

房屋租赁合同

出租人：谢永和（以下简称“甲方”）

承租人：洪伟（以下简称“乙方”）

1. 租赁标的及用途：

1.1 甲方将位于上海市浦东区高荷路265号4层的房屋（下简称“房屋”）出租给乙方使用。

1.2 租赁标的的建筑类型为办公楼，用途为办公；

1.3 租赁标的物的建筑面积为75.61平方米；

2. 租赁期限

租赁期限为10年，自2014年8月20日起至2024年8月19日止。

若甲方未能于本条约定的起租日向乙方交付该房屋，则每逾期一日，甲方应按日租金的壹倍向乙方支付逾期违约金，直至甲方向乙方实际交付该房屋之日止，且起租日相应顺延，租赁期限不变。如甲方逾期未交房超过十日，除应向乙方支付逾期违约金外，在未经乙方谅解的情况下视为甲方擅自终止租赁关系，甲方须按本合同第8条约定承担违约责任。

3. 租金

3.1 数额：每月人民币1200元整（大写：壹仟捌佰元整）。租金每两年递增5%。

3.2 支付方式：租金按两年一期支付，第一期前两年租金乙方应于2014年8月15日前付清，以后每期租金支付时间应为该期第一年的8月15日之前。甲方应于收到每期租金的同时签署全额租金收据给乙方。

3.3 如乙方逾期支付租金，则每逾期一日，乙方应按日租金的壹倍向甲方支付滞纳金。如乙方逾期超过十日，除如数补交租金及滞纳金外，在未经甲方谅解的情况下视为乙方擅自终止本合同，乙方须按本合同第8条承担违约责任。

4. 租赁保证金

4.1 乙方同意支付给甲方租赁保证金共计人民币 元整（大写： 元整）。乙方应于交房当日或之前向甲方支付，甲方在收到租赁保证金同时应予以书面签收。

4.2 除本合同另有约定之外，甲方应于租赁关系消除且在乙方将该房屋及其附属物品向甲方交割清楚，并付清所有乙方应付费用当日将租赁保证金全额无息退还乙方。未经甲方书面同意，乙方不得以租赁保证金抵付租金等任何费用。

5. 其他费用

5.1 租赁期限内，水费、电费、煤气费、电话（通讯）费、电视收视费、网络等房屋使用费由乙方承担，并按单如期缴纳。物业管理费由甲方承担，并按单如期缴纳。

6. 甲、乙双方的权利、义务

6.1 经甲方书面同意后，乙方可以对该房屋进行装修、添附。装修、添附的图纸和方案须征得甲方同意，且须符合该房屋所在地物业管理的要求及国家的相关装修要求。乙方在装修以后发现装修、附属设施及设备有损坏或者故障时，均由乙方自行维修，甲方不负责维修。

6.2 租赁期限届满时，甲、乙双方如不续租的，乙方在返还该房屋时有权将其对该房屋的装修、添附拆除，或者双方协商对乙方进行一定的装修补偿。

6.3 乙方应按本合同的规定，按时支付租金、租赁保证金及其他各项应付费用。乙方逾期不支付租金累计超过十天的，甲方有权单方面解除本合同，并依据本合同第8条追究乙方违约责任。

7. 合同终止及解除

7.1 乙方如需在租赁期限届满后续租的，应在租赁期限届满一个月前书面通知甲方，甲方同意乙方享有同等条件下的优先续租权。

7.2 乙方若在合同期内提前解除合同的，需提前通知甲方，经甲方同意后方可解除，在交房之日甲方退还全额保证金给乙方。

7.3 甲方若在合同期内解除合同，需提前通知乙方，经乙方同意后方可解除，且需赔偿乙方一个月的租金，并且

全额退还保证金。

8. 违约责任

本合同生效后，甲、乙双方应当诚意履行。如任何一方未按本合同约定履行，本合同另有特别约定相关责任的，从其约定；本合同没有特别约定相关责任的，经另一方书面催告后仍不履行的，其行为视作根本性违约，守约方有权单方面解除本合同，且违约方须支付守约方违约金，违约金数额为年租金的2倍。若甲方违约，且乙方已经按本合同约定对该房屋进行装修、添附的，则甲方除需按本条承担违约责任外，还需支付乙方装修、添附补偿费，装修、添附补偿费数额以乙方出示的相关付款凭证为准；若乙方违约，且乙方已经按本合同约定对该房屋进行装修、添附的，则乙方除需按本条承担违约责任外，乙方对该房屋的装修、添附无偿赠与甲方。

9. 争议的解决

凡在执行本合同中发生的或与本合同有关的任何纠纷，双方应友好协商。协商不成的，任何一方均可向上海浦东区人民法院提起诉讼。

10. 其他规定

10.1 本合同的附件是本合同的有效组成部分，具有同等效力。

10.2 本合同自甲、乙双方签字之日起生效，一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

10.3 本合同项下任何文件或通知的送达地址均以甲、乙双方在本合同签名栏所载地址为准或以任何一方以挂号邮件方式通知另一方更改的地址为准（于对方收到通知方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准）。如以挂号邮件的方式寄往前述地址的，则在寄交邮局之日起三个工作日后，被视作已送达收件人；如以快递的方式送达前述地址的，则在投送快递之日起一个工作日后，被视作已送达收件人。

甲方：

郑永如

日期：

2014.8.15

乙方：

张建平

日期：

2014.8.15

