

## 一、立合同当事人：

甲方(出租方)：\_\_\_\_\_

乙方(承租方)：\_\_\_\_\_

## 二、租赁标的及用途：

经上海同泰房地产经纪有限公司(简称“居间方”)的居间服务，甲方将位于上海市杨浦区双塔路弄28号201室以及1号车位之物业(简称“该房屋”)出租给乙方以供居住使用。签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋未(已/未)设定抵押，该房屋的建筑面积总计177.66平方米，交房标准：甲方将该房屋钥匙交付给乙方并由甲、乙双方签署《房屋交接书》(详见附件)。

## 三、租赁期限

租赁期限为三年，自2017年11月5日起至2019年11月4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二十日，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9条约定承担违约责任。

## 四、租金

4.1 数额：每月八千元(大写：捌千元整)。

4.2 支付方式：租金按三个月为一期支付，第一期租金乙方应于2017年10月21日前付清，以后每期租金支付时间应为当期首月的21日前。甲方应于收到每期租金的同时签署全额租金收据给乙方。每期租金由乙方以现金形式或以银行划帐方式付至如下甲方指定银行帐户：

一户名：上海同泰房地产经纪有限公司

一开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司

一帐号：31052108880000000000

4.3 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逾期违约金。如乙方逾期超过二十日，除如数补交租金及逾期违约金外，在未经甲方谅解情况下视为乙方擅自终止本合同，乙方须按本合同第9条承担违约责任。

## 五、定金(若有)及租赁保证金

5.1 【若有，则填写】乙方应在本合同签订后一日内，自行或通过居间方向甲方支付定金计八千元(大写：捌千元整)。待乙方向甲方支付租赁保证金同时，已支付的定金即转为(部分)租赁保证金。

5.2 乙方需支付给甲方租赁保证金共计八千元(大写：捌千元整)。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。

5.3 除本合同另有约定外，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。

## 六、其他费用

6.1 租赁期限内，水费、电费、煤气费、通讯费、有线电视费、无等房屋使用费用由乙方承担，并按单如期缴纳。物业管理费由乙方承担，并按单如期缴纳。

6.2 乙方是否要求甲方提供合同有效之租金发票原件：是，则租赁税由乙方承担；否。

## 七、甲、乙双方的权利、义务

7.1 甲方应保证该房屋及装修、附属设施、设备(详见附件)处于正常的可使用状态。若乙方发现该房屋及装修、附属设施及设备有损坏或者故障时，应及时通知甲方维修；甲方应在接到乙方通知后的七日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

7.2 租赁期限内，乙方应合理使用该房屋及装修、附属设施、设备。若由于乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施、设备毁损，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

7.3 在甲方出售该房屋时，乙方同意放弃同等条件下的优先购买权。

7.4 未经甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行维修、添附。经甲方书面同意后，乙方需要对该房屋装修、添附的图纸和方案须经甲方同意，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；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，如不拆除，则视为乙方将该装修无偿赠与甲方。

7.5 甲、乙双方应当按照合同的约定及时足额缴纳相关税、费，若甲方未能按时缴纳应付税、费的，乙方可以代为缴纳，并有权从租金中等额扣除；若乙方未能按时缴纳应付税、费的，甲方可以代为缴纳，并有权从租赁保证金中等额扣除，而后乙方应当于甲方书面通知后十五日内补足租赁保证金。





7.6 乙方应按合同的规定, 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十五日的, 甲方有权单方面解除本合同, 并依据本合同第9条追究乙方违约责任。

7.7 租赁期限内, 未经甲方书面同意, 乙方不得将该房屋全部或部分转租给第三人, 亦不得将其对该房屋享有的承租权转让给第三人。否则, 甲方有权单方面解除本合同, 并依据本合同第9条追究乙方违约责任。

7.8 若甲方为该房屋的合法承租人, 则在本合同签订前, 甲方应当实际取得甲方之所有上手承租人(若有)及该房屋的所有权人同意甲方转租该房屋(适用于私有房屋)或甲方应当已经书面通知该房屋的授权管理单位将其转租该房屋(适用于公有房屋)的相关书面材料; 且居间方已告知甲、乙双方本次交易租赁期限不得超过任何一次上手租赁期限。

八、合同终止及解除

8.1 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。

8.2 除甲、乙双方续租外, 乙方应在租赁期限届满后三日内, 将该房屋及装修、附属设施、设备(详见附件)在经正常使用后的状态下返还甲方。如有留置的任何物品, 在未取得甲方谅解之下, 均视为放弃, 并由甲方处置。若逾期返还该房屋的, 则每逾期超过一日, 乙方须按日租金的贰倍向甲方支付该房屋占用期间的费用。

九、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, 违约金数额为月租金的三倍。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。

十、争议的解决

凡在执行本合同中发生或与本合同有关的任何纠纷, 双方应友好协商, 协商不成的, 任何一方均可向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

十一、其他约定

- 11.1 在甲、乙双方签订本合同当日, 甲、乙双方应当分别按照与居间方约定各自支付居间方佣金, 且甲方同意居间方可从转付的任何款项中扣除甲方应付的佣金。
- 11.2 本合同未实际履行或未完全实际履行, 而甲、乙双方或其代理人、代表人、承办人等有关的人再行达成该房屋租赁合同交易的, 视为居间方居间成功, 甲乙双方应当分别按照与居间方约定各自支付居间方佣金。
- 11.3 居间方郑重告知双方, 根据上海市有关规定下述情形视为“群租”而不应进行: 将一间房间租给多个自然人或家庭, 或则租给一个家庭, 但人均承租居间面积低于5平方米; 将厨房(若有)卫生间(若有)及不分门进出的客厅改为卧室, 或改变房屋原有结构而分割搭建成多间, 以按间或床位的形式对外出租。
- 11.4 本合同的附件是本合同的有效组成部分, 具有同等效力。
- 11.5 本合同自甲、乙双方签章之日起生效, 一式叁份, 甲、乙双方各执壹份, 居间方留存壹份。
- 11.6 本合同空白处填写文字与铅印文字具有同等法律效力, 若填写文字与铅印文字相冲突, 以填写文字为准。若填写或修改文字增加居间方义务或责任的, 则需经居间方加盖合同专用章方可生效。
- 11.7 甲、乙双方身份证件所载地址或享有所有权的房地产地址或在本合同签订处书写的联络地址即为本合同下任何书面通知的送达地址, 若因受送达方拒收或因联络地址错误无法送达的, 均按照付邮日(以邮局戳为准)视作通知方已依本合同给予书面通知。若任何一方联络地址变更, 应及时书面通知相对方。

十二、特别告知: 尊敬的客户, 为了保障您的合法权益, 请您在我司支位任何一笔款项时务必要求我方业务人员提供盖有本公司财务章的收据或发票, 以确认本公司收到该笔款项。否则, 本公司概不负责。

十三、其他约定: \_\_\_\_\_

出租方(甲方):	承租方(乙方):	居间方:
代理人(代表人):	代理人(代表人):	承办分支机构:
身份证件号码:	身份证件号码:	经办人:
联络地址:	联络地址:	联络地址: 正阳门路114-35
电话:	电话:	电话:
日期: 2017.10.12	日期: 2017.10.12	日期: 2017.10.12

