

厂房租赁合同

甲方（出租方）：林维灿

乙方（承租方）：晋江市冠海鞋业有限公司

乙方连带保证人 吴清流身份证号：360281197008205434

根据相关法律法规，甲乙双方经友好协商一致达成如下条款，以供遵守：

第一条 位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于晋江市陈埭洋埭刘墩工业区爱华编织有限公司的生产车间三楼、一楼办公室、冲裁车间一半、员工宿舍（以下简称承租物）租赁给乙方使用，出租予乙方。

1.2 甲方将本厂房租赁给乙方用于鞋业生产加工使用，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，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.3 本合同房屋采取租赁的方式，由乙方自行管理。

1.4 本厂房、员工宿舍内的水电设施、变压器等附属设备均为甲方提供乙方使用（不另行收费），乙方如有添置附属设备须经双方确认。（费用由乙方承担）

第二条 租赁期限、续约

2.1 租赁期限：为5年，即从2023年12月01日起至2028年11月30日止。

2.2 租赁续约：本合同期限届满前，乙方应提前3个月提出续租，如经甲方同意后，甲乙双方对有关租赁事项重新协商并签订租赁合同。在同等租赁条件下，乙方有优先权。

第三条 出租房屋的交付

3.1 在本合同生效之日起5日内，甲方将出租房屋按现状交付乙方使用，且乙方同意按出租房屋的现状租赁。

第四条 租赁费用

4.1 租赁费：每年租金及租金税人民币 400000 元 [大写人民币肆拾万元整]。乙方应按年一次性支付租金，房屋按照先付后用原则，本合同签定后于七个工作日内乙方应支付第一年度租金：400000 元，以后乙方需提前一个月时间，向甲方一次性缴纳下个年度的租金，依次类推。合同签订后七个工作日内不支付租金，甲方有权终止本合同。

4.2 物业管理费：乙方可免交物业管理费（包括但不限于公共场合水电费、电梯费用等），安保措施由甲方统一负责管理、厂区安保人员费用乙方承担。公共场所清洁工工资费用均摊。（乙方需配置宿管、清洁工、水电维修员）甲方有权监督管理。

4.3 供电增容费：供电增容的手续由甲方负责申办，因办理供电增容所需缴纳的费用由乙方承担。

4.4 公共场所清洁工工资费用双方均摊。

4.5 本合同租赁期间，乙方租赁厂房和员工宿舍区域内所发生的水电费、电话费等各项费用由乙方承担，乙方在收到甲方账单时应即时缴付，水费暂以每度3元、宿舍电费暂以每度1元计算，生产电费暂以实际均摊计算。如政府有调价，按政府调价的幅度增减，租赁期间出租房屋税务收取房屋租赁税由乙方承担。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方应按时将每季度租金汇到甲方指定账户(户名:林维灿,开户行:中国农业银行陈埭鞋都支行,卡号:6230520680077392873),方视为乙方已履行支付租金义务,甲方应保证在租赁期间其指定的账户保持能正常使用,如甲方需更换指定账户,甲方应提前书面通知乙方,否则逾期支付租金所产生的责任由甲方承担,乙方无需承担逾期支付租金的任何责任。

第六条 出租房屋的转让

6.1 在租赁期限内,若甲方转让出租房屋的部分或全部产权,甲方确保受让人继续履行本合同。在同等受让条件下,乙方对本合同出租房屋享有优先购买权。

第七条 专用设施、场地的维修、保养

7.1 乙方在租赁期间享有出租房屋及所属设施的使用权。

2 乙方负责出租房屋内专用设施的维护、保养、年审,并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同出租房屋归还甲方。甲方对此有检查监督权。

7.2 乙方对出租房屋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。

7.3 乙方在租赁期限内应爱护出租房屋,因乙方使用不当造成出租房屋损坏,乙方应负责维修,费用由乙方承担。

7.4 甲方应保证通水、通电、通路,以免影响乙方生产。

7.5 乙方需分担甲方为租赁厂房、仓库、宿舍所投保的保险费用(按实际使用楼层分担)。

第八条 防火安全

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》相关规定,积极配合甲方做好消防工作,否则,由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8.2 乙方应在出租房屋内按有关规定配置灭火器,严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

8.3 乙方应按消防部门有关规定全面负责出租房屋内的防火安全,甲方有权于双方同意的合理时间内检查出租房屋的防火安全,但应事先书面通知乙方。乙方不得无理拒绝或延迟。

第九条 装修条款

9.1 在租赁期限内如乙方须对出租房屋进行装修、改建,须事先向甲方提交书面装修、改建设计方案,并经甲方同意,同时须向政府有关部门申报同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的,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。

9.2 如乙方的装修、改建方案可能对出租房屋主结构造成影响的,应经甲方及原设计单位书面同意后乙方方能进行。

9.3 租赁期满,租赁房屋的装修或改建增设附属的处理为:(1)乙方若没有拆除该部份装修或增设附属物,甲方不予补偿。(2)乙方若拆除该部份装修或增设附属物,必须将租赁房屋恢复为租赁前状况,甲方不予补偿。

第十条 提前终止合同

10.1 在租赁期限内,若乙方拖欠租金超过1个月,在甲方向乙方发出书面催交欠款之日起7日内,乙方仍未支付有关款项,甲方有权停止乙方使用出租房屋内的有关设施,由此造成的一切损失由乙方全

部承担。

10.2 若乙方拖欠租金超过 1 个月，甲方有权单方提前解除本合同。自甲方以微信或信函等书面方式通知送达乙方之日起，本合同提前终止，届乙方除应如数补交拖欠租金外，还应按逾期租金总额的每天 0.1% 支付违约金。甲方有权留置乙方出租房屋内的财产，并在解除合同书面通知发出之日起五日后，申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生全部费用。

10.3 如合同期未届满，乙方中途退租或者有违反本合同相关规定，乙方除应如数缴交应付租金外，须赔偿甲方一个季度之租金作为违约金。

10.4 未经乙方书面同意甲方不得提前终止本合同。如甲方确需提前解约，须提前 3 个月书面通知乙方，并向乙方支付一个季度之租金作为违约金，在甲方付清违约金之前乙方有权拒绝归还出租房屋，且此期间占用出租房屋免付租赁金或使用费。如乙方提前终止合同，需提前 3 个月书面通知甲方，并向甲方支付一个季度之租金作为违约金。

第十一条 免责条款

11.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第 2 款执行。

11.2 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，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，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。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十二条 广告

12.1 若乙方需在出租房屋建筑物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

12.2 若乙方需在出租房屋建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

第十三条 通知

13.1 根据本合同需要发出的全部通知以及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，挂号邮件以本合同同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

第十四条 乙方责任及其他约定

14.1 乙方保证每月准时足额发放员工工资，乙方员工发生工伤等人身意外由乙方全部负责，乙方在租赁期间内一切债权债务全责与甲方无关。

14.2 乙方生产经营产生税收费用乙方自行承担。

14.3 乙方员工保险、五金由乙方自行交纳，按国家标准执行。

14.4 乙方需投保所租赁房屋，否则发生一切意外，须乙方应承担全部责任。

14.4 乙方有权将自购设备在租赁期满后自行处理，自购清单须报保安室备案。

14.5 租赁期内：凡工商、税务、物业管理费及其它部门征收费用均由乙方独立支付，并独立承担租赁期内发生的一切民事法律责任。租赁期间，乙方须严格遵守《中华人民共和国消防条例》相关规定，做好消防工作，甲方已明确告知乙方需要购买人身、财产（火灾等）损害意外保

险，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担，与甲方无关。

14.6 经甲乙双方协商一致，租赁方不得在房屋内做任何违法犯罪的事情。因水管漏水，暖气漏水，热水器冻裂漏水所造成的损失一律由承租方承担。因室内电路使用不当，导致室内发生火情，以及触电情况所造成的损失一律由承租方承担。（包括但不限于电动车、充电宝、手机等充电行为，以及家用电器使用不当等。）因燃气使用不当发生火情，一律由承租方承担。

14.7 乙方若在租赁期间未经甲方书面同意，擅自将出租房屋转租第三人使用的，甲方有权单方提前解除合同并要求乙方赔偿一个季度之租金作为违约金；如因此造成出租房屋毁坏，乙方应负赔偿责任。

14.8 在租赁期间，乙方如被第三人追究债务，致使甲方租赁厂房、设备被法院采取强制措施等造成甲方经济损失，乙方应予赔偿。乙方如没有在三个月内解决债务纠纷，甲方有权单方提前解除合同。

14.9 在租赁期间，甲方出租厂房若遇到政府拆迁或征用土地，则本合同提前终止。因拆迁产生的土地补偿费、房屋建筑物补偿费用、设备补偿费用及停产停业损失补偿、拆迁补偿费用及奖励费用等一切权利及赔偿款均归属甲方所有及由甲方领取，与乙方无关。

14.10 在租赁期间，政府要求的一切消防设施由承租方自行配置，所需全部费用由承租方自行承担，未依法配置产生的一切法律责任全部由承租方承担。承租方应做好安全保障，对承租厂房、设备及生产材料、产品购买保险，若因事故导致厂房及设备受损，承租方应赔偿出租方全部损失。

第十五条 适用法律

15.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，双方一致同意，任一方均可向出租房屋所在地法院诉讼裁决。

15.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

第十六条 其它条款

16.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

16.2 本合同一式 2 份，甲、乙双方各执 1 份。

16.3 本合同经双方签字盖章之日起生效。

甲方（签字盖章）：_____

乙方（签字盖章）：_____

乙方连带保证人：_____

____年____月____日

____年____月____日

电话：_____

电话：_____