

# 厂房租赁合同

东横\_\_\_\_\_（租）字 2015 第\_\_\_\_号

出租方：东莞市横沥镇山厦股份经济联合社（以下简称甲方）

地 址：东莞市横沥镇山厦村

电 话：0769—83371017

承租方：潘应聪（东莞市伟佳纺织制品有限公司）（以下简称乙方）

地 址：

电 话：13802384562

甲、乙双方本着平等互利、协商一致的原则，就由乙方承租甲方位于东莞市横沥镇四海（山厦）工业园厂房、宿舍等物业之事宜，达成如下协议：

## 一、租赁范围及用途

1、甲方将位于横沥镇山厦村四海工业园第五、六号厂房两幢（框架三层建筑，建筑面积共计 9466 米<sup>2</sup>）、员工宿舍两幢（框架五层建筑，建筑面积共计 3968 米<sup>2</sup>）、办公楼两幢（框架三层建筑，建筑面积共计 1562 米<sup>2</sup>）、门卫室两间（框架单层建筑，建筑面积共计 74 米<sup>2</sup>）、配电房两间（框架单层建筑，建筑面积共计 148 米<sup>2</sup>）租赁给乙方使用。

2、甲方负责免费提供 1 套 315KVA 变压器及低压配电柜至配电房、每幢厂房安装 1 台 2 吨电梯、消防喷淋系统、水电安装到厂房宿舍围墙边等配套设施，乙方自行负责安装低压电、自来水及室内装修等配套设施。本合同期满或提前终止时，乙方的配套设施产权归甲方所有。

3、乙方租用上述租赁物业建筑面积共计 15218 米<sup>2</sup>，全部用于进行生产、销售活动及相关人员住宿使用，不得另作他用。前述建筑面积以双方共同丈量确认为准。

## 二、租赁期限

1、本合同的租赁期限为九年，即从 2015 年 10 月 01 日至 2024 年 09 月 30 日。

2、若本合同期满，乙方需要继续租赁物业的，在同等条件下，乙方有优先承租权，但乙方必须于租赁期届满之日提前六个月通知甲方，否则视为放弃优先权。

### 三、租金计付方法

1、本合同所示之租赁物业从 2015 年 10 月 01 日至 2024 年 09 月 30 日，前五年以每月 10.6 元/平方米（不含税），即月租金为 161310.80 元，后四年即 2020 年 10 月 01 日至 2024 年 09 月 30 日租金上浮 10%，以每月 11.66 元/平方米（不含税），即月租金为 177441.88 元。（以上价格甲方不需要为乙方开租赁税发票）。

2、租金按月缴交。乙方于每月 10 日前将当月租金转入甲方银行账户（开户行：东莞市横沥农村信用社山吓分社，户名：东莞市横沥镇山厦股份经济联合社，账号：240160190010000319）。否则每日应按逾期支付租金总额的 1% 支付滞纳金。

3、甲方应于 2015 年 10 月 01 日前将租赁物业交付乙方使用。鉴于乙方续租用，无需对厂房进行水、电等装修，无免租装修期。乙方从 2015 年 10 月 01 日起正式缴付租金。若甲方延误交付租赁物业，计租期延至交付之日。

### 四、定金及预缴租金

乙方于本合同签订之日，需一次性向甲方缴交相当于合同期最后 3 个月的租金作定金，共 532325.64 元，和预缴计租期第一个月租金 161310.80 元，两项合计人民币 693636.44 元。乙方应将款项转入甲方银行账户。合同期满，在乙方付清租金等经营费用后，甲方将定金无息退还乙方。该定金如因乙方中途终止合同不作归还，该定金归甲方所有。定金不作为违约金。

### 五、物权担保

甲方应保证对其租赁给乙方的物业符合出租要求。在租赁期间，乙方不得就其物业转租或分租给第三方。如需分租须经甲方同意，否则即属违约，应承担违约责任并赔偿甲方的损失。

### 六、协助条款

1、甲乙双方的关系仅为租赁关系，甲方不参与、不干预乙方合法的生产经营和管理。

2、本合同签订后，甲方可协助乙方办理有关公司注册等工厂开业相关手续。

3、租赁期间，甲方协助乙方在生产经营过程中理顺与当地各部门的关系。



4、为了更好地协助乙方开展业务，厂长由甲方派人担任。

## 七、装修及增建

1、甲方将租赁物业交付乙方使用后，乙方如需改建，需提前通知甲方，并取得甲方的书面同意。有关改建不得影响租赁物业的用途及安全，且改建费用由乙方承担。本合同期满或本合同因其它原因终止时，如甲方要求，乙方应负责将改建部分恢复原状。

2、本合同期满或提前终止时，乙方投资的水电、装修等各项设施无偿归甲方所有。

3、乙方在生产经营过程中，如有需要在厂区空地上进行增建的，应提前通知甲方。就所增建部分对甲方原有的厂房外观、通道、使用功能、消防功能等不造成影响的，甲方可同意予以增建。乙方应在办妥相关报建、消防安全、环保等手续后动工，增建部分的一切费用由乙方自行承担。甲方对乙方增建的部分不再加收租金。本合同期满或本合同因其它原因终止时，乙方增建部分无偿归甲方所有。

## 八、甲、乙双方的其它义务

1、在租赁期间，甲方正式交付给乙方的租赁物业如属自然损坏，由甲方负责维修；如属乙方原因（包括但不限于人为、使用不当、生产事故或机器损坏），由乙方负责维修。

租赁期内，甲方为保障租赁物业正常使用，将定期对租赁物业进行检查，检查前应提前七日通知乙方。

租赁期内，乙方对租赁物业负有正确使用及妥善保管的义务，并应对租赁物业进行合理的保养，定期做好安全检查，排除安全隐患。

2、乙方在租赁期内，应自行负担建筑物、变压器设备、电梯、消防系统、大门电动闸、门窗等设施维修、保养、年检，按期缴纳有关水电费用、因生产经营所产生的税金及政府部门所征收的规费等。

3、乙方必须在每年6月份购买厂房保险（该险为综合险，包括火险、爆炸、雷击、水灾、自然灾害、空中坠落物等），保险价值为人民币 2500 万元或以上，保险第一受益人应为甲方。如乙方未买，则由甲方强制代买，所有费用由乙方承担。

4、乙方必须进行合法经营，并按约定用途使用租赁物业。否则甲方有权单方面解除合同，并视为乙方违约。

5、乙方要配合甲方开展就业工作，要选聘本村人担任厂长及适当招聘有关人员就业。

## 九、不可抗力

在合同租赁期间，若发生不可抗力事件的，则双方免责。因不可抗力而造成租赁物业、设备或其它财物损失的，各自承担其损失。这些不可抗力包括但不限于以下事由：

- 1、地震、洪水、飓风等自然灾害。
- 2、政府行为（包括但不限于国家征用土地等）。
- 3、战争。
- 4、人力不可抗拒的其他事由（罢工除外）。

## 十、合同的解除权

1、租赁期内乙方有下列情形之一的，甲方可解除本合同，并追究乙方由此给甲方造成的经济损失和法律责任。

- （1）乙方擅自将租赁物业转租、转让或转借；
- （2）乙方擅自以租赁物业对外投资、入股合资经营；
- （3）乙方利用租赁物业进行非法活动，损害公共利益；
- （4）乙方拖欠工人工资达二个月；
- （5）乙方拖欠租金累计达二个月；
- （6）乙方拖欠水费、电费达二个月。

2、租赁期内甲方有下列情形之一的，乙方可解除本合同，并追究甲方由此给乙方造成的经济损失和法律责任。

- （1）逾期交付租赁物业或配套设施超过二个月（如甲方不能按期给乙方使用，甲方可顺延乙方的交租时间）；
- （2）甲方不履行其对租赁物业的正常维护义务，致使租赁物业无法正常或安全使用超过二个月；

## 十一、争议的解决及违约金

1、甲、乙双方如发生争议，应先协商解决，协商不能达成一致意见的，双

方同意提交东莞市人民法院依法裁决。

2、违约一方应向对方支付6个月租金作为违约金。

十二、本合同如有未尽之事宜，甲乙双方签订补充协议，补充协议具有与本合同同等的效力。

十三、本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式三份，甲方、乙方各执一份，送一份到镇农资主管部门存档。

甲方代表：东莞市横沥镇  
山厦股份经济联合社  
签约代表：[Signature]



乙方代表：[Signature]  
签约代表：[Signature]



2015.9.29

签订日期：2015年9月29日

签订地点：东莞市横沥镇山厦村委会办公楼