

厂房租赁合同书

出租方: 瑞丽市金土地生物科技有限公司 (以下简称甲方)

地 址: 瑞丽市轻工业园区二期永发巷8号

联系电话: 13908826759

承租方: 德宏三欧服饰有限公司 (以下简称乙方)

地址: 瑞丽市轻工业园区二期永发巷8号

联系电话: 13588909898

甲乙双方经友好协商,根据《中华人民共和国民法典》的相关规定本着公平、公正、平等互利的原则,为确认双方的权利义务和责任,签订租赁合同。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于瑞丽市永发巷8号瑞丽市金土地生物科技有限公司的所有厂房及土地(以下简称租赁物)租赁给乙方使用。租赁物面积经甲乙双方认可确定厂房约 6400 平方米(包含生产区,办公区,仓储区、宿舍区等)。

1.2 本租赁物的功能为工业用厂房,包租给乙方使用。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或转租,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。

1.3 本租赁物采取包租的方式,由乙方自行管理。在租赁期间,乙方按照上述用途使用厂房,甲方不予干预。乙方在使用厂房期间,应严格遵守本合同(包含各合同附件)及中国法律、法规的规定。

1.4 为了满足乙方在厂区内的搭棚改造,甲方按乙方的要求移走部分树木;

1.5 甲方承诺:租赁物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；在乙方租赁期内，甲方如果要出售土地或厂房，要提前通知乙方，同等条件乙方享有优先购买权；如果乙方放弃购买，甲方要确保乙方的租赁权益（如租金、租赁期限等）不受影响；

第二条 厂房租金、保证金、厂房交付时间及租赁期限

2.1 厂房年租金为¥1,200,000.00（人民币壹佰贰拾万元整），折合每月每平方米建筑面积租金为 15.625 元。

2.2 乙方在本合同生效后，给甲方打 30 万元定金（叁拾万元整），加上先前给甲方打的 20 万定金，总计 50 万元作为租赁厂房的保证金，甲方收到乙方保证金后，给乙方开具保证金收款收据。

2.3 甲方主体厂房（除大门正对面的 1000 m² 厂房）最晚于 2024 年 5 月 31 日前交付给乙方，此部分的 5400 m² 厂房租金从 2024 年 7 月 1 日开始计算。大门正对面的 1000 m² 厂房最晚于 2024 年 7 月 30 日交付给乙方；此部分的 1000 m² 厂房租金从实际交付日期后 1 个月开始计算；如果甲方延期交付厂房给乙方，则计算房租开始时间要加倍后延；

2.4 租赁期限为 2024 年 7 月 1 日-2029 年 12 月 30 日；租赁期限届满前 3 个月，乙方若向甲方提出续租要求，则该合同的租赁期限自动延续至 2034 年 12 月 31 日，从 2030 年开始年租金上涨 8%（年租金为 129.6 万）；

2.5 甲方收到乙方租金后，开具租金的 50% 房屋租赁发票给乙方，另外 50% 租金开具收款收据给乙方。

第三条 租赁费用的支付

3.1 此合同签订后 3 日内，乙方支付给甲方 50 万（伍拾万元整）租金，等所

有厂房交付后，乙方支付截止到 2025 年 6 月 30 日之前的全额房租。

3.以后每年的 6 月 1 日乙方支付下一年度租金，既年度租金提前 30 天支付。

(租金起算日):

第二年: 2025 年 7 月 1 日—2026 年 6 月 30 日

第三年: 2026 年 7 月 1 日—2027 年 6 月 30 日

第四年: 2027 年 7 月 1 日—2028 年 6 月 30 日

第五年: 2028 年 7 月 1 日—2029 年 12 月 31 日)

第四条 专用设施、场地的维修、保养

4.1 乙方在租赁期间应负责租赁物内各项设施的维护、保养符合各项安全要求，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。如果因为乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

4.2 如果非乙方原因导致的厂房、变压器损坏（如因为自然灾害台风、地震等原因），甲方要在第一时间负责报修，甲方也可委托乙方维修，相关费用乙方在房租中扣除，以确保乙方能够进行正常的生产运营。

第五条 安全与责任

5.1 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。由乙方原因产生的一切责任及损失由乙方承担。

5.2 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。

5.3 乙方在租赁期间应遵法经营。如违法，所造成的一切后果均由乙方承担。

无论是否终止本合同，乙方因租用期间产生的一切纠纷概由乙方负责处理。

5.4 如因乙方过错导致第三人遭受损失而向甲方索赔，甲方应立即将详情告知乙方，乙方应立即妥善处理并承担因此所产生的责任。

5.5 乙方在租赁期间内的人身和财产安全由乙方自行负责。

5.6 在租赁期内，乙方是租赁物的实际管理人员，在租赁物内发生的有关安全事故都由乙方承担，与甲方无关;包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在租赁物内发生摔倒，给乙方及生产或操作人员造成的人身伤害，甲方不承担任何责任。

5.7 乙方若利用租赁物从事违法犯罪活动，甲方有权无条件收回此租赁物。

5.8 在租赁期内，乙方所造成的货物及财产丢失，乙方自行承担，与甲方无关。

5.9 厂房租赁期限内，乙方应注意注意用火安全，如因使用明火，或者电路故障造成的火灾，由乙方承担所有责任（包括法律责任），且造成的租赁物的相关损失乙方应向甲方进行赔偿或者修缮恢复。

第六条 管 理

6.1 乙方在租赁期满或合同提前终止时,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。

6.2 乙方在使用租赁物时必须遵守国家的法律、法规以及甲方管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。若由于乙方原因所造成损失由乙方赔偿。

6.3 在租赁期间，乙方不得将租赁物转租于第三方使用，如需转租乙方须得到甲方认可，同意后方可转租。

第七条 装修条款

7.1 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建,须事先向甲方报备装修、改建方案,如甲方对乙方的方案有异议,应在乙方装修之前向乙方书面提出。

7.2 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。

7.3 甲方同意乙方的改建、加盖方案后乙方改建、加盖后的厂房、车间在合同期满后,不得拆除、搬迁。

第八条 违约责任约定

8.1 乙方在租赁期内,须按时缴纳租金,否则视为违约,甲方有权收回租赁物,并不退还保证金,本合同自动终止。

8.2 在租赁期限内若遇乙方的原因欠交水、电等费用超过3个月,甲方有权提前按乙方违约解除本合同,甲方有权处置乙方租赁物内的财产。

8.3 未经甲方书面同意,乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约,须提前3个月书面通知甲方,经甲方同意且履行完毕以下手续,方可提前解约:a.向甲方交回租赁物;b.交清当年的租金及其它因本合同所产生的费用;c.甲方有权没收乙方的50万保证金作为赔偿。

8.4 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或影响乙方的租赁权益,须提前3个月书面通知乙方,在征得乙方同意后,甲方要退回乙方的50万保证金和未到期的房租,再向乙方支付150万违约金作为赔偿,合同方可提前解除。

第九条 免责条款

9.1 租赁期间,如遇政府征收、拆迁和市政施工的情况使乙方无法正常经营,本合同自动终止(甲方自收到政府有关部门通知后应及时通知乙方);

政府部门给予的厂房、土地补偿款、拆迁款归甲方所有，乙方设备拆迁的补偿款按照当地补偿标准全额归属乙方所有，甲方不得扣留。

9.2 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，并应在三十日内，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，则提供其他有力证明，遭受不可抗力的一方由此而免责。

9.3 若因政府政策强制要求乙方统一搬迁到政府指定的园区，乙方有权提前终止合同，且不视为乙方违约。（如果甲方通过与政府协调后能够让乙方无须搬迁到指定园区，此条款不成立。）

9.4 合同生效3年后，若因政府对缅工用工政策调整导致缅工无法到租赁物所在地工作，乙方视情况有权提前终止本合同，且不视为乙方违约；（如果因为乙方自身管理问题导致不能正常使用缅甸工人，此条款不成立）

第十条 合同的终止

本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租合同的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日搬离租赁物，并将其返还甲方，甲方要在3天内退给乙方50万保证金，若甲方逾期归还保证金，则按日息千分之二支付利息。乙方逾期不搬离或不返还租赁物的，应向甲方双倍支付租金，但甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，并有权收回租赁物，强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任。

第十一条 广告

若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意。

第十二条 通知

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。

第十三条(附加条款)

13.1 在租赁期间产生的一切税费、水费、电费由乙方自行承担。

13.2 甲方必须保证乙方的用电用水。

13.3 因非甲方主观意愿的停电、水对乙方造成的影响和损失甲方不承担责任。

第十四条 适用法律

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则通过双方所在地的法院解决。

第十五条 其它条款

15.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充合同。

15.2 本合同一式叁份，甲方一份，乙方两份。

第十六条 合同效力

本合同经双方签字盖章后既产生法律效力。

甲方（签字）：



2024年4月28日

乙方（签字）：



2024年4月28日