

合同编号:

## 厂房租赁合同书

租赁物名称: 霞边香园南路2号厂房

出租方名称: 东莞市寮步镇霞边股份经济联合社

承租方名称: 东莞市富晶皮具制品有限公司



出租方：东莞市寮步镇霞边股份经济联合社（以下简称甲方）

承租方：东莞市富晶皮具制品有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方经平等协商，就租赁事宜签订本合同。

### 第一条 租赁物及租赁用途

1、甲方将位于 东莞市寮步镇霞边香园南路二号 的租赁物出租给乙方使用。租赁物包括：

厂房 1 栋分别为 4 层，面积共 7694.64 平方米；

厂房的第五层简易厂房，面积共 1478.5 平方米；

宿舍 1 栋分别为 5 层，面积共 6405.75 平方米；→ 1300

其它建筑物有 办公楼、展厅，面积共 2184.08 平方米；

合共计租面积 17762.97 平方米

2、租赁物属于甲方所有。

3、乙方租赁甲方租赁物用于 工业 用途。

### 第二条 租赁期、免租期和计租期

1、租赁期为 5 年，即从 2021 年 3 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止。

2、计租期为 5 年，即从 2021 年 3 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止。

### 第三条 租金及押金

1、租金以本合同第一条第一款所约定的合共面积计算，租赁物租金计算如下：

厂房：15元/平方米·月，共计115419.6元/月；

厂房的第五层简易厂房：15元/平方米·月，共计22177.5元/月；

宿舍：15元/平方米·月，共计96086.25元/月；

其它建筑物：15元/平方米·月，共计32761.2元/月；

租赁物每月租金总计为人民币266444.55元（不含税）

（大写：人民币贰拾陆万陆仟肆佰肆拾肆元伍角伍分），因办理租赁发票所产生的各种税款及费用均由乙方承担。

2、租金每隔3年（不计免租期）递增10%。

3、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：东莞农村商业银行寮步上霞支行，户名：东莞市寮步镇霞边股份经济联合社，账号：130090190010006332）。

4、在本合同签订之日，乙方应一次性向甲方缴交相当于2个月租金的押金（即532889.1元）。乙方应将该款项转入前述甲方银行账户。

5、合同期满，在乙方付清租金及其他应由乙方承担的费用并依约定将租赁物完好交还给甲方后7天内，甲方将押金无息退还乙方。

#### **第四条 租赁物移交**

1、本合同签订后，双方应当共同到现场办理租赁物交付。乙方对租赁物状况有异议的，应当场提出，协商解决。租赁物交付后，乙方应当场签具《租赁物移交证明书》给甲方。乙方如不签

具《租赁物移交证明书》或无故不接受移交，经甲方书面通知移交后，视为甲方已履行物业移交义务。

2、租赁期满，甲乙双方没有重新签订租赁合同的，乙方应在合同期满后当天内将租赁物完好归还甲方，不得拆除租赁物的固定装修。租赁物及其装修如有损坏，乙方应当负责维修或赔偿。如迟延清退租赁房屋的，自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物。

### **第五条 租赁物的使用、维护和装修**

1、乙方应当合理使用租赁物及其附属设施，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物的租赁用途。

2、乙方损坏租赁物的，要负责修复，修复费用由乙方承担。

3、租赁期间，租赁物的维护管理由乙方负责，乙方应定期检查租赁物。除租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题外，租赁物的维修由乙方负责并承担相关费用。

4、电梯、消防设施的保养费、维修费、年检费等费用，由乙方负责承担，电梯、消防设施的使用风险由乙方负责承担。同时电梯、消防的相关证件原件统一由甲方安全部门保管。

5、租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题，甲方负责维修并承担相关费用，对乙方的装修、装饰部分甲方不负有修缮的义务。

6、乙方认为租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题的，应采取适当措施防范损失并及时通知甲方。乙方未及时采取适当防

范措施和通知甲方造成的扩大损失，由乙方承担。

7、未经甲方书面同意，乙方不得改动租赁物主体和承重结构或者扩建，否则，甲方有权解除合同并要求乙方恢复原状、赔偿损失。乙方经甲方同意加建的设施，其权属归甲方所有，合同期满、发生政府征地或甲方发展需要提前终止合约时，加建设施或加建设施的补偿归甲方所有。

8、乙方如需进行装饰装修的，须将项目清单、预算价格、工程图纸等资料报甲方审核，经甲方书面同意后方可执行。合同期满、发生政府征地或甲方发展需要提前终止合约时，甲方仅就经甲方同意的装饰装修进行补偿。未经甲方书面同意乙方私自装饰装修的工程，甲方有权要求乙方恢复原状，或者有关装修补偿归甲方所有。

9、合同期满或因乙方违约导致合同解除时，经甲方书面同意的装修装饰工程，未形成附合的装修装饰物可由乙方拆除，形成附合的装修装饰物无偿归甲方所有，不得拆除，否则须恢复原状给甲方。乙方无权要求甲方对租赁物内的装饰装修或其他事项作任何赔偿或补偿。

10、如本合同提前解除（终止）的，乙方须于收到甲方收回租赁物通知 十五 天内将租赁物完好归还甲方，不得以装修装饰费补偿仍在评估或暂未收到补偿为由逾期搬离租赁物。逾期搬离租赁物的，甲方有权处置租赁物内的留存物品，并自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物。

## **第六条 转（分）租规定**

1、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物部分或全部转租他

人。

2、经甲方同意转租的，转租合同必须交甲方审查和备案。

3、乙方转租的，不得向次承租人收取超过三个月租金的押金，不得向次承租人跨月预收租金；水电费和其他费用必须按有关规定的统一收费标准与次承租人结算，不得随意调高收费价格，不得自立名目向次承租人滥收费用。

4、乙方转租的，乙方应当与次承租人共同向本合同甲方履行和承担本合同乙方的义务和责任；次承租人与乙方之间因租赁而发生的争议或纠纷，由乙方自行负责解决，与甲方无关。

5、经甲方同意转租的，转租合同只在甲乙双方合同履行期内有效。如因乙方原因致甲乙双方合同解除(中途终止)的，转(分)租赁合同同时终止；次承租人因此遭受损失的，由次承租人与乙方自行解决，与甲方无关。转(分)租赁合同必须明确规定此项转租条件，方可转(分)租。

## **第七条 消防安全责任**

1、租赁期间，乙方应严格遵守消防法及相关法律、法规、规章的规定，依法向消防机关办理消防申报(验收)手续，办领有关消防证照。乙方在租赁物通过消防验收、验收合格后方能才投入使用、营业，否则，甲方有权制止乙方使用租赁物或对外营业。如租赁物不符合消防安全条件而被消防机关要求整改或处罚，或造成财产、人身损害的，由此产生的费用、损失(包括但不限于乙方的损失、甲方的损失、第三方的损失)均

由乙方承担。

2、乙方应当制定和严格执行消防安全制度和措施，签订并严格执行《消防安全责任书》，并按照乙方所经营行业的要求自行承担费用安装消防设施和消防器材，及负责按消防部门的要求办理消防验收，确保消防安全。

### **第八条 甲方权利和义务**

1、租赁期间，甲方有权检查乙方的租赁物使用、消防安全、缴交水电费和发放工人工资等情况，检查在乙方陪同下进行。

2、乙方如需办理相关证照（包括但不限于营业执照、税务登记证、消防合格证、房屋安全鉴定证等），或需根据经营不同行业按相关管理部门与法律法规规定补充办理相关证照的，甲方提供一切必要协助，所有费用均由乙方自行承担。

### **第九条 乙方权利和义务**

1、乙方在遵守本合同的前提下在租赁期间享有租赁物的使用权，甲方对乙方在租赁物内守法经营活动不得进行干扰妨碍。

2、乙方必须依法经营，办齐工商、税务、消防、卫生等经营所需各项证照，依法纳税，不得无照经营。

3、乙方应严格按照有关部门规定自觉加强消防、安保和安全生产措施，并对消防和其他一切事故的发生承担全部责任。

4、乙方必须遵守环境保护的相关法律法规，履行环保义务，不得违规排放污染物质。乙方不得生产经营假冒伪劣产品，不得生产经营侵犯他人商标或其他权利的产品。

5、乙方负责支付租赁物业按相关行业险种购买保险的费用，保险受益人为甲方。乙方负责购买承租房屋及租赁房屋内全部财产的火灾和其他意外保险，保险的第一受益人为甲方。因未购买保险导致的风险和损失，均由乙方承担，与甲方无关，乙方须赔偿甲方有关厂房的损失。

6、乙方在租赁期间应按时缴交租金、水电费。

7、乙方须遵守劳动法规，依法为员工购买工伤、养老、医疗等社会保险，按时发放员工工资。乙方拖欠工人工资的，所产生的法律责任均由乙方承担，如构成犯罪的，乙方依法承担相应的刑事责任。

8、租赁期间，乙方所发生的水电费、工人工资和其他一切费用、债务等均由乙方自行承担，与甲方无关。甲方不承担乙方在租赁期间产生的一切经济责任和法律责任。

#### **第十条 甲方违约责任**

1、甲方不按时交付租赁物给乙方的，每逾期一日应向乙方支付月租金0.2%的违约金。

#### **第十一条 乙方违约责任**

1、乙方不按时缴交租金的，按应缴租金每日计收0.2%的滞纳金。

2、乙方违反本合同在租赁期内中途退租的，甲方无须向乙方退还所收的押金。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，收回租赁物，没收或追讨乙方履约保证金，追回乙方拖欠款项，由此

造成的经济损失由乙方自行承担。乙方应于收到甲方收回租赁物通知 7 天内将租赁物完好归还甲方，如逾期搬离租赁物的，甲方有权处置租赁物内的留存物品，并自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物。

(1) 在本合同签订后以租赁物证照不齐、租赁物现状不符合要求、市场环境、政策变化、合同效力等理由不按时足额支付租金或押金(逾期 30 天以上),或以前述理由要求退租、终止合同、主张合同无效的;

(2) 未按时交付押金;

(3) 拖欠甲方超过两个月租金;

(4) 有拖欠工人工资、水电费行为的;

(5) 未经甲方书面同意，擅自改动租赁物主体和承重结构或扩建的;

(6) 未经甲方书面同意，改变租用租赁物的租赁用途;

(7) 未经甲方书面同意，将租赁物的部分或全部转借、转租他人;

(8) 未按时归还租赁物给甲方;

(9) 乙方或第三方在租赁物内从事国家法律、行政法规禁止经营的项目或从事其他违法犯罪活动的;

(10) 在租赁期间，乙方进入停业、歇业、破产、破产接管、清算、解散等程序导致欠租超过一个月的，但停业全面进行装修的情况除外。

(11) 乙方损坏租赁物，或乙方的行为租赁物造成严重安全隐患或有其他违约行为，经甲方催告仍不改正的。

## 第十二条 缔约责任

1、本合同项下租赁物只提供现有厂房和现有设施，除此之外，不提供房屋所有权证……等其它一切相关产权证明文件。

乙方确认：在签订本合同之前，乙方已通过实地勘查、甲方信息披露和向寮步镇资产交易平台、城建、国土等部门核实，全面了解本合同项下租赁物基于历史原因仍没有办理完整房屋产权文件、报建资料、消防工程验收资料，乙方对此事实及由此可能产生的风险表示认可，并确认愿意按现状承租本合同项下租赁物。

乙方向甲方承诺：乙方保证不以本合同项下租赁物没有办理完整产权证明文件或报建资料或消防工程验收证件为由主张合同无效或要求提前解除合同，或要求甲方赔偿或补偿其对租赁物的装饰装修、增建扩建及其他方面的损失。乙方确认本条款为不可撤销条款，不因本合同的效力问题而失效。

2、乙方在签订本合同时，已清楚明晰《东莞市寮步镇保障金暂行规定》、《寮步镇预防和调处企业欠薪劳资纠纷暂行规定》等规定，并自愿严格执行。

3、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，由此造成的损失，甲、乙双方各自承担，互不承担责任。

4、租赁期间，因政府政策、政府建设需要征用或拆除、改造

已租赁的物业，由此造成的损失，甲、乙双方各自承担，互不承担责任。政府因以上行为给予的补偿，除乙方经甲方书面同意的室内装修、设备搬迁费用归乙方所有外，其余全部归甲方所有。

5、因上述第 3、4 款原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

6、乙方租赁期满后要继续租赁的，应当在租赁期最后 六个月之前书面通知甲方，甲方应当在租赁期最后 三个月之前正式书面答复乙方。乙方在租赁期最后 三个月之前不通知甲方的，视为放弃续约。甲、乙双方同意继续租赁的，则应在合同期满前重新签订租赁合同。

7、一方违约的，守约方有权要求违约方支付因追讨债权而产生的包括但不限于律师费、保全费、担保费、鉴定费、办案费等。

### **第十三条 争议的解决**

本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

### **第十四条 通知及送达方式**

1、本协议履行期间双方文件往来及与本合同有关的通知等应以书面形式进行。

2、当面送达的，签收日为送达日。

### **第十五条 合同的生效**

本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式两份，甲方、乙方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（签章）

法定代表人：

经办人：

联系电话：

通讯地址：



乙方（签章）

签约代表：

联系电话：

通讯地址：

张日荣

13509022069

签约时间：2021年1月11日

签约地点：