

# 厂房租赁合同

出租方(甲方):吉林省邱健实业发展有限公司

承租方(乙方):珲春盛达宇服装有限公司

根据有关法律法规,甲乙双方经友好协商一致达成如下条款,以供遵守。

## 第一条 租赁物位置、面积及用途

(一)甲方将位于珲春边境经济合作区 11 号小区的邱健商业综合体 3#楼(以下简称租赁物)租赁给乙方使用,其总建筑面积经甲乙双方确定为 15232.04 平方米(以实际房屋面积为准),包括附属设施。甲方保障乙方的用电、用水、用气、供暖畅通。

(二)甲方须保证建筑物产权明晰。本租赁物的功能为工厂、办公、生活及正常的社会活动,未经甲方许可,乙方不得擅自改变厂房的用途。如乙方需转变使用功能,须经甲方书面同意,因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报,因改变使用功能所需费用由乙方自行承担。双方约定在征得甲方同意下乙方可适当增加建筑物内其附属设施安装生产所需设备,所有权归乙方。

(三)除已明确的租赁物使用面积外,乙方再增加的租赁物使用面积需另行支付租赁费用。

(四)本租赁物采取包租的方式,由乙方自行管理。



## 第二条 租赁期限

(一) 合同租赁期限为五年，自 2021 年 4 月 1 日签订起至 2025 年 3 月 31 日止。

(二) 租赁期限届满前三个月，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同，在同等条件下乙方有优先承租权。

(三) 如乙方无法定或约定理由提前解除租赁合同，乙方需按年租赁的双倍支付违约金。(特殊情况除外：国家政府规定、疫情、CX 研修生撤回)

## 第三条 租赁费用及保证金

(一) 租金计算及支付：

租金每平方米 20 元/年，实际核算面积为 15000 平方米，年租金为人民币 300,000.00 元整 (大写：叁拾万元整)。

(二) 其他相关费用的承担方式：水、电、燃气、供热、垃圾排放及其他不可预见的费用，合同签订之日起全部由乙方负责；乙方若需电力扩容，应由乙方依法到相关部门申请，并自行承担相关电力扩容费用。

## 第四条 所属设施、场地的维修、保养

(一) 甲方应保证租赁物的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危害人身安全，若发生问题由甲方负责。乙方应保证遵守国家、地方的法律法规以及本合同(包含各合同附件)的规定进行生产经营，如有违法，所造成的一切后果均由乙方承担。无论是否终止本合同，乙方因租用期



甲方有权于合理时间内检查租赁物的安全，但应尽量事先通知乙方，乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

(三)如因乙方过错导致第三人遭受损失而向甲方索赔，乙方应立即将详情告知甲方，并立即妥善处理以及承担因此所产生的全部责任。

## **第六条 防火安全**

(一)乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

(二)乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火设施，严禁将租赁物内消防设施、消防通道等用作其他用途。

(三)租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时(含电焊、风焊等明火作业)，须经消防主管部门批准。

(四)乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先书面通知乙方，乙方不得无礼延迟或拒绝。

## **第七条 管理责任**

乙方在租赁期满或需要搬迁时(外籍人员变动撤回，工厂关闭及其他特殊原因)，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时未清理杂物，则甲方对清理杂物所产生的费用由乙方负责。

## **第八条 装修条款**

(一)乙方如对租赁物进行装修、改建,须事先向甲方提交装修、改建设计方案,并经甲方同意。租赁期间的二次装修部分、报审报验等所有问题均有乙方负责。

(二)如装修、改建方案可能对公用部分及其他相邻用户影响的,甲方可对该部分方案提出异议,乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

(三)如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的,则应经甲方同意后方能进行。

(四)乙方装修项目包括:铺地砖(含卫生间),楼梯栏杆、扶手、门窗安装、墙面、顶面刮白。乙方应满足以上这些项目的装修,不得减少。

(五)合同期满或者乙方撤出场地的,装饰装修物无偿归甲方。

## **第九条租赁物的转租**

(一)未经甲方同意,乙方不得擅自转租。

(二)若甲方同意乙方转租,则因转租产生的各项费用及责任由乙方承担。

(三)租赁期间乙方不得转租、变更法人,如遇特殊情况需征得甲方同意方可进行;如发生违约,按年租金双倍支付违约金。

## **第十条违约责任**

(一)在租赁期限内,若遇乙方欠缴租赁费或其他费用超过一个月,甲方有权停止乙方使用租赁物内所属设施,由此造成的一

切损失由乙方全部承担。若遇乙方欠缴租赁费或水电等费用超过一个月，甲方有权提前解除本合同，并按本合同第十一条款项的规定执行。在甲方以书面通知乙方之日起，本合同自动终止，不需通过法院裁决甲方有权处置乙方租赁物内的财产。

(二) 未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同（由于受国际形势影响，朝鲜劳动力撤离，乙方提供相关证明文件后可以与甲方商量终止合同，就终止合同相关情况双方协商处理）。如有违约乙方按年租金总额的双倍给甲方支付违约金。

(三) 乙方拖欠租金的，甲方有权留置乙方的机器设备。

### **第十一条合同的终止**

本合同提前终止或有效期届满，甲乙双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租赁物，并将其返还甲方。乙方应于终止之日或租赁期限届满之日将对租赁物的改造、改建、改动等情况恢复原貌，乙方逾期不迁离或不返还租赁物的以及不恢复原貌的，应向甲方按年租赁费的双倍支付违约金。

如乙方违反本合同任一条款的约定，甲方有权单方解除本合同，同时或单方向乙方主张违约金（按年租赁费的双倍）

乙方无论是主动还是被动撤出场地，在撤出前均应当与甲方交接。如乙方不辞而别（或跑路）的，甲方可以自行处置乙方留在甲方场地的设备物资，且损失由乙方自行承担。

### **第十二条免责条款**

(一) 若因政府有关租赁行为的法律法规修改或其他原因导致甲方无法继续履行本合同时，甲方可因此而免责。

(二) 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，遇有上述不可抗力的一方，应立即通知对方，并应在30日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行、或不能部分履行、或需延期履行理由的证明文件。如无法提供证明文件的，则须提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

### **第十三条 广告**

若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌发布相关广告，需经甲方书面同意。

### **第十四条 通知**

根据本合同需要发出的全部通知、甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，送达签收均为有效。

### **第十五条 争议解决方式**

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，可向珲春市人民法院提起诉讼。关于日后违约，守约方发生诉讼费、律师费、交通费均由对方承担

### **第十六条 其他条款**

(一) 本合同未尽事宜，经双方协商致后，可另行签订补充协议。

(二)本合同一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

### 第十七条合同效力

本合同经双方签字或盖章后生效。

出租方(盖章):



联系电话:

承租方(盖章):



联系电话:

签订日期 2021年 4月 / 日

# 厂房租赁合同

出租方(甲方):吉林省邱健实业发展有限公司

承租方(乙方):珲春盛达宇服装有限公司

根据有关法律法规,甲乙双方经友好协商一致达成如下条款,以供遵守。

## 第一条 租赁物位置、面积及用途

(一)甲方将位于珲春边境经济合作区 11 号小区的邱健商业综合体 2#楼(以下简称租赁物)租赁给乙方使用,其总建筑面积经甲乙双方确定为 5399.85 平方米(以实际房屋面积为准),包括附属设施。甲方保障乙方的用电、用水、用气、供暖畅通。

(二)甲方须保证建筑物产权明晰。本租赁物的功能为工厂、办公、生活及正常的社会活动,未经甲方许可,乙方不得擅自改变厂房的用途。如乙方需转变使用功能,须经甲方书面同意,因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报,因改变使用功能所需费用由乙方自行承担。双方约定在征得甲方同意下乙方可适当增加建筑物内其附属设施安装生产所需设备,所有权归乙方。

(三)除已明确的租赁物使用面积外,乙方再增加的租赁物使用面积需另行支付租赁费用。

(四)本租赁物采取包租的方式,由乙方自行管理。



## 第二条 租赁期限

(一) 合同租赁期限为五年，自 2021 年 6 月 1 日签订起至 2025 年 3 月 31 日止。

(二) 租赁期限届满前三个月，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同，在同等条件下乙方有优先承租权。

(三) 如乙方无法定或约定理由提前解除租赁合同，乙方需按年租赁的双倍支付违约金。(特殊情况除外：国家政府规定、疫情、CX 研修生撤回)

## 第三条 租赁费用及保证金

(一) 租金计算及支付：

租金每平方米 20 元/年，实际核算面积为 5000 平方米，年租金为人民币 100,000.00 元整 (大写：壹拾万元整)。

(二) 其他相关费用的承担方式：水、电、燃气、供热、垃圾排放及其他不可预见的费用，合同签订之日起全部由乙方负责；乙方若需电力增容，应由乙方依法到相关部门申请，并自行承担相关电力增容费用。

## 第四条 所属设施、场地的维修、保养

(一) 甲方应保证租赁物的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危害人身安全，若发生问题由甲方负责。乙方应保证遵守国家、地方的法律法规以及本合同(包含各合同附件)的规定进行生产经营，如有违法，所造成的一切后果均由乙方承担。无论是否终止本合同，乙方因租用期

2021年6月1日

间产生的一切纠纷（含有但不限于财产损害纠纷、经济纠纷、对外尚欠的债务）概由乙方负责处理。

（二）甲方应保证租赁设施内供电供热、给排水等公共配套设施的正常使用，保障乙方的正常生产和生活需要，所发生的使用维护费用由乙方自行承担。

（三）乙方应负责租赁物内所属设施的维护、保养，并保证在本合同终止时所属设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方，甲方对此有检查监督权。

（四）乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

（五）乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应在3日内进行维修，费用由乙方承担。

（六）乙方未经甲方允许不得对原有建筑进行改建、扩建。合同到期后，自建的简易厂房等，在不损害原有建筑物的基础上可自行处理，否则，视为乙方放弃。

## **第五条安全与责任**

（一）乙方在租赁期间须严格遵守国家各项法律法规以及甲方有关制度，积极配合甲方做好安全防范工作。由乙方管理不到位而发生的一切损失由乙方承担，并按实际损失金额如数赔偿甲方。

（二）乙方应按有关规定全面负责租赁物内的各项安全工作，

甲方有权于合理时间内检查租赁物的安全，但应尽量事先通知乙方，乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

(三)如因乙方过错导致第三人遭受损失而向甲方索赔，乙方应立即将详情告知甲方，并立即妥善处理以及承担因此所产生的全部责任。

## **第六条防火安全**

(一)乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

(二)乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火设施，严禁将租赁物内消防设施、消防通道等用作其他用途。

(三)租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时(含电焊、风焊等明火作业)，须经消防主管部门批准。

(四)乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先书面通知乙方，乙方不得无礼延迟或拒绝。

## **第七条管理责任**

乙方在租赁期满或需要搬迁时(外籍人员变动撤回，工厂关闭及其他特殊原因)，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时未清理杂物，则甲方对清理杂物所产生的费用由乙方负责。

## **第八条装修条款**

(一)乙方如对租赁物进行装修、改建,须事先向甲方提交装修、改建设计方案,并经甲方同意。租赁期间的二次装修部分、报审报验等所有问题均有乙方负责。

(二)如装修、改建方案可能对公用部分及其他相邻用户影响的,甲方可对该部分方案提出异议,乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

(三)如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的,则应经甲方同意后方可进行。

(四)乙方装修项目包括:铺地砖(含卫生间),楼梯栏杆、扶手、门窗安装、墙面、顶面刮白。乙方应满足以上这些项目的装修,不得减少。

(五)合同期满或者乙方撤出场地的,装饰装修物无偿归甲方。

## **第九条 租赁物的转租**

(一)未经甲方同意,乙方不得擅自转租。

(二)若甲方同意乙方转租,则因转租产生的各项费用及责任由乙方承担。

(三)租赁期间乙方不得转租、变更法人,如遇特殊情况需征得甲方同意方可进行;如发生违约,按年租金双倍支付违约金。

## **第十条 违约责任**

(一)在租赁期限内,若遇乙方欠缴租赁费或其他费用超过一个月,甲方有权停止乙方使用租赁物内所属设施,由此造成的一

切损失由乙方全部承担。若遇乙方欠缴租赁费或水电等费用超过一个月，甲方有权提前解除本合同，并按本合同第十一条款项的规定执行。在甲方以书面通知乙方之日起，本合同自动终止，不需通过法院裁决甲方有权处置乙方租赁物内的财产。

(二) 未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同（由于受国际形势影响，朝鲜劳动力撤离，乙方提供相关证明文件后可以与甲方商量终止合同，就终止合同相关情况双方协商处理）。如有违约乙方按年租金总额的双倍给甲方支付违约金。

(三) 乙方拖欠租金的，甲方有权留置乙方的机器设备。

### **第十一条合同的终止**

本合同提前终止或有效期届满，甲乙双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租赁物，并将其返还甲方。乙方应于终止之日或租赁期限届满之日将对租赁物的改造、改建、改动等情况恢复原貌，乙方逾期不迁离或不返还租赁物的以及不恢复原貌的，应向甲方按年租赁费的双倍支付违约金。

如乙方违反本合同任一条款的约定，甲方有权单方解除本合同，同时或单方向乙方主张违约金（按年租赁费的双倍）

乙方无论是主动还是被动撤出场地，在撤出前均应当与甲方交接。如乙方不辞而别（或跑路）的，甲方可以自行处置乙方留在甲方场地的设备物资，且损失由乙方自行承担。

### **第十二条免责条款**

(一) 若因政府有关租赁行为的法律法规修改或其他原因导致甲方无法继续履行本合同时，甲方可因此而免责。

(二) 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，遇有上述不可抗力的一方，应立即通知对方，并应在30日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行、或不能部分履行、或需延期履行理由的证明文件。如无法提供证明文件的，则须提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

### **第十三条 广告**

若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌发布相关广告，需经甲方书面同意。

### **第十四条 通知**

根据本合同需要发出的全部通知、甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，送达签收均为有效。

### **第十五条 争议解决方式**

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，可向珲春市人民法院提起诉讼。关于日后违约，守约方发生诉讼费、律师费、交通费均由对方承担

### **第十六条 其他条款**

(一) 本合同未尽事宜，经双方协商致后，可另行签订补充协议。

(二)本合同一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

### 第十七条合同效力

本合同经双方签字或盖章后生效。

出租方(盖章):



联系电话:

承租方(盖章):



联系电话:

签订日期 2024年 4月 / 日

