

# 租赁合同书

出租方(甲方): 张家港市塘桥利欧机械厂(原张家港市塘桥镇妙桥宏伟针织厂)  
电话: 13906246338

承租方(乙方): 张家港道孚针织有限公司

法定代表人或实际控制人: 韩兴顺, 身份证号310102196204130439

电话: 13501664182

约定通讯地址: \_\_\_\_\_

鉴于: 原甲乙双方签订《租赁合同书》, 原租赁时间为2021年5月1日起至2026年4月29日止。现因乙方生产经营需要, 需扩大厂房, 且与甲方协商降低租金。甲方同意于2024年4月30日终止原《租赁合同书》, 特此签订本合同。

根据有关法律法规的规定, 甲乙双方经协商一致, 就租赁房屋事宜达成如下条款, 以供遵守。

## 第一条: 租赁房产位置、面积及用途

1.1 甲方将位于欧桥村原宏伟针织厂, 面积合计约4800平方米(以下简称租赁房产)凭现状租赁给乙方使用。乙方已经实地查看过上述租赁房产, 同意按现状承租。如之前双方曾签订的租赁合同的, 以本合同约定为准。

1.2 乙方使用本租赁房产的用途为生产。如乙方需变更使用用途, 须经甲方书面同意。

1.3 租赁期内, 租赁房产由乙方自行管理、维护, 合理使用。

1.4 未经甲方同意, 乙方不得将租赁房产转租他人。如乙方擅自转租的, 甲方有权立即解除本租赁合同, 并要求乙方按本合同第 11.3 条违约金方式承担违约金。

## 第二条: 租赁期限

2.1 双方约定租赁期限6年, 即自2024年5月1日起至2030年4月30日止。

2.2 租赁期限届满前三个月, 乙方如要续租的, 应书面通知甲方。甲方同意续租的, 双方重新签订书面租赁合同。

## 第三条: 租赁费用

3.1 双方约定年租金为人民币：800000，大写：捌拾万元整。（其中租金每年720000元、门卫及物业管理费每年80000元，合计800000元）。租赁期间，前四年租金数额不变，后两年可参照市场价格调整。

3.2 租赁期间的水费、电费、卫生费及其他与使用租赁房产有关的费用由乙方承担。双方特别约定，由于租赁房产系与其他第三方共同聘请门卫，乙方应分担相应的门卫工资，乙方分担部分暂按每年80000元计算，该费用由乙方在每次支付房租时一并支付给甲方，由甲方统一支付。该费用含在每年800000元租金中。

#### 第四条：租赁费用的支付

4.1 双方同意按下列时间、金额支付房租：

之后的年租金于每年1月底前一次性付清。

4.2 双方一致同意先交租金后使用的原则。

4.3 乙方应以现金形式支付定金、租金，除甲方同意外，本合同所有款项不得以承兑汇票等其他形式结算。

4.4 乙方应按时缴纳水费、电费。如果该交的费用不能按时支付，甲方或者供水、供电方有权采取停水、停电等必要的措施。甲方为乙方垫付水费、电费的，可向乙方追偿。

4.5 租赁期届满时，乙方应妥善履行合同约定的全部义务后，方可搬离承租房产内的乙方原料、产品、设备等物品。

#### 第五条：室内装修的使用、保养

因乙方原因造成租赁房产内现有装修、电路设施等损坏的，乙方应负责维修、更换或赔偿，维修、更换的费用由乙方承担，赔偿的金额由双方协商。

#### 第六条：消防安全

6.1 乙方在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防法》以及张家港市消防安全有关规定，积极配合甲方及消防主管部门做好消防工作，否则，由此产生一切责任及损失由乙方承担。

6.2 乙方应按有关规定配置灭火器具并定期检查，严禁将消防设施用作其它用途。

6.3 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁房产内的防火安全，甲方有权检查租赁房产内的消防设施，乙方不得无理拒绝或阻挠。

#### 第七条：风险责任

7.1 本租赁房产及配套设施、设备在租赁期内的安全由乙方负责。

7.2 在租赁期内，乙方自主经营、自担风险、自负盈亏。

7.3 在租赁期内，乙方自行负责安全、防盗等工作。

7.4 乙方聘用的员工、客户在租赁房产内发生工伤或人身、财产损害等情形，乙方自行依法承担相应法律责任，与甲方无涉。

7.5 在租赁期间，遇到台风或暴风雨等恶劣气候的时候，乙方要及时做好防护，以防租赁房产损坏。

7.6 假如租赁房产中有货梯的，乙方承租期间，应当承担该货梯的年检费用，具体费用由检验方直接向乙方收取。乙方使用该货梯必须按国家规定聘请持有电梯上岗证（操作证）的员工操作电梯。

#### **第八条：管理责任**

8.1 乙方在租赁期满或合同提前解除时，应于租赁期满之日或提前解除之日将租赁房产清扫干净，搬迁完毕，并交还甲方。

8.2 乙方在使用租赁房产时必须遵守中华人民共和国的法律、法规以及张家港市有关房屋租赁的管理规定，如有违反乙方应自行承担相应的法律责任，由此影响周围其他第三方的，由乙方承担法律责任。

#### **第九条：装修条款**

9.1 在租赁期内如乙方对租赁房产进行重新装修、改变电路或添加固定设施，须事先经甲方书面同意，产生的费用由乙方承担。

9.2 租赁期满，乙方装修的不可拆除的部分归甲方所有，乙方不得破坏性拆除。甲方不同意接收的，乙方应当恢复原状。

#### **第十条：设置广告**

10.1 若乙方需在租赁房产的内部、外墙、周边设立告示牌、广告、标示牌，需经甲方同意并按政府有关规定执行，费用由乙方自行承担。

10.2 租赁期满或租赁关系解除后，乙方必须在不损坏租赁房产（包括墙面涂料）的情况下拆除上述告示牌、广告、标示牌，甲方同意保留的除外。

## 第十一条：合同解除

11.1 租赁期内，双方协商一致，可提前解除本合同。

~~11.2 本合同租赁期内，租赁房产产权变更的，合同解除，乙方同意放弃优先权。租金、水电费等按实结算并支付。~~

11.3 在租赁期内，乙方除因不可抗力、停产、破产及乙方韩兴顺身体健康不适宜生产经营外，不得要求解除合同，否则甲方有权要求乙方按照本合同剩余租期的租赁费承担赔偿责任。租金、水电费等按实结算。乙方未支付相应款项的，甲方有权留置、变卖、处分租赁房产内的乙方财物。

11.4 在租赁期内，若乙方有下列情形之一的，甲方有权立即与乙方解除本合同，并要求乙方按本合同第 11.3 条违约金计算方式承担违约金：

- ①拖欠任一期租金满十天；
- ②拖欠水费、电费满十天或金额满 2000 元的。

11.5 在租赁期内，若遇政府拆迁，甲方有权立即与乙方提前解除本合同。乙方应无条件配合，并在接到甲方通知后二十日内从租赁房产内自行搬离。拆迁补偿中的搬迁费、停产停业损失归乙方，其他补偿归甲方。

## 第十二条：合同的终止

本合同期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于租赁期届满之日将租赁房产完好交还甲方。若逾期不搬离，甲方可要求乙方按约定租金标准的两倍支付逾期占有租赁房产期间的使用费。

## 第十三条：管辖约定

本合同在履行中发生争议，应由双方友好协商解决。协商不成的，由租赁房产所在地人民法院管辖。

## 第十四条：履行担保

如乙方为公司性质的，乙方法定代表人或实际控制人同意以个人名义为本合同项下乙方的全部法律义务、责任提供连带保证担保。

## 第十五条：其它条款、合同生效

15.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议



15.2 甲方鼓励乙方为承租房产及内部财产购买保险


15.3 本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

15.4 本合同中甲方向乙方收取房租金后，甲方向乙方开具租赁普通发票。

15.5 任何一方对方发出的通知或函件，以本合同首页载明的通讯地址为送达目的地，该地址同时作为发生纠纷后司法机构向双方送达法律文书的有效送达地址。任何一方变更通讯地址的，应提前书面通知对方；否则按约定的通讯地址送达通知或文件无论是否签收均视为有效送达。

15.6 本合同自甲、乙双方签字和/或盖章后生效。

甲方（签章）： 乙方：（签章）

法定代表人或实际控制人暨担保人（签字）：

签订时间：2024年1月30日

附：

- 1、承租人营业执照副本复印件
- 2、承租人的法定代表人或实际控制人暨担保人身份证 复印件