

服装加工项目（厂房、机器）租赁合同

出租方：青岛霓衣儿服饰有限公司（以下简称甲方）

法定代表人及联系电话：张爱丽 15522620625

身份证：37022519581030006x

地 址：山东省莱西市上海中路9号

承租方：青岛金缕衣服饰有限公司（以下简称乙方）

法人及联系电话：郝国旭 13964885677

地 址：青岛市崂山区株洲路20号海信创智谷601

甲乙双方经友好协商，本着平等互利，实现双赢的目标。就乙方租赁甲方张美丽公司（包括三栋楼及机器设备等）服装加工项目的有关事宜达成如下协议，特制定本合同，以便共同遵守。

第一条 合作前提

乙方租赁甲方位于服装加工厂的厂房及相关设施等固定资产、服装加工机器设备等，独立生产经营服装加工项目。

第二条 租赁财产

甲方出租的财产包括：

1、位于莱西市 路 号院内三栋楼，即院内第一个楼（南楼），房屋建筑面积约为2500平米；第二个楼的建筑面积约为4500平米（中间楼）；

第三个楼的建筑面积约为 500 平米（北楼），三栋楼房屋租赁总面积约为：3450。目前第一栋和第二栋甲方全部使用，第三栋，合并使用。

2、属于甲方出租范围内的场地（莱西市 8 余亩）及地上相应建筑物、构筑物、机器设备，电、供汽、通讯等设备使用权。维修费用乙方负责维修。财产清单”（其中包括全部的设备资料及图纸、说明书等），该附件为
， 本合同不可分割的一部分。乙方不需要的缝纫设备等，甲方应在合同生效后 15 日内搬离租赁场所。

第三条 权属约定

3.1.甲方承诺保证对所出租的全部财产享有处分权，所出租的全部财产无抵押、查封情况、且已履行完毕法律规定的必要程序及手续，不存在法律禁止或违反法律强制性规定的情形，甲方违反承诺与保证的，应向乙方承担违约金 壹拾万元。因此导致合同无效或解除的，甲方对乙方所有投资投入及经营损失等各种损失承担全部责任。乙方不得对外出借、出租、转租和提供抵押、质押等担保措施，更不得擅自处置变卖。

3.2 乙方新增可移动类固定资产租赁期满后由乙方移走，也可以根据国家规定或许可的折旧办法折价出售,同等条件下，甲方有优先购买权。不可移动类固定资产可根据国家规定或许可的折旧办法折价出售给甲方。

3.3 在租赁期间，如当地政府机关要求完善或整改消防、环保设备、设施与管线等，甲方积极协调配合，所有费用由甲方承担，所增加的固定资产所有权归甲方。乙方生产所需对电路、气路、水路等进行改造时，甲方积极协调配合，所有费用由乙方承担，所增加的固定资产所有权归乙方。乙方在租赁期满后按 3.2 条约定进行处理。

第四条 保 证

4.1 因第三方对出租财产主张权利等各种情形造成乙方不能正常生产经营，乙方有权解除本合同，并由甲方按 10.1 条的约定向乙方承担责任。

4.2 甲方有权监督乙方对所租赁固定资产的使用，有责任协助乙方处理好厂区周边单位、居民及有关职能部门的关系，有义务向乙方提供所需的各种材料以及消防、环评所需的各种材料，以便利于乙方正常生产经营。

4.3 甲方应配合乙方接收乙方公司现有工人的安置，并与有意愿的工人建立劳动关系。

4.4 甲方应全力协助乙方的生产经营，除租赁清单外的设备，若乙方需使用的，应与乙方协商好时间共同使用，甲方在机修，车辆也应与乙方配合。

4.5 双方均承诺：不以不正当手段参与竞争，保持甲乙两公司的工人工资尽量保持工资水平一致和计算工资一致水平。

第五条 租赁期限

5.1 租赁期限为 3 年，自 2021 年 2 月 15 日起至 2024 年 3 月 15 日止。其中，首年甲方同意给乙方一个月装修免租期，乙方无需支付 2021 年 2 月 15 日至 3 月 15 日的首月租赁费。

5.2 租赁期满前一年，经双方一致同意后，可以续签。同等条件下，乙方有优先租赁权。

第六条 租金及其支付

6.1 年租金为人民币 25 万元整（贰拾伍万元整）。合同签订后在 10 日

内双方完成财产交接及生产设备及管线等验收，因出租物的质量等问题导致乙方无法顺利生产的，租赁期限顺延。上述租赁费包含安检，消防验收，劳动稽查，环保审评，公安部门，公共验收等，甲方不再向乙方另外收取，如以上职能部门罚款，甲方负担。

6.2 乙方在本协议签订之日前需预支付给甲方定金 2 万元，乙方应于本协议签订后 日内支付首年上年度租金 元，甲方收到该款后，前述定金 2 万元转为租金，乙方应于 2021 年 月 日前再向甲方支付本年度租金余款 万元后，乙方首年租金付清。

第二年上半年租金 元乙方应在 2021 年 1 月 15 日前付清，下半年租金乙方应在 年 月 日前付清；

第三年上半年租金 元乙方应在 2021 年 6 月 15 日前付清，下半年租金乙方应在 年 月 日前付清；

6.3 甲方向乙方开据租赁发票。

6.4 甲方指定收款账户信息

户 名：

账 号：

开户行：

第七条 财产的交接

7.1 在租赁期内，乙方应妥善使用甲方的租赁财产，保证甲方所出租财产的完好，不得丢失。房屋需维修或因设备原因不能正常运转的，乙方应及时通知甲方，甲方应在 3 日内现场确认并负责维修，房屋与设备自身的问题与乙方无关。

7.2 租赁期满后，依合同附件“租赁财产清单”所载明的财产，乙方向甲

方如数交还，自然磨损和自然力对租赁财产的外观、质量等影响，均不构成甲方拒绝接收租赁财产的理由。

第八条 不可抗力

8.1 非乙方责任，如遇不可抗力（如地震、洪水、台风、战争、征收、征用等）而造成租赁财产和货物的部分或全部损坏，甲乙双方各自承担归属自己资产的损失，若有政府给予的补偿款应按各自的损失份额分配该补偿款。

8.2 若甲方原因致使乙方不能正常生产，乙方有权解除合同不承担违约责任并有权要求甲方按第 10.1 条约定承担违约责任及实际损失。

第九条 债权债务

9.1 本合同签订之前的涉及甲方及其关联公司的原有债权债务，一律由甲方负责承担，因前述债权债务而引起的事端由甲方负责解决。因甲方的原有债务纠纷影响乙方生产经营并造成损失的，甲方应赔偿给乙方及乙方新公司造成的损失。例如因甲方以及甲方其他关联公司纠纷导致乙方或乙方新公司加入或提起诉讼、仲裁而支出的诉讼、仲裁费用、律师费用、差旅费用等，乙方及乙方新公司损失和支出的合理费用概由甲方承担。

9.2 乙方在租赁期间形成的债权、债务，一律由乙方承担，由此债权债务而引起的事端，由乙方负责解决。因处理该事端造成甲方损失和费用支出的，例如因乙方纠纷导致甲方加入或提起诉讼、仲裁而支出的诉讼、仲裁费用、律师费用、差旅费用等，甲方损失和支出的合理费用概由乙方承担。

第十条 违约与争议

10.1 合同签订后甲乙双方任何一方在租赁期间违反本合同约定提前终止合同视为违约，以及本合同约定的其他导致合同解除的情形，违约方应向对方承担违约金，违约金约定为 万元。合同提前解除的，甲方应返还乙方剩余租赁期间的全部租金并应承担乙方预付部分租金的利息损失（自乙方预付之日起至合同解除之日按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算的利息标准计），甲方逾期返还的，每逾期一日按应返还金额为基数、日万分之五的标准向乙方承担逾期付款利息损失。

若非因乙方原因导致合同解除后，违约金低于乙方损失的，守约方有权向违约方主张损害赔偿，包括但不限于：乙方的投资、投入及可得利益损失以及由此应向第三方（买方客户）承担的损失等。

10.2 甲乙双方若有非本合同 10.1 和 10.2 款情形以外的违约行为，违约方应全力配合守约方继续履行合同并根据所造成经济损失予以赔偿对方。

10.3 双方因履行本合同产生争议的，本着充分协商、平等互利的原则解决纠纷。若双方协商未能解决争议，提交租赁财产所在地拥有管辖权的人民法院依法裁决。

10.4 因本合同第八条不可抗力、国家政策调整致使本合同目的不能实现的，双方互不视为违约。

10.5 因履行本合同产生违约情形的，违约方除承担损失赔偿和相应的违约责任外，还需承担守约方为实现权益而支出的包括但不限于律师代理费用、诉讼费用、保全费用（含保全保险费用）、差旅费用等。

第十一条 合同的补充与修改

11.1 本合同生效后，未经甲、乙双方一致同意，任何一方不得修改和

补充。

11.2 甲、乙双方一致同意后，可对本合同进行修改和补充，双方就修改和补充的条款签订补充协议，该补充协议与本合同未修改部分具有同等法律效力。

第十二条 效力

12.1 在租赁期间，因租赁财产发生所有者变更或租赁财产设定抵押或担保等情形，不影响本合同效力及本合同的继续履行，若因此造成乙方无法正常生产经营，乙方有权解除合同并要求甲方按本合同 10.1 条约定承担责任。

12.2 在租赁期间，因甲方出租财产产生的土地房屋拆迁问题造成乙方无法正常生产经营，乙方有权解除合同，甲方应赔偿由此给乙方造成的全部经济损失。甲方取得拆迁补偿的，其中的应归实际经营企业的停产停业损失及搬迁费等归乙方所有。

第十三条 其它

13.1 本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份。租赁资产清单一式贰份，双方各执壹份。

13.2 本合同于 2021 年 1 月 日签订，双方签字或盖章即生效。

出租方（甲方）：

代表人：



年 月 日

承租方（乙方）：青岛金缕服饰有限公司

代表人：郝国旭

