

# 厂房租赁合同

承租方（甲方）：西安市雁塔区城市管理和综合执法局

授权代表：薛均均职务：项目负责人

地址：西安市雁塔区长延堡街道办东仪路 176 号

电话：029-85239230 传真：029-852553920

出租方（乙方）：陕西锦辉再生资源科技有限公司

授权代表：乔鑫职务：经理

地址：科技西路与富源二路十字北（陕西实丰混凝土有限公司）

电话：17792311359 传真：17792311359

根据有关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致达成如下条款，以供遵守。

## 第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

乙方将位于科技路与富源二路十字北（陕西实丰混凝土有限公司）的厂房和办公用房（以下简称租赁物）租赁于甲方使用，租赁物面积经甲乙双方认可为 1800 平方米。

本租赁物的功能为雁塔区两中心（大件垃圾拆分中心、可回收物分拣中心），包租给甲方使用。如甲方需转变使用功能，经乙方书面同意后，因转变功能所需办理的全部手续由甲方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由甲方自行承担。

乙方保证租赁物无任何权利瑕疵且在交付时已具备作为雁塔区两中心（大件垃圾拆分中心、可回收物分拣中心）使用的环

保、消防、规划等全部法定条件，并提供相应证明文件复印件供甲方备案。若因租赁物本身不具备上述条件导致甲方无法正常使用或受到行政处罚的，乙方应承担全部责任，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失。

本租赁物采取包租的方式，由甲方自行管理。“自行管理”仅指甲方对其内部工作人员的日常管理及租赁物内部的生产运营管理，不涉及任何与租赁物本体、公共区域、设施设备相关的维修、维护、保养、缴费、对外协调等义务，该等义务仍由乙方承担。本合同中的包租与自行管理表述，不得被解释为免除或减轻乙方在本合同的义务。

## 第二条 租赁期限

租赁期限 3 年，即从 2026 年月日起至 2029 年月日止。

租赁期限届满前 1 个月提出，经乙方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，甲方有优先续租权。

## 第三条 租赁物的交付

在本出租合同生效之日起 30 日内，乙方将租赁物按现状交付甲方使用，且甲方同意按租赁物及设施的现状承租。

## 第四条 租赁费用

(一) 每年租金为 289500.00 元（一价全含）。从第二年起，每年递增 5%。

(二) 甲方支付的租金为一价全含的费用，该金额已包含以下所有费用，出租人不得再以任何名义向承租人另行收取：

(1) 物业管理费；

- (2) 杂物清理费;
- (3) 车位管理费;
- (4) 房屋财产保险费;
- (5) 房屋租赁备案税费 (包括但不限于印花税、增值税、房产税、个人所得税、租赁合同登记备案费、公证费等);
- (6) 网络宽带费;
- (7) 固定电话费;
- (8) 厂房自然损耗维修费及配件费;
- (9) 办公用房设施自然损耗维修费及配件费;
- (10) 水费、电费、燃气费、供暖费;
- (11) 开荒保洁费及退租保洁费;
- (12) 空置期损耗费;
- (13) 除虫消杀费 (每年不超过 3 次, 由甲方提出需求后乙方安排);
- (14) 管道疏通费;
- (15) 空调清洗/加氟费;
- (16) 消防器材年检费;
- (17) 钥匙/门禁卡更换 (补办) 费;
- (18) 租赁期间产生的其他费用。

以下费用由承租人自行承担, 不计入上述“一价全含”范围:

- (1) 甲方自行添置的物品费用;
- (2) 甲方自行添置的物品的维修费用。

(三) 物业管理费为每月每平方米人民币 0 元计付。

(四) 乙方保障义务及违约责任

1. 乙方应按时足额缴纳本合同第四条第(二)款所列全部费用, 确保租赁物在租赁期间内持续、正常地通水、通电、通网、供暖(如适用), 不影响甲方正常使用。

2. 若因乙方未及时缴纳前述费用, 导致供应方中断服务或第三方(如物业公司)向甲方主张权利的, 视为乙方根本违约。乙方应立即自行解决, 并赔偿甲方因此遭受的全部损失(包括但不限于甲方向第三方垫付的费用、生产经营中断损失、临时租赁费用等)。同时, 甲方有权从当期或下期租金中直接扣除相应损失金额。

3. 若因乙方原因导致租赁物断水、断电、断网, 每中断一日, 乙方应向甲方支付年租金千分之一的违约金; 中断超过三日, 甲方有权解除合同, 并要求乙方退还剩余租金)。

### 第五条 租赁费用的支付

(一) 甲方应于本合同签订之日起, 3个月内一次性付清年房租。乙方应在甲方支付租金前为甲方开具对应金额的正规发票。

(二) 甲方后两年应于每年租金期满后3个月内一次性向乙方支付本年租金。并由甲方汇至乙方指定的账户, 或按双方书面同意的其它支付方式支付。

乙方开户行: 中国银行西安高新路支行

帐号: 102104727435

### 第六条 租赁物的转让

在租赁期限内, 若遇乙方转让出租物的部分或全部产权, 乙方应确保受让人继续履行本合同。在同等受让条件下, 甲方对本出租物享有优先购买权。

## 第七条专用设施、场地的维修、保养

(一) 甲方在租赁期限享有租赁物所属设施的专用权。根据本合同第四条约定,乙方负责租赁物及其所属设施(包括但不限于建筑主体结构、屋顶、外墙、门窗、给排水管道、强弱电线路、消防设施、空调、供暖系统等)的检查、维修和保养,并承担全部费用,以确保其处于正常、安全、可用的状态。甲方对此有检查监督权。

(二) 甲方对租赁物附属设施负有妥善使用之责,对各种可能出现的故障和危险应及时消除,以避免可能发生的隐患。甲方发现租赁物或设施损坏、故障时,应及时通知乙方。乙方应在接到通知后按以下时限响应:

1. 紧急维修(如水管爆裂、严重漏电、燃气泄漏、大门/门锁损坏无法关闭、供暖中断等),乙方须在3小时内到达现场处理,24小时内修复完毕。

2. 一般维修:乙方须在72小时内修复完毕。

3. 若乙方未在约定时限内履行维修义务,甲方有权自行或委托第三方进行维修,所产生的一切费用(凭发票或收据)由乙方承担。甲方也可直接从下期应付租金中抵扣该费用。

4. 因乙方未及时履行维修义务,导致甲方无法正常使用租赁物(如因断水、断电、无法如厕等),甲方有权要求按照天数相应减免租金,并承担由此给甲方造成的损失。

(三) 甲方在租赁期限内应爱护租赁物,却因甲方不当使用造成租赁物损坏的,甲方应负责维修,费用由甲方承担。维修责任归属发生争议时,由乙方承担举证责任。

(四) 租赁期内, 厂房安全责任由乙方负责。

### 第八条防火安全

(一) 甲方在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防法》等有关制度, 配合乙方主管部门做好消防工作。

(二) 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器, 严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。乙方应确保租赁物交付时及租赁期间内, 建筑物本身及乙方提供的消防设施(包括但不限于灭火器、消防栓、喷淋系统、报警系统)符合国家消防技术标准, 并处于完好、有效的状态。乙方未按本条约定配置或维护消防设施, 或因租赁物本身结构、线路老化等原因导致火灾的, 由乙方承担全部责任。

(三) 出租物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时(含电焊、风焊等明火作业), 须乙方主管部门批准。

(四) 甲方仅对其自身工作人员的违规用火用电行为承担责任。甲方不得在租赁物内违规存放易燃易爆危险品, 不得故意堵塞或锁闭疏散通道、安全出口。除此之外, 甲方不承担任何与防火安全相关的其他责任。

(五) 因下列情形造成火灾或损失扩大的, 甲方不承担任何责任:

1. 租赁物本体或乙方消防设施自身缺陷、故障或不符合标准;
2. 乙方未按约定进行消防设施维护、保养、检测、更换;
3. 第三方(非甲方人员)的行为;
4. 不可抗力。

(六) 因乙方违反本条约定的义务, 导致甲方遭受任何损失

(包括但不限于财产损失、人员伤亡赔偿、行政罚款、第三方索赔、诉讼费、律师费、公证费、评估费、停产停业损失),乙方应承担全部赔偿责任。甲方有权从应付租金中直接扣除相应金额。

### **第九条 保险责任**

(一)在租赁期限内,乙方负责购买租赁物的保险,甲方负责为其自有财产购买保险。若甲乙双方未购买上述保险,由此而产生的所有赔偿及责任分别由甲乙双方自行承担。

(二)因乙方过错(如线路老化、租赁设施缺陷等)导致事故发生,对于保险赔款不足覆盖甲方损失的部分,乙方仍应承担赔偿责任。

### **第十条 物业管理**

(一)甲方在租赁期满或合同提前终止时,应于租赁期满之日或提前终止之日搬迁完毕,并将租赁物交还给乙方。甲方交还租赁物时,无论是否遗留任何杂物、垃圾或废弃物,清理该等物品所产生的全部费用,均根据本合同第四条约定由乙方承担(已包含在一价全含租金内)。甲方无需另行支付任何清理费用。

(二)甲方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、西安市法规的有关规定,如有违反,自行承担。经有权机关(包括但不限于公安机关、消防救援机构等)认定后,给建筑物周围其他用户造成直接损失的,甲方依法承担赔偿责任。乙方或其他用户主张甲方造成损失的,应提供有效证据证明损失与甲方的违法行为之间存在直接因果关系。否则,甲方不承担相应的后果。

### **第十一条 装修条款**

(一)在租赁期限内如甲方须对租赁物进行装修、改建,须

事先向乙方提交装修、改建设计方案，并经乙方同意，须向政府有关部门申报同意。

如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，乙方可对该部分方案提出异议，甲方应予以修改。改建、装修费用由甲方承担。

(二) 如甲方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的，则应经乙方及原设计单位书面同意后方能进行。

## 第十二条 提前终止合同

(一) 在租赁期限内，若遇甲方欠交租金超过六个月，乙方在书面通知甲方交纳欠款之日起三十日内，甲方未支付有关款项，乙方有权单方解除合同。但乙方不得以甲方欠租为由，采取切断水、电、燃气、网络、供暖等供应措施，亦不得以任何方式阻止甲方进入租赁物或使用租赁物内的设施。若乙方违反本款约定，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿全部损失。

### (二) 乙方违约导致甲方解除权

出现下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方退还剩余租金、赔偿损失：

1. 乙方未能按本合同第四条约定保障水、电、网等基本使用条件，连续中断超过三日或累计中断超过七日；
2. 乙方未按本合同第七条约定履行维修义务，经甲方书面催告后七日内仍不修复，严重影响甲方使用的；
3. 租赁物存在重大安全隐患或权利瑕疵（包括但不限于被查封、抵押导致无法使用、第三方主张权利），影响甲方正常使用的；

4. 乙方违反本合同约定，无法确保甲方安宁使用租赁物的。

5. 因政府规划调整、上级指令变化、财政预算调整等政策原因，导致本合同约定的“雁塔区两中心（大件垃圾拆分中心、可回收物分拣中心）”功能无法继续在该租赁物内实施的，甲方有权提前一个月书面通知乙方解除合同，无需承担任何违约责任。

租金按实际使用期限结算，乙方应在合同解除后七日内退还甲方已支付的剩余租金。甲方无需支付任何补偿或赔偿。

（三）除上述约定事由外，如甲方确需提前解约，须提前三个月书面通知乙方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

1. 向乙方交回租赁物；

2. 交清实租期的租金及其它因本合同所产生的费用。

### 第十三条 免责条款

（一）若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或政府行为导致乙方无法继续履行本合同时，将按本条第二款执行。

（二）凡因发生严重地震等自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力以及政府规划调整、上级指令变化、财政预算调整等政策原因，致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。如遇国家政策厂房需拆迁时，设备搬迁费用归甲方，厂房赔偿费用归乙方。

57860

#### 第十四条合同的终止

本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，甲方应于提前终止之日或租赁期限届满之日迁离租赁物，并将其返还乙方。

#### 第十五条广告

若甲方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报乙方备案。

若甲方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经乙方书面同意并按政府有关规定执行。

#### 第十六条有关税费

按照本合同第四条约定执行；即本合同项下应由乙方缴纳全部税费，包括但不限于印花税、增值税、房产税、个人所得税、租赁合同登记备案费、公证费等。

#### 第十七条通知

根据本合同需要发出的全部通知以及乙方与甲方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；乙方给予甲方或甲方给予乙方的电传或传真一经发出，挂号邮件以对方地本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮七日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

#### 第十八条争议的解决和适用法律

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下列第二种方式解决（只能选择一种，如选择仲裁务必填写仲裁委员会名称）：

- 一、提交西安仲裁委员会仲裁；

二、依法向甲方所在地人民法院起诉。

### 第十九条其它条款

(一) 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

(二) 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

### 第二十条合同效力

本合同经双方授权代表或委托代理人签字并加盖公章后生效。

(以下无正文)

甲方(盖章):



授权代表/委托代理人(签字):

14均均

乙方(盖章):



授权代表/委托代理人(签字):

介 强

签订时间: 2026年3月25日