

合同编号：【 】

东港科技孵化示范基地标准厂房

租 赁 合 同

出租方：东港市天恒实业发展有限公司

承租方：辽宁众业服装有限公司

二〇一九年九月二十八日

出租方：东港市天恒实业发展有限公司（以下简称甲方）

承租方：辽宁众业服装有限公司（以下简称乙方）

根据有关法律法规，本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商一致，达成如下条款，以供遵守。

第一章 厂房位置和面积

第一条 乙方租赁甲方厂房场地，生产加工各种服装，总投资 1000 万元，年产量 70 万件。甲方同意将东港科技孵化示范基地内 B 区 B2（建筑面积 2772 平方米）、B3（建筑面积 2772 平方米）、B18-3（建筑面积 1116.3 平方米）标准厂房及厂房附属院落以现状租赁给乙方使用，经甲乙双方确定，厂房建筑面积共计 6660.3 平方米。实际面积以土地使用证、房产证为准。

第二章 租赁期限

第二条 租赁期限为 3 年，自签约之日起，给予乙方两个月免租金筹建期。租期及租金自本合同签订两个月满开始计算。乙方应在租赁期满前 60 日以书面形式明确告知甲方是否继续租用厂房，如甲方不再将上述厂房及配套用地租赁给乙方使用，甲方应在租赁期满前 60 日通知乙方。

第三章 租赁费用及优惠政策

第三条 B2、B3 厂房租金为 11 元/㎡·月，B18-3 厂房租金为 14 元/㎡·月，合计年租金人民币 919346 元/年。乙方租赁期间内所发生的水、电、采暖、通讯、物业等一切费用由乙方自理。

第四条 自租金计算日起算，若企业到下一年度 10 月 28 日实现税收达到 999045 元，厂房当年租金减半；实现税收达到 1665075 元，厂房当年租金免除。

第四章 租金支付、保证金及滞纳金

第五条 本合同签订之日乙方向甲方足额缴纳当年租金919346元，余下租赁期内于每年的10月28日前缴纳下一年度租金。若乙方年度税收经审核达标的，兑现扶持政策，所交租金滚入下年度，不足部分于每年10月28日前补齐。合同期满后经审核税收达到租金减免标准的，按照本合同第四条的扶持政策将乙方已缴纳租金予以返还。

第六条 乙方应在支付厂房租金同时，需向甲方交纳保证金人民币9万元。若乙方按本合同相关约定将承租厂房交还甲方时无任何违约赔偿责任，甲方根据保证金收据退还保证金。保证金在退还前不计算利息。

第七条 乙方未能按照本合同第五条约定如期足额向甲方支付厂房租金，每延迟一天，按厂房年租金的千分之一向甲方支付滞纳金。如逾期两个月未缴纳租金，则本合同自动解除，甲方不承担任何责任，同时，甲方将通过法院扣押企业设备等不动产，通过拍卖等方式收回厂房租金及滞纳金。

第五章 厂房的交付

第八条 本合同签订后，乙方按照合同约定如期缴清租金及保证金后，甲方将乙方租赁厂房按现状交付乙方使用（并签订厂房租赁交接单），乙方同意按厂房及配套现状承租。乙方签订本合同及厂房租赁交接单，即视为对所租赁厂房现状及配套现状的认可。

第六章 租赁厂房的转租

第九条 在本合同履行期内，未经甲方书面同意，乙方不得私自将承租厂房转租、抵押给他人，否则甲方有权解除合同，并不返还乙方已缴纳的租金，由此造成的损失由乙方承担。

第十条 在本合同履行期内，甲方不得私自将厂房转做

其他用途，否则由此造成的一切损失由甲方承担。

第七章 厂房基础设施配套

第十一条 甲方租赁给乙方的标准厂房水、电、路、气、暖、通讯、消防等基础设施配套以现状为准，若乙方需增加配套设施，需报经甲方批准同意后由乙方自行增设，增加配套所发生的费用及使用费用由乙方承担。

第八章 专用设施和场地的使用和维护

第十二条 在租赁期限内，乙方为承租厂房的实际使用人，乙方对承租厂房负有妥善使用及维护之责任，厂房及附属设施的维修及费用由乙方承担。乙方对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免可能发生的隐患。因使用、保管不善造成承租厂房损毁、灭失的，乙方应承担全部赔偿责任。因承租厂房及其设备造成他人人身损害或财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

第十三条 乙方需服从甲方物业管理相关规定，不得将原材料、产成品及车辆等物品放置在承租厂房外道路，不得影响与其相邻的其它企业的生活、生产、经营，不得干涉相邻厂房增设生产配套设施，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

第九章 消防及安全生产

第十四条 乙方在租赁期间应按照消防、安全生产相关法律法规要求进行生产经营，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

第十章 环境保护

第十五条 在租赁期限内，乙方应严格按照环保部门要求进行生产经营，并按甲方要求将生活垃圾定点集中堆放，工业垃圾在不影响园区环境的前提下自行处理，如有违反，

所造成的一切损失由乙方自行承担。

第十一章 装修条款

第十六条 在租赁期限内，如乙方需对承租厂房和院面进行装修、改扩建等工程，需报经甲方批准，内容包括装修改扩建工程项目、修复承诺，经甲方同意并同意后由乙方自行实施，所发生的一切费用由乙方自行承担。

第十二章 租赁厂房的归还

第十七条 乙方应于租赁期满之日或合同提前终止之日将承租厂房搬迁完毕、清扫干净、恢复原状交还给甲方，返还时承租厂房应当能够完好使用，厂房主体、外观不得有明显缺损，院面保证完好。

第十八条 乙方若在租赁期满之日或合同提前终止之日两个月内无正当理由未将其设备、货物搬出承租厂房属违约，应按照人民币 3000 元/日向甲方支付违约金，超过两个月未搬离的设备、货物视为乙方放弃该物品的所有权，甲方可以任意处置，乙方不得对甲方提出任何异议和追索。

第十三章 合同解除

第十九条 有下列情形之一的：双方协商一致；因不可抗力或国家相关法律、法规发生变化，导致合同无法正常履行的；国家或上级政府部门法律、行政法规、政策规定的其他情形；乙方违反合同约定的，双方可以解除合同。

第二十条 解除合同后续事务的处理：合同解除生效后，双方应进行结算、清理；因一方违约导致合同被解除，不影响另一方向其主张违约赔偿责任。

第十四章 合同变更和终止

第二十一条 甲乙双方协商一致，可以对合同进行变更；乙方违反合同约定的；租赁期届满或本合同被依法解除，本

合同即行终止。

第十五章 不可抗力

第二十二條 本合同所称不可抗力是指合同当事人无法预见、无法避免、无法控制、无法克服的意外事件或自然灾害等客观情况。任何一方对于因发生不可抗力,且自身无过错造成延误或不能履行合同义务的,不承担责任,但必须采取一切必要的补救措施以最大限度减少损失。不可抗力发生的时间从租赁期间中扣除。

第二十三條 甲乙双方因不可抗力不能履行合同的,受不可抗力影响的一方应在不可抗力发生之时起 72 小时内以书面形式通知对方,并及时向对方提供公证机关证明事件的存在和影响的证明文件。受不可抗力影响的一方可据此免除全部或部分责任。

第十六章 违约责任

第二十四條 乙方自本合同签订之日起两个月内应在东港经济开发区完成项目工商注册登记、税务登记,并实施项目建设,否则甲方有权解除本合同,由此造成的损失由乙方承担。

第二十五條 合同任何一方未按本合同约定及时完全履行其义务,给对方造成损失的,对方有权要求违约方赔偿损失。

第二十六條 乙方从事生产经营活动过程中出现与第三方之间争议所产生的经济民事责任均由乙方承担,甲方概不负责。

第十七章 争议解决

第二十七條 本合同在履行中发生争议,双方应通过友好协商解决,如协商不能达成一致时,任何一方可向标准厂

房所在地的人民法院提起诉讼裁决。

第十八章 其它约定

第二十八条 本合同未尽事宜和具体执行过程中涉及的相关问题，双方可商定补充，补充合同与本合同具有同等法律效力。

第二十九条 乙方如为实施本合同而新设立的企业法人，自新企业法人设立之日起，本合同中乙方的权利义务全部转移给新设立的企业法人承担，乙方应为新设立的企业法人承担连带责任。

第三十条 本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自印章之日起生效，合同一式肆份，甲、乙双方各持贰份，具有同等法律效力。

甲 方：东港市天恒实业发展有限公司 (盖章)

法人代表/授权代表： 关俊义 (签字)

乙 方：辽宁众业服装有限公司 (盖章)

法人代表/授权代表： 刘程荣 (签字)

2019年9月28日