

## 租 赁 合 同

合同编号: STKJ(202026 0918)0403 BSWE01

出租人: 杭州斯泰建筑科技有限公司 (以下简称甲方)

承租人: 杭州贝丝薇儿泳装内衣有限公司 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规的规定, 双方就(余杭区临平大道 493 号斯泰科技园)厂房的出租和承租事宜经友好协商达成一致协议如下:

## 一、租赁范围及使用

1.1、甲方将位于杭州市余杭区余杭经济开发区临平大道 493 号 4 幢 3 层的厂房, 合计建筑面积 2084 平方米, 出租给乙方作生产场地用。

1.2、甲方将宿舍 7 间 (700 元/月/间), 出租给乙方作员工住宿用。(价格如有调整按甲方通知为准, 租赁间数按乙方实际租赁数为准)。

1.3、乙方将承租的厂房, 在严格按照工商、环保、消防、防疫等相关要求的基础上, 主营生产 泳装 产品。

1.4、乙方入租后, 应严格遵守园区各项规章制度, 同时严格遵照房屋设计规定的荷载范围进行使用。

## 二、厂房租赁期限及租费

2.1、租赁期限: 本协议期限为 3 年, 即 2020 年 09 月 18 日起至 2023 年 09 月 17 日止。

## 2.2、租赁费用

2.2.1、租 金: 租金为每平方米建筑面积, 每月 18.5 元(人民币); 每月合计 7 元, 每年合计 462648.0 元。

2.2.2、租金支付方式: 租金按先付后用 6 个月一付的方法支付, 即: 合同签订生效后 15 天内支付首期租金, 合计 231324.0 元(人民币); 每 6 个月到期时提前 15 天支付下期的租金。

2.2.3、迟交违约金, 乙方在承租期间若不能按约定时间交纳承租费用, 应事先与甲方商量, 征得甲方同意后乙方按迟交金额的 2%/月交纳违约金, 违约金计算时间按 2.2.2 条在到期前 15 天内付清的, 免交违约金。违约金以现金方式收取。如承租方欠交租金超过 15 天时, 甲方有权停止乙方租用厂房内的水电和有关设施, 由此造成的一切损失由乙方全部承担。



2.2.4、水电费支付：甲方对乙方使用的水电费执行单独计量、代扣代缴，甲方每月按实际计量金额向乙方收取，每月必须在月底前付清，否则予以停电处理。

2.2.5、物业管理费：甲方每一年向乙方收取生活垃圾费，生产垃圾及建筑垃圾由乙方自行处理。

2.2.6、厂房租赁保证金：合同签订生效后15天内缴纳贰万元（现金），此保证金无息，乙方退租时，将注册在甲方地址的营业执照住所变更或注销后，甲方全额退还乙方。

### 三、房屋续租、转租：

3.1、乙方在租赁期满后若需继续承租，应在协议满三个月前向甲方提出续租申请，甲方在接到乙方的续租申请后在同等条件下优先出租给乙方。

3.2、未经甲方允许乙方不得擅自将厂房、宿舍转租给第三方。

### 四、双方责任和义务

4.1、甲方权限：本协议生效后，甲方有权对乙方入租后遵守园区内的各项规章制度和本协议明确的各项条款执行督促。

4.2、乙方的权责：乙方入租后，除受法律、法规，园区内的各项规章制度和本协议明确的各项条款执行要求外，全权自主管理、自负盈亏，同时承担企业内部纠纷和所发生的一切民事、刑事责任。

#### 4.3、乙方的工作责任和义务

4.3.1、乙方入租后须根据当地工商、环保、消防、防疫等政府职能部门的要求，及时完善或补办相关法律、法规规定的手续，确保生产经营的合法性和规范化。

4.3.2、乙方入租后将委派1名安保人员和1名兼职消防员，负责租用区域严格的安全保卫和消防安全的检查维护；并委派（法人代表）作为租用区域的安全生产和消防安全责任人。

4.3.3、乙方入租后须根据生产产品的性质，按规定配置消防和安保设施，确保和提高出现突发事件时的自救和自控能力。

4.3.4、乙方入租后应合理使用和妥善维护好租用的房屋，如确因生产需要对房屋进行间隔、装饰，应事前向出租人提出书面的间隔或装饰申请，在征得甲方同意后方可按规定进行间隔或装饰，严禁擅自对房屋进行乱隔、乱凿和装饰。并保证租用期满后原状归还甲方。

4.3.5、乙方对租用区域内的电梯、机电设备的使用，必须委派有相应岗位证书的专业人员操作和维护，严禁非专业的人员操作和玩弄。

4.3.6、乙方在使用过程中如发现房屋出现损坏等问题，原则上约定为室外由甲方维修，室内由乙方维修。



4.3.7、乙方在租赁期间享有厂房所属设施的使用权。乙方应负责厂房内电器、消防的维护、保养、灭火器的溶液更换，费用由乙方承担。确保设施正常运作，并保证在本合同终止时专用设施以设施可靠运行状态随同厂房归还甲方。

4.3.8、乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将厂房清扫干净，搬迁完毕，并将厂房按甲方原状恢复后交还甲方。如乙方归还厂房时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

4.3.9、乙方在使用房屋时必须遵守中华人民共和国的法律、地方法规以及甲方有关厂房物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。倘由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

4.4.10 乙方应按政府有关规定购买、生产资料、生产设备和劳动保险等费用由乙方承担。

#### 4.5、甲方的工作责任和义务

4.5.1、租赁协议生效后，甲方应在承担范围内配合乙方办理生产经营必须的证照申报批准工作。

4.5.2、乙方在电梯使用过程如出现故障，乙方应及时通知甲方，由甲方委派专业修理技术人员进行修理，若乙方擅自维修造成的一切后果由乙方承担。

4.5.3、甲方应积极配合和支持乙方对厂房附属设施的维护工作。

4.5.4、甲方应积极配合和支持乙方对环境保护、厂区文明、安全保卫的检查督促工作。

#### 五、合同解除

5.1、若遇乙方欠交租金或物业管理费超过1个月，甲方有权提前解除本合同，本合同自动终止。甲方有权留置承租人厂房内的财产。

5.2、未经甲方书面同意承租人不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前3个月书面通知出租人，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

- 1) 向甲方交回厂房；
- 2) 交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用。

#### 六、免责条款

6.1、若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或当地政府行为导致甲方无法继续履行本合同时。

6.2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时。



## 七、合同终止

本合同提前终止或有效期届满，甲方和乙方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日迁离厂房，并将其退还出租人。乙方逾期不迁离或不退还厂房的，应向甲方双倍支付租金，但甲方有权书面通知不接受双倍租金的乙方，并有权收回厂房，强行将租赁场地内的物品搬离厂房，且不负保管责任。

## 八、争议解决

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决；或提交管辖区余杭区法院。

## 九、其它条款

9.1、 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

9.2、 本合同一式肆份，双方各执贰份。

9.3、 本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付的首期租赁保证金款项后生效。

甲方：杭州斯泰建筑科技有限公司 (印章)

甲方代表 (签字): 张长伟

乙方: \_\_\_\_\_ (印章)

乙方代表 (签字): \_\_\_\_\_

签订时间\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

备注：乙方入租后，纳税额应达到开发区要求，年纳税总额不低于 5 万，且年产值达到 600 万以上（不足 12 个月除以实际入租月数），如达不到此两项数据要求，甲方有权提前终止合同。

