

仓库租赁合同

合同编号: HKSG-CC-2003-01

签订时间: 2020 年 月 日

签订地点: 深圳华控赛格股份有限公司

甲方: 深圳华控赛格股份有限公司

地址: 深圳市龙岗大工业区兰竹东路 6 号

电话: 0755-89938888 传真: 0755-89938755

乙方: 深圳市东泰国际物流有限公司

地址: 深圳市坪山新区深圳出口加工区启三路城冠工业区 B 栋三楼

电话: 0755-85228066 传真: 0755-85222199

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规, 合作双方就双方责、权、利等有关事项, 经双方协商一致, 达成如下合同。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于深圳市坪山新区大工业区兰竹东路 6 号厂区内 101 厂房原理化室一楼部分及模具库 (以下简称“租赁物”) 租赁于乙方使用。

1.2 甲乙双方同意, 租赁物面积为: 理化室一楼 450 平方米, 模具库 210 平方米, 合计 660 平方米。

1.3 租赁物的用途为仓储, 出租给乙方使用。未经甲方书面同意, 乙方不得擅自将租赁物用于其他用途, 经甲方书面同意后因转变功能所需办理的全部手续由乙方按法律、法规及相关政府主管机关的有关规定申报, 因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.4 租赁物采取包租的方式, 由乙方自行管理。

第二条 租赁期限

2.1 甲乙双方同意, 本合同项下租赁物的租赁期限为 12 个月, 即从 2020 年 03 月 20 日起至 2021 年 03 月 19 日止。

2.2 若乙方继续承租本合同项下的租赁物,乙方应在租赁期限届满前 1 个月提出,经甲方书面同意后,甲乙双方对有关租赁事项进行协商,并重新签订租赁合同。

第三条 租赁费用

3.1 租金

甲乙双方同意,租赁物的租金含税单价为每月每平方米人民币 17.2 元(大写: 壹拾柒元贰角)。

3.2 甲乙双方同意,乙方支付租赁押金人民币 16600 元(大写: 壹万陆仟陆佰元整),因本次合同为上年租赁合同的到期重新续签,之前乙方所交租赁押金(包括租赁押金收据)自动转为本次租赁押金。

3.3 甲乙双方同意,乙方应于每月 5 日(包含 5 日)前向甲方支付上月租金,本协议项下租金由乙方汇至甲方指定的下列账号,或按甲乙双方书面同意的其它支付方式支付;甲方确认租金到账后,甲方向乙方开出税率为 5% 的增值税专用发票(如国家及地方税费发生调整时,甲方有权根据税费增减幅度相应调整租赁单价)。

甲方名称: 深圳华控赛格股份有限公司

甲方开户行: 平安银行深圳市分行

账号: 0012100782571

乙方逾期支付租金,应向甲方支付违约金,违约金的计算方式为:违约金=拖欠天数×欠缴租金总额的 3%(违约金计算起始日期以应付款日期为准,遇节假日顺延至下一个工作日)。逾期超过 15 日的,甲方有权解除本合同,并要求乙方支付依照上述方式计算的违约金及甲方由此遭受的损失。

第四条 租赁备案登记

甲乙双方同意,乙方负责办理本合同的租赁备案登记,并承担由此产生的一切费用。如因乙方未办理或迟延履行租赁备案登记手续造成甲方损失的,应由乙方承担最终的赔偿责任。

第五条 甲方的声明、保证及承诺

5.1 甲方在本合同签署日做出的声明、保证与承诺是真实、准确、完整的。

5.2 为有效履行本合同,甲方声明、保证及承诺如下:

(1) 甲方为依法设立并有效存续的企业法人, 签署本合同已履行必要的内部批准手续, 在本合同签字的代表已获得必要的授权, 本合同签署后即对其具有约束力;

(2) 甲方签署及履行本合同, 不违反任何法律法规、规范性文件之规定, 不违反其与第三人签署的合同或国家司法机关、行政机关、监管机构、仲裁机构发出的判决、命令或裁决等;

(3) 甲方独自拥有租赁物的完全所有权, 且该等租赁物上不存在任何纠纷或者潜在纠纷的情形, 否则, 由此引起的责任和损失由甲方承担;

(4) 租赁物内照明设施齐全, 保证交付乙方时可正常使用;

(5) 甲方承诺, 乙方可以合法合理使用租赁物外围的安全监控资料, 若乙方的使用行为不符合甲方的有关规定, 则甲方有权要求乙方予以改正或者不再提供前述资料;

(6) 甲方应当向乙方提供办理租赁备案登记所需要的有关证照, 若乙方办理其他需要甲方提供有关证照, 则由甲乙双方另行协商约定。

5.3 甲方以上的保证、承诺与责任不影响甲方在本合同其他条款中的陈述、保证、承诺与责任。

第六条 乙方的声明、保证及承诺

6.1 乙方在本合同签署日作出的声明、保证与承诺是真实、准确、完整的。

6.2 为有效履行本合同, 乙方声明、保证及承诺如下:

(1) 乙方为依法设立并有效存续的企业法人, 签署本合同已履行必要的内部批准手续, 在本合同签字的代表已获得必要的授权, 本合同签署后即对其具有约束力;

(2) 乙方签署及履行本合同, 不违反任何法律法规、规范性文件之规定, 不违反其与第三人签署的合同或国家司法机关、行政机关、监管机构、仲裁机构发出的判决、命令或裁决等;

(3) 乙方承诺, 乙方应当按照本合同的约定向甲方支付租金;

(4) 乙方使用租赁物应当符合本合同的约定, 且应当妥善保管、使用租赁物, 不得实施损害租赁物的任何行为, 若乙方使用租赁物不符合本合同的约定或者因保



管不善而导致租赁物毁损灭失的，乙方应当承担损害赔偿赔偿责任，且甲方有权从租赁押金中予以扣除，并有权解除合同；若乙方工作人员、乙方及其工作人员带入租赁物的人员实施的任何行为导致租赁物毁损灭失的，乙方应当承担损害赔偿赔偿责任，且甲方有权从租赁押金中予以扣除，并有权解除合同；

(5) 乙方保证其存放于租赁物内的所有物品符合法律法规的相关规定、甲方的有关规定及本合同约定的防火要求，否则，应当承担甲方由此遭受的任何损失，且甲方有权从租赁押金中予以扣除，并有权解除本合同；乙方对其存放于租赁物内的所有物品承担安全保障责任，履行安全保障义务，存放于租赁物内的所有物品的毁损灭失风险由乙方自行承担；

(6) 未经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁物转租或者作出其他利益安排，不得改变租赁物的形状、用途、使用方法与功能，亦不得对租赁物进行任何装修或者改建、扩建，若乙方实施前述禁止性行为的，则应当承担甲方由此遭受的任何损失，且甲方有权从租赁押金中予以扣除，并有权解除本合同；

(7) 乙方承诺，非因租赁物自身的缘由而导致乙方存放的物品发生毁损灭失的，由乙方自行承担该等损失；

(8) 租赁期限届满，若甲乙双方未能就租赁物继续签订租赁合同的，乙方应当返还租赁物，并于租赁期限届满之日搬离租赁物，若乙方未能按期搬离租赁物，则视为乙方自愿放弃租赁场地内所有物品的所有权，甲方有权自行处置（包括但不限于作为垃圾处置），甲方有权自行将乙方放置于租赁物的物品搬离，搬运费用由乙方承担，且甲方无需对所搬离租赁物的物品的毁损、灭失负担任何责任；因乙方未按期返还租赁物致使甲方遭受任何损失的，均由乙方承担，甲方有权向乙方追索或从租赁押金中直接扣除上述费用或损失。

6.3 乙方以上的保证、承诺与责任不影响乙方在本合同其他条款中的陈述、保证、承诺与责任。

第七条 专用设施、场地的维护保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权。乙方应负责租赁物内专用设施（不含本体部分）的维护、保养，保证在本合同终止时前述专用设施保持可靠运行状态，并随同租赁物归还甲方，甲方对此有检查监督权。

7.2 乙方对租赁物的附属物负有妥善使用及维护之责任,保证租赁物的附属物能够正常使用,并应当消除该等附属物出现的任何故障和危险,以避免一切可能发生的隐患。

7.3 乙方在租赁期限内对租赁物及其附属设施负有管理义务,因乙方、乙方工作人员、乙方及其工作人员带入甲方厂区的人员实施的任何行为造成租赁物及其附属设施损坏,乙方应负责维修,费用由乙方承担。若乙方未履行管理义务,或者乙方工作人员、乙方及其工作人员带入甲方厂区的人员实施的任何行为对租赁物及其专属设施、场地以及甲方的任何财产造成损坏,则乙方应承担承担赔偿责任,并有权解除本合同。

第八条 防火安全

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及深圳市有关制度,按消防部门有关规定负责租赁物内的防火安全,否则,由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8.2 租赁物内确因维修等事务需进行临时动火作业时(包括但不限于电焊、风焊等明火作业),须甲方消防主管部门书面批准。

8.3 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全,甲方有权检查租赁物的防火安全,但应事先给乙方通知。

8.4 甲乙双方应当保证进入租赁物的第三方应当知晓防火安全,并各自承担防火安全责任,由此给对方造成损失,亦应当承担赔偿责任。

第九条 保险责任

在租赁期限内,甲方负责购买租赁物本体的保险,乙方应当为存储于租赁物内乙方的财产购买必要的保险(包括但不限于责任险、财产险等)。若甲乙双方或者双方未购买上述保险,由此而产生的所有赔偿及责任分别由甲乙双方各自承担。

第十条 租赁物管理

10.1 乙方在租赁期满或合同提前终止时,应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净,且搬迁完毕,并经甲方验收合格后,将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物,则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责,且该等费用甲方可以从押金中予以扣除。

10.2 乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、深圳市法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定,如有违反,应承担相应责任。倘若乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作,所造成的损失由乙方赔偿。

10.3 乙方应制定租赁物区域内管理条例和承租方派驻人员管理制度,以上制度交由甲方书面同意后生效。

10.4 建立物主联系制度,确保甲乙双方在紧急状态下的快速联系。甲方有权要求乙方在电话变更或外出委托他人时及时通知甲方,否则,因联络中断导致损失扩大的,甲方就扩大损失的部分有权要求乙方承担损害赔偿责任,并有权在押金中予以扣除。

10.5 乙方租赁物用户的管理:乙方按规定办理入场手续,并提交基础资料、基本动态、经营基本状况。

10.6 乙方业务人员进厂管理:统一办理甲方公司《出入证》,且乙方业务人员原则上统一穿工作服;乙方业务车辆进出管理:统一从西一门进出,严格遵守甲方的《车辆出入厂区行驶、停放规定》;业务人员行走路线为:租赁的仓库区域---南门;乙方物资进出管理:物资出厂需经乙方库房负责人签字,甲方保安队审核检查后放行。

10.7 乙方人员就餐管理:严禁自行做饭和购买外卖在厂房区域内就餐,以免影响公司卫生秩序和各项设施。

10.8 场地安全管理:租赁物区域内乙方每天必须安排人员检查有无安全隐患,并制定相关制度及图表进行填写。

10.9 乙方负责租赁物区域的卫生清扫、垃圾清运等事宜,要求符合甲方的管理规定,详见附件《安全生产管理协议》。

第十一条 租赁物物业管理

11.1 租赁物出租前物业应进行登记,登记内容为名称、大小、造价、完好程度等,由甲、乙方进行确认签字。

11.2 甲方对租赁物区域内物业应定期检查,发现情况应随时处理,并填写物业检查单;若发现租赁物及其附属设施发生损坏,应分清责任,填写损坏情况单,并由甲乙双方签字确认。若该等损坏为乙方人为损坏,则由乙方赔偿,且甲方有权解除本合同。

11.3 租赁期间,乙方自行承担日常管理费用,该等日常管理费用包括但不限于电费、水费、排污费、物业管理费等相关费用。电费水费由乙方按电表实抄数据按月支付(电费 1.46 元/度,水费 5.11 元/吨;深圳市政府如调整电费、水费,按调整后涨幅标准计费),并于缴纳租金之时缴纳,若未在前述期限内缴纳的,则甲方有权从押金中予以扣除。甲方动力部门负责定期检查用水电设施(包括照明)并填写检查单,发现隐患应当及时书面报告,由乙方支付维修费用;乙方应当要求员工节约水电,甲方每月均需核查用电用水情况。甲方在收到乙方支付的水电费后 10 日内向乙方开出水电费收据,若乙方需要甲方开出水电费的增值税发票则需另外承担 13% 的增值税税费。

第十二条 装修、改建、扩建条款

经甲方书面同意乙方对租赁物进行装修与改建、扩建的,装修与改建、扩建的费用由乙方承担,但在租赁期满或本合同提前终止时,由乙方负责恢复原状;如乙方归还租赁物时未按原状恢复,则甲方对恢复项目所产生的费用由乙方负责,且甲方有权从押金中扣除该等费用。

第十三条 提前终止合同

13.1 双方确认,在租赁期限内,若乙方欠交租金超过【15】日,自甲方书面催告通知乙方交纳欠款之日起五日内,乙方仍未支付租金等有关款项,甲方有权单方解除本合同,没收乙方之租赁押金,停止乙方使用租赁物内的有关设施、能源供应或物业管理服务,留置并拍卖乙方租赁场地内的财物(包括受转租人的财产)用于抵偿乙方未支付的租金及其他有关费用。由此造成的一切损失由乙方自行承担,甲方无需因此向乙方或第三方承担任何责任。甲方如因此受到第三方索赔的,有权向乙方追偿全部损失。

13.2 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约,须提前1个月书面通知甲方,且履行完毕以下手续,方可提前解约:a)向甲方交回租赁物;b)交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用;c)应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付相等于当月租金1倍的款项作为赔偿。

13.3 甲方提前三个月书面通知送达乙方的情况下,有权提前单方解约,终止本合同,甲方无需对此向乙方赔偿。乙方须在书面通知书要求的期限内迁离租赁场地,搬迁费用由乙方自行承担,甲方无需赔偿任何费用;如少于三个月前提前解除本合同,应于本合同提前终止前一日或之前向乙方支付1个月的租金款项作为赔偿。

第十四条 免责条款

凡因发生严重自然灾害、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致使任何一方不能履行本合同时,遇有上述不可抗力的一方,应立即用邮递或传真通知对方,并应在三十日内,提供不可抗力的详情及合同不能履行,或不能部分履行,或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具,如无法获得公证出具的证明文件,则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十五条 合同的终止

15.1 本合同提前终止或有效期届满,甲、乙双方未达成续租合同的,乙方应于终止之日或租赁期限届满之日迁离租赁物,并将租赁场地返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的,自本合同约定的交还期届满次日起,甲方有权采取对该租赁场地停止水、电等能源供应、控制人员从该房屋进出、阻止乙方继续经营等强制措施。同时,则自交还期届满次日起,甲方有权选择按照本合同约定的租金标准的 200%向乙方收取占用费,直至乙方按照合同要求将租赁场地交还为止;亦有权选择自行将租赁场地内的物品搬离租赁物。甲方有权向乙方追索或从租赁押金中予以扣除上述场地占用费、物品搬运费用及因此所遭受的损失金额,且无需就对所搬离租赁物的物品的毁损、灭失负担任何责任。

15.2 双方确认,乙方向甲方交还该租赁场地时,双方应当签署交还确认书。在双方签署了该确认书之后,或虽未签署该确认书,但乙方已经实际撤离该租赁场地之后,或本合同约定的交还期满后,乙方在该房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃了所有权及一切权利,甲方有权自行予以处置(包括作为垃圾予以处理),且无需赔偿乙方。

第十六条 违约责任

16.1 甲乙双方任何一方不履行其在本合同项下的任何承诺或义务均构成违约。违约方除应履行本合同约定的其他义务外,还应赔偿其他方因该违约而产生的或者遭受的所有损失、损害、费用(包括但不限于合理的律师费)和责任。双方均有违约的,则应当相应承担各自的违约责任。

16.2 甲乙双方任意一方不履行本合同义务或者履行本合同义务不符合约定的,在履行义务或者采取补救措施后,对方还有其他损失的,应当赔偿损失。

16.3 甲乙双方任意一方违约后, 对方应当采取适当措施防止损失的扩大; 没有采取适当措施致使损失扩大的, 不得就扩大的损失要求赔偿。

第十七条 广告

未经甲方同意, 乙方不得在租赁物的本体设立广告牌。

第十八条 通知

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等, 应以书面形式进行; 甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出、挂号邮件以本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后或以专人送至前述地址, 均视为已经送达。

第十九条 适用法律

19.1 本合同在履行中发生争议, 应由甲乙双方协商解决, 若协商不成, 则通过仲裁程序解决, 双方一致同意以深圳国际仲裁院作为争议的仲裁机构, 按照提交争议时有效的仲裁规则以中文在深圳进行仲裁, 仲裁结果对双方均有法律约束力。

19.2 本合同适用中华人民共和国法律。中华人民共和国法律, 是指中华人民共和国(不包括香港、澳门和台湾地区)法律、法规、部门规章和规范性文件, 以及包括该等法律的修订和重新制定。

第二十条 其它条款

20.1 本合同未尽事宜, 经双方协商一致后, 可另行签订补充合同。

20.2 本合同有关安全、环保等事项遵守《安全生产管理协议》内容。

20.3 本合同一式肆份, 甲、乙双方各执贰份。

第二十一条 合同效力

21.1 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

21.2 甲乙双方就具体事项签订附件合同, 并作为本合同的组成部分。

附件: 《安全生产管理协议》

(本页无正文)

甲方: (盖章)

深圳华控赛格股份有限公司

法人: (委托代理人)

日期: 年 月 日



乙方: (盖章)

深圳市东泰国际物流有限公司

法人: (委托代理人)

日期: 年 月 日

