

# 租赁合同

甲方（出租方）：何华钦

乙方（承租方）：中山市新诚服饰有限公司

根据《中华人民共和国合同法》之规定，在平等、自愿的基础上，甲、乙双方就下列物业（含与租赁物业有关的附属设施、设备，下同）的租赁事宜达成以下协议：

1、甲方出租的物业是坐落于中山市沙溪镇兴工路77号4楼的房产，建筑面积5000平方米（厂房六楼）。甲方在乙方在承租前已经将该物业的所有证件资料交给乙方，乙方对租赁对象的情况（包括有关部门核准的使用性质）有了全面、准确的了解，并愿意按照现状承租。

2、乙方承租该物业用作开办制衣厂的场所，不得利用所承租之物业从事任何违法活动，且必须遵守物业所在地的各项规章制度。除双方另有约定或者经甲方同意以外，乙方不得改变物业用途。乙方必须保证物业的安全使用，杜绝各种事故的发生。

3、租赁期限自2021年07月01日起至2026年6月30日止，租赁期限共5年，乙方确认甲方已经在2021年07月01日将租赁物业交付实际使用。

4、该物业（2021年07月01日至2026年06月30日）的每月租金按每平方米13元计算。由乙方于每月的5日之前将当月的租金交付给甲方，合同签订日需支付当月租金65000元整。前述租金不含税，甲方在收款后开具收据给乙方，如需发票，所需缴纳的税款由乙方承担。

5、乙方必须自行承担租赁期间的防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等义务，确保租赁物业的安全使用，并应严格执行当地有关部门规定和承担全部的责任。租赁期内，乙方必须履行租赁物业的维护、维修、保养、管理等义务，费用由乙方承担，如乙方怠于履行相关的义务，由此给甲方或者其他第三方（含乙方的雇员）所造成的全部损失，均由乙方承担全部的赔偿责任。

6、在租赁期内如乙方须对租赁物进行装修、装饰或者改建等，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意，同时须向政府有关部门申报批准方可。但是在任何情况下，乙方均不得损坏物业设施，如需改变物业的内部结构和装修或设置对物业结构有影响的设备、设施，必须征得甲方的书面同意。所有装修、装饰或者改建的费用由乙方负担。

7、在物业租赁期间，电梯费按300元/月，水费（暂定单价为2.2元/吨，加



收污水处理费 1.5 元/吨，代收垃圾处理费 0.5 元/吨)、电费(暂定单价为 1.10 元/度)、垃圾处理费、门前三包费用、租赁税等税、费均由乙方承担，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该物业有关的税、费，均由乙方承担。乙方应负责向有关税、费之征管、征收部门办理申报、缴纳手续，甲方提供相应的协助。有关乙方应承担之税、费等，应在每月的 5 号之前将上个月的税、费付清，如相关部门或者第三方供应商有特别规定的除外。

8、本合同期内，乙方须严格遵守国家的相关法律法规，合法经营，按时交纳各项税费，如有违反，应承担一切责任，给甲方造成损失的，乙方须予以赔偿。乙方在经营过程中发生的工伤事故、工人工资、劳动保障及其他侵权等，均由乙方自行承担 responsibility。

9、租赁期间，由乙方承担物业的消防安全义务，具体事项如下：

1) 在租赁期间必须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及相关的规章制度。

2) 在承租物业范围内按规定配置灭火器、消防器材等设施，严禁将租赁物内的消防设施用作其他用途。

3) 消防许可证由乙方负责办理，所需添置的设备、设施或者因此产生的各种费用(含办证费用)均由乙方承担。

4) 如有违反，由此产生的一切法律责任(包括但不限于停业)或者因此而产生的一切损失，概由乙方承担。

10、在租赁期限内，为避免或减少损失，乙方必须自行购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险(包括责任险)，否则造成的财产损失和人身损害，由乙方自行承担。

11、租赁合同的终止、解除以及有关后续事务的处理：

1) 如合同期满，乙方要求继续租赁，则须提前两个月书面向甲方提出要约，租金等条件由双方另议，如协商一致而同意继续租赁，则续签租赁合同。如没有续签新的合同，且乙方继续使用的，则视为双方同意按照本合同的约定继续履行，但租赁期限则为不定期。

2) 租赁合同因期限届满而终止、或者被解除(包括但不限于因为乙方有违约行为导致甲方解除合同或者甲方单方面解除合同)以后，届时乙方必须将物业立即退还甲方，如乙方拒不交还的，为了避免损失的扩大，甲方有权自行进入租赁物业内进行清理，乙方在此时没有搬走的财产则视为乙方已经自动放弃了对该财产的所有权，该财产归属于甲方所有，由甲方自行全权处置，一切损失由乙方自行承担，也不得以任何理由要求甲方进行赔偿。



3) 因为任何原因导致甲方收回租赁物业时, 乙方此前的物业装修、装饰、水电设施、消防设施、设备、洗手间、厨房、门卫室、仓库等其他所有不动产或者依附于甲方不动产上面的设施、设备等均属于甲方所有, 由甲方单独全权处置, 乙方不得自行处理, 仅有乙方购置的能移动的电器和办公用品, 乙方可自行搬走, 但必须在交还物业期限到达之前。

12、在租赁期间, 乙方不得有下列任何一种行为:

1) 擅自将承租的物业转让、分租、转租、转借他人或擅自调换使用; 2) 擅自拆改承租物业结构或改变承租物业用途; 3) 无正当理由闲置超过贰个月; 4) 利用承租物业从事违法活动; 5) 故意损坏承租物业。

13、政策因素及不可抗力情况下合同继续履行或终止:

1) 如因国家建设、实施城市建设、旧城改造等原因, 需要征用、拆迁上述物业或落实国家有关物业政策时, 双方应无条件地按照有关政策执行, 并终止本合同, 任何一方不得向对方索取赔偿, 有关部门支付的一切征用补偿(含生产经营方面的补偿等在内)归甲方所有。

2) 如遇自然灾害(包含任何等级的台风和任何形式的山泥倾泻)或者其他不可抗力的原因造成乙方不能继续经营的, 本合同终止, 双方互不承担违约责任, 租金按实际使用时间计算, 乙方缴纳的保证金无息返还, 但是如乙方需要继续租赁物业的, 则有关修复、维护的义务由乙方自行承担, 甲方不予任何补偿。

14、违约责任:

1) 乙方拖欠租金或者其他应承担的水、电费, 政府各部门的行政费用、税款或者其他费用的, 自乙方拖欠的次日起, 甲方有权立即采取停水、停电、锁门、停业等一切措施, 由此产生的一切损失均由乙方自行承担, 概与甲方无关。

2) 如果乙方继续拖欠的, 则只要超过 15 天仍未付清的, 则甲方有权不经通知立即解除本合同, 收回租赁物业, 乙方缴纳的保证金此时转为违约定金, 甲方有权不予退还。且有权扣留或自行变卖属于乙方的全部财产、设施、设备等用于清还所欠的费用。

3) 乙方拖欠任何款项的, 必须每日支付拖欠总额的 1%作为滞纳金, 以弥补甲方的资金周转损失。

4) 甲方在合同期内, 未经协商一致, 单方收回租赁物业的, 必须提前一个月通知乙方, 以便乙方有时间另行安排, 并只需向乙方双倍返还其实际缴纳的保证金, 即保证金在此时转为定金性质, 除此之外, 乙方不得要求甲方另行承担其他违约责任。



5) 如乙方违反本合同第 6 条或者第 12 条的约定, 应被视为根本性违约, 由此产生的一切经济、法律责任均由乙方单独承担, 且甲方有权不经通知立即解除本合同, 收回租赁物业, 除不予退还乙方缴纳的保证金外, 即此时保证金转为定金性质, 并且有权要求乙方赔偿所有的损失。

15、特别约定的事项:

1) 乙方应在签定本合同时, 向甲方交纳 130000 元 (人民币大写为壹拾叁万元整) 的租赁保证金和 5000 元 (人民币大写为伍千元整) 电费保证金, 在合同期满后, 乙方结清所有租金、水电等全部费用, 已按照本合同约定的条件交还租赁物业, 且经甲方核对无误之日起 5 日内返还给乙方 (无息), 如不符合本条约定的情形的, 则甲方有权不予以返还保证金。

2) 甲方不负责的办证事务, 所有和乙方的经营行为有关的证件、文件, 均由乙方自行负责处理, 乙方不得以任何理由要求甲方办理, 乙方应在不迟于 2021 年 09 月 30 日之前将营业执照的经营地址迁移至本物业内, 相关手续由乙方负责办理, 在此过程中, 如需要使用业主资料的, 则甲方应提供相应的协助, 但是有关的权利义务概与业主无关, 由甲、乙双方按照本合同的约定享有和承担。如乙方未能按期办理完毕迁移手续的, 则甲方有权立即采取停止乙方营业的任何措施, 如超过 15 天乙方仍未能办理完毕的, 则甲方有权立即解除租赁合同, 由此产生的一切经济损失, 均由乙方自行承担, 概与甲方无关。

3) 在租赁期间, 乙方应正确、合理、谨慎地使用所承租的物业及相关附属设备、设施。甲方只认可在正常运作下的磨损或者折旧。除此之外的任何原因造成损坏, 均由乙方负责维修或更换。在租赁合同期限届满或者被解除后, 乙方需对租赁物及各种相关辅助设施保持齐全和正常使用性后无偿交还给甲方。

4) 乙方确认其联系电话为: 13569805328, 通讯地址为: 中山市沙溪镇兴二路73号, 收件人为: 陈宝珍, 在双方租赁关系存续期间, 以上信息如有变更的, 乙方应书面通知甲方, 未经通知的, 对甲方没有法律约束力, 也不影响甲方通知的法律效力。

5) 乙方确认其与甲方相关权利义务未结清期间的所有应收的法律文件、文书、通知、资料等, 甲方有权以数据电文方式发送到上述联系电话, 电信系统显示到达时即为生效, 甲方也有权将有关文件资料等邮寄至上述通讯地址, 按照邮局正常签收或者因为原址查无此人或者其他任何原因经邮局退件的, 均视为已经送达, 乙方不得以任何借口否定甲方送达的法律效力, 上述联系方式和通讯地址也作为人民法院送达地址的确认。



6) 本合同在履行中发生的任何争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，有关的争议（或纠纷）的管辖权由甲方所在地人民法院行使。

16、本合同自甲、乙双方签字（章）后即行生效，合同文本一式两份。甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方：何华钦

乙方：陈金甲  
2021年7月1日

