办理续租时及时搬出租赁房屋，并按入住日期前的状态或确保甲方能够出租的状态将租赁房屋交还甲方。

11.2.4 乙方应严格遵守物业管理者的各项规定及其他根据法律、法规及管理要求应由乙方遵守的各项规定。

11.2.5 未经甲方或物业管理者书面同意，乙方不得在窗外、外墙、公共走廊墙上、电梯间及其它共用区域悬挂、张贴、附置或以其它方式放置任何广告、标识、招贴或其它资料。

11.2.6 乙方不得在租赁房屋内存放法律禁止的物品和其他易燃、易爆的物品或危险物品。

11.2.7 乙方拒绝甲方或物业管理者派员进入租赁房屋内维修导致乙方损失的，由乙方自行承担；造成甲方或第三方损失的，乙方应予以赔偿。

11.2.8 租赁期内房屋或甲方交付设施出现或发生非因乙方原因而导致的妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，甲方应在接到乙方书面维修通知 48 小时内进行维修。甲方无正当理由不予维修的，乙方可视实际需要在发出通知 48 小时后自行维修，维修费用由甲方承担，但乙方应向甲方提供合法维修费用的正式发票。

11.2.9 租赁房屋内发生意外事件的，由乙方自行解决，乙方应及时书面通知甲方。

11.2.10 因乙方使用不当或人为毁损对租赁房屋建筑及其设备设施造成损坏的，乙方应负责修复，并承担修复费用。如乙方未能及时维修，甲方有权委托专业机构进行修复，其费用由乙方承担。因此给甲方或第三方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

11.2.11 乙方应自行承担承租期内承租房屋内由乙方自行负责的装修部分的维修责任和费用。

11.2.12 乙方生产产生的废气、噪音、粉尘、烟尘等污染物由乙方自行环保处理，处理后的废弃物要符合环保标准。

第十二条 租赁合同的终止与解除

12.1 租赁期限届满，本合同即自行终止。

12.2 乙方发生下列情形时，甲方有权立即解除并终止本合同，由此造成的一切损失由乙方承担。

12.2.1 擅自将租赁房屋转租给第三人的。

12.2.2 擅自装修或改变租赁房屋用途的。

12.2.3 乙方违反本合同约定，不承担维修责任或破坏性使用租赁房屋，致使房屋或设备严重损坏的。

12.2.4 未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁房屋结构的。

12.2.5 乙方利用租赁房屋进行违法经营活动的。

12.2.6 乙方逾期未支付租金、履约保证金或其他相关费用超过【30】个工作日或者欠缴各项费用达【2000】元。

12.2.7 乙方入园的生产设备达不到甲方和环保部门认可的技术及环保标准的。

12.2.8 甲方交付房屋后【 60 】日内，乙方仍未完成设备进场的。

12.2.9 租赁期间乙方增加、改变经营范围的，须经甲方书面同意，否则甲方有权单方面解除合同，乙方承担甲方及其他商户全部损失。

12.2.10 租赁期间乙方沉淀池制作标准、除烟设备等达不到甲方和环保部门要求的，甲方有权单方面解除合同。

12.2.11 其他甲方认为需要解除合同的情形。

12.3 乙方应保证所交还的租赁房屋建筑、设备设施完好、无损坏，乙方应与甲方签署承租房屋返还确认书。在未签署承租房屋返还确认书之前乙方擅自撤离的，甲方对乙方撤离后的承租房屋进行清理、整改、对有关设施设备进行维修、更换，在此期间，乙方应当按照本合同约定的租金标准承担承租房屋的租金。建筑、设备、设施因乙方人为原因毁损的，乙方应负责将房屋恢复原状或交纳恢复原状必要的费用。

第十三条 房屋所有权的变动

产权人有权在本合同履行期间对租赁房屋的所有权进行处分，包括但不限于出售、抵押等行为，甲方承诺对上述对房屋所有权进行的处分行为不影响本合同的效力。

第十四条 违约责任

14.1 由于甲方原因导致甲方未能按时向乙方交付租赁房屋时，乙方有权根据延期天数相应推延起租日。

14.2 乙方逾期支付租金、履约保证金或相关费用，每逾期一日，乙方应向甲方支付年租金总额 1%的违约金。

14.3 租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 30 日书面通知甲方，并按年租金的 20%向甲方支付违约金。

14.4 甲方因乙方发生第 12.2 条中列举事项解除本合同的，不影响甲方追究乙方的违约责任。甲方有权不予退还乙方支付的履约保证金。如乙方给甲方造成损失的，而履约保证金金额不足抵付甲方损失的，乙方还应赔偿造成的损失。

14.5 甲方因乙方发生第 12.2 条中列举事项，解除本合同的，乙方应在甲方通知合同解除之日起 3 日 内搬出，同时保证搬出时租赁房屋保护完好，具备可出租状态。

14.6 本合同期限届满终止之当日，或因其他原因提前终止之日起 3 日内，乙方应将租赁房屋内乙方所有的动产全部搬出，乙方拒绝搬出或拆除的，视为乙方放弃该动产、设备设施的所有权，甲方可以自行处置。若乙方未能于上述约定的期限内按照约定状态交还承租房屋的，则自上述承租房屋交还期限届满之日的次日起，每逾期一天，乙方须向甲方缴纳滞留房屋占用费 400 元并承担相关的其他费用，直至乙方按照合同要求返还承租房屋为止。若因此造成甲方因延迟向新租户交付承租房屋而需承担违约金、中介费等其他损失的，乙方均应赔偿。

14.7 本合同终止或解除后，已附合的装饰装修物无偿归房屋所有权人所有，未附合的装饰装修物乙方可以拆除，因拆除造成厂房/商铺损毁的，乙方应予以恢复、赔偿。乙方不得故意破坏租赁厂房/商铺已附合的装饰装修物，应无偿移交给甲方，乙方有上述违约行为的，应向甲方支付【 5000 】元的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿该损失。

14.8 乙方擅自对该厂房进行装修、装饰或添置新物的，甲方可以要求乙方按年租金的 20% 支付违约金，并恢复原状或者赔偿损失。

第十五条 不可抗力

15.1 如房屋在租期内由于不可抗力的原因遭到严重毁坏，以致无法正常使用，甲方又决定不予修复或决定推倒重建时，甲方可在发生毁坏之日起十日内将决定书面通知乙方。自甲方书面通知乙方之日起本合同即告终止，乙方应立即迁出所租房屋，甲方不负赔偿责任。

15.2 如遭毁坏和房屋经修复尚可正常使用，甲方又决定重新修复的，修复期间免收租金，自修复竣工日起，恢复收取租金。

15.3 因不可抗力导致的各方的损失自行承担。

第十六条 放弃权利

16.1 甲方知悉乙方违约而又接受租金时，不得被视为甲方放弃其就乙方违反本合同项下应遵守及履行的任何约定而向乙方追究违约责任的权利。

16.2 乙方未足额缴付租金或其他费用时,甲方接受的不视为甲方同意乙方少缴,甲方接受数额不足的款项,不影响其追索欠租欠款的权利,亦不影响其按本合同或法律规定采取其他措施的权利。

16.3 甲方对乙方一次或多次不履行本合同项下乙方的责任或义务不予追究,不构成甲方对乙方持续或再次的不履行放弃自身的权利,也不消除或影响甲方因乙方此等持续或其后的不履行或违反而根据本合同享有的权利及补偿。甲方做出或没有做出任何事项均不得构成甲方放弃追究乙方的违约责任,除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

第十七条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议的,双方应友好协商解决,协商不成的,双方均可向【北京】仲裁委员会申请仲裁,该会依据其现行有效的仲裁规则在【北京】进行仲裁。在解决争议期间,除引起争议的事项外,双方应继续履行本合同其他条款。

第十八条 合同补充内容

乙方现行有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码的副本复印件(均加盖公章)向甲方提供备案,乙方为个人的需提供本人的身份证及户口本复印件并按指纹交甲方备案。乙方的签约代表如非其法定代表人/负责人,须向甲方提供由其法定代表人/负责人签字并加盖公章的授权委托书(附受托人身份证复印件)。

第十九条 其它

19.1 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并盖公章或合同专用章后生效。一式四份,甲方三份,乙方一份,双方持有合同具有同等法律效力。

19.2 乙方需另行与物业管理者签署《物业服务合同》。

19.3 其他未尽事宜,由甲、乙双方另行协商并签订书面补充协议,补充协议为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

甲方:

河北桑德循环经济产业园投资管理有限公司

法定代表人或授权代表(签字):

签订日期:2016年3月18日

乙方:

法定代表人或授权代表(签字):

签订日期:2016年3月18日