

# 房屋租赁合同

合同编号: ZY20230109

出租方(甲方): 辽宁雅威制衣有限公司  
统一社会信用代码 91210800728437803E  
法定代表人: 刘亚兰

承租方(乙方): 合泰服饰有限公司  
统一社会信用代码:  
联系方式: 15941732369

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定, 甲、乙双方在平等、自愿的基础上, 就房屋租赁的有关事宜达成如下协议:

## 第一条、房屋基本情况

该房屋坐落于 鲅鱼圈区海东鑫发 15-雅威制衣有限公司厂房(雅威二厂), 该房屋具体情况为 框架结构, 总建筑面积约 6663.9 平方米综合用房, 乙方对该租赁标的物的状态及现状已充分了解, 并自愿按现状租赁。

## 第二条、房屋用途

该房屋租赁用途为 厂房。乙方保证, 在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前, 不得擅自改变该房屋用途。如需增减或变更经营种类, 需提前 30 天书面通知甲方, 经甲方同意并出具确认后, 作为本合同附件, 乙方方可进行经营, 否则视为违约, 甲方有权单方终止合同, 乙方需按本合同约定承担违约责任。

## 第三条、房屋改善

租赁期内, 乙方对该房屋及附属设施进行装修、装饰或添置新物需与具有国家承认装修资质的单位合作且需提前 30 日向甲方提交装修方案, 经过甲方书面同意后, 方可进行实施。乙方不得擅自拆改房屋主体结构和房屋外观, 不得擅自在承租范围内建设其他建筑物。

## 第四条、租赁期限、租金计算以及支付方式

(一) 房屋租赁期自 2023 年 4 月 1 日起至 2028 年 3 月 31 日止, 共计 5 年。另外双方约定, 甲方于 2023 年 2 月 20 日前将厂房移交给乙方, 移交之日起至 2023 年 4 月 1 日为免租金装修期。



(二) 租赁期满, 甲乙双方在租赁期满前六个月商定续租事宜, 是否续租双方另行协商。如果续租, 在同等条件下乙方有优先承租权。

(三) 租金: 租赁总价 15 万元/年, 租金不含税, 甲方不提供发票。

(四) 支付时间: 合同签订之日乙方支付第一年租金; 此后每年租金, 乙方于签订合同之日起提前一个月支付下一年租金。

(五) 租金支付方式:

乙方通过银行将租金汇入甲方指定账户

开户行:

账户名:

账号:

如有变动, 以甲方书面通知为准。

## 第六条、房屋的交付及返还

(一) 交付: 合同生效后, 乙方按房屋现状接收使用。

(二) 返还:

1、乙方应在租赁期满或合同解除后 10 日内返还该房屋及其附属设施。甲乙双方验收认可后在《房屋附属设施、设备清单》上签字盖章, 视为房屋实际返还时间。超过 10 日乙方仍拒不按约定交房的, 乙方除按合同约定承担违约责任外, 甲方还有权采取停电、停水等措施, 且房屋内外全部财产、设施、物品均视为乙方放弃所有权, 均归甲方所有, 甲方有权自行处置, 乙方将承担因此而造成的一切后果和损失。

2、返还房屋时, 乙方应清偿其所欠甲方及其他各项应缴费用。

3、对乙方添置的新物及改扩建等, 在保证不损害甲方原有设施基础上, 乙方可拆除搬迁属于乙方的可移动财产、设备等物件, 而对于乙方装饰、装修的与建筑不可分离的部分, 具体处理方法为乙方放弃收回。

4、返还后对于该房屋内乙方未经甲方同意遗留的物品, 甲方有权自行处置。

## 第七条、房屋及附属设施的维护

(一) 租赁期内, 甲方承担该房屋主体结构的维护、维修责任。该房屋结构经有关部门鉴定有损坏或故障时, 乙方应负责及时修复, 因维修房屋结构影响乙方使用的, 应相应减少租金或延长租赁期限。

(二) 乙方承担所承租范围内全部房屋附属设施的维护、维修责任和费用(包括但不限于给排水、热力、电力、空调、电梯、消防、弱电、电信、电视等管线及设施设备)。

(三) 对于乙方的装修、改善和增设的它物甲方不承担维修的义务。乙方应保证装修使用的全部材料符合国家相关标准, 因乙方装修材料、原料等不符合国

家相关标准造成的任何第三人的生命、健康及财产损失，责任均由乙方自行承担，甲方概不负责。

(四) 乙方应合理使用和维护租赁房屋及其附属设施。因乙方使用或维护不当，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修，或承担维修费用及赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可为维修或购置新物，所发生费用由乙方承担。

(五) 租赁期满，双方应对租赁房屋及其附属设施的完好性进行查验交接，属于乙方使用或维护不当致使租赁房屋及其附属设施损坏的，乙方应负责维修恢复，否则按前款执行。

(六) 对于该房屋结构因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

(七) 租赁房屋屋顶广告牌在租赁期内乙方使用，并由乙方负责维护维修责任，保证其安全牢固，因乙方维护维修不利，造成的任何第三人的生命、健康及财产损失，责任均由乙方自行承担，甲方概不负责。

(八) 租赁物业内车棚乙方为了生产经营需要拆除，需取得甲方同意后由乙方负责拆除，待租赁期满，乙方退租之前，乙方负责将车棚原样恢复，拆除和恢复费用由乙方承担。

## 第八条、转租

乙方未征得甲方书面同意，不得将该房屋整体或部分转租、转借他人。

## 第九条、水电气

(一) 乙方自行或委托甲方安装单独计量租赁房屋的水、电、气表，安装费用由乙方承担。

(二) 租赁房屋的水、电、气使用费用由乙方自行承担，并按期自行缴纳使用费用。收费标准根据国家水、电、气供应部门制定的价格执行。

(三) 根据水、电、气供应部门规定，在使用前需办理申请或开户手续等的，由乙方自行办理，甲方协助。

(四) 如乙方未按时缴纳水、电、气费，导致停水、停电、停气给自身造成损失的，由乙方自行承担责任。

(五) 本厂房供水采用自用水井，甲方不收取水费，用水安全和卫生甲方自行负责，如有相关政府管理部门查验，因此产生的费用甲方自行承担。

## 第十条、各方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务：

1、在租赁期内，如该房屋产权变更时，及时以书面形式通知乙方，本租赁合同继续有效。

2、甲方应尽可能向乙方提供便利。甲方有义务向乙方提供该房屋的相关证照，配合乙方在办理行政审批及消防、环保、用电等方面的许可，费用由乙方自理。

3、甲方按合同约定收取租金，对电费、水费等其他应付费用的交纳以及租赁场所的环境卫生、安全等影响到甲方的各类情况有权进行监督。

4、甲方不得擅自干涉乙方在自己承租的房屋内进行合法的正常经营活动。若乙方有违法经营行为并损坏甲方名誉，甲方有权追究其赔偿责任；若乙方发生安全责任事故，责任由乙方自负，且不得影响甲方商业信誉，否则，甲方有权要求乙方赔偿。

5、甲方有权对乙方的经营活动是否合法、是否遵守双方协议进行监督。

#### (二) 乙方的权利和义务：

1、乙方在租赁期内应按照其营业执照所规定的经营范围内从事经营活动。在经营过程中，乙方应严格遵守国家各项法律法规，否则乙方须承担由此引起的一切经济、法律责任。

2、乙方应按时交纳租金、电费、水费。所涉及到的卫生、排污、垃圾清运及物业管理等各类规费由乙方负责交纳。

3、乙方自行负责租赁范围内的物业管理工作，包括保安、保洁、设备设施的维修维护及日常管理，由此产生的相关费用由乙方承担。

4、乙方的《改造方案》符合相关要求并经消防部门验收合格后使用，由乙方承担该房屋的消防风险责任。乙方应购买火灾保险及租赁标的物内所有的有关设施设备财产险、公众责任险及其他必要的保险，并承担费用。由于乙方未购买火灾保险或保险赔偿不足的，而导致甲方损失的由乙方承担全部赔偿责任。

5、乙方应爱护所使用的租赁房屋，在租赁期间，因乙方原因造成的房屋损害应由乙方负责赔偿或修缮。

6、乙方在租赁期间，应对该房屋区域内的治安、消防、卫生、环保负责，并制定、落实各项安全制度和措施，确保租赁场所的安全。对在租赁场所内或因租赁场所及承租人引起的各类事故承担责任。

7、乙方使用所租赁房屋或在经营过程中不得影响居民生活。因乙方原因影响居民生活的，甲方可以解除本合同。

#### 第十一条、违约责任及合同解除、终止

(一) 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任，且乙方不得向甲方主张任何损失赔偿：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

2、因地震、火灾（非乙方或第三方责任）以及其他自然灾害、突发公共事件等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

（二）甲方交付的房屋经有关部门鉴定为危及乙方安全而致使乙方无法使用的，乙方有权单方解除合同。

（三）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：

- 1、乙方不按照约定支付租金费用 30 日以上的。
- 2、因乙方欠缴各项费用达 30 日以上的或金额累计达 1 万元以上的。
- 3、擅自改变该房屋用途的。

4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构及附属设施或未经甲方书面同意擅自改变房屋用途或迟延返还房屋的，每逾期一日按年租金标准的千分之三向甲方支付违约金，累计至违约行为终止，违约行为超过 15 日甲方有权解除合同，乙方须承担甲方全部损失。

5、乙方未按合同约定期限缴纳租金，每逾期一日按年租金标准的千分之三向甲方支付违约金，累计至违约行为终止，逾期超过 15 日，甲方有权解除合同，乙方须向甲方承担全部损失。

（四）因不可抗力因素或政府行为（如拆迁）导致本合同不能履行时，本合同自行终止，租金按实际使用日计算，政府相关部门给予的拆迁补偿中涉及乙方自行装修的赔偿部分归乙方所有，其余赔偿归甲方所有。

（五）乙方违反本合同任何承诺、义务和保证的，甲方有权限期纠正，拒不纠正或逾期不纠正的，甲方有权单方解除本合同，同时乙方应按六个月租金的标准向甲方支付违约金。

## 第十二条、合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由各方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向租赁物业所在地人民法院起诉。

## 第十三条、其他约定事项

（一）本合同生效后，各方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（二）各方未发出书面的经由对方签收的新地址修正通知函件之前，以本合同中地址为最终确认地址，有确认函的，以确认函中的新地址为准，以中国邮政发出信函的，寄出后第 6 日视为对方收悉。

（三）本合同经甲、乙双方签字盖章后生效。本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

出租方 (甲方) 专用章 (盖章)

承租方 (乙方) (盖章)

签订地点: 鲅鱼圈

签约时间: 2023年2月20日

