

租赁合同

本租赁合同（以下均简称“本合同”）由以下签约双方依据中华人民共和国（以下称“中国”）有关法律法规规定，按照诚实信用、等价有偿、协商一致的原则进行签订。

第 1 部分 - 签约双方

出租方（以下简称甲方）：李志国（租赁建筑物所有权人）

委托代理人：管颖军

特别说明：甲方的委托代理人系经甲方依法授权，代为参与制订、协商、签订、履行本合同全部内容，代为接受本合同内容约定的支付款项，代为本合同行使甲方的全部权利义务。委托代理人的行为代表甲方。

承租方（以下简称乙方）：大连礼裳服装贸易有限公司

住所：（以营业执照或工商登记部门证明文件为准）

法定代表人或主要负责人：（以营业执照或工商登记部门证明文件为准）

第 2 部分 - 租赁物业

租赁建筑物：位于大连市甘井子区华侨农场幸福村

租 赁 面 积：3089.05 平方米，即租赁物业的可使用面积。（以房产证为准）

特别说明：“租赁建筑物”在本合同以下内容简称“租赁物业”

第 3 部分 - 租期

租 期： 12 个月（起始日及届满日均包括在内）

起始日：2025 年 7 月 16 日

届满日：2026 年 7 月 15 日

（2）交付日

在甲方与乙方已于本合同起始日之前签订本合同，并且乙方已于本合同起始日之前按本合同约定支付全额保证金的前提下，甲方应在本合同起始日，按照约定交付标准向乙方交付租赁物业。

如乙方未按本合同约定支付保证金的，甲方有权拒绝在本合同起始日交付租赁物业；在乙方支付保证金后，甲方应当在合理时间内交付租赁物业，

但租期起始日、租期届满日不予顺延。自甲方交付租赁物业之日起，乙方可依据本合同约定入住租赁物业。

第 4 部分 - 租金

乙方同意在 2025 年 8 月 15 日前支付租金合计人民币 350000 元整（参拾伍万元）。

对于本合同约定的租金的支付，乙方应当以即付支票、汇款或银行转账的方式支付至甲方指定的银行账户。

如租金需要直接向甲方指定的其他第三方支付，甲方将以书面形式告之乙方。

第 5 部分 乙方的权利和义务

5.1 支付租金

乙方应依照本合同约定的时间、数额和方式向甲方支付租金。除非本合同中有特别明确的约定，乙方不得以任何理由拒绝缴纳或迟延缴纳本合同项下的租金。

5.1.1 非因乙方原因导致延迟缴纳本合同项下的租金，应由甲方与乙方重新协商支付时间。

5.1.2 因乙方原因导致延迟缴纳本合同项下的租金，乙方应按本合同项下的租金，以年租金为折算基数，额外向甲方支付日万分之四作为延迟支付租金补偿。

5.2 遵守法律、法规和管理规定等

5.2.1 乙方应遵守甲方的统一管理，依照约定的租赁物业使用用途使用该租赁物业。

5.2.2 乙方应自行负责取得其作为乙方以及其在租赁物业内从事经营活动时应获得的各项政府经营许可、执照和批准。

5.2.3 乙方在收到任何有关政府部门涉及租赁物业的通知书时，须立即以书面形式通知甲方。

5.2.4 乙方应遵守法律、法规、规章和其他行政要求，尤其是规范乙方或其受让人、继承人、雇员、客户、承包商、代理、受邀者和来访者（以下统称“关联人士”）的行动、行为、事务或事情的法律、法规、规章和其他行政要求。

5.2.5 乙方应当严格遵守租赁物业所在建筑物内的安全保障、防火、防涝、防盗、环保、卫生等全面的管理工作，严格执行国家有关法律法规要求，在租赁期内引起的上述责任事故均由乙方承担。

5.2.6 由于（1）乙方违反本合同内的条款；（2）乙方其他违法违规行；或（3）乙方或其关联人士的作为或不作为，导致在租赁物业内发生人身伤亡或财产损失的，乙方应当承担甲方的全部损失，包括但不限于经济损失。

5.2.7 乙方应在本合同签署之日起30日内，向租赁物业所在区房地产管理部门办理租赁登记备案。在本合同内容发生变化需要办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销等手续时，乙方应按法律规定及时向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。

5.2.8 乙方不得将租赁物业用于任何非法、不道德或影响建筑物价值和形象的用途，也不应允许或容忍以上行为的发生。

5.3 租赁物业的使用、维护、其他使用行为

5.3.1 对于租赁物业的内部非结构性部分，包括地板、室内墙壁粉饰或其他对墙壁、地板及天花板的修饰或粉刷、属于甲方的固定附着物及装置、门窗、电力设备和管道等设备装置，乙方都应保持良好、清洁和适租状态，并保持租赁物业完好；与之相关的费用由乙方承担。

5.3.2 乙方在租赁物业内进行固定资产投资建设，须经甲方书面同意。未经甲方同意的，甲方有权要求乙方限期拆除。由甲方进行拆除的，由乙方承担相关费用。

5.3.3 租赁期内，乙方对租赁物业的结构性改造（如扩建、延伸等）需要征得甲方同意，非同意不得擅自施工。甲方同意后，双方应另立合同（协议），乙方在取得政府许可后自行承担投资费用和建设风险。

5.3.4 未经甲方同意，乙方不得将租赁物转租、分租、或以任何形式让本合同以外的第三方入驻租赁物业，也不得让本合同以外的第三方进行物业管理。

5.3.5 乙方对租赁物业不得用于畜牧业生产、化学危险品产业、存在污染隐患产业等危害公共安全的产业。

5.3.6 乙方不得在租赁物内使用、摆放具有易燃易爆、有毒有害、潜在污染的物质。

5.3.7 乙方在租赁期具备独立法人资质，为避免误解，在此申明如下：

a. 生产经营所产生的税费以及消防、安监、保险、治安、环保及地方管理费等一切费用由乙方自行负责支付。

b. 对乙方不遵守有关法律或政府主管部门所制定的任何规定所导致的任何后果，甲方不承担任何责任。

c. 乙方保证甲方免受因乙方不遵守上述条款而引起的任何损失，包括但不限于律师费、诉讼费用等法律费用。

5.4 损伤及财产之损毁、赔偿、保险

5.4.1 在本合同有效期内，乙方须就租赁物业或其任何部分出现损毁或租赁物业内发生的火灾、爆炸、水损、烟熏等事件或乙方或其关联人士等之行为、失责或疏忽导致的任何有关人身伤亡及/或财产损失或损毁，对直接受损人承担赔偿责任，并对甲方由此遭受或产生的任何性质及人士的索赔承担法律责任并向甲方做出赔偿。

5.4.2 乙方按照其生产经营实际情况自行决定（1）购买财产保险；（2）为长期在租赁物业内从业人员购买医疗、意外伤害险种。

5.5 甲方之进入

5.5.1 经事先通知，乙方应允许甲方及其授权的人员每3个月进入租赁物业以观察租赁物业内状态、盘点固定设备和进行施工或维修。在行使上述权利时，甲方应尽可能不对乙方造成干扰；如对乙方造成严重干扰的，甲方应当对乙方受到的损失进行合理补偿。无论如何，乙方不应对抗甲方行使上述权利进行不合理的阻止。

5.5.2 在遇到紧急情况时，甲方或其雇员或代理有权进入该租赁物业而无需通知乙方；在遇到特别危急情况时，甲方有权强行进入租赁物业。上述紧急和特别危急的情况是指可能导致甲方和/或乙方的任何人身或财产遭受损害、损失或毁损的情况。

5.6 防护恶劣天气、废物及垃圾清运

5.6.1 乙方应采取任何合理的预防措施以使租赁物业免遭风暴、大雨、大雪或类似恶劣天气的侵袭。在以上各种恶劣气候下，特别要保证所有朝外的门窗均处在关闭或合理保护状态。

5.6.2 乙方负责自行从租赁物业中运走废物和垃圾。

5.7 续租

5.7.1 如乙方拟续租租赁物业的，则其应在租期届满前一个月或之前向甲方出具书面申请，则乙方享有优先续租权，表明其愿意与甲方就续租事宜进行协商。如甲方在租期届满前一个月时未收到乙方出具的书面申请的，除非甲方在上述期限过后另行决定接受乙方迟延提出的书面申请，否则甲方有权拒绝与乙方就续租事宜进行协商。

5.7.2 除非乙方和甲方另行协商同意,乙方应在不迟于租期届满前一个月与甲方就有关租赁物业续租的条件和条款共同协商一致并签署书面续租合同。续租租金将按当时市场价格协商确定。续租合同签署后,乙方方可续租租赁物业,否则甲方可以在任何时候主张本合同约定的租赁关系于租期届满时终止。

第 6 部分 主墙及其他部分的损坏

6.1 未经甲方事先书面批准,乙方不得在门、窗、墙、梁、租赁物业及所在建筑物的结构部分和租赁物业的任何部分以及任何下水管道、卫生和空调设施上进行切割、镌刻、钻孔、做标志等改动或进行任何破坏、损毁或允许以上行为的发生。

6.2 未经甲方事先书面批准,乙方不得在租赁物业的天花板、墙面和地面上钉入钉子、拧螺丝钉和镶嵌钩、托架或其他类似物品。同时,未经甲方事先书面同意,乙方也不得改变租赁物业的地面原有状态。

第 7 部分 免责情形

7.1 除非甲方存在故意或重大过失,否则甲方无须就下列情况对乙方或任何其他与乙方有关的第三方负担任何责任:

7.1.1 电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调设备和租赁物业所在建筑物内的其他设备出现问题或停止运行而造成对乙方、使用者或其他人的人身或财产损失或损坏;

7.1.2 涉及租赁物业所在建筑物和租赁物业的热力、燃气、电、水和空调供应的故障、爆炸及停止而造成的对乙方、使用人及其他人的人身或财产的损失或损坏;

7.1.3 由于火灾、租赁物业所在建筑物的任何部分溢水和漏水或雨水进入租赁物业所在建筑物或租赁物业,以及租赁物业所在建筑物存在的鼠类和其他害虫而造成对乙方、使用人或其他人的人身或财产的损失或损坏;

7.1.4 租赁物业及租赁物业内的人和物品的安全。

7.2 不可抗力

7.2.1 如果租赁物业由于不可抗力的原因而造成毁坏或致使租赁物业不适于使用或租用时,或一方因为不可抗力的原因不能履行本合同所约定的部

分或全部义务时，应在不可抗力发生后的三日内书面通知对方，并在发生后十五日内提供由不可抗力发生地公证机构出具的有关事故详情的证明文件。按对履行合同影响的程度，由双方协商解决是否终止本合同或免除或延期履行本合同项下的任何义务。

7.2.2 由于不可抗力而导致本合同项下的有关义务迟延履行或无法继续履行时，双方互不承担违约责任。不可抗力之内容和范畴以《中华人民共和国合同法》规定为准，包括但不限于地震、台风、战争、火灾、水灾、雷电灾害、罢工、政府行为、政府禁令、法律修改或政策变化等。

第 8 部分 违约责任

8.1 违约赔偿

一方违反、不遵守、不履行或不完全履行本合同约定或法律法规相关规定，或违反、不遵守、不履行或不完全履甲方的管理规定，或其一切作为或不作为、疏忽或失责，导致对方利益遭受损失的，应当承担全部责任，包括但不限于赔偿对方因此发生的直接费用，本合同另有约定的除外。

8.2 违约金

在不影响发生违约后甲方的其他权利和救济措施的情况下，如果本合同项下的租金、物业管理费、其他费用或任何应当由乙方负担的费用未按照本合同约定的方法足额、按时支付的，乙方则须按照应付费用每日千分之四的比例向甲方支付违约金，该数额以拖欠的具体天数计算，直至已全额支付完毕为止。

8.3 终止合同

8.3.1 在发生以下任何情况后，甲方将可随时进入租赁物业或其任何部分收回整个租赁物业，并有权书面通知乙方本合同终止，乙方对此没有异议：

8.3.1.1 如果本合同中所约定的租金、物业管理费或其他应由乙方支付的费用在应支付期限到期后的七日内仍未支付，无论乙方曾被正式要求付清与否；

8.3.1.2 如果乙方未遵守、未履行或未完全履行本合同中的任何乙方应遵守和履行的条款和条件，经甲方催告后在合理期限内乙方仍未能予以纠正的；

8.3.1.3 如果乙方任何违反物业管理规定的行为可能给租赁物业所在的建筑物、甲方带来负面影响，经甲方的书面通知，拒不进行整改的；

8.3.1.4 如果乙方破产、被解散或作为公司开始清算，或被请求清算以及乙方资不抵债或与债权人做出安排或对乙方租赁物业执行任何法律上的安排；

8.3.1.5 乙方其他违反法律法规或违约行为。

8.3.2 甲方上述权利不妨碍其行使由于乙方违反、不遵守、不履行或不完全履行本合同任何条款和条件而采取法律手段的权利，以及不妨碍甲方在保证金不足以弥补甲方因乙方上述违约行为所遭受的损失时另行追索不足部分的权利。

8.4 乙方单方提前终止合同

8.4.1 本合同中所称“乙方单方提前解除本合同”，包括但不限于乙方通知甲方解除合同、未经甲方同意搬离租赁物业，或者是因拖欠租金等费用原因导致甲方解除本合同等情形。

8.4.2 乙方单方提前解除本合同，甲方有权没收乙方已付的全部保证金，乙方对此没有异议；并且，乙方还应向甲方支付赔偿金，赔偿金包括但不限于乙方自终止租赁合同之日起至租赁合同约定租期届满之日该期间的全部租金、物业管理费及其他费用，以及甲方由此产生的其他费用（包括但不限于因追讨上述费用所发生的法律费用等）。

8.4.3 乙方单方提前解除本合同并离开租赁物业，甲方有权处理租赁物业及任何遗留在内的任何物品（包括但不限于乙方加诸于租赁物业的任何固定附着物、装置、设备、装修、装饰和其他物品）而不须向乙方承担任何责任，由此产生的所有费用以及给乙方财产造成的任何损失，均由乙方自行承担。

8.5 甲方单方提前终止合同

8.5.1 甲方单方提前终止合同，需要提前6个月通知乙方，自甲方提出提前终止合同之日起至本合同约定租赁期届满之日的租金应以本合同约定的年租金总额为基数按365天/年进行折算，将剩余天数的租金全部退还乙方。因甲方单方提前终止合同给乙方造成其他财产、经济损失的，可由双方协商解决，协商不成，经由法定管辖权的部门或具备评估资质的第三方确认后，由甲方进行补偿。

第 9 部分 适用法律、争议和纠纷管辖权、其他特别约定

9.1 本合同将受中华人民共和国法律（不包括香港、台湾和澳门的法律）管辖并根据中国法律解释。在本合同双方发生纠纷而又不能通过协商解决纠纷时，本合同的任何一方可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

9.2 由于甲方本合同签订之前与乙方及其关联企业和关联人员长期保持租赁关系，且有过多份租赁合同、合约、契约、协议等，出租人收取过与承租人及其关联企业和关联人员的押金，现甲乙双方达成以下一致观点：（1）自 2015 年 6 月 1 日至 2023 年 7 月 14 日期间，甲方在此期间将物业租赁给乙方的关联企业，乙方的关联企业或关联人员向甲方支付过押金 50000 元（伍万元），由于乙方及其关联企业或关联人员应保有的押金凭证无法提供，现甲乙双方均同意自 2015 年 6 月 1 日至 2023 年 7 月 14 日期间的押金票据作废，任何乙方及其关联企业或关联人员持自 2015 年 6 月 1 日至 2023 年 7 月 14 日期间的押金票据向甲方追索押金的行为均属不具备任何法律效力的行为。

（2）甲方认可乙方的关联企业或关联人员甲方支付过押金 50000 元（伍万元），现甲乙双方均同意该笔押金继续有效，由乙方接续权利义务。

9.3 乙方押金退还

9.3.1 甲、乙双方发生本合同 8.3 条款的情形，且甲、乙均完成本合同 8.3 条款约定的法定义务，甲、乙双方应先进行物业交接，办理交接手续。

9.3.2 乙方使用物业期间，通过乙方在有管辖权部门办理的相关权、证应由乙方配合甲方办理权证转移，存在争议的事项应由甲、乙双方到有管辖权的部门配合办理。

9.3.3 本合同 9.3.1 和 9.3.2 事项办理完结后，仍然存在争议的事项应首先由甲、乙双方进行协商，无法协商一致应到大连市甘井子区人民法院进行司法程序予以解决。

9.3.4 甲、乙双方经确认，本合同 9.3.1 至 9.3.3 条款全部达成一致，甲方退还乙方押金，支付渠道由乙方指定，办理押金退还手续。

9.4 本合同一式两份，双方各执一份，双方签字盖章后生效。

（以下至合同签署页无内容）

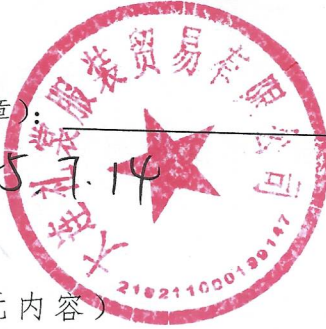
(本合同共 9 页，全部单页，本页为合同签署页)

甲方/授权委托人 (签字或盖章): 管颖军

签订日期:

乙方 (签字或盖章): _____

签订日期: 2025.7.14



(以下至页尾无内容)

