

82

上海市房屋租赁合同

(合同编号: TLSH-YP-02)



出租方(甲方): 张满荣(身份证号码: [REDACTED])

承租方(乙方): 浙江泰隆商业银行股份有限公司上海分行

鉴于, 乙方拟承租甲方拥有合法出租权的房屋(详见第一条, 下称“该房屋”或“该租赁物业”)用于经营商业银行, 甲方同意将该房屋出租给乙方;

据此, 根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》的规定, 甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方可依法出租的房地产事宜, 订立本合同。

一、出租房屋情况

(一) 房屋基本情况

1、产证编号: 沪房地杨字(2008)第004432号; 沪房地杨字(2008)第004672号; 沪房地杨字(2010)第015935号; 沪房地杨字(2010)第015795号;

2、权利人: 张满荣(身份证号码: [REDACTED]);

3、房屋坐落: 上海市杨浦区四平路2158号十五层1507至1510室;

4、租赁建筑面积: 约 334 平方米(实际以房产证载明面积为准);

(二) 甲方作为有权出租该房屋法律规定的权利人与乙方建立租赁关系。签订合同前, 甲方已告诉乙方该房屋已设定抵押。

(三) 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求, 现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方另行协商并以补充条款形式约定。甲、乙双方同意该补充条款作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。



87

二、租赁用途

(一) 乙方向甲方承诺, 租赁该房屋作为银行营业、办公场所使用, 并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(二) 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

(一) 甲乙双方约定, 甲方于 2012 年 4 月 9 日(下称“交付日”或“交房日”)前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自 2012 年 4 月 9 日起至 2022 年 5 月 9 日止。

(二) 甲乙双方约定, 本租赁物业的装修免租期为: 自 2012 年 4 月 9 日起至 2012 年 5 月 9 日止。

(三) 租赁期满, 甲方有权收回该房屋, 如无其他约定, 乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的, 则应于租赁期届满前六个月, 向甲方提出续租书面要求, 在同等租赁前提下, 乙方享有优先租赁权, 经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金、租赁年度、免租期、支付方式和限期

(一) 甲、乙双方约定, 该房屋年租金总计为人民币 463258 元整(大写: 肆拾陆万叁仟贰佰伍拾捌元整)。自 2012 年 5 月 10 日至 2013 年 5 月 9 日为第一个租赁年度, 以后每连续十二个月为下一个租赁年度。除非另有约定, 否则本合同项下的“年”均指租赁年度。

(二) 该房屋租金前两年内不变。自第三年起, 租金每三年递增百分之四(4%), 即第三年至第五年的租金在第二年租金基础上递增百分之四(4%), 第六年至第八年租金在第五年租金基础上递增百分之四(4%), 第九年和第十年租金在第八年租金基础上递增百分之四(4%) ;

84

租赁年限	年限时间	年租金(元)
第一年	2012.5.10-2013.5.9	463258
第二年	2013.5.10-2014.5.9	463258
第三年	2014.5.10-2015.5.9	481788
第四年	2015.5.10-2016.5.9	481788
第五年	2016.5.10-2017.5.9	481788
第六年	2017.5.10-2018.5.9	501059
第七年	2018.5.10-2019.5.9	501059
第八年	2019.5.10-2020.5.9	501059
第九年	2020.5.10-2021.5.9	521102
第十年	2021.5.10-2022.2.9	390826
免租期	2012.4.9-2012.5.10	——

(三) 该房屋的装修免租期自 2012 年 4 月 9 日至 2012 年 5 月 9 日。装修期内, 乙方无需支付该房屋的租金。但需支付物业管理费。

(四) 合同签订后, 乙方应于收到甲方开具的正规发票后二十个工作日内向甲方支付第一年租金, 即 2012 年 5 月 10 日至 2013 年 5 月 9 日共计十二个月的租金, 为人民币 463258 元整(大写: 人民币肆拾陆万叁仟贰佰伍拾捌元整), (其中 2012 年 4 月 9 日到 2012 年 5 月 9 日为装修免租期)。逾期支付的, 逾期一日, 则乙方需按日租金的万分之五 (0.05%) 支付违约金。

(五) 租赁押金为人民币 30 万元整(大写: 人民币叁拾万元整)。合同签订后, 乙方应于收到甲方开具的租赁押金收据后二十个工作日内向甲方支付。租赁押金在租赁期满后, 甲方须在二十个工作日内无息一次性退还给乙方。逾期支付或退还的, 逾期一日, 则逾期方需按押金的万分之五 (0.05%) 支付违约金。

(六) 乙方支付租金的方式如下:

1、租金为每年一付, 乙方应当在每年的 5 月 28 日前支付下一个租赁年度的全额租金。

2、第二年起, 甲方必须在每年 5 月 8 日之前提供合法有效的房屋租赁发票, 乙方凭此支付租金, 否则乙方有权拒绝支付租金, 直至甲方提供合法有效的发票,

85

乙方在收到发票后的十五个工作日内支付,同时乙方不承担该逾期付款的违约责任(支付违约金)。

五、其他费用

(一) 租赁期间,使用该房屋所发生的水、电、通讯、有线电视费用由乙方承担。

(二) 乙方承担的水、电费的支付方式、计算依据等由乙方与物业约定。相关通讯费用由乙方自行向相关部门支付。

(三) 2012 年度,该房屋的物业管理费为 6.8 元每平方米每月,由乙方自行与物业公司签订物业管理协议。物业费支付方式为按季支付,乙方从 2012 年第二季度(即从 2012 年 4 月起)开始支付物业管理费。

六、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间,乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施,发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时,应及时通知物业修复;甲方承诺已向该大楼物业缴纳公共维修基金。

(二) 租赁期间,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。乙方拒不维修,甲方可代为维修,因该代为维修产生的费用由乙方承担。

(三) 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。

(四) 除本合同附件外,乙方可以根据需要另行装修或者增设附属设施和设备。

按规定须向有关部门报批的,则还应由甲方书面委托乙方报有关部门批准后,方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由乙方承担。

七、房屋返还时的状态

(一) 除甲方同意乙方续租并且双方签署了书面的续租合同外,乙方应在本合同的租期届满后十五日内返还该房屋,未经甲方同意逾期返还房屋的,每逾期一日,乙方应按当时日租金的二倍向甲方支付该房屋占用期间使用费。

87

(二)乙方返还该房屋应满足正常使用后的状态。保证该房屋的主结构不受破坏。返还时，应经甲方验收认可。

(三)如非因乙方原因或其他不可抗力原因，甲方无正当理由拒绝于交房日与乙方共同办理该房屋的验收、交接手续，则视为自交房日起，乙方已经向甲方交付了房屋。乙方不承担违约责任。

八、转租、转让和交换

(一)未经甲方事先书面同意，乙方在租赁期内不得将该房屋部分或全部转租给他人。

(二)经甲方书面同意后，乙方转租该房屋的，应按规定与承租方订立书面的转租合同，并将转租合同原件提供给甲方备案。

(三)在租赁期内，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。上述转让或交换后，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。

(四)在租赁期内，甲方如需全部或部分出售该房屋，甲方需提前三十日通知乙方，乙方在收到甲方通知后的七日内应书面回复甲方，否则视为乙方放弃优先购买权。但甲方在签订该房屋的买卖合同时，应将其与乙方签订、履行本合同的情况资料提供给买受方，并应保证买受方同意替代甲方继续履行本合同中出租方的权利义务。

九、解除本合同的条件

(一)甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，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被依法征用的；
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

8

5、因政策性风险导致乙方位于该房屋的支行无法开业。

(二)甲、乙双方同意,有下列情形之一的,一方可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;给另一方造成损失的,支付的违约金不足抵付损失的,还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分:

- 1、甲方未按时将该房屋交给乙方,经乙方催告后 15 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,致使不能实现租赁目的;或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全且在合理期限内无法修复的。
- 3、该租赁房屋全部或部分被抵押权人行使抵押权,导致乙方无法按本合同保持其租赁状态或正常办公、营业的。
- 4、乙方未征得甲方同意改变房屋用途,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、乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的;
- 7、乙方逾期不支付租金超过一个月的;
- 8、甲乙双方中任何一方严重违反本合同其他条款中的约定,导致守约方无法实现本合同目的的。

十、违约责任

(一)该房屋交付时存在缺陷的,影响乙方正常办公的,甲方应自交付之日起的五个自然日内进行修复。逾期不修复的,由乙方代为修复,产生的费用由甲方承担。

(二)因甲方未在该合同中告知乙方,该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制,造成乙方损失的,甲方应负责赔偿乙方已经完成的全部实际投入费用。

(三)租赁期间,因房屋主体结构缺陷导致乙方财产损失或人身伤害的,甲方应承担赔偿责任。

8

(四) 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, 甲方应按提前收回天数的租金的二倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。

(五) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的, 甲方可以要求乙方恢复房屋原状或赔偿损失。

(六) 租赁期间, 非本合同规定的情况, 乙方中途擅自退租的, 乙方应按提前退租天数的租金向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的, 不足部分则由乙方另行支付。

十一、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议, 应通过协商解决; 协商解决不成的, 双方同意选择下列第(二)种方式解决:

(一) 提交上海_____仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向房屋所在地人民法院起诉。

十二、其他条款

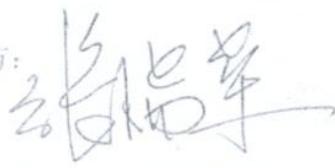
(一) 拆迁补偿费: 本房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围, 甲方应提前三个月书面通知乙方, 本合同自动终止。拆迁获得该房屋的涉及乙方装修部分的装潢补偿款及搬迁费用归乙方所有, 其他拆迁补偿款归甲方所有。

(二) 自甲方将该租赁房屋交付乙方之日起, 租赁期内, 该房屋内所有附属装修(包括但不限于强弱电系统、空调系统、天花、地板)及办公家具使用权转移至乙方, 在租赁期间甲方不得自行搬走或拆除上述设施设备及办公家具。同时在租赁期满后, 对上述设施及办公家具的损耗乙方不承担恢复责任。

(三) 租赁期间, 甲方需抵押该房屋, 应当书面告知乙方, 并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋的三十个工作日前书面征询乙方购买该房屋的意见。

- (四) 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。
- (五) 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。
- (六) 甲乙双方任何一方要求该房屋的租赁合同向有关政府部门登记备案的，另一方需予以配合。
- (七) 甲方应将该房屋的正式房地产权证（且保证该房屋的用途载明为商业）复印件交由乙方进行政府报批。同时，甲方承诺为该租赁房屋的实际产权方并取得所有有关产权手续，并对此承担一切法律责任。
- (八) 本合同连同附件一式六份。其中：甲、乙双方各持三份。

(以下无正文) 双方签署页:

甲方: 

乙方: 浙江泰隆商业银行股份有限公司上海分行

法定代表人或授权委托人:

法定代表人或授权委托人:

日期: 2012. 4. 10.

日期:



补充条款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

本补充条款是本合同项下各方就乙方租赁该房屋而签订的《上海市房屋租赁合同》(下称“本合同主文”)的补充,与本合同主文、其各项附表及附件统称为“本合同”。本合同主文与本补充条款及附表若有不一致,以本补充条款及附表的规定为准(有特别约定除外)。若本合同主文留空处填入了“/”而本补充条款及附表中未作约定,则视为本合同项下各方对该条款不作约定。

本合同项下当事人由甲乙双方:

甲方:张满荣(身份证号码:) (“出租方”)

乙方:浙江泰隆商业银行股份有限公司上海分行 (“承租方”)

鉴于甲方拥有房屋的合法出租权,现甲方有意向乙方出租、乙方有意向甲方承租该房屋,双方根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋租赁办法》、《上海市实施〈城市房屋租赁办法〉的意见的操作细则》、《上海市房屋租赁条例》及其他相关规定,参照国内和上海市各开发区的通行惯例,经各方协商一致,就承租租赁物业事宜,达成一致如下:

一、定义

(一)本合同中下列词语定义如下,本合同主文、各附件中如无特别约定,即适用本条规定:

“该房屋”:定义见附表一。该房屋的平面图见本合同附件一,该平面图仅作方便图鉴之用。

“租赁面积”:该房屋的租赁面积记载于附表一。在租赁期限内,各方同意不再对该房屋的租赁面积进行测量,乙方自行测量的结果并不影响租金和物业管理费的计算。“关联企业”:指就一家公司而言:其控股公司;或其直接或间接控制的公司。在本定义中,如一家公司直接或间接控制另一家公司过半数权益股本,则视为前述公司直接或间接控制了后一家公司。

“工作日”:指每周一至周五,不含国家法定节假日。

“公共事业费用”：指该房屋内由乙方发生的通讯费用(如有)、水费(如有)、电费、煤气费(如有)的实际金额。

“不可抗力”：指不能预见、不能避免且超出一方控制范围的从而造成任何一方不能履行本合同项下重大义务或行使本合同项下重大权利的事件，包括：政府行为、战争、入侵、暴乱、叛乱、暴动、起义或恐怖活动；以及地震、火灾、闪电、飓风、水灾或该等自然现象造成的其他事件。

(二) 在本合同中，除非甲乙双方另有不同意图的明确约定：

“法律”指就任何人士、实体或事项而言，任何中央、省和地方各级政府的任何分支机构所颁布的且对其适用和有约束力的任何法律、条例、行政或部门规章、指令、通知、条约、法令或命令；

“包括”指“包括但不限于”；

(三) 凡提及某一法律的一项条款包括引述经扩充、应用、修订或重新制订的该条款，并包括任何附属立法；

(四) 条款或附录的标题仅为参考之用，不影响对本合同的解释。

二、双方的法律地位

(一) 依据甲方提供的身份证复印件及相关文件，甲方系一个合法中国公民，已取得该房屋的合法房地产权证，证明其是该房屋的唯一出租权人，拥有依照本合同向乙方出租该房屋的权利、权力和授权。甲方已告知乙方，该房屋已设定抵押。

(二) 依据乙方提供的营业执照复印件，乙方系一家合法成立的银行分支机构。

三、房屋的用途

(一) 乙方向甲方承诺，承租该房屋作为银行办公、营业场所使用，并且不得擅自改变用途。

(二) 乙方并须遵守中国和上海市有关房屋租赁和物业管理的规定，遵守中国有关部门关于消防、治安等相关规定，遵守中国法律、法规、其他权力机关制订的各类规范性文件。

四、交房

(一) 甲方应于交房日, 将该房屋以符合甲乙双方约定条件的状况交付给乙方。乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋, 对该房屋及其现有装修及设施状况充分了解。如乙方在双方约定的交付日接收该房屋的, 即视为该房屋已满足交付条件。

(二) 如非因甲方原因或其他不可抗力原因, 乙方未于交房日办理该房屋的验收、交接手续, 则视为自交房日起, 甲方已经向乙方交付了房屋。

(三) 如非因乙方原因或其他不可抗力原因, 甲方未能在交房日将该房屋交付给乙方, 甲方应根据双方约定承担相应的违约责任。

(四) 甲方交房时应保持场内清洁, 同时需保证满足下述条件:

(1)、甲方需保证该房屋内已有装修设施(包括但不限于强弱电、空调系统、天花、地板、墙面等)的完好;

(2)、甲方需将该房屋内除办公家具(包括但不限于办公桌椅、会议桌、文件柜等)外的可移动设施搬出;

(3)、供水、排水、排污、通信符合乙方要求;

(4)、甲乙双方在交房日, 需满足乙方提出的三方(物业公司、甲方、乙方)进场现场交接和确认, 确认相关水、电等费用分摊依据。

(5)、甲方应积极配合支持乙方在该物业或附属楼内相关、消防排烟、电力、排水等方面的申请、报批、施工等工作。

五、装修免租期

该房屋的装修期自 2012 年 4 月 9 日至 2012 年 5 月 9 日。装修期内, 乙方无需支付该房屋的租金。但需支付相应的物业管理费。物业管理费的支付形式与金额以签订的物业管理合同为准。

六、租金和其他费用

(一) 乙方不得以任何理由抵扣或拒绝支付其必须向甲方支付的租金、公共事业费用及其它费用。

(二) 除非甲方另行事先书面通知, 乙方需将本合同对甲方所有应付款项分别付至甲方载明于附表三的指定账户。

(三) 依据本合同, 一方应当向另一方支付的任何款项, 均应以人民币形式支付。

(四) 倘乙方拖欠支付本合同规定的租金、公共事业费及其它费用等各项费用, 甲方有权向乙方要求支付日息万分之五的逾期付款违约金, 且不影响甲方根据本合同和补充条款的约定行使其他合同权利。逾期付款违约金的计算期自上述各项费用应付之日期开始计算, 直至乙方付清所有费用为止。

七、装修

(一) 租赁期间, 甲方同意乙方在不破坏房屋主体结构的情况下对该房屋进行重新装修, 原有装修及设施由乙方自行处置, 甲方承诺不得以任何名义要求乙方支付相关费用。如乙方在对该房屋进行任何装修或改造工程, 并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准后方可实施。因正常向政府部门的报批而引起的费用均由乙方承担。

(二) 乙方倘对该房屋消防系统、空调系统或可能影响该房屋主机电系统的工程进行任何修改/重做, 乙方可以自费聘用有资质的承建商负责进行其它装修、改建工程。对于因乙方或其聘请之承建商的任何违反装修规定的行为, 乙方应当承担全部责任。

(三) 自交房日起, 政府任何主管部门对乙方实施的装修提出整改要求, 乙方必须按照其要求修改其装修。

(四) 积极配合协助乙方向有关政府部门(包括但不限于向银监、公安、消防、税务、工商、质监、市容、城管等政府部门)的申请、报批工作;

八、维护和修理

(一) 甲方提供的房屋主体结构的维修(本合同 7-2 条约定的除外)由甲方负责, 费用由甲方承担。如发生人为毁损, 由责任方负责修复或赔偿相应的经济损失。

(二) 乙方应允许甲方在事先通知后进入该房屋进行必要的维护, 并提供必要的协助, 但不得影响乙方的正常营业和生产。

(三) 乙方应自费维护和修理由乙方造成的该房屋损害的部分、乙方装修部分、甲方提供但经乙方改动的设施设备及乙方新添的设施设备, 如其缺陷或者损坏导

致或者可能导致甲方的损失，乙方应当立即修理，乙方不维修的，甲方可以代为维修，因此发生的费用由乙方承担。

(四) 遇到紧急事态(如火灾、水灾、抢劫、人员伤亡等)时，甲方或其授权代表应在第一时间通知乙方，乙方应协助甲方共同处理紧急事态。

九、房屋的使用

(一) 乙方有权按照本合同的规定，在租赁期内独占地使用该房屋，随时进入该房屋，甲方不得进行干涉和干扰。

(二) 乙方不得使用或许可该房屋或其任何部分用于广播工作室、用于宗教仪式、或用于赌博或其他非法活动，或违法从事任何政治活动，或从事或许可在出租物业拍卖任何产品。

(三) 乙方不得在该房屋内存放任何放射性、易燃、易爆危险品。

(四) 在该房屋内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证(如有规定)。

(五) 乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期届满前完全有效。并且，乙方必须确保在该房屋的经营行为不得违反包括但不限于法律、有关工商管理行政法规及规章等。否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果，并应使甲方免受因此产生的诉讼、纠纷、处罚，否则，应赔偿甲方遭受的损失。

(六) 乙方可以在该房屋窗户内侧或外侧展览、展示、悬挂书写标志、标志牌或其它设计。经甲方书面同意后，乙方可以在该房屋外安装或展示广告、灯箱、布告板、标志、装饰品、海报、旗帜或其他材料。

(七) 甲方需将位于该房屋的三门电话(号码：55057878、55058866、55068866)在合同签订之日起三十个工作日内至电信部门办理过户给乙方的手续，同时乙方在不续租的情况下，须保证在租赁合同期满后三十个工作日内将该三门电话过户给甲方。相关过户费用由乙方承担。

十、返还房屋

(一) 租赁期满或租赁合同提前终止的，除非甲乙双方届时另有约定，乙方应将该房屋良好、清洁地交还给甲方，双方另有约定的除外：

(二) 该房屋应恢复至甲方书面认可并批复的装修状态(自然损耗除外), 甲方必须在租赁期满之前十五(15)日, 或者租赁合同提前终止之日起七(7)日内(该7日内, 不视作逾期返还房屋), 向乙方出具书面认可并批复, 否则, 视为该房屋已恢复至本条所规定装修状态;

(三) 乙方已将属于乙方的一切可移动的装修和物品搬出; 将该房屋完整地交还给甲方, 包括但不限于钥匙、密码, 以及有关的档案(包括乙方实施的改建工程、增加的设备、设施以及该房屋交接时甲方移交给乙方的所有相关资料)等;

(四) 如乙方为开展及经营其业务以该房屋的地址取得了相关执照、批准或许可证(包括但不限于注册地址为该房屋的营业执照等), 则乙方应已办理完毕前述所有执照、批准或许可证的注销或变更地址手续。

(五) 乙方在返还该房屋时, 不得以任何理由要求甲方收购或补偿乙方自置的分割、装修和设施。

十一、续租

(一) 租赁期届满后, 甲方不将该房屋收回自用的情况下, 乙方可根据分支机构设置的进一步论证, 但乙方应于租赁期届满六(6)个月前向甲方提出书面申请。

(二) 如各方就续租达成一致的, 应签订一份续租协议, 如未能在租赁期届满之日前签署续租协议的, 则本合同自租赁期届满之日起自然终止。

十二、时间

除非各方另行达成一致, 本合同项下作出的任何通知、要求、请求、批准、同意或其他通讯(合称“通知”)应为书面形式除非另行明确规定, 通知送达时间应按以下方式确定:

- 1、专人递送的, 送达时间为交付之时;
- 2、邮寄的, 送达时间为投寄后第四个工作日; 在寄往境外的情况下, 送达时间为投寄后第七个工作日;
- 3、传真发送的, 在(目的地当地时间的)工作日下午三点前传输的情况下, 送达时间为传输时间后届满二个小时之时;

4、其他情况下，送达时间为传输之日后(收件人地址所在地的当地时间的)第一个工作日上午十点。

(二)为证明通知或文件被送达，只须证明专人递送已经送达、载有通知或文件的信件地址书写正确且邮资预付挂号信或邮资预付航空信(视情况而定)已经投寄、或传真发件人的传真机发出传输确认件。

(三)通知发送的各方地址和传真号码载明于附表四。一方可通知另其他各方其名称、相关收件人、地址或传真号码的变更，前提是该等通知仅在下列日期起生效：通知中规定的发生变更之日；如未规定日期，或所规定的日期是在通知发出之日后的5个工作日内，则在发出变更通知后的5个工作日。

十三、法律适用和争议解决

(一)本合同适用中华人民共和国法律。

(二)因本合同产生的或与此相关的任何争议、分歧或索赔，应首先通过双方友好协商解决。如不能通过协商解决该等争议，则任一方可以依法向该房屋所在地人民法院起诉。

十四、其他规定

(一)如一方因不可抗力事件迟延履行或不能全面履行其在本合同项下的义务，则不构成违约；但是该方应当尽一切合理努力避免或减少不可抗力造成的影响，并且及时书面通知另一方和提供相关证据。如不可抗力事件持续超过60日，则任何一方可选择终止本合同或开始友好协商对本合同进行修改。同时本合同的任何条款由于任何原因被视为无效，不得影响本合同其他条款的有效性。

(二)因向有关政府部门申请报批等需要，

(三)本合同的附表、附件均为本合同不可分割的部分。本合同的附件如下：

附件一：该房屋的平面图。

附件二：租赁物业（经营场所）安全管理协议

附件三：出租方财务帐户信息

附件四：出租方身份证复印件

(四)和本合同有关的印花税、其它有关费用将按有关部门的规定分摊或各自负

担。

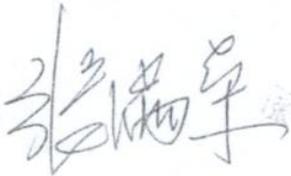
(五) 一方要求公证本合同的，则由此而引起的一切公证费用由该方承担。

(六) 本合同以中文书写，一方根据本合同向另一方发出的或者向另一方发出有关本合同的每份通知、文书、证书或其他通讯皆应以中文书写。

(七) 本合同一式六(6)份，各方各执三(3)份，自各方签字盖章之日起生效。

(以下无正文)

双方盖章处：

甲方：

乙方：浙江泰隆商业银行股份有限公司
上海分行

法定代表人或授权委托人：

法定代表人或授权委托人：

日期：2012年4月6日

日期：

附件二

租赁物业安全管理协议

根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》和《上海市住宅物业管理规定》、《上海市住宅物业消防安全管理规定》等相关法律法规及地方法规规章，甲乙双方签署位于上海市杨浦区四平路 2158 号十五层 1507 至 1510 室（“租赁物业”）的《上海市房屋租赁合同》（“租赁合同”）的同时签署本协议以明确乙方对租赁房屋的安全管理责任，防止意外事故及意外损失的发生。。

第一条（安全管理责任单位）

乙方自交房日起，即开始承担该租赁物业的安全管理责任以及共用部位相应的安全管理责任。

第二条（房屋的安全管理责任）

- 1、乙方不得擅自改动（拆除）租赁物业的建筑物结构，不得进行违法搭建建筑物、构筑物或改建、占用共用部位等造成建筑物的不安全因素的行为。
- 2、乙方不得在租赁物业内存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品、武器弹药等违禁物品或存放、铺设超负荷物品；
- 3、乙方不得乱倒垃圾、污水或随意丢弃腐烂变质物品，不得排放有毒、有害物质；
- 4、乙方应严格用火、用电、用气、用油的安全操作，防止气、油泄漏，严禁乱拉乱接用电、用气线路；
- 5、乙方应在规定区域、路段和规定时间内安全燃放烟花爆竹，不非法储存、销售或燃放烟花爆竹。
- 6、乙方应在安全地点停放燃气、燃油助动车和摩托车并做好其他自用部位、自用设备的防火安全工作；
- 7、乙方应配合物业管理公司做好租赁物业所在建筑物及小区的其他消防安全工作；
- 8、乙方必须采取必要的保护措施，防止在租赁物业内发生第三者伤害事故。

第三条（共用部位的安全管理责任）

乙方不得进行下列行为以保障消防设施的完好有效和疏散通道、安全出口的畅通：

- 1、挪用、拆除、损坏消防设施和器材；
- 2、埋压、圈占消火栓，占用防火间距；
- 3、堵塞、占用消防车通道，影响疏散通道、安全出口畅通。

第四条（事故责任）

在租赁合同有效期内，如在租赁物业范围内发生任何火警火灾事故、人身伤亡事故、包括第三者伤害责任事故，乙方应承担相应责任。

第五条（事故处理）

- 1、一旦发生事故，乙方必须在第一时间通知甲方及物业管理公司告知事故情况，并报告公安或消防部门；
- 2、发生火灾的，乙方应配合有关部门开展火灾原因调查，不得擅自清除火灾事故现场；
- 3、乙方必须采取有效措施积极抢救受伤人员并负责事故善后处理工作。
- 4、甲方在获得乙方的通知后，将及时协助并配合乙方组织抢救和其他事故善后处理工作。

第六条（协议的签署生效）

本协议经甲方法定代表人或授权代表及乙方签署，且甲方加盖公章后即行生效，协议双方均须按照本协议的约定必须认真执行。

签署页

出租方(甲方):

授权代表:

2022.4/6

签名盖章:

承租方(乙方):

浙江泰隆商业银行股份有限公司上海分行

授权代表:



签名盖章: