

# 租 赁 合 同

出租人（甲方）：佛山市南海今和明投资有限公司

承租人（乙方）：开易（浙江）服装配件有限公司

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的情况下，就下列房屋租赁事宜订立本合同，以共同遵守：

## 一、租赁房地产状况

1、甲方同意将座落在嘉善县魏塘镇魏中村的土地（土地使用权证号：善国用【2010】第 00207710 号，使用权面积 32241.30 平方米）和上述土地上的现有房产（位于惠民街道金嘉大道 116 号；其中包括：房产权证号嘉善县房权证善字第 S0030654 号，总层数 2 层，建筑面积 1855.72 平方米；房产权证号嘉善县房权证善字第 S0030655 号，总层数 4 层，建筑面积 5815.85 平方米；房产权证号嘉善县房权证善字第 S0030656 号，总层数 3 层，建筑面积 3478.07 平方米；房产权证号嘉善县房权证善字第 S0030657 号，总层数 1 层，建筑面积 3711.67 平方米；房产权证号嘉善县房权证善字第 S0030658 号，总层数 1 层，建筑面积 2774.04 平方米；房产权证号嘉善县房权证善字第 S0030659 号，总层数 1 层，建筑面积 2774.04 平方米；房产权证号嘉善县房权证善字第 S0030660 号，总层数 1 层，建筑面积 2774.04 平方米）全部（下称“该房地产”）出租给乙方。该房地产只能用于工业用途使用，未经甲方书面同意，乙方不得自行改变用途，否则，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同并立即收回该房地产。

2、在本合同签订前，乙方已充分了解该房地产的现状及规划用途，并同意以现状承租该房地产。

## 二、租赁期限

从本合同签订之日起至 2017 年 1 月 12 日，共二年。租赁期限届满后，乙方有权续租，乙方如需续租，应在租赁期满三个月前书面通知甲方；乙方每次续租期限不得超过三年，乙方连续续租的期限不得超过十五年。

### 三、租金约定

1、甲乙双方约定，自本合同签订之日起一年内，甲方免收乙方租用该房地产的租金。

2、免租期限届满后，如乙方行使续租权，则从免租期届满之次日起，乙方应按当地租金的市场价格（具体金额以有资质的评估机构出具的评估报告为准）依约向甲方计付租金。

### 四、管理费用约定

租赁期内，该房地产所发生的一切管理费用（包括但不限于物业管理费、水电费、有线电视费、通讯费、城市管理、市政费用等）以及承租人依法应当缴纳的税费，均由乙方承担并自行缴纳。但任何续租期间，除租金、物业管理费、水电费、有线电视费、通讯费由乙方承担外，其他与该房地产有关的一切其他费用由甲方承担。

### 五、保证金约定

1、本合同签订当日，乙方须向甲方交付人民币贰拾万元整（¥200000）作为合同保证金；同时，甲方须以该房地产现状交付房屋。乙方逾期支付合同保证金的，应按照合同保证金的每日千分之一的标准向甲方支付违约金。

2、合同保证金不得用作抵扣乙方应交付甲方的租金和其它费用。租赁期内，如乙方违约，则甲方有权从上述合同保证金中直接扣除相应的违约金；如保证金扣除违约金后不足人民币贰拾万元整（¥200000）元时，则乙方应在收到甲方补交通知之日起5日内补足；如乙方逾期20日未能补足保证金，则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。

3、租赁期内，如因乙方责任造成该房地产损失的，则甲方有权从合同保证金中扣除相应维修费用，如合同保证金不足弥补损失的，乙方应负责赔偿。

4、租赁期满或本合同解除后，如乙方在租赁期内没有违约行为并缴清租赁期内的所有应付费用，且乙方已办妥以该房地产为注册地址或营业地址的工商注销（或工商变更）手续，并按本合同约定将该房地产按时完好交还甲方后，甲方在10日内将合同保证金本金（不计利息）退还乙方。

5、乙方续租时，如双方确定的续租期内两个月的租金总和大于人民币贰

拾万元整（¥200000）元，则乙方应补交该等差额部分的合同保证金。乙方逾期未能补足合同保证金的，应按照合同保证金的每日千分之一的标准向甲方支付违约金。

## 六、甲方的权利和责任

（一）依约按时将该房地产交付乙方使用，提供该房地产有关证件供乙方办理有关经营手续，由此产生的相关费用均由乙方自行承担。

（二）租赁期内，甲方有权将该房地产抵押或设置任何形式的对外担保或权利负担，但相应的额度最高不得超过人民币贰仟万（¥2,000.00 万）元。

（三）甲方有权对该房地产定期进行安全检查，甲方应保证该房地产处于良好的可正常持续使用状态，并对该房屋主体结构的损坏负有维修维护义务，承担该房产主体结构损坏的维修费用。如因甲方怠于履行上述维修维护义务造成乙方或任何第三方人员伤亡或损失的，应予以赔偿并承担相应责任。如乙方发现该房屋主体结构损坏，应及时通知甲方予以维修。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋的主体结构或用途，否则，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。

（四）租赁期内，甲方有权对该房地产的安全、防火、治安情况进行检查，并有权督促乙方对存在的问题限期进行整改。如乙方逾期未能按要求或规定进行整改的，则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。

（五）甲方有权进入该房地产内安装和维修必要的设备设施。甲方或物业管理公司有权在预先通知（情况紧急时除外）乙方后进入该房地产，从事附属设备设施的检查、修理或改建工作。

（六）乙方未在租赁期满前三个月向甲方提出书面续租请求时，甲方有权在预先通知乙方的情况下陪同欲承租该房地产的有关人员进入该房地产内进行踏勘。

## 七、乙方的权利和责任

（一）依约按时交纳租金。如乙方逾期交纳租金的，每逾期一日，乙方须按当月应缴租金总额的百分之一向甲方支付违约金；如乙方逾期交纳租金达到九十日，经甲方书面通知后仍未缴纳的，则甲方有权单方解除本合同并

立即收回该房地产，在该情况下，乙方已支付甲方的合同保证金应作为乙方的违约金全部归甲方所有。

(二) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房地产用途或扩建改建；未经甲方书面同意，乙方不得将该房地产转租或分租。如乙方违反本条任一项约定，则甲方有权单方解除本合同并立即收回该房地产，在该情况下乙方已支付甲方的合同保证金应作为乙方的违约金全部归甲方所有。若保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方所受实际损失与保证金的差额。

(三) 该房地产因使用需要进行内外装修及改变间隔，其装修方案和图纸需以书面报甲方同意，并报经有关政府部门（包含但不限于公安、消防、规划部门）批准后方能施工；乙方装修完毕须经各有关部门验收合格并依法取得必备证照或许可批文后方可开展经营活动。本合同解除或租赁期满后，一切嵌装在该房屋结构或墙体内的设施和装修等不可移动物（不含空调器）乙方均无权予以拆除；本合同期满或提前解除的，乙方均无权要求甲方对该房地产的装修投入进行任何补偿或赔偿。

(四) 该房地产的经营范围必须按工商部门或有关主管部门批准的经营范围依法经营。乙方须按章纳税，自负盈亏，在经营中所发生的债权债务全部由乙方自行享有和承担。

(五) 乙方须爱护和正常使用该房地产及其设施，如发现该房地产及其设施自然损坏须及时予以维修（但该房屋主体结构损坏除外）；如因乙方使用不当或怠于履行维修义务而造成他人人身伤亡或财产损失的，乙方应负责赔偿。如由此给甲方造成经济损失的，则乙方应赔偿甲方全部损失。

(六) 乙方不得在承租的该房地产内安装或使用超过水电表容量的任何水电设备或设施，如需增加水、电负荷，须经甲方书面同意后，由乙方负责办理相关的增容手续，并自行承担由此产生的全部增容费用。

(七) 租赁期内，乙方须自行承担该房地产的安全、防火、治安卫生责任，严格执行当地政府部门现行的安全、防火、治安、卫生等政策和法规，依法接受甲方和有关部门的检查、监督。

(八) 乙方不得在该房地产内存放任何易燃易爆等危险物品或任何违禁物品，否则，由此造成的人身损害、财产损失或相应法律责任均由乙方自行承担。

(九) 乙方如需悬挂企业字号或正当经营所需的其他牌匾，应依法办理报批手续，并自行承担相应费用。

(十) 本合同租赁期届满，乙方如需行使续租权继续承租该房地产，则须在租赁期届满前三个月内向甲方书面提出，双方协商且达成一致意见后另订合同。如乙方逾期未向甲方提交续约申请，则甲方有权将该房地产租赁给任何第三人。

## 八、合同的解除和终止

(一) 双方同意，有下列情形之一的，合同解除，双方互不承担违约责任：

- 1、因不可抗力致使本合同不能继续履行的；
- 2、因法律、法规修改或需执行当地政策致使本合同不能继续履行的；
- 3、因城市规划建设、房屋征拆需要，致使本合同不能继续履行的。

因上述情形合同解除的，乙方应按本条第（三）款的约定将该房地产移交甲方，逾期未移交的，应按本条第（三）款的约定承担违约责任。

(二) 除法律规定及本合同约定的解除事由外，任何一方不得单方解除本合同，否则应承担违约责任。

(三) 租赁期满或本合同解除之次日，乙方必须迁出该房地产并将该房地产及其设备设施（但归属于甲方的设备设施除外）完好无损归还甲方（自然损耗除外）。如乙方逾期向甲方移交该房地产，则视为乙方违约，每逾期一日，乙方应按（租赁期满或本合同解除当年）日租金（按当月租金数额除以三十计算）之三倍的标准向甲方支付房地产占用费；如乙方逾期向甲方移交房地产达到二十日，乙方（每日）应按照日租金之五倍的标准向甲方支付房地产占用费。甲方可在合同保证金中扣除该等房地产占用费，如合同保证金不足以扣除，则乙方应向甲方支付不足部分的房地产占用费。并且，乙方同意甲方自行采取必要措施（包括但不限于自行搬离该房地产内的物品等方式）收回该房地产，届时，乙方自愿放弃该房地产内全部物品的所有权，甲方有权自行处置该房地产内的物品，且无需给予乙方任何赔偿。

## **九、合同争议处理**

本合同适用中华人民共和国的法律。本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成时，任何一方可在租赁房地产所在地法院提起诉讼。

## **十、通知送达**

甲乙双方送达地址均以本合同所列地址为准，联系地址如有变更，变更方应书面通知对方，否则无法送达的责任由其自行承担。一方向另一方联系地址发出的通知，以特快专递方式发出的，自发出之日起第三日视为已送达给对方。

## **十一、其他事项**

(一) 本租赁合同经双方签字盖章后，自该房地产（包括土地使用权及地上建筑物）的产权人全部变更为甲方之日起才开始生效。

(二) 为办理租赁备案登记，双方如需签订当地房屋管理部门统一印制的房屋租赁格式合同的，则上述格式合同的条款或内容与本合同的条款或内容如有任何抵触的，双方一律应以本合同的条款和内容为准。

(三) 本合同如有未尽事宜，双方可另订补充合同，补充合同经双方签署生效后与本合同具同等法律效力。

(四) 本合同一式三份，双方各执一份，另一份用于办理租赁备案登记。

甲方：佛山市南海今和明投资有限公司

法定代表人：许锡南

委托代理人：

联系地址：佛山南海里水沙涌佛一环亨田人行天桥往里水方向 100 米处

联系电话：

指定电子邮箱：

乙方：开易（浙江）服装配件有限公司

法定代表人：陈彪

委托代理人：

联系地址：嘉善县惠民街道金嘉大道 116 号

联系电话：

指定电子邮箱：

甲方：佛山市南海今和明投资有限公司（盖章）

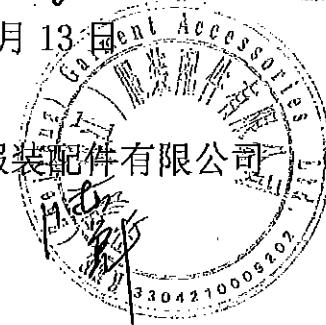
授权代表（签字）：



签署日期：2016 年 1 月 13 日

乙方：开易（浙江）服装配件有限公司（盖章）

授权代表（签字）：



签署日期：2016 年 1 月 13 日

