

商铺租赁合同

出租方：王 吴 (以下简称甲方)

授权代表：_____ 职务：_____

地址：上海市金山区亭枫公路 3938、3940 号 邮编：_____

电话：1865 传真：_____

承租方：上海精准德邦物流有限公司 (以下简称乙方)

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

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以下协议：

第一条 租赁物内容、面积

甲方将位于上海市金山区亭枫公路 3938、3940 号的房屋铺面租于乙方使用，该租用面积433.03平方米。该房屋铺面的房产证书编号为沪房地金字(2009)第 011585、沪房地金字(2009)第 011587

第二条 用途

该房屋用途为：物流、快递经营。

第三条 交验身份

(一) 甲方应向乙方出示营业执照(个人为身份证)、组织机构代码证、税务登记证、土地使用证、房屋产权证等真实有效的身份证明。

(二) 乙方应向甲方出示(营业执照/ 组织机构代码证)等真实有效的身份证明。

第四条 租赁期限

(一) 房屋租赁期自 2016 年 4 月 25 日至 2018 年 4 月 24 日。

(二) 从 2016 年 4 月 25 日起开始正式计收乙方租金。

(三) 租赁期满，乙方有意继续承租的，应提前三十日向甲方提出书面续租要求，乙方有优先承租权。租赁期满，乙方继续使用租赁房屋甲方未提出异议的，本合同继续有效，租赁期限为不定期，双方均有权随时解除合同，但应提前三十日通

知对方。

第五条 租金以及支付方式

(一) 租金标准：租金为每月 24.63 元/平方米，年租金总计：134400 元（其中租金 128000 元由乙方直接支付给甲方，开票税金 6400 元由乙方自行承担）。按半年支付。

(二) 乙方按照约定向甲方支付租金，甲方需提前三日提供房产证及甲方身份证或者营业执照等资料给乙方，协助乙方到当地税务局代开房屋租赁发票，开发票税金由乙方承担。如因甲方未能按时提供资料协助乙方开具发票而导致乙方无法及时支付租金的，一切责任均由甲方承担，甲方无权就此要求乙方承担违约责任或单方解除合同。租金由乙方汇至甲方指定的帐户：

甲方开户银行：中国农业银行上海市金山区松隐支行

开户名称：吴

开户帐号：

甲方保证以上信息真实准确，如有变更，应提前十天书面通知乙方，否则因此引起的延期付款或无法转账，乙方不承担任何责任。

第六条 租赁保证金、其他费用

(一) 乙方已于上期合同向甲方支付保证金 10000 元，大写：壹万元整。合同到期或终止后三日内全额返还给乙方。

(二) 乙方承担水费、电费、管理费等费用。乙方应保存并向甲方出示相关缴费凭据。

第七条 租赁物的交付及返还

(一) 交付：甲方应于租赁起始日前将房屋按约定条件交付给乙方。

(二) 返还：租赁期满或合同解除后，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。

(三) 乙方添置的新物可由其自行收回，而对于乙方装饰、装修的部分，具体处理方法为：可拆除的由乙方拆除；附着于房屋结构不可拆除部分则无偿归甲方所有，乙方不负责承担恢复原状的责任。

第八条 租赁物及附属设施的维护

(一) 甲方向乙方出租的租赁物规划用途为商业用途，符合乙方经营物流、快递行业。

(二) 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。租赁期内乙方发现该房屋

及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复，甲方应于三个工作日内修复。具体维修时间由双方协商确定，但不得影响乙方正常营业经营活动。甲方无故拖延或不修复的，乙方可自行修复，但所花费用由甲方承担，乙方有权自应付给甲方的各项费用（包括租金及其他费用）中直接扣减。

（三）对于乙方征得甲方同意的装修、改善和增设的他物甲方不承担维修义务。

（四）乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，对于该房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

第九条 租赁物的装修及改善

（一）乙方有权根据房屋约定用途及房屋实际情况对租赁物进行合理装修、改善。

（二）乙方根据房屋情况所制作的装修施工图（包括但不限于招牌图、装修平面图及工艺说明等），经甲方同意后作为本合同附件。

（三）乙方施工工人在施工期间有权住宿在租赁屋内。

第十条 租赁物转租及转让

（一）在租赁期内，乙方有权对租赁物进行分租、转租，但不得影响向甲方交纳租金。

（二）在租赁期间，甲方转让该房产须提前十天通知乙方，同等条件下，乙方有优先购买权。

（三）在租赁期内，该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新的所有权人之间具有法律效力。

（四）在租赁期间，如因甲方转让、抵押该房产以及第三人提出的请求或因为甲方与其他第三方的经济纠纷导致租赁物被强占、查封、拍卖或者被采取其他强制措施导致乙方无法继续使用租赁物的，因此影响乙方正常营业，给乙方带来损失由甲方承担。甲方上述行为导致合同无法继续履行，视为甲方违约，甲方应向乙方退还预交未实际承租月份的租赁费、保证金及支付违约金。

第十一条 广告

（一）乙方可在租赁物建筑物的周围设立广告位，建筑物的外墙、屋顶等广告位使用权均专属于乙方。

（二）乙方可根据自己的需求设计、制作并安装广告牌，甲方不得以任何理由干涉，因广告的制作、安装等产生的费用由乙方承担。

第十二条 消防安全

（一）甲方应确保提供房屋的消防设施齐全，取得当地消防主管部门颁发的消防

验收备案凭证。甲方将房屋移交乙方时应当向乙方提供相关消防验收备案凭证。甲方应当按照消防主管部门的要求配备消防设施，消防设施的配备包括但不限于消防栓、喷淋、消防箱及内部设备、消防管道、灭火器、温控、烟感、自动报警装置、手动报警装置、泵房系统、消防数字控制系统等。

(二) 租赁过程中，因甲方房屋配备的消防设施违反消防法规要求，或者因甲方无法提供消防验收备案证明造成乙方遭到当地消防主管部门的行政处罚时(包括但不限于罚款、停产停业等)，甲方应于处罚发生当日积极沟通妥善解决，所发生的罚款应当均由甲方承担。如造成乙方其他经济损失，甲方还应当按照实际损失承担赔偿责任。

第十三条 免责条款

有下列情形之一的，本合同终止，甲方应向乙方全额返还租赁保证金、已付未到期租金，甲乙双方互不承担违约责任：

- (一) 因政府对租赁行为的法律法规的修改，使双方无法履行合同的。
- (二) 因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。
- (三) 该房屋即将被政府征用、收回，或被列入即将拆迁改造范围且甲方及时通知乙方的。

第十四条 合同的解除

(一) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- 1、未按约定时间交付该房屋达 5 日的或在租赁期限内提前违约的；
- 2、交付的房屋不符合合同约定或存在产权瑕疵，影响或导致乙方不能租用的；
- 3、交付的房屋严重危及乙方安全或者健康的；
- 4、故意干扰乙方正常经营活动或无故断水、断电、断网、断气达 5 日以上，导致乙方无法正常营业的。

(二) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

- 1、不支付或者不按照约定时间支付租金达 30 日以上的。
- 2、利用该房屋从事违法活动的。

第十五条 违约责任

(一) 因本合同第十三条第 3 项的原因导致合同终止的，甲方应在政府下达通知后二个工作日内告知乙方，乙方有权获得政府或有关部门给予的装修损失、搬迁费用、停产停业损失等补偿费用；甲方未及时告知的，还应当按照三个月的租金向乙方支付违约金。

(二) 因本合同第十四条第(一)项的原因导致合同解除的,或者甲方擅自单方解除合同的,或者因甲方房产权利瑕疵导致乙方不能承租或不能办理营业执照的,甲方应向乙方全额返还租赁保证金、已付未到期租金和其他费用,并应按照三个月的租金向乙方支付违约金,同时赔偿乙方因此遭受的含装修损失在内的一切经济损失。

(三) 因甲方提供的房屋具有严重的质量瑕疵或安全隐患,或者因甲方未及时履行约定的维修义务,而造成乙方及其工作人员的人身、财产损失的,甲方应承担赔偿责任。

(四) 租赁期间,乙方擅自解除合同的,乙方应按三个月的租金向甲方支付违约金。租赁保证金(如有)可冲抵违约金,剩余租金及保证金于2日内退还乙方。

第十六条 税费

租赁期内,如遇国家及本市有关政策变化,额外新增房屋或土地相关税费的(如土地增值税、土地使用税或物业税,房产税等等),或因政策变化,导致原有税费税率变动的,之前由谁缴纳的仍由谁负担。

第十七条 合同争议的解决方式

本合同项下发生的争议,由双方当事人协商解决或申请调解解决;协商或调解不成的,依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十八条 其他约定事项

1. 双方通讯地址: 上海市金山区张堰镇金张公路376号, 未写明通讯地址的,视为公司注册地址或身份证地址为通讯地址。任何一方给付对方的通知、函件等,在到达该方地址时生效(EMS发出之日起三日内视为到达)。如任何一方联系方式或通讯地址有误或变更而导致另一方无法及时通知的,由此造成的损失由过错方负责。

2. 以下文件是本合同的附件,与本合同具有同等法律效力:

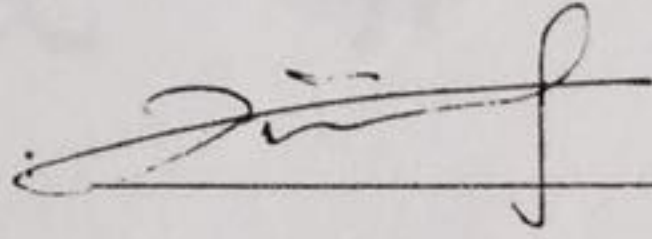
- (1) 出租方营业执照副本复印件(盖章)或身份证复印件;
- (2) 房屋产权证书复印件(产权人签字或盖章);
- (3) 房屋原有附属设施、设备清单;
- (4) 共廉协议
- (5) 其他文件 _____

本合同经甲乙双方签字或盖章后生效。本合同一式二份,其中甲方执一份,

2015 年第 2 版

乙方执一份，均具同等法律效力。

甲方（印章）：



天

授权代表（签字）：

签订时间： 2016 年 5 月 6 日

乙方（印章）：

签订时间：

2016

