

# 房屋租赁合同

甲方（出租方）：宁波奕多弗实业有限公司

统一社会信用代码：91330203MA2AFECF9U

乙方（承租方）：杉杉品牌运营股份有限公司

统一社会信用代码：91330200580526817K

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》，《商品房屋租赁管理办法》及其他相关法律、法规之规定，在平等、自愿、诚实、信用原则的基础上，同意就乙方承租甲方依法出租的房屋事项达成如下协议：

## 第一条 租赁范围

甲方租赁给乙方的厂房坐落在宁波市海曙区集士港镇科盛路 227 号，不动产权证编号为：浙（2019）宁波市海曙不动产权第 0272392 号。乙方租赁的计容建筑面积为 38829 平方米，其中：厂房建筑面积 38066 平方米，超 8 米折容面积 1526 平方米（实际按 763 平方米计算租金）。甲方对该房屋拥有独立、完整的所有权、租赁经营权；乙方已对所要租赁的房屋做了充分了解，愿意承租该厂房及有关设施。甲方承诺，甲方是上述房屋的合法的所有权人，对于上述房屋拥有完整的权利，该房屋不存在任何权利负担。

## 第二条 租赁用途

2.1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为仓储、厂房、办公使用，并遵守国家和租赁房屋所在市的有关规定。

2.2 乙方向甲方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门批准前，不得改变上款约定的房屋使用用途。

## 第三条 租期

3.1 1-4 楼租赁面积 38829 平方米，期限自 2024 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日止。

## 第四条 租金及承租保证金

4.1 租赁单价为 18 元/平方米/月，本协议租赁期间内年租金为人民币 8387064 元（含税价）（大写：捌佰叁拾捌万柒仟零陆拾肆元整）。

4.2 租金每三个月结算一次，每期租金支付人民币 2096766 元（大写：贰佰零玖万陆仟柒佰陆拾陆元整），由乙方在每个租赁期届满前一个月支付。

4.3 本合同签定之时，乙方向甲方交纳租赁保证金人民币¥500000 元（大写：伍拾万元整）。租期内乙方发生违约时，经乙方确认后甲方有权从保证金里扣款，乙方并及时补足。租赁到期双方确认无遗留问题后7日内，甲方将保证金（不计利息）退还乙方，如有违约，则保证金不予退回。

4.4 乙方无正当理由未按上述规定支付租金的，则按逾期金额的万分之五每天向甲方支付违约金。

## 第五条 支付租金的方式

5.1 乙方以银行转账方式支付租金。

5.2 乙方按合同约定将款项汇至甲方如下账户：

收 款 人： 宁波奕多弗实业有限公司

开户银行：中行宁波市鄞州分行营业部

银行账号：381873717604

## 第六条 其它费用

6.1 自甲方将房屋整体正式交付给乙方之日起，至乙方将房屋交还甲方之时止，在此期间内该厂区内的保安服务费、电话费、网络费、电梯维保费、垃圾清运费电工兼职等费用由乙方自行结算，与甲方无关。水电费由甲方代缴后每月开具专项发票向乙方收取。

6.2 乙方整体租赁期间的物业管理由乙方自行负责并不损坏厂区内绿化。

## 第七条 房屋使用要求和维修责任

7.1 凡经乙方改动、更换或增加的各项设施和设备，其检查、维修、保养等工作由乙方负责，若乙方委托甲方或管理公司进行维修和保养，则由乙方承担相关费用。

7.2 租赁期间，乙方（包括雇员或相关人员）应合理使用并爱护该物业及其附属设施、设备。因乙方（雇员或相关人员）使用不当，致使该物业及其附属设施、设备损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方或管理公司可代为维修，费用由乙方承担。在该房屋在遭致如台风等自然灾害的破坏时，乙方有义务采取必要措施防止损失进一步扩大，如确因自然灾害或房屋设计缺陷导致的问题（如屋顶、墙面、窗户等渗水或灾害天气导致的破损）则由甲方进行维修。

7.3 在不违反国家相关规定的前提下乙方需经甲方同意并确认后对原有甲方已经分隔的部分可以进行拆除。

7.4 甲方因维修之需，应事先通知乙方，甲方应视情况与乙方友好协商配合。

## 第八条 标识与广告

乙方如需申请制作标识、标牌或租赁广告灯箱，应事先以书面方式向甲方提出。

## 第九条 转租、权利转让

在租赁期内，乙方若需将该合同中的房屋转租或作他用，必须经甲方书面认可后方可实行，否则，甲方不承担由此引起的一切后果。

## 第十条 不可抗力

10.1 本合同所述之不可抗力是指乙方当事人在订立本合同时不可预见，对其发生和后果不能避免并不能克服的事件。包括但不限于地震、洪水、风灾、旱灾、暴雨、火灾、战争、严重的动乱等自然灾害与社会事件，以及国家法律、法规、政策之调整。

10.2 遇有不可抗力的一方应立即用书面方式通知另一方，并在7天内，提供不可抗力之详情及合同无法履行之理由的证明文件。该证明文件应由不可抗力发生地的权威机构出具。

10.3 因不可抗力而致使本合同的一方不能履行或部分不能履行或需延期履行本合同之义务的，遭受不可抗力的一方在履行了 10.2 条款义务的情况下可免除责任。

## 第十一条 合同的续约、变更和解除

11.1 上述房屋租期届满，若乙方需要续租上述房屋，乙方应在租期届满前的三个月内向甲方书面提出，在同等条件下，甲方优先将该房屋继续租赁给乙方。

11.2 若乙方退租，亦需提前三个月向甲方发出书面通知并视为违约，已支付的场地租金及租赁保证金不予退还，为使园区租赁情况能顺利衔接，甲方可以征得乙方同意后，在不影响乙方办公且能保障乙方及其员工财产安全的情况下，带意向客户观摩了解乙方承租房屋的具体情况。

11.3 乙方有下列情况之一的，甲方有权解除合同、有权处理乙方室内的物品，并由乙方承担违约责任及赔偿甲方的经济损失，场地租金及租赁保证金不予退还，且甲方为实现债权而实际发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）均由乙方承担：

①因乙方自身原因逾期不支付租金累计超十五日，并且经甲方催告之后十五日内仍拒绝支付的；

②违反甲方各项管理制度或挤占、堵塞公共通道并造成严重后果或不妥善使用、维护公共设施，造成甲方财产严重损失的；

③本合同终止时，如乙方对甲方尚负有到期债务的，乙方仍应履行。

11.4 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同，并甲方退还乙方已付而未使用的场地租金、租赁保证金、以及其他预收费用，乙方装修以及经营损失费用由双方友好协商处理。

①甲方给乙方合理使用租赁场地制造不合理的障碍；

②该房屋存在抵押、查封、租赁等权利瑕疵或存在质量安全隐患等，并因此导致乙

方无法正常使用该房屋的；

11.5 租期未满，甲方经乙方书面同意后要求乙方退租的，应当退还已经预收的场地租金、租赁保证金。

## 第十二条、违约及安全责任

租赁期间，除上述已明确的违约责任外，甲、乙双方由于没有履行自身义务，导致合同不能正常履行，由违约一方承担违约责任。乙方应严格遵守安全生产的有关法律、法规，建立完整的安全生产、消防等责任制，不得发生火灾、用电、伤亡等事故，因乙方原因造成的所有后果和一切责任均由乙方承担。

第十三条 合同签订后即具有法律效力。甲、乙双方应严格遵守，在履行过程中如发生争议，双方应及时友好协商解决，协商不成时应由租赁房屋所在地法院裁决。

第十四条 合同未尽事宜，经甲、乙双方共同协商，可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

## 第十五条 其他事项

15.1 合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方代表签字和/或盖章后生效。

15.2 租赁期满或合同解除的，乙方应返还该房屋及其附属设施。甲、乙双方应结清各自应当承担的费用。乙方添置的设施设备可由其自行收回，对乙方的室内装修设施，除自购的办公家私和电器等活动件外，其余一律不得拆除。

15.3 甲方同意乙方入住后，乙方可以拆除除房屋本身架构以外的隔离墙、隔离网，后续返还房屋时无需对拆除的隔离墙和隔离网复原。

甲方（盖章）：

委托代理人：



乙方（盖章）：

委托代理人：



2024年5月21日