

租赁合同

合同编号: 20200116-001

租赁合同

出租方(以下简称“甲方”):

名称: 苏州诺威特测控科技有限公司

注册地址: 苏州工业园区

法定代表人: 周建

地址: 江苏省苏州市吴江区盛泽镇盛泽北路100号(盛泽镇)

电话 Tel: 0512-83515711 传真 Fax: _____

承租方(以下简称“乙方”):

姓名或名称: 苏州川海服饰有限公司

证件名称及号码: 营业执照, 913205087794872038

法定代表人: 周建

地址: 江苏省苏州市吴江区盛泽镇盛泽北路100号(盛泽镇)

电话 Tel: 0512-83515711 传真 Fax: _____

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规的规定, 甲、乙双方本着平等、互利、自愿的原则, 经双方协商一致, 就甲方出租乙方承租事宜, 达成如下协议:

一、租赁物情况

1. 甲方出租给乙方承租的租赁物为在 江苏省苏州市吴江区盛泽镇盛泽北路100号(盛泽镇) 盛泽镇盛泽北路100号(盛泽镇) (以下简称“租赁物”);

2. 甲方出租给乙方承租的租赁物为在 江苏省苏州市吴江区盛泽镇盛泽北路100号(盛泽镇) 盛泽镇盛泽北路100号(盛泽镇) (以下简称“租赁物”);

3. 甲方出租给乙方承租的租赁物为在 江苏省苏州市吴江区盛泽镇盛泽北路100号(盛泽镇) 盛泽镇盛泽北路100号(盛泽镇) (以下简称“租赁物”);

出租方: 苏州诺威特测控科技有限公司

承租方: 苏州川海服饰有限公司

日期: 2020 月 1 月 16 日

租 赁 合 同

合同编号: 20200116-001

出租方 (以下简称“甲方”)

名称: 苏州诺威特测控科技有限公司

证件名称及号码: 信用代码: 91320506745582754R

法定代表人: 夏茂忠

地址: 江苏省苏州市吴中区吴中大道 2588 号第一工园 C21 幢

电话 Tel: 13912618571 传真 Fax:

承租方 (以下简称“乙方”)

姓名或名称: 苏州川海服饰有限公司

证件名称及号码: 信用代码: 913205065794697203

法定代表人: 胡惠莉

地址: 江苏省苏州市吴中区吴中大道 2588 号第一工园 C16-2 幢 3 楼

电话 Tel: 13776111945 传真 Fax:

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定, 甲、乙双方本着平等互利的原则, 经过友好协商, 就租赁事宜达成一致意见, 签订本租赁合同。

一、租赁物情况

1、甲方向乙方提供的租赁物坐落在 江苏省苏州市吴中区吴中大道 2588 号第一工园 C21 幢 (第五层) (以下简称该租赁物)。

2、本合同租赁面积为 650 m², 具体位置及范围见附件。

3、签订本合同前, 甲方已告知乙方甲方为该租赁物的 所有权人 (所有权人/保管人/法律规定的其他权利人), 并已告知乙方该租赁物已设定抵押。

4、该租赁物交付时的现状由甲方指定物业公司与乙方办理入驻手续时共同查验租赁物装修情况、水电表读数及附属设施、设备, 填写《租赁物接收确认单》并签章。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该租赁物和本合同终止时乙方向甲方返还该租赁物的验收依据。

二、租赁期限

1、租赁期共 36 个月 (含免租期在内), 从 2020 年 2 月 1 日起至 2023 年 1 月 31 日止。

2、甲方同意给予乙方 2 个月的免租期, 在此期间, 乙方无需支付租金, 但应支付在此期间的水电费及其它相关费用。如在合同期内, 由于乙方原因造成

本合同终止, 则乙方不再享有此免租期, 乙方应立即补足全额租金。

3、在正式交接前, 甲方结清与租赁物有关的所有应由甲方承担的费用(包括但不限于水费、电费等)。

三、租赁用途

乙方向甲方承诺, 租赁该租赁物仅作为 办公(小型激光生产加工) 使用, 并向甲方承诺不随意变更用途, 同时遵守国家和地方有关该租赁物使用和物业管理的规定以及租赁物所在物业的物业管理制度及规定。

未经甲方书面同意, 乙方不得将该租赁物用于其他用途或从事任何非法用途, 否则甲方有权要求乙方承担违约责任并赔偿由此给甲方造成的损失。

四、租金及支付方式

1、租金: 按租赁面积计算, 该租赁物一层租赁面积 650 m², 每月每平米租金为人民币 38 元, 月租金为(含税)人民币 27170 元(大写 两万七千一百七十元整)。首期付 2 个月租金 54340 元, (大写 五万四千三百四十元整), 首付租金于 2020 年 1 月 18 号之前支付。

2、双方同意租金采取预付方式, 每(☒ 半年 ☐ 年) 支付, 共分 2 期支付。二期租金于 2020 年 4 月 1 日前支付, 以后各期租金于上一期期满前 15 日内支付(含物业费, 由乙方支付甲方增值税专用发票税金(月租金金额包含税金))。

3、乙方将合同约定的租金付至下列账户, 如发生银行手续费用, 由乙方承担。

户名: 苏州诺威特测控科技有限公司

开户银行: 工行苏州平江支行

银行帐号: 1102020409000530526

4、租金包括物业管理费, 与租赁相关的包括但不限于水电费、通讯费、煤气费等费用由乙方承担。

5、与租赁该租赁物有关的税费由双方按照相关的法律法规各自承担其所应承担的部分。

五、租赁保证金与其他费用

1、租赁保证金为人民币 49400 元(大写人民币 四万九千四百元整), 乙方应在 2020 年 1 月 18 日前支付。

2、水电费: 租金中不包括该租赁物所发生的水、电、通讯、设备等费用。

3、水电费(含分摊面积):

(1) 按照单独安装的水电表根据乙方实际使用量每月月底支付给甲方。双

方一致确认：电费单价为1元/度、水费3.5元/吨，单价根据相关部门调价通知做相应幅度调整。

(2) 甲方收到乙方支付的水电费后，将提供总水电费的复印件及水电费收据给乙方。如乙方需要发票，乙方不须另行支付相应税费。

4、停车位使用费：

(1) 停车事宜由乙方自行解决。

5、在本租赁合同履行期间，如乙方未及时交纳租金或其他费用，或乙方有任何本合同项下的违约行为时，或乙方对该租赁物及该租赁物所在的设施、设备或其他第三方人身财产造成损害的，或有其他行为给甲方造成直接或间接经济损失的，则甲方有权从租赁保证金中直接扣除由此产生的应付未付款、违约金及损害赔偿款，并书面通知乙方。租赁保证金不足时，乙方应予以补足，乙方应在甲方通知后 15 日内将款项汇至甲方指定账户。

6、本租赁合同期满不再续约或租赁合同提前解除的，甲方扣减乙方应付未付款（包括但不限于水电煤等费用）、违约金及损失赔偿款等应付款后，将租赁保证金无息返还乙方。

7、租赁保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付，甲方保留向乙方索赔的权利。

六、转租

除得到甲方书面同意外，乙方不得将该租赁物的全部或部分转让、转租、增加承租人或以其他方式交与任何第三方使用或共同使用该租赁物。

本条所指“第三方”包含承租人的关联公司、附属公司和子公司。

乙方违反本条约定的，甲方有权要求乙方承担违约责任，要求乙方返还向第三方收取的超出本合同项下租金标准的利益，并赔偿由此给甲方造成的损失。

七、装修、扩建及改变租赁物结构

1、事前未经甲方书面同意及有关政府部门批准（如需）的，乙方不得对该租赁物进行扩建、装修，对租赁物的结构、墙体进行改造，亦不得将该租赁物内的任何部件、固定装置与设备擅自移动或拆除，也不得于该租赁物内安置、堆放、悬挂任何物件以致超出该租赁物的承重限度。如违反该条款，甲方有权要求乙方承担违约责任并承担由此而致的修缮费用及赔偿费用。

2、乙方经甲方同意进行装修的，应当无条件接受甲方指定物业公司的管理并遵守物业公司有关规定，根据有关规定向物业公司交纳装修保证金。

3、租赁期满不再续租或租赁合同提前解除的，对于乙方装修、扩建及增设附属设施和设备的，在返还租赁物时，可移动部分装饰、设施，由乙方负责搬出；不可移动、不可分割部分建筑、装饰、设施，双方同意装修物及附着物不可移动

部分装饰、设备，按以下方式 (3) 处理：

(1) 乙方负责拆除，如拆除对租赁物造成损坏的，则乙方负责修复原状或赔偿相应的损失。

(2) 甲方可按重置折旧价或双方约定的补偿数额支付给乙方。

(3) 归甲方所有，乙方无条件退出。

八、租赁物管理和使用

1、甲方根据需不定期对租赁物巡视、检查该租赁物内部各部分状况或处理紧急状况，乙方应积极予以配合。

2、租赁物包括属于甲方的装修、家具和设施发生自然损害需要维修和保养时，乙方应提前 7 个工作日书面通知甲方。甲方应尽快修复并承担由此发生的维修保养费用，乙方应积极协助配合。

3、若属于乙方的装修、设施等需乙方进行维修的，乙方应立即自行出资予以维修，如乙方耽于维修可能对租赁物造成损坏的，则甲方有权代为维保，所需费用由乙方承担。

4、乙方应合理使用并保管租赁物，因非甲方原因导致租赁物受损或灭失的，乙方应立即通知甲方，并应承担由此而致的修缮费用及所有损失。

5、因乙方对该租赁物使用、管理、维护不当等原因而致使他人财产或人身受到损害时，乙方自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损害赔偿后果。

6、乙方、乙方的员工、访客及其受许可人在使用、管理、维护该租赁物过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作乙方自身的行为，并由乙方承担相应的责任。

7、乙方应遵守租赁物所在地的物业管理制度及规定，自觉缴纳租金、物业管理费、水、电、煤气、通讯费等费用，以及经营活动中产生的税费等，乙方未按时缴纳的，甲方有权采取停水、停电等相应措施，由此引起的损失全部由乙方自行承担。

8、租赁期内，乙方为租赁物的消防、安全、环保等事宜的责任人，乙方应全面负责租赁物在租赁期内的消防、安全、环保等事宜，并自行承担因不符合相关要求而遭受的任何处罚、导致甲方或任何第三方的全部损失。

9、未经甲方书面同意，乙方不得在租赁物及租赁物外立面进行任何广告宣传。

九、合同解除

1、在本合同租赁期内，经甲乙双方协商一致，通过书面协议，可提前终止本合同。

2、甲、乙双方同意，在租赁期内有下列情形之一的，本合同解除，乙方按实际租赁时间交付租金：

- (1) 该租赁物占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- (2) 该租赁物因社会公共利益被依法征用的；
- (3) 该租赁物因城市建设需要被依法列入租赁物拆迁许可范围的；
- (4) 该租赁物毁损、灭失或被鉴定为危险租赁物的；
- (5) 甲方已告知乙方该租赁物出租前已设定抵押、现被处分的；
- (6) 任何一方提前一个月以书面形式通知对方。

除甲方知道并已在本合同签订时告知乙方该租赁物将被拆迁外，若发生上述第(3)项所指的情形，甲方应当在拆迁补偿范围内依法对乙方损失予以部分补偿。

3、甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可解除合同：

- (1) 乙方未按照本合同约定支付租金、租赁保证金或其他费用，逾期达10天以上的；
- (2) 乙方不具有合法经营资格的，包括但不限于被有关部门吊销营业执照；
- (3) 乙方进行违法活动或因其他行为被新闻媒体曝光，给甲方造成负面影响的；
- (4) 乙方违反租赁物的管理制度情节严重或拒不服从甲方管理的；
- (5) 乙方因经营达不到相关部门的要求（如环保要求、消防要求），经整改仍不能达标的；
- (6) 除本条(1) — (5) 约定的情形外，乙方违反本合同及其附件约定（包括但不限于关于租赁用途、转租、装修及其他）任一情形，经甲方书面通知其更正后10日内仍未更正的。

本合同租赁期内，甲方可随时依据上述情形解除合同。租赁合同解除之日为甲方解除本租赁合同的书面通知送达乙方之日，乙方应及时迁离并按照本合同第十一条约定处理。对方如有异议，应在收到通知后一个月内请求有管辖权的人民法院确认解除合同的效力。

甲方亦可选择不解除合同，但甲方仍有权要求乙方承担违约金并赔偿其遭受的损失。

十、续租

1、租赁期满，乙方需要继续承租该租赁物的，则应于租赁期届满前3个月（若合同期不满6个月，则应提前1个月），向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同，租金等租赁条件均根据当时的实际情况做相应调整。

2、在本合同租期届满前3个月内,如甲方得悉有第三者愿意于租期届满后租用出租或其任何部分,甲方同意在得悉之日起三个工作日内以书面形式通知乙方,同时附上第三者提出的租赁条件,乙方可以不低于该第三者提出的条件或条款继续租用出租物业。

3、甲方可在租赁期满以前3个月内,在通知乙方并征得乙方同意的情况下陪同意欲承租该租赁物的人员进入该租赁物内进行察看。

十一、租赁物归还

1、合同期满或解除后三日内,乙方应将清洁整齐、状态完好的该租赁物交还甲方;如乙方未在上述时间内将其全部或部分物品、设施、装修物拆除及搬走的,则上述物品、设施、装修物视为遗弃物,甲方有权予以处理,并要求乙方承担处理和为恢复房屋原状所支出的任何费用

2、如因乙方拆除、搬迁等原因而致该租赁物内、外遭受损坏时,乙方需负责修复原状或赔偿相应的损失。

3、租赁物返还时,应经甲方验收认可,并相互结清各自应当承担的费用。

4、乙方不能按时返还房屋的,自本合同租赁期满或提前终止之日后的第4天起至房屋实际归还之日,乙方应每日按相当于本合同项下日租金的3倍的向甲方支付该房屋占用期间的使用费,并另行赔偿甲方因此而遭受的损失。

十二、不可抗力

由于租赁物所在地发生不可抗力事件(包括但不限于地震、台风、暴雨、火灾、战争、政府行为及其他不可预见也无法避免的突发事件),受影响方应立即通知另一方,并在十五日内提供由不可抗力发生地区的相关权利机构出具的证明文件,说明合同无法履行或需延期履行的原因。根据不可抗力对合同履行的影响程度,由双方协商决定是否终止本合同或免除受影响一方在本合同项下的部分义务或允许其延期履行本合同。

十三、违约责任

1、甲方未能按约定向乙方交付租赁房屋的,则每逾期一日,甲方应按本合同项下日租金的3倍向乙方支付违约金。

2、乙方未能按约定向甲方支付租金、租赁保证金或其他费用的,则每逾期一日,乙方应按本合同项下日租金的3倍向甲方支付违约金。

3、除本条第2款、第3款约定外,如乙方违反本租赁合同及附件约定的任一情形的(包括但不限于违反关于租赁用途、转租、装修、遵守租赁物所在物业的物业管理制度等情形),则乙方应自违约行为发生之日起每日按日租金3倍向甲方支付违约金直至违约行为纠正之日止。

4、因非甲方原因导致合同解除的，甲方有权要求乙方按本合同租金总额30%承担违约金，并负责赔偿由此给甲方造成的一切损失。

5、因非乙方原因导致合同解除的，乙方有权要求甲方按本合同租金总额30%承担违约金，并负责赔偿由此给乙方造成的一切损失。

十四、法律适用与争议的解决

1、本租赁合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

2、凡因执行本租赁合同而发生的或与本租赁合同有关一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，双方同意选择下列（1）方式解决：

（1）向租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

（2）向苏州仲裁委员会提起仲裁。

十五、合同生效及其他

1、双方同意不向第三方透露任何与本合同条款有关的保密信息，特别是租金等商业条款内容。

2、凡有关本租赁合同的通知、请求或其他通讯往来，需以书面形式为准，并采用挂号邮寄或专人送达或传真或邮件任一方式传递至本租赁合同之首所列双方地址，致乙方的函件亦可传递至该租赁物所在地地址。双方在该书面信函专送7日后即视为函件已经收到。

3、甲方有权授权代理人并由甲方授权的代理人代为交付该租赁物、检查巡视租赁物、维修租赁物、收回房产、收取租金及行使甲方赋予的其它权利。

4、甲方已向乙方解释租赁合同项下土地和租赁物权证的性质，乙方已了解并保证其所开展经营符合产证性质。

5、乙方自行办理经营所需的各项证照，甲方向乙方提供办照所需的与租赁有关的各种文件，乙方开展各项经营（包括各项证照申领）的风险由乙方自负。

6、若乙方需要，双方共同到政府相关房地产管理部门办理并完成有关租赁备案手续，因办理租赁物租赁备案而产生的费用由乙方承担。

7、乙方不得以甲方及甲方关联公司名义从事任何活动。

8、双方确认：本合同文本系由双方共同充分协商而成的，并非任何一方的格式文本。

9、本租赁合同未尽事宜，由甲、乙双方另行签订补充协议。本合同附件及补充协议均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

10、本合同自双方签字盖章之日起生效。

11、本合同正本一式四份，甲方三份，乙方一份。

附:

- 1、租赁物平面图
- 2、租赁物接收确认单 (出租租赁物装修设施状况)
- 3、应付租金明细表
- 4、承租人拟装修清单
- 5、承租人身份证明
- 6、甲方非法定代表人签署合同的授权委托书
- 7、乙方非法定代表人签署合同的授权委托书
- 8、其他双方约定的附件

签署:

甲 方: _____

(签章):

法定代表人 (或授权代表): _____

日期: 2020.1.17



乙 方: _____

(签章):

法定代表人 (或授权代表): _____

日期: 2020.1.17

