

房屋租赁合同

2020年12月28日

甲方（出租方）：隆祯鞋业（深圳）有限公司

法定代表人：赵健智

地址：深圳市龙岗区园山街道保安社区赐昌路 8 号

电话：0755-28673333

乙方（承租方）中万印刷（深圳）有限公司

法定代表人：姚远

地址：深圳市龙岗区园山街道保安社区赐昌路 8 号 101

电话：0755-28672512

统一信用代码：91440300564224456C

根据《中华人民共和国合同法》等相关规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议：

第一条 租赁房屋基本情况

- 1、甲方将其名下位于坳背厂区的大底厂区 A 栋厂房 1F-4F 的厂房（“该租赁房屋”）出租给乙方，该租赁房屋面积合计为 12,750m²。
- 2、乙方已清楚知悉甲方对该租赁房屋的权属情况并同意按现况承租该租赁房屋，承担相应的法律风险。

第二条 租赁房屋用途

- 1、该租赁房屋用途为：生产厂房或仓库。
- 2、若乙方将该租赁房屋用于其他用途，须经甲方书面同意。

3、甲方保证该租赁房屋的用途符合有关法律、法规的规定。

第三条 租赁期限

房屋租赁期限自 2020 年 10 月 1 日起至 2022 年 3 月 30 日止。

第四条 装修

- 1、在合同期内，乙方如需对该租赁房屋进行装修（或改建），在不影响房屋结构主体、砖墙、消防管道等安全的前提下，乙方需请有资质的公司装修，并将该装修公司资质及装修图纸复印件交甲方备案同意，装修所有费用由乙方承担。
- 2、乙方施工的装修物均属于乙方，未经乙方同意，甲方不得对乙方装修物行使任何物权权益。本租赁合同解除时，相关装修物由乙方负责清除，不能清除或者清除会造成甲方损失的，所有相关损失费用，乙方应当全额予以赔偿。

第五条 租金

- 1、该租赁房屋的总面积为 12,750m²，每月租金为人民币 22 元/m²。每月租金共计 ¥280,500 元（大写：贰拾捌万零伍佰元整）。
- 2、自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 3 月 30 日止，租金递增 5%，每月租金共计 ¥294,525 元（大写贰拾玖万肆仟伍佰贰拾伍元整）。
- 3、上述租金为含税金额，甲方收款后应出具正规发票给乙方。

第六条 付款方式

- 1、乙方应于本合同生效之日起三日内一次性向甲方支付贰个月租金作为履约保证金即 ¥561,000（大写：伍拾陆万壹仟元整），并支付壹个月预付租金即 ¥280500 元（大写：贰拾捌万零伍佰元整），共计 ¥841,500 元（大写：捌拾肆万壹仟伍佰元

整)。甲方向乙方收取履约保证金，应当向乙方开具收据。

- 2、除本合同另有规定及经双方协商一致以外，甲方向乙方返还履约保证金的条件应同时满足以下条件：(1)乙方按合同约定的条款全面履行合同直至合同约定期满且双方未续约(2)乙方须向甲方或其他相关单位结清全部租金和应由乙方承担的各项费用，并向甲方返还该租赁房屋；(3)乙方需同时持有本合同的原件，以及有甲方签盖章的履约保证金收据并将收据原件返还甲方。(4)乙方向甲方返还的该租赁房屋除自然折旧外不应当有其他损坏。
- 3、返还履约保证金的时间：符合甲方退还乙方履约保证的所有条件后 10 个工作日内一次性无息返还（若有相关未付费用，扣除费用后余款返还）。
- 4、租金按月结算，乙方应于每月的 10 日之前以银行转账方式向甲方支付当月租金。如乙方逾期支付租金，每逾期一日，则乙方应按日租金的 0.5% 支付滞纳金。如果乙方拖欠租金达 15 个自然日以上，甲方有权进行催缴，如因此给乙方造成损失的，甲方不承担任何责任；乙方逾期支付租金壹个月以上，甲方可单方解除合同，并有权没收履约保证金，同时乙方须向甲方缴纳拖欠的租金及滞纳金（如有）。
- 5、乙方应将租金等费用转账至甲方以下指定银行帐号：

户号：隆祎鞋业（深圳）有限公司

开户行：华夏银行龙岗支行

账号：1086 4000 0089 9356

第七条 交付房屋期限

- 1、甲方应自本合同生效之日起三日内向乙方交付该租赁房屋，以现况交屋，交付时甲方应保证该租赁房屋的通水、通电、通风设备等具备日常厂房的基本条件，由乙方书面签收《房屋验收表》。《房屋验收表》作为甲方按照本合同约定交付乙方

使用和乙方在合同租满交还该租赁房屋时的验收依据。

第八条 租赁期间费用承担

- 1、 租赁期限内，水、电、电梯维修等公共区域费用由乙方自行处理。乙方自行负责物业管理。

第九条 维修养护责任

- 1、 租赁期间，在正常使用下所发生的房屋主体结构损坏或漏水的情况，由甲方负责修缮，乙方应予积极协助，不得阻挠施工。
- 2、 因非正常使用导致产生的房屋维修、门窗、锁、消防设施等维修维护及更换费用由乙方承担。如因乙方怠于履行维修义务的，甲方可自行或委托第三方维修，由此产生的费用由乙方的承担。

第十条 租赁期满及合同终止

- 1、 租赁期满或本合同终止的，乙方不再续租的，自租赁期满或本合同终止之日起十日（自然日）内，乙方应将该租赁房屋退还甲方。迁出时应保证该租赁房屋内、外部及附属设施、设施的完好，并负责搬迁后的清洗工作，如对甲方造成损失应当承担赔偿责任，同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。乙方拆除装修时，不得影响甲方原有配置；如有固定装修的部分或不合适拆除的部分或拆除的部分可能对甲方原有配置造成影响或损坏的，甲方有权决定是否向乙方折价购买，甲乙双方无法就固定装修的折价达成一致意见的，乙方有权对固定装修进行拆除，拆除影响甲方原有配置的，乙方应当负责修复或者赔偿。
- 2、 租赁期满或双方协商终止合同时，属乙方所有的可移动拆装的物品、设施等，由乙方自行处理；

- 3、 乙方如不续租，本合同到期之日起十日（自然日）后，乙方仍未搬迁完毕，甲方可自行将该租赁房屋内的一切设施、设备等物件搬离该租赁房屋，由此产生的费用及造成的设备丢失、损害的，由乙方自行承担损失。
- 4、 甲方依据交付该租赁房屋时双方所签《房屋验收表》以及乙方对房屋的装修情况对房屋进行验收，双方应做好书面移交手续。
- 5、 乙方在合同期满或合同终止一个月内搬离该租赁房屋的，乙方应当参照本合同约定的租金向甲方支付合同期满或合同终止后的占有使用费；乙方逾期不迁离或不返还该租赁房屋的，甲方有权依法律规定或合同约定收回该租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租金的占用费。
- 6、 如乙方要求继续租赁，应当在租赁期间届满前叁个月书面向甲方提出，甲方在合同期满前两个月内向乙方书面回复，在同等条件下，乙方享有优先签约权。

第十一条 因甲方责任终止合同的约定

甲方有下列情形之一的，乙方可解除合同，造成乙方损失，由甲方负责赔偿：

- 1、 如乙方未违法、违约，甲方对乙方正常、合理使用房屋及经营生产进行严重干扰或者妨碍，造成损害的，经催告后拒不改正的。
- 2、 未经乙方同意及相关部门批准，合同租期内，甲方将出租房屋进行改建、扩建或装修的。
- 3、 甲方拒不对该租赁房屋不履行维修义务的。
- 4、 未经乙方同意，甲方单方提前收回该租赁房屋的。
- 5、 甲方签署及履行本合同侵犯任何第三人的权利。
- 6、 本合同规定的其他情形。

乙方因上述理由有权单方解除合同，无论乙方是否解除合同，甲方应当承担因此

给乙方造成的所有直接必要损失。

第十二条 因乙方责任终止合同的约定

乙方有下列情形之一的，甲方可解除合同，若给甲方造成实际损失的，甲方有权没收履约保证金，造成甲方损失的，乙方还需负责赔偿；自本合同解除之日起 10 日内，乙方如不自行搬出，甲方可自行将该租赁房屋内的一切设施、设备等物件搬离该租赁房屋，由此产生的费用及造成的设备丢失、损害的，由乙方自行承担：

- 1、乙方拖欠租金连续达壹个月以上；
- 2、乙方所欠各项费用达¥280,500 元（大写：贰拾捌万伍佰元整）以上。
- 3、因乙方使用不当或不合理使用，造成该租赁房屋严重损害且不承担维修责任或支付维修费用的。
- 4、未经甲方同意，擅自对房屋进行装修或改建。
- 5、合同签订后乙方不进驻的，或合同未到期退租的。
- 6、合同租赁期间，或乙方破产或停产等因乙方原因导致拖欠员工工资而引发的劳资纠纷从而牵连到甲方，造成甲方损失的。
- 7、乙方所有生产及设施有不符合国家消防安全或卫生部门的有关规定的情况，在相关部门要求后又不能及时整改的，或在出租房屋内存藏违禁物品或从事违法活动。
- 8、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得将厂房转租或转借给第三方。
- 9、本合同规定的其他情形。

甲方依据上述情况单方解除合同的，应当书面通知乙方迁出、交回出租房屋，补交所欠租金及相关费用后，并不予退回履行保证金。如因此给甲方造成损失的，乙方须予以赔偿全部损失。

第十三条 不可抗力

合同履行期间，凡因本合同未能符合相关法律法规，或者发生严重自然灾害、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导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。甲方应当将履约保证金扣除相关费用（如有）后无息退还给乙方，甲、乙双方互不承担责任。

如因国家征收或者征用租赁房屋，甲方除退还乙方履约保证金外，不承担其他任何的责任，乙方的经济损失应当依照国家征收相关部门对乙方自行装修部分的评估价获得补偿；对房屋主体部分及由甲方装饰部分的补偿由甲方所有。如因此使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。因上述原因而终止本合同的，租金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十四条 甲方的责任义务

- 1、租赁期满收回租赁场地时，甲方应提前一个月通知乙方。
- 2、租赁期间，甲方对本租赁物的自然折损负有维修的义务，因维修所产生的费用由甲方承担
- 3、本合同规定的其他甲方责任义务。

第十五条 乙方的责任义务

- 1、租赁期间，乙方应当自行办理工商营业执照等相关证件（甲方可以协助办理），并保证符合国家消防生产安全规定或政府其他部门的有关规定，不得在房屋内存藏违禁物品或从事违法活动。
- 2、合同期内，乙方如需对房屋进行装修（或改建）的，需经甲方书面同意并在不影响房屋结构主体、砖墙、消防管道等安全的前提下，乙方可请有资质的公司装修

(或改建),并将该装修公司资质及装修图纸复印件等交给甲方备案同意,装修所有费用由乙方承担。

- 3、合同期内,乙方负责厂区公共卫生的生活垃圾清理工作及工业垃圾清理符合当地环保要求。
- 4、乙方必须依约交付租金及其他相关费用。
- 5、乙方应当正确使用出租房屋及其防火、防盗、水电、电梯、变压器等设施,加强防火防盗措施,如因乙方行为或相关措施不到位,造成安全事故和被盗被抢事件的,一切损失和相关责任均由乙方自行负责,因此造成甲方损失的,应当承担赔偿责任。
- 6、乙方厂内财务需自行保管好,如果发生被盗被抢等情况,一切责任及损失由乙方全部承担,甲方不承担任何责任。
- 7、租赁期间,乙方的厂名厂牌必须安装在甲方指定或同意的外墙上,不得在未经甲方书面同意的情况下,在任何外墙上放置厂名厂牌或其他任何广告牌,否则甲方有权进行拆除,所产生的费用 由乙方承担。
- 8、合同期内,乙方应妥善处理与乙方员工间的劳动关系,按时发放员工工资、做好员工的安全生产培训和安全防护等工作,避免因发生劳动争议、从而影响甲方的合法权益。
- 9、本合同规定的其他乙方责任义务。

第十六条 因不可抗力原因,导致该房屋毁损和造成损失的,双方互不承担责任。

第十七条 甲、乙方财产各自投保,保险费用由各自自行负责。

第十八条 甲方双方约定以上通信地为双方通知或文件的送达地址:

甲方送达地址:深圳市龙岗区园山街道保安社区赐昌路8号

乙方送达地址：深圳市龙岗区园山街道保安社区赐昌路 8 号 101

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部分退回的，退回之日视为送达之日。

第十九条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行约定，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第二十条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，任何一方均可按法律规定向甲方所在地法院提起诉讼。

第二十一条 本合同一式肆份，甲乙双方各执两份，由甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方代表（签字）：

乙方代表（签字）：

年 月 日

年 月 日