

# 租赁合作框架协议

甲方1 (出租人): 延边吉泰建设有限公司

联系人: 姜吉春

联系电话:

联系地址: 和龙市工业集中区

甲方2 (出租人): 姜吉华

身份证号: 222423196803175215

联系电话: 186 2698 9999

联系地址: 和龙市工业集中区

乙方 (承租人): 延边三歌服饰有限公司

联系人: 吴登佳

联系电话: 13588909898

联系地址: 和龙市工业集中区

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定, 甲乙双方本着平等、自愿、互惠的原则, 就位于和龙市工业集中区土地使用权和其地上建筑物、其他附着物的出租事宜签订本框架协议:

## 第一条 出租标的物及约定

(一) 甲方1 为出租房屋的所有人, 甲方2 为甲方1 的实际控制人, 甲方1 和甲方2 合称“甲方”, 为出租房屋的出租人。甲方将位于和龙市工业集中区(详见附件1《土地使用权证》) 面积为          平方米的土地使用权及该地块上现有的宿舍5674.60平方米、办公楼2174.19平方米, 待建工业厂房共三层(工业厂房合计25833平方米), 扩建宿舍4117.49平方米, 上述建筑(以下简称“出租房屋”) 共计: 37799.12平方米(以实际交付的面积为准)。

(二) 甲方承诺: (1) 截至本合同签署日, 出租房屋不存在应缴未缴或将来实质性影响乙方承租权利的相关税费; (2) 出租房屋未设置权利负担, 包括但不限于土地或厂房的抵押/质押/质押/买卖等关系; (3) 在乙方承租期内, 上述土地使用权未到期。

(三) 甲乙双方均应按照土地用途合同约定的用途使用或者建设上述地块及地块上的建筑。

(四) 本合同签订后, 甲方仍需按照其签署的土地使用权出让合同约定, 规划建设, 并按期全额支付土地使用权出让合同约定的税金及费用。

(五) 甲方应按照国家相关政策的规定, 及时办理土地使用权出租的审批手续(手续) 及登记手续, 确保该出租行为受到法律保护。

(六) 出租房屋由甲方建设, 并按本合同约定向乙方交付。

## 第二条 出租房屋交付标准及其他交付约定

关于出租房屋交付标准及交付约定, 甲方承诺:

(一) 宿舍楼及办公楼在 2021 年 12 月 31 日前达到交付标准完成交付。

如果遇到不可抗力, 甲方可以要求顺延交付厂房或则停工; 如果甲方遇到特殊情况需要延后交付厂房时, 必须提前与乙方协商, 在征得乙方同意后甲方可延

后交付厂房，否则视为甲方违约；

(二) 厂房在2021年12月31日前，所有基础装修（最低限度为油漆）已经完成，包括但不限于水、电、供暖管道齐全且能正常使用。

(三) 工业厂房内配置两部5吨的货梯；变压器的负荷要满足乙方的生产需求。厂房配置400千瓦变压器一台，且确保设备能正常运转。

(四) 甲方确保出租房屋在正式交付时，房屋产权无瑕疵，相关产权证明齐全。消防设施须经相关部门验收通过，且符合政府和相关部分的监管要求。

(五) 若双方约定的交付时间截止，甲方无法满足上述交付标准，或房屋交付后，乙方发现甲方交付的房屋未能达到上述交付标准，乙方有权要求甲方在30天之内予以解决。若时间超过60日仍无法按照标准交付或有明确事宜表明甲方无法按合同履行，乙方有权解除合同，要求甲方在【60】日内退回乙方支付的全部租金。在达到交付标准前，乙方可对不符合条件的房屋免租金使用。

### 第三条 租期和租金

(一) 出租房屋租金：本条约定租期内的租金为每月含税10元/平方米（不含税9.5元/平方米），出租房屋涉及相关税费（包括但不限于土地使用权及建筑）由甲方承担；乙方承担出租房屋生产使用所产生的费用（如供暖、水电、卫生等费用）。具体开票金额由双方协商决定。

(二) 出租房屋的租期为【5】年，第5年租赁期满后，乙方有权提前合同到期30天通知甲方是否自动续约3年，双方只需续签厂房租赁合同即可，如果到时市场租赁价格低于每月10元/平方米（含税），厂房租金不下浮，仍然按照每月10元/平方米。如果到时的市场价格高于每月10元/平方米，则按照市场价格执行。

租期自出租房屋正式计算房租日开始计算。如果甲方交付的宿舍为5674.60平方米，可容纳960名工人，待建工业厂房25833平方米可容纳1500个工人，两者不匹配，乙方可先租赁与交付宿舍配套的1-2层工业厂房的租金，剩余交付的第三层工业厂房待配套宿舍交付后再付租金。

#### (三) 租金支付

1、乙方应于本合同签订之日起【20】个工作日内向甲方支付第一笔预付租金人民币【400】万元，甲方收到第一笔预付租金后启动出租房屋建设，合同正式生效。

2、房屋框架以及厂房内部结构完成后，乙方支付第二笔预付租金人民币【200】万。

3、上述二笔预付租金待出租房屋交付后按照实际应付租金进行抵扣，抵扣完毕后，乙方需按季提前3个月交纳租金。

#### (四) 交付后租金免收情况

1、甲方同意出租房屋满足交付标准后，给予乙方60天的装修期，该装修期间免收出租房屋租金。如逾期，乙方则按正常标准交纳租金。

2、如果因为朝鲜用工政策调整等任何原因，导致工厂无法正常使用及运行，在朝方工人到岗前，甲方免收出租房屋租金。如非因朝鲜用工政策调整所导致的无法正常运营，乙方须向甲方正常交纳租金。

#### (五) 房屋使用保证金或租金退还情况

1、甲方承诺在本合同租期内，如因产权纠纷等原因导致乙方正常生产运营受影

响或者停止，甲方应在【30】日内将乙方支付的全部租金原路退给乙方，并自愿承担乙方的相关损失（包括但不限于搬迁费用、停产停业损失、误工损失、客户索赔损失等）并赔偿违约损失。

2、在租期内，如果出现国际环境变化或政策变化等导致延迟地区无法正常引进朝方工人或者在装修结束后24个月内朝方工人无法到岗等情形，导致乙方无法正常实现租赁目的，则乙方有权提前解除部分房屋或全部房屋的出租并无需承担违约责任；乙方通知甲方解除合同后，甲方应在12个月内将乙方支付的全部租金 平均分4次原路退回给乙方（即每3个月退25%的租金），在约定期限内分期退回的租金，甲方无须支付利息；

#### （六）财产意外保险

乙方在正式投产前，要针对厂房购买财产意外险，相关费用由乙方承担。如果发生意外，财产意外险理赔之外还有损失，双方友好协商；协商不成时，依据法律规定处理。

### 第四条 双方权利义务

（一）乙方承诺在租赁期间不利用甲方出租的房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人利益的活动。

（二）乙方保证在租期间按时支付租金，甲方应向乙方提供符合要求的发票。

（三）甲方同意，乙方可自行使用出租房屋不可根据需要进行全部或者部分转租；转租期间，乙方仍应严格履行本合同及本合同项下签的其他合同约定，第三方（转租承租人）对出租房屋的使用行为视为乙方行为，由乙方对甲方负责。

### 第五条 特殊约定

#### （一）维护和修缮

在租期内，房屋主体结构及外立面的修缮由甲方承担；如果因为自然灾害导致房屋受损，由甲方负责及时修缮；如果因为乙方使用不当导致房屋受损，则由乙方负责修缮。

#### （二）抵押贷款

如果甲方需要使用出租房屋办理抵押贷款，需提前通知乙方并获得乙方同意。乙方提供协助以办理相关手续，但甲方应确保该抵押不会影响乙方在租期内对出租房屋的使用。

（三）转让甲方将出租房屋转让给他人，需提前通知乙方，且受让人需同意继续履行本租赁合同项下签订的相关合同。

#### （四）甲方责任

为降低乙方风险，促成本商业合作，甲方 1 与甲方 2 一并承担本合同约定的甲方之违约及赔偿责任。

### 第六条 违约责任

（一）本协议任何一方违反、或拒不履行其在本协议中的陈述、承诺和保证、义务或责任，或任何一方所作的任何一项陈述和保证是不真实的、不准确的、不完整的或具误导性的，即构成违约行为。

（二）任何一方违反本协议，致使其他方承担任何费用、责任或蒙受任何损失， 违约

方向守约方就上述任何费用、责任或损失（包括但不限于因违约而支付或损失的利息以及律师费）进行赔偿。除本协议另有约定外，违约方向守约方支付的赔偿金总额应当与该违约行为产生的损失相同，上述赔偿包括守约方因履约而应当获得的利益，但该赔偿不得超过协议各方的合理预期。

（三）任何一方未按本协议约定履行支付租金/退回租金的义务的，应以应付金额的日万分之六为标准向对方支付违约金。乙方超过2个月不能按约定支付租金，甲方有权选择解除合同。

## 第七条 其他约定

### （一）不可抗力

因自然灾害、国家政策等不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。剩余房屋保证金或者租金（如有），在双方结清其他各项往来后全额退还。

### （二）通知

本协议项下双方的任何通知均应以书面形式作出，以专人送达、特快专递或电子邮件方式递送至双方于协议首部所列的联系方式/联系地址。

### （三）争议解决

双方本着友好协商，公平原则签订本合同，签订本合同后，双方应严格遵守执行，不得以任何理由反悔。在履约过程中发生的争议，双方可通过协商解决。协商不成的，任何一方均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

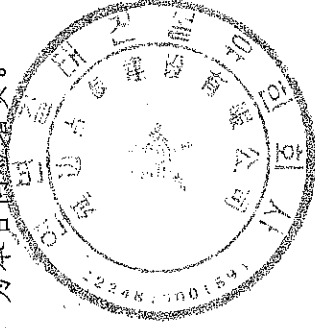
### （四）合同补充

本协议签署后，经各方协商一致，可达成补充协议，制成书面文件，经协议各方签署后生效。

（五）本合同一式肆份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

以下无正文，为本合同签署页。

甲方 1:  
(盖章):

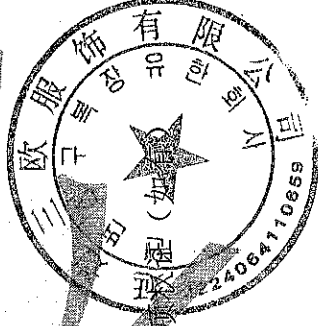


甲方 2:  
(签字及捺印):

乙方:  
(盖章):



签订日期:



附件 1: 土地使用权证及房产证

合同

