

## 房屋租赁合同

出租方（甲方）：江苏康乃馨织造有限公司

承租方（乙方）：江苏康乃馨羽绒制品科技有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关规定，为明确双方的权利、义务、责任，甲乙双方在平等自愿的基础上，就乙方租赁甲方房屋事项协商一致，签订本合同：

### 一、房屋坐落及面积、用途

甲方将其自有产权厂房租赁给乙方作为生产和仓储运作之用途。

### 二、租赁合同期限

租赁期从2024年1月1日起至2026年12月31日止。

甲方在2023年10月31日前交付所出租的厂房，租金从2024年1月1日起计算。

### 三、租金、水电费等交付方式

#### 1、乙方租用情况：

一层面积中“高跨闲置”部分1372平方米暂时免收租金，建筑面积为2431平方米的“水洗绒高跨”部分按建筑面积的1.5倍计算租金，同时给与该部分50%的租金减免，拼堆部门面积299平方米，单价13.7元/平米/月（考虑到高跨部分乙方暂未投入使用而给与租金减免，待实际投入使用后将按既定标准收取租金，减免政策即取消）：

二层面积为7664平方米，单价12.7元/平米/月；

三层面积为4515平方米，单价10.1元/平米/月；

四层面积为      平方米，单价      元/平米/月；

因存在针对乙方的专属投资，租金在上述计算基础上增加19.3万/年的固定租金。

合计月租金总额为：人民币壹拾捌万捌仟零玖拾而元整  
(¥188092元)

租金单价每3年上浮6%，如承租人在3年内提出解除本合同则租金每年上浮2%。

2、租金每季度支付一次，甲方提前15个工作日开具租金发票（增值税专业

发票)给乙方,乙方在每季度前一个月月末之前支付下季度的房租费用,如实际面积与合同约定的面积存在差异,租金总额按实际租用面积和合同单价计算。

3、甲方每月7日前以有效凭据向乙方收取上月水电费。其中电费依据供电公司收费标准,以电表谷峰期读数和容量费计算。水费依据自来水公司收费标准,以水表读数计算。乙方必须在收到甲方水电费缴纳通知书5个工作日内缴齐费用,水电费以收据形式开具。(如水电费由集团内其他公司代缴则乙方与代缴费结算)

4、合同期满或其它原因解除时,双方现场办理交接手续,乙方需将房屋安全交还甲方。

#### 四、甲方权利、义务、责任

1、甲方确保自有产权出租房屋的建筑质量安全,消防配备设置到位并能正常使用,用电安全到位。租赁期内,如非乙方原因造成房屋及场地设施损坏的,乙方要第一时间通知甲方现场查看。在现场查看后,乙方将财产损失确认情况以书面形式通报给甲方,甲方承担相应损失。并且甲方应在72小时内积极进行维修,直至可以正常使用。甲方维修不及时,乙方有权直接安排维修,并将相关费用及时以书面形式告知甲方,所有合理的维修费用由甲方承担,或在下期租金中扣除。如乙方在日常租赁期间,因运输车辆超载超重等因素造成地面损坏的,由乙方承担责任。出现消防方面的问题,甲方需全力协助乙方解决,直至不影响乙方生产为止。

2、事先已知停电、停水的事项,甲方要以书面或者电话加短信通知的形式提前告知乙方。否则乙方有权就停电造成的损失向甲方索赔。如外部原因突然停电而造成乙方损失的,甲方不承担任何形式的责任和赔偿,但甲方需在乙方规定的合理期限内完成修缮。

3、甲方在不影响乙方正常经营情况下,并征得乙方书面同意后方可在乙方相关人员陪同下对租赁的使用情况进行检查。

4、甲方厂房周围排水设施畅通,以便雨水等能及时排出,如因为排水设施原因造成积水并对乙方货物造成损失的,乙方有权就其损失向甲方索赔。如因乙方日常使用不当造成排水不畅通,甲方不负任何责任,如对甲方造成损失的,甲方有权就其损失向乙方索赔。如乙方日常使用不当造成排水不畅通且需要疏通

水道的，甲方提供合理的有偿疏通服务，疏通费用由乙方承担。

5、甲方提供相应的附属设施（电动车库、自行车库、道路、垃圾池等）等满足乙方需要。

6、合同期满后，如乙方需继续租用房屋，应提前3个月书面通知甲方，甲方仍继续出租房屋的，在同等条件下乙方享有优先权。

## 五、乙方权利、义务、责任

1、乙方在承租期内，必须守法经营、安全生产，确保防火安全无事故，乙方全权负责租赁范围内人员及财产的安全工作，若发生以上所述违规和安全事故等与甲方无关，若给甲方造成损失，则按价赔偿。

2、乙方租赁房屋只限生产和仓储运作。乙方不得改变租赁用途，不得转租和转借。甲方提出对租赁房屋使用情况进行检查时，应事先告知乙方，乙方应予以积极配合，并在乙方相关人员陪同下对租赁的使用情况进行检查。

3、乙方每季度按时交纳房屋租金，如未按时交纳房屋租金，甲方按迟交天数的万分之一收取房屋租金滞纳金。

4、租赁期内，乙方要爱护甲方租赁房屋场地及设施。因乙方原因造成的房屋场地及设施损坏的，应在合理期限内及时修缮。甲方可根据乙方需要协助修缮，修缮责任和费用由乙方承担。

5、租赁期内，乙方注意安全用电。甲方的供电只限乙方在租赁房屋及场地范围内使用，乙方不得擅自将甲方的供电用于租赁区域以外，如有此现象发生，乙方需立即整改。乙方如有超负荷用电需求时，应书面征得甲方同意，在不影响甲乙双方整体用电负荷及用电安全的情况下，可以增加使用。如乙方擅自增加用电负荷及用电故障造成甲方损失的，由乙方按价赔偿。

6、甲方在不影响乙方正常经营情况下，对租赁使用情况进行检查时，乙方因予以积极配合，在征得乙方同意后，由乙方相关人员陪同检查。对于检查中发现的问题，甲方应书面告知乙方，乙方应在合理的期限内进行改善。

7、租赁期内，乙方可根据仓储运作和配送需要对租赁房屋内部空间进行功能区的适当规划和改造，如厂房内部隔办公室、操作间、安装栅栏、布置流水线等，但改造费用自理。未经甲方书面同意，乙方不得随意在租赁范围内搭建其他违建，以及改变房屋附属设施的改造等。



8、合同到期及双方约定的合同解除或终止时，双方现场办理交接手续，乙方将房屋交还甲方。租赁期间乙方自行添置的设施和设备，乙方负责拆除并带走。乙方租赁期间造成的房屋损坏由乙方负责修缮完毕，乙方维修不及时，甲方有权直接安排维修，并将相关费用及时以书面形式告知乙方，所有合理维修费用由乙方承担。

## 六、合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除本合同：

(一) 不能提供双方约定的租赁条件的，严重影响使用的。

(二) 如非乙方原因造成租赁房屋及场地设施损坏的，在乙方提出书面通知后的合理期限内，甲方未尽房屋修缮义务，严重影响使用的。

(三) 甲方消防设施未到位或消防设施无法正常使用，在乙方提出书面意见后，甲方仍未改善，导致消防设施无法正常使用，致使安全隐患存在的。

(四) 因甲方原因造成乙方重大损失，且未及时赔偿损失的。

3、乙方有以下行为之一的，甲方有权解除本合同：

(一) 擅自将场地转租、转让、转借或改变使用用途的。

(二) 将承租的房屋场地设施等擅自拆改结构或改变用途，私自搭建合同规定以外设施的，及擅自在租赁区域外拉电（经乙方书面申请，甲乙双方协商一致同意的除外），经发现后未在合理期限内整改的。

(三) 乙方利用承租房屋进行违法活动的。

(四) 乙方不按时交纳房租费、水电费拖欠期超过1个月的。

(五) 因乙方原因造成甲方重大损失，且未及时赔偿损失的。

## 七、其它约定事项

1、符合法律规定或者合同约定，甲乙双方可以协商变更或解除合同。

2、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同自然终止，甲乙双方不承担任何责任。

3、甲乙双方应支付给对方的各项租金、费用、维修费、损失费等，需在一个月內支付，如哪方未在期限内支付，则为违约，双方友好协商除外。

4、房屋交付时，甲乙双方现场核定水表和电表期初度数，双方签字并各自

留存一份交接表。

5、乙方根据生产需要，需将厂房进行适当的监控安装（费用自理）。

6、本合同未尽事宜，双方协商解决，并签订同等效应的补充合同。

八、本合同签字盖章后生效。

九、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（签字或盖章）：

代表人：



2024年1月1日

乙方（签字或盖章）：

代表人：



2024年1月1日