厂房租赁合同书

出租方（以下简称甲方）：海南农垦中建农场有限公司

承租方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规规定，甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其合法拥有的28队路口肥料厂厂房（以下简称该厂房）出租给乙方使用的有关事宜，经友好协商，达成如下协议：

一、租赁范围及用途

（一）甲方租赁给乙方的厂房坐落在中建农场公司28队路口处，厂房建筑面积为4163.79平方米。

（二）乙方租赁厂房用途仅限于生产经营（经营范围以乙方营业执照或有效证件为准），未经甲方书面同意，乙方不得改变用途。

二、租赁期限

租赁期限为叁年，自 年 月 日起至 年 月 日止。乙方办理承租手续时，必须缴交身份证复印件或营业执照复印件等相关证件，以供甲方备案。

三、租金及支付方式

（一）年租金：该厂房第一年租金为人民币 元（大写： ），第二年租金在第一年租金的基础上递增3%，即为人民币 元（大写： ），第三年租金在第二年租金的基础上递增3%，即为人民币 元（大写： ）。

（二）租金支付方式为一次性支付，即在本合同生效之日起十个工作日内，乙方一次性向甲方支付叁年租金，共计 元（大写： ）。

四、租赁保证金

（一）乙方应在合同签订之日，向甲方支付第一年租金的三个月租金即 元（大写： ）作为租赁保证金。

（二）租赁保证金用途：租赁保证金用于保障厂房及其附属设施在租赁期间的完好，以及乙方按时支付水电费等相关费用。

（三）租赁保证金退还：租赁期满，且乙方无违约行为，甲方应在乙方交还厂房并结清所有费用后无息退还租赁保证金。

五、费用承担

乙方租赁期间，水费、电费、垃圾费处理费以及其它因乙方生产经营而产生的其他所有费用均由乙方承担。如乙方未按时缴纳，甲方可预先从租赁保证金中扣除代为缴纳，租期满后，如租赁保证金存有余额，甲方则无息退还，如租赁保证金不足以抵扣费用的，则乙方还需向支付剩余费用。

六、甲乙双方的权利与义务

 （一）甲方有权对乙方的经营行为进行监督，督促乙方做好安全生产、环境保护等工作。

（二）乙方在承租期间，须遵守甲方的环境卫生管理有关规定，做好消防、安全、环保、卫生工作。发现安全隐患时，甲方有权责令乙方进行整改，如不进行整改的，甲方有权立即终止合同。由乙方原因导致的安全事故、食品安全、消防事故、环保、卫生等问题，造成的一切后果均由乙方负责。甲方不承担。

（三）在承租期间，未经甲方书面同意，乙方不得将该厂房转租或转借给第三方。

（四）乙方不得擅自改变厂房结构及其用途，同时应定期对租赁物进行维护保养，确保其处于良好的使用状态。由于乙方人为原因造成该厂房及其配套设施损坏的，乙方应负责修复或赔偿。若乙方不及时修复，甲方有权动用租赁保证金进行修复。租期满后，如租赁保证金存有余额，甲方则无息退还，如租赁保证金不足以抵扣修复费用的，则乙方还需向支付剩余费用。

（五）乙方不得用该厂房从事任何非法活动，包括但不限于涉毒、涉赌、涉黑、涉诈、非法交易、制假售假等违法犯罪行为。乙方应遵守相关法律法规及甲方关于厂房使用的规定，确保厂房及其周边环境的安全与合法。

（六）乙方无权以该厂房作为抵押物，向银行或其他单位、个人进行借贷。

（七）经甲方书面同意后，乙方可根据自己的经营特点对该厂房进行改造及装修，但原则上不得破坏原厂房结构，改造及修缮费用由乙方自行承担。租赁期满后如乙方不再承租，能够迁移的设施设备，由乙方自行迁出，不能迁移或迁移将破坏甲方房屋的装饰，无偿归甲方所有。甲方不做任何补偿。

（八）乙方对起租时厂房现状已全面了解并予以接受。

（九）乙方承租期间，因乙方过失或过错造成第三方财产损失或自身、第三人人身伤害的，由乙方承担全部责任并负责全额赔偿对方，与甲方无关，甲方不承担赔偿责任。如甲方因此遭受政府职能部门的处罚或先行赔偿的，有权向乙方追索。

（十）乙方必须按照甲方及当地政府的要求，做好安全生产工作，并与甲方签订安全生产协议书（详见附件安全生产管理责任协议书），租赁期间所发生的安全事故由乙方承担全部赔偿责任，如由甲方先行承担赔偿责任的，则甲方可以向乙方追偿。

七、违约责任

（一）甲乙双方应全面实际履行本合同，不履行或不完全履行的应负违约责任。

（二）乙方逾期支付租金及租赁保证金的，每逾期一天应按应付未付金额的1%支付逾期付款违约金；逾期超过30天的，甲方有权解除合同，租赁保证金不予退还，乙方应同时按本合同总金额的30%支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失，同时甲方有权直接终止合同并收回厂房。

（三）如因乙方违反本协议任何条款，导致甲方遭受损失，乙方应赔偿甲方因此遭受的所有损失（包括但不限于直接经济损失、律师费、诉讼费、鉴定评估费用等一切费用）。

（四）合同解除或合同期满后15日内，乙方应按甲方要求清退厂房，同时不得损坏甲方原有的设备设施和厂房结构、装修（包括墙面、地面等），如逾期未清退的，每逾期一日按年租金的1%向甲方支付厂房占用费；若损坏甲方原有的设备设施和厂房结构、装修（包括墙面、地面等），则按其评估价值的贰倍赔偿给甲方（评估费用由乙方承担）。自双方对租金、违约金、租赁厂房内设施损失等费用予以核对，签署交还确认书后视为乙方已履行清退义务。

（五）乙方擅自将承租厂房转租、分租、转让、转借、联营、入股、或者与他人调剂交换的，乙方应同时按年租金的30%支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失，同时甲方有权直接终止合同并收回厂房，租赁保证金归甲方所有。

（六）乙方不得擅自改变该厂房的内部布局，更不得改变或损伤该厂房的结构，否则，乙方应同时按年租金的30%支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失，同时甲方有权直接终止合同并收回厂房，租赁保证金归甲方所有。

（七）乙方不得擅自改变经营内容或改变租赁用途，否则，乙方应同时按年租金的30%支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失，同时甲方有权直接终止合同并收回厂房，租赁保证金归甲方所有。

八、免责条件

（一）厂房如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任。
 （二）在承租期间，如遇甲方开发利用或政府征用该厂房，乙方应无条件同意提前解除协议并退出该厂房，甲方不做任何赔偿。
 因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。
 九、租赁期满与物品搬离

（一）租赁期满或协议提前解除时，乙方须在十五日内将存放于该厂房内的物品清空搬离，将厂房恢复原状后归还甲方，同时乙方应负责清理厂房内的垃圾和废弃物，保持厂房整洁。

（二）若乙方逾期未清空搬离，视为乙方自动放弃对遗留物品的所有权，甲方有权自行处置这些物品，且不承担任何赔偿责任。乙方应确保遗留物品中不含任何危险物品，否则由此造成的一切后果由乙方承担。

十、争议解决的方式

本合同执行过程中如发生争议，双方应友好协商解决；协商不成时，任何一方均应向甲方住所地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、其他

（一）本合同自双方签字（盖章）之日起生效。本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

（二）本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商，签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

附件：安全生产管理责任协议书

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

或委托代理人： 或委托代理人：

签订时间： 年 月 日