

厂 房 租 赁 合 同

出租方：东莞市新裕贸易有限公司 （以下简称甲方）

地 址：东莞市东城区余屋工业区

电 话：13602333889 联系人：余发扬

承租方：乐活制衣（东莞）有限公司 （以下简称乙方）

地 址：东莞市横沥镇三江工业区

电 话：0769-83729200

甲、乙双方本着平等互利、协商一致的原则，就由乙方承租甲方位于东莞市横沥镇三江工业区 22 号 A 栋厂房、宿舍等物之事宜，达成如下租用协议：

一、租赁范围及用途

1、甲方将位于东莞市横沥镇三江工业区 22 号的 A 厂房一幢（框架三层建筑，建筑面积共计 3836 米²）、员工宿舍一幢（框架五层建筑，建筑面积共计 1956 米²）、门卫室一间（框架单层建筑，建筑面积共计 18 米²）、配电房一间（框架单层建筑，建筑面积共计 80 米²）租赁给乙方使用（以下简称‘租赁物’）。

2、甲方负责免费提供 315KVA 变压器一套、一台 2T 电梯及消防配套设施联验收合格证，乙方自行负责安装厂区低压用电和用水等配套设施。

3、乙方租用上述租赁物业建筑面积共计 5890 米²，全部用于进行生产、销售活动及相关人员住宿使用，不得另作他用。

二、租赁期限

1、本合同的租赁期限定为 3 年 1 个月加 1 年，即从 2022 年 12 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

2、本合同租约第四年是否续租，乙方视生产订单及经营情况须提前在 2025 年 9 月份书面通知甲方，如三年期满可提前终止合同或须续租第四年至 2026 年 12 月 31 日止，以上两种情况都不构成违约。

3、若本合同四年期满，乙方需要继续租赁物业的，需要提前 6 个月以书面形式通知甲方，在同等条件下，乙方有优先承租权。按当时横沥三江工业区租金，双方协商续租厂房定价。

三、租金计付方法

1、本合同所示之租赁物业的租金为每月每平方米人民币 25.8 元。按租赁物业总建筑面积 5890 米²计，共计每月租金含税价为人民币壹拾伍万壹仟玖佰陆拾贰元 (¥151,962)，以上为开具专用发票含税价。

2、乙方应于每月 10 日前缴付当月租金，甲方收取租金同时提供发票给乙方，逾期支付租金应事先征得甲方谅解及书面同意，否则每日应按逾期支付租金总额的 1‰支付滞纳金。

四、按金

本合同签订后，乙方向甲方缴纳两个月按金人民币 303,924 元。该按金可作为终止合同前抵扣乙方两个月的租金。

五、物权担保

甲方应保证对其租赁给乙方的建筑物及土地（如附件一所示）拥有所有权或出租权。在租赁期间，任何第三方不得基于前述两项权利就该物主张权利，如因第三方主张前述两项权利给乙方造成损失的，甲方即构成违约，应赔偿乙方损失。

六、协助条款

1、甲、乙双方的关系仅为租赁关系，甲方不参与、不干预乙方合法的生产经营和管理。

2、本合同签订后，甲方需协助乙方办理有关政府要求的改造工程相关手续。

3、租赁期间，甲方协助乙方在生产经营过程中理顺与当地各部门的关系。

七、装修及增建

1、甲方现将租赁物交付乙方使用后，乙方如需改建，需提前书面通知甲方，并取得甲方的书面同意。有关改建不得影响租赁物的用途及安全，且改建费用由

乙方承担。

2、本合同期满或乙方提前终止时，乙方投资的水电装修、配电箱、电力主电缆、动力箱及办公室、宿舍等室内装修无偿归甲方所有，乙方投资的动力设备、空调冷气设备及中央空调的主电缆可拆回。

3、乙方在生产经营过程中，如有需要在厂区空地上进行增建的，应提前通知甲方。就所增建部分对甲方原有的厂房外观、通道、使用功能、消防功能等不造成影响的，甲方可同意予以增建。乙方应在办妥相关报建、消防安全、环保等手续后动工，增加部分的一切费用由乙方自行承担。甲方对乙方增建的部分不再加收租金。本合同期满或本合同因乙方违约提前终止时，乙方增建部分无偿归甲方所有。

4、本合同期内如因甲方违约提前终止时，甲方应赔偿乙方全部损失（包括乙方搬迁损失、所有投资款[包括水电装修、室内装修和增建投资]等）。如因甲乙双方以外的原因导致提前终止合同时，双方应根据公平合理的原则，甲方对装修和增建进行折旧计价处理赔偿给乙方。

八、转租

甲方租赁给乙方的租赁物，乙方不得擅自转租给其它企业、组织或个人，除非之前取得甲方的书面同意。否则，甲方有权单方面解除合同，并视为乙方构成违约。

九、甲、乙双方的其它义务

1、在租赁期间，甲方交付给乙方的租赁物如属自然损坏、建筑物主体建筑工程问题由甲方负责维修；如属乙方原因（包括但不限于人为、使用不当、生产事故或机器损坏），由乙方负责维修。

租赁期内，甲方为保障租赁物正常使用，将定期对租赁物进行检查，检查前应提前七日通知乙方。

租赁期内，乙方对租赁物负有正确使用及妥善保管的义务，并应对租赁物业进行合理的保养，定期做好安全检查，排除安全隐患，如租赁物业有自然损坏，应及时通知甲方予以修复。如因乙方未尽及时通知的义务而导致损坏加剧或损失扩大的，增加的损失由乙方负责赔偿。

2、乙方在租赁期内，应自行负担并按期缴纳有关水电费用、因生产经营所产生的税金及政府部门所征收的规费等。

3、乙方每年为厂房建筑物购买保险，保费 2000 元，投保人为乙方，保险第一受益人为甲方，若发生保险赔付，有关房产建筑赔付归甲方所有。

4、乙方必须进行合法经营，并按约定用途使用租赁物，否则甲方有权单方面解除合同，并视为乙方违约。

5、合同期间，若政府要征收拆迁本租赁物业的，关于租赁物的补偿款归甲方所有；对于经营损失补偿、装修补偿、乙方增建部分补偿和搬迁补偿等归乙方所有。

十、不可抗力

在合同履行期间，若发生不可抗力事件的，则双方负责。因不可抗力而造成租赁物、设备或其它财物损失的，各自承担其损失。这些不可抗力包括但不限于以下事由：

- 1、 地震、洪水、飓风等自然灾害。
- 2、 战争。
- 3、 人力不可抗拒的其他事由（罢工除外）。

十一、合同的解除权

1、 租赁期内乙方有下列情形之一的，甲方可解除本合同，并追究乙方由此给甲方造成的经济损失和法律责任。

- (1) 乙方擅自将租赁物转租、转让或转借；
- (2) 乙方擅自以租赁物入股合资经营；
- (3) 乙方利用租赁物进行非法活动，损害公共利益；
- (4) 乙方拖欠工人工资达两个月；
- (5) 乙方拖欠租金累计达两个月；
- (6) 乙方拖欠水费、电费达两个月；

2、 租赁期内甲方有下列情形之一的，乙方可解除本合同并追究甲方由此给乙方造成的经济损失和法律责任。

- (1) 逾期交付租赁物或配套设施超过两个月；

(2) 甲方不履行其对租赁物的正常维护义务,致使租赁物无法正常或安全使用超过两个月;

(3) 由于甲方原因导致第三方对租赁物主张权利或其他干扰乙方使用租赁物之行为,致使乙方无法正常使用租赁物超过两个月;

十二、争议的解决及违约金

1、甲、乙双方如发生争议,应先协商解决,协商不能达成一致意见的,双方同意提交房产证所有地的东莞市人民法院依法裁决。

2、违约一方应向对方支付 2 个月租金作为违约金。

十三、本合同如有未尽之事宜,甲、乙双方签订补充协议,补充协议具有与本合同同等的效力。

十四、本合同一式二份,甲、乙双方各执一份,均具同等效力。本合同由甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲方(盖章): 东莞市新裕贸易有限公司

甲方代表: 



乙方(盖章): 乐活制衣(东莞)有限公司

乙方代表: 



签订日期: 2022 年 8 月 26 日

签订地点: 东莞市横沥镇