

房屋租赁合同

出租方(甲方): 姜

承租方(乙方): 上海正世酒店管理公司

联系人: 姜

一、甲方出租给乙方的房屋坐落在上海市黄浦区斜土东路333弄7号8楼A座, (以下简称该房屋)。该房屋出租实测面积为123平方米, 房屋用途为办公。

二、甲乙双方约定, 甲方于2008年8月30日前向乙方交付房屋。房屋租赁期自2008年9月10日起至2023年9月10日止。

三、甲乙双方约定, 该房屋每月租金为人民币7000元。
(大写: 柒千元整)。

四、乙方支付租金的方式为: 押一付三。乙方应于每个支付期的第一个月7日前支付该期的租金。逾期一日, 则乙方需按日租金的1%支付违约金, 逾期半个月合同自动解除。

五、租赁期间, 使用该房屋所有发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理等费用均由乙方承担。

六、租赁期间, 乙方应合理使用并看护房屋及其附属设备。并注意安全使用各类电器, 若有人为损坏, 应予以赔偿。内有志高空调 2 台。

七、本合同到期前一个月, 如乙方还需继续租赁的, 应与甲

方重新签定租赁合同。

八、乙方返回该房屋应当符合正常使用后的状态，返还时应经甲方验收认可，并互相结清各自应当承担的费用。

九、甲乙双方如有特殊情况，需提前终止合同，必须提前一个月通知对方，违约方要赔偿守约方一个月租金。

十、乙方在租赁期间所发生的一切意外事故，将由乙方承担，一切后果，甲方不需要承担任何责任及相关的费用。

十一、乙方在租赁期间，要遵守国家法律，不作任何违法行为，如果乙方违法自行负责，甲方不承担任何法律和经济责任，甲方有权单方终止合同。

十二、本合同一式 贰 份，双方各执壹份，具有同等效力。

出租方（甲方）：

承租方（乙方）

代表人：

代表人：

联系电话：

联系电话：

签约日期：2008年8月21日

房屋租赁合同

(合同编号: _____)

出租方(甲方): 姜 (身份证号码:
联系地址:

承租方(乙方): 上海黄浦区吉的堡奇第培训学校
联系地址: 上海市嘉定区金沙江西路 1069 号 11 楼

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规的规定,甲乙双方在平等、自愿、公平和诚信的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜,订立本合同。

一、出租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在上海市黄浦区斜土东路 333 弄 7 号 8 楼 B 座(以下简称该房屋)。该房屋按交房时现状出租,该房屋包括公用部位分摊面积在内,建筑面积为 125 平方米。为避免发生争议,若该房屋今后与任何个人和单位实测的面积有出入,双方同意对该建筑面积均不作任何调整。房屋类型为____,结构为____。该房屋的平面图及房地产权证见本合同附件一。该房屋的房地产权证编号: 沪房地黄字(2006)第 005862 号。

1-2 甲方作为该房屋的 产权人 或 拥有转租权的承租人与乙方建立租赁关系。若甲方是该房屋承租人的,甲方承诺,甲方对该房屋有转租的权利,甲方从该房屋产权人获得该转租权的《租赁合同》(或房屋产权人同意甲方转租的书面证明)作为本协议附件。

1-3 甲方同意将如下情况的户外广告位连同房屋提供给乙方使用(具体位置见附件二):
_____。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为办公和教学培训使用,并遵守国家 and 房屋所在地有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 乙方保证,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审批而未核准前,不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定,甲方于 2017 年 11 月 1 日前将符合本合同约定的房屋交付乙方。房屋租赁期自 2017 年 11 月 1 日起至 2018 年 10 月 31 日止,共计 一年。

3-2 租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前一个月,向甲方提出续租书面要求,在同等条件下,乙方享有优先续租权。

四、租金、支付方式和期限

4-1 甲乙双方约定,乙方按照如下约定向甲方支付租金(含税): 该房屋的租金起算日为 2017 年 11 月 1 日,月租金为 9000 元/月(含税、含物业管理费)。

4-2 乙方租金实行先付后用,每一个月支付一次租金,乙方并应提前 5 日向甲方支付每次租金。甲方收到租金后,应于 5 日内向乙方开具合法的租金发票,甲方承担因此产生的相关税费。

4-3 乙方支付租金的方式如下: 乙方以转帐方式支付至甲方指定的如下银行账号:

开户人: 金

开户行: 工行

银行账号

五、其他费用

5-1 租赁期间,使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、物业管理、停车费等费用由乙方承担。如果政府有关部门及公共事业单位可能临时征收其他附属设施的费用,甲方应出具相应的政府有关文件。

甲方出租的房屋应具备独立的水表和电表,并且该房屋的电容量应为40千瓦以上,若没有达到40千瓦以上的,则甲方同意扩容至40千瓦以上,费用由甲方承担;

自交房之日起,之前的费用由甲方承担,之后的则由乙方承担。

5-2 乙方不承担租赁期间与房屋租赁的相关税费,甲方不得擅自增加本合同未明确由乙方交纳的费用。

5-3 本合同签订之日起,甲方保证乙方能正常使用水、电等设施。甲方将水电接通至乙方承租房屋内,房屋内水电分配由乙方自行负责;乙方负责租赁物内部水电设施的正常保养与维修并承担相应的费用。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间,对于该房屋及附属提供给乙方使用的设备设施,乙方发现有损坏或故障时,应及时通知甲方修复;甲方应在接到乙方通知后的一日内进行维修。逾期不维修的,乙方可代为维修,费用由甲方承担(乙方有权在应付租金中进行抵扣)。对于乙方自行安装的设备设施,由乙方自行负责维修。

6-2 租赁期间,乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用,致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的,乙方应负责维修并承担其费用。乙方拒不维修,甲方可代为维修,费用由乙方承担。

6-3 租赁期间,甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。如因房屋相邻方物业原因造成乙方承租房屋内财产损失的,甲方须事先负责维修,甲方房屋与该房屋相邻物业的业主之间的责任理清,由该双方另行处理。如甲方未及时维修从而影响乙方正常营业的,乙方有权代为维修,费用由甲方承担(乙方有权在应付租金中进行抵扣)。

6-4 甲方对该房屋进行检查、养护,应提前二日通知乙方。检查养护时,乙方应予配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6-5 乙方有权对该房屋进行装修、安装设备设施,但不得破坏房屋的主体或承重结构。

七 房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外,乙方应在本合同的租期届满后的三日内返还该房屋,未经甲方同意逾期返还房屋的,每逾期一日,乙方应按双倍日租金向甲方支付该房屋占用使用费。

7-2 乙方返还该房屋应符合正常使用后的状态。返还时应相互结清各自应承担的费用。

7-3 因本合同解除或终止以及培训学校解散终止等原因租赁关系终止的,乙方有权将其投入的资产设备收回,但房屋及其固定性的装修属于甲方所有。

八、转租、转让

8-1 在租赁期间内,乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换,必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后,该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

8-2 在租赁期间,甲方如需出售该房屋,应提前壹个月书面通知乙方;乙方在同等条件下有优先购买权。

8-3 乙方租赁该房屋后,若需要以该房屋作为经营地址申请教育机构办学许可证的,甲方同意在取得该教育机构办学许可证及登记证后,乙方可以将本合同约定的房屋转租给以该述证件许可的教育机构,或由甲方与该教育机构就该房屋签订与本合同内容相同的《房屋租赁合同》。

九、合同的变更、解除

9-1 有下列情形之一的，本合同终止或变更，双方互不承担责任：

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- (3) 该房屋毁损，灭失或者被鉴定为危险房屋的；

9-2 在合同有效期内，乙方提前三个月向甲方申请，可以终止本合同。

9-3 有下列情形之一的，双方可以解除本合同：

- (1) 双方协商一致；
- (2) 本合同中约定的事宜出现的；
- (3) 法律规定的可以解除合同的情况。

9-4 考虑到乙方从事的是教育培训事业，如在合同履行期间，发生该房屋相邻的房屋被租赁给他方从事娱乐行业，环境嘈杂干扰到乙方的正常教学活动的，乙方有权单方解除本合同且不承担违约责任。

9-5 甲乙双方同意，有下列情形之一的，一方书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的三倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (1) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 10 日内仍未交付的；
- (2) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定或无法用于约定使用用途，致使不能实现租赁目的；或甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的。
- (3) 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的。
- (4) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的。
- (5) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- (6) 乙方逾期 60 日不支付租金的。

十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的十日内进行修复，逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10-2 因甲方未在合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-3 由于房屋主体结构及由甲方负责的养护维修责任，致使房屋损坏、造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

10-4 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按月租金的三倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方实际损失的，甲方还应负责赔偿损失与违约金的差额部分。

10-5 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途退租的，乙方应按月租金的三倍向甲方支付违约金。

10-6 若因甲方的任何原因（例如房屋产权瑕疵、与第三人产权纠纷）致使乙方无法继续享有该房屋的承租权的，甲方除返还乙方已支付未使用的租金外，应按月租金的三倍向乙方支付违约金并赔偿乙方因此遭受的实际损失（包括但不限于装修投入损失等）。

十一、双方的特别约定

11-1 乙方将以上述租赁房屋作为开办教育机构或教学目的，并向有关行政主管部门申请办理审批登记或备案，甲方应协助乙方出具相关权利证书、证明文件或其他相关手续；同时，甲方在该房屋经审批核准的使用及规划文件的规定内和现有条件下应全力配合乙方，以使该房屋在场地、消防通道（二个）或设施等相关方面符合行政主管部门的要求并在租赁期间提供必要的配合，并提供申请办学所需要的相关证明。

11-2 租赁期间内，乙方或其雇员，或者乙方添置的设备给第三人造成人身伤害或财产损失的，由乙方负责赔偿；该房屋的公共部分的设备、设施给第三人造成人身伤害或财产损失的，由甲方负责赔偿。

11-3 依据本合同规定及本合同有关文件而发出的所有通知、信函、单据等均采用书面形式，并送达至下列联系地址：

甲方地址： _____
联系电话： _____ 联系人： 金
乙方地址： _____
联系电话： _____ 联系人： _____

任何一方之地址如有变更，应及时以书面形式通知另一方，因一方疏于通知而导致的损失由其自行承担。如以快递方式送达，快递公司官网上的查询已签收记录视为送达证明；如以邮寄方式，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第5日将被视为已送达另一方；如以传真方式，则以传真上载明的时间为准；如以电子邮件送达，自邮件进入另一方指定邮箱时视为送达；如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达。

十二、其他条款

12-1 本合同自双方盖章之日起生效。本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充条款。

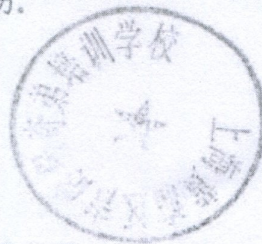
12-2 甲乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按照合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

12-3 如果产生有关本协议的成立、效力、履行、解释、终止的争议，双方应首先通过友好协商解决。若协商不成，则任何一方均有权将此争议提交上海仲裁委员会进行仲裁，并有权要求对方承担律师费、调查费、鉴定费、评估费等仲裁成本。仲裁裁决是终局性的，对双方都有法律约束力。

12-4 本合同连同附件一式肆份。甲乙双方各执贰份，均具有同等效力。

甲方（签字）：金
法定/授权代表：

乙方（盖章）：
法定/授权代表：



签署：201 年 月 日 签约于 上海市嘉定区金沙江西路 1069 号 11 楼