

房屋租赁合同

甲方: 艾松策

乙方: 林如发

身份证号: 350321196912156485

身份证号: 350104198105222214

电话:

电话:

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》等有关法律、法规的规定,就甲方将其位于上海市闵行区莘朱路 222 弄 36 号 101、201 室的房屋租给乙方使用一事,经甲、乙双方协商一致达成如下条款,以资共同遵守:

第一条 房屋情况及乙方承租用途

1、甲方出租给乙方的房屋位于莘朱路 222 弄 36 号 101、201 室,建筑面积共计861.17 平方,房屋产权证号沪房地闵字(2005)第 065982 号、沪房地闵字(2003)第 013812 号。

2、乙方承租房屋的用途:商住。

第二条 租赁期限

1、租赁期限自2012 年 05 月 23 日至2027 年 09 月 14 日止,其中 2012 年 5 月 23 日至 2012 年 9 月 15 日为免租期。

2、租赁期满后,乙方享有同等条件下优先续租房屋的权利。乙方若需续租房屋,须在合同到期之日前 1 个月以书面形式通知甲方,经甲方同意后重新签订合同。

3、甲方于本合同签订之日起日内将房屋交与乙方,乙方收到甲方交付的房屋钥匙即视为乙方收到了甲方的房屋。

第三条 租金、租赁押金及付款方式

1、租金金额:

2012.9.15-2017.9.14 人民币 360000 元/年,即每月租金 30000 元/月。

2017.9.15-2027.9.14, 人民币 414000 元/年,即每月租金 34500 元/月。

2、租金付款方式为:现金转账,先付后用,首期租金于 2012 年 5 月 23 日前付清,以后各期租金,乙方必须于前一付款租期结束前 15 天交付于甲方。

3、乙方应向甲方交纳租赁押金人民币 50000 元。在合同期满后 15 天内,注销营业执照或变更地址。如乙方无损坏甲方物业、无售后投诉、无拖欠任何费用、无违反本合同条款的行为,甲方将押金无息退还给乙方,如乙方存在上述行

为的，甲方有权将上述行为产生的费用从押金中扣除，余额如数退还，如情节严重，押金金额不足补偿甲方损失的部分，甲方有权向乙方追索。

4、付款方式：先付后用、半年付。

第四条 费用约定

1、租赁期间，乙方承租房屋发生的水、电、燃气、通讯、物业、等各种费用均由乙方承担，并于每月及时付清。

2、租赁期间，政府相关职能部门（如卫生、环保、治安等）按政策规定收取的相关费用由乙方承担，并于每月及时缴纳。

3、甲方收取租金后，如乙方需要甲方开具发票的，因开具发票所发生的相关税费均由乙方承担。

第五条 房屋装修、设施维护及退还约定

1、甲方同意乙方对承租房屋进行装修，装修费用由乙方承担。租赁期间该物业由于房屋自身重量问题引起的屋面漏水，开裂，倾斜等问题由甲方全权负责并维修。乙方对房屋进行装修设计，应事先书面告知甲方，并报送消防等部门审批。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变房屋承重结构。如因乙方的行为导致房屋开裂、倾斜等重大事故的，均由乙方承担修复、赔账等一切责任。

2、乙方应爱护承租房屋内的各种设施、财产（清单见附件），如因乙方原因造成的损坏，乙方应及时通知甲方，并由乙方承担维修费用。

3、对于租赁房屋可长期使用的设备，经双方协商确认，在合同期满或终止后，乙方可将该设备按双定认同的金额转让给甲方。

4、乙方在租赁期满后，或因乙方的原因导致本合同终止后，不得拆除或毁坏所租房屋的装修（设备除外），保证将所承租的房屋保持原样无偿赠送甲方。

5、合同期满或合同终止时，双方不再续约的，乙方在不损坏房屋结构及表面装潢的前提下，可以将属于乙方的财产在合同期满前撤离，逾期如有剩余物品，视为乙方放弃该物的所有权，甲方有权无偿保留或自行拆除，拆除费用由乙方承担。注：如设备甲方需要，双方可协商解决。

6、乙方在承租期间及退还房屋时，不得有任何损坏房屋承重结构的行为，如因乙方的行为造成损坏房屋承重结构的，乙方必须承担赔偿责任。

第六条 租赁方变更

1、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物向任何单位及个人进行抵押、担保以及整体转租、整体转借。

2、如甲方将该房屋所有权转移给第三方时，须在房屋转让合同中注明本租赁合同中甲方的权利和义务对第三方继续有效。

3、本合同内容下乙方全部的权利义务仅由乙方享有，该合同权利义务不得转让给任何第三方。乙方对外签订的所有协议内容不得超出乙方在本合同项下所享有的权利范围。

第七条 权利和义务

1、乙方自行办理工商登记，甲方必须积极配合及协助，以保证乙方正常经营。

2、甲方保证本合同租赁物主为甲方全产权房产，如因甲方的房产产权问题致使乙方造成经济损失的，甲方应承担赔偿责任。

第八条 违约约定

1、租赁期间，甲方不得无故解除本合同。因甲方原因致合同提前解除的，甲方应向乙方退还押金的同时再赔偿乙方 200 万的装修补偿金。

2、乙方存在下列情况之一的，视为乙方违约，甲方有权单方面终止合同（由此造成的切损失由乙方自行承担），并追究乙方的违约责任（即甲方扣除乙方租赁押金，并扣押乙方所有装修进去的设施设备归甲方所有）违约情况如下：

(1) 乙方在承租的房屋内进行非法经营活动的；

(2) 乙方未按合同约定，提前终止合同的；

(3) 逾期或拖欠租金的超 15 日的；

(4) 其他违反本合同条款的。

3、未经甲方书面同意，乙方擅自改变房屋承重结构或用途的，乙方除应向甲方支付个月的违约金外，还须向甲方赔偿其行为造成的实际损失。

4、乙方如拖欠租金，除应向支付甲方违约金外，租金拖欠时间超过 10 日的，还应向甲方支付滞纳金按日利率 5% 计算。

5、乙方不得私自转让，如要转让需经甲方书面同意。

第九条 如乙方在合同期内发生第八条约定的违约行为，则甲方有权解除本合同，乙方无任何异议。

第十条 其他

1、所有由本合同产生的争议，双方应当友好协商解决。如不能通过友好协商解决争议，任何一方均可将此争议提交租赁房屋所在地的人民法院裁决。

2、本合同一式二份，甲、乙双方各执一份。本合同一经双方签字或盖章后即行生效

甲方制定租金收款账户：9558881001003233400

户名：赵梅英

开户行：工行上海闵行支行

甲方：赵梅英

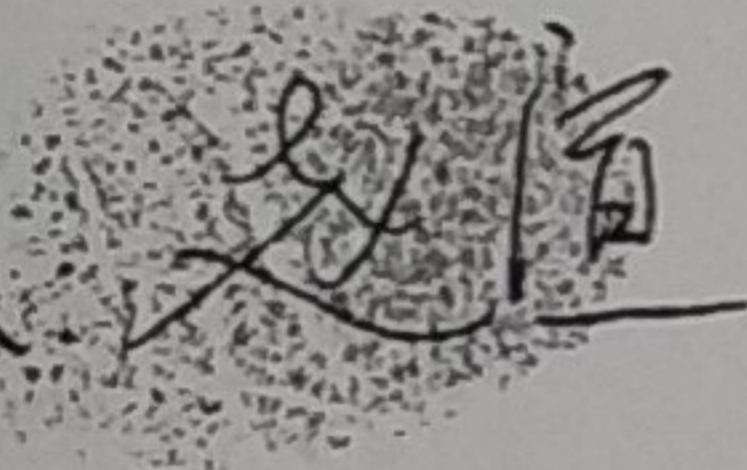
乙方：林如发

日期：2012.5.23

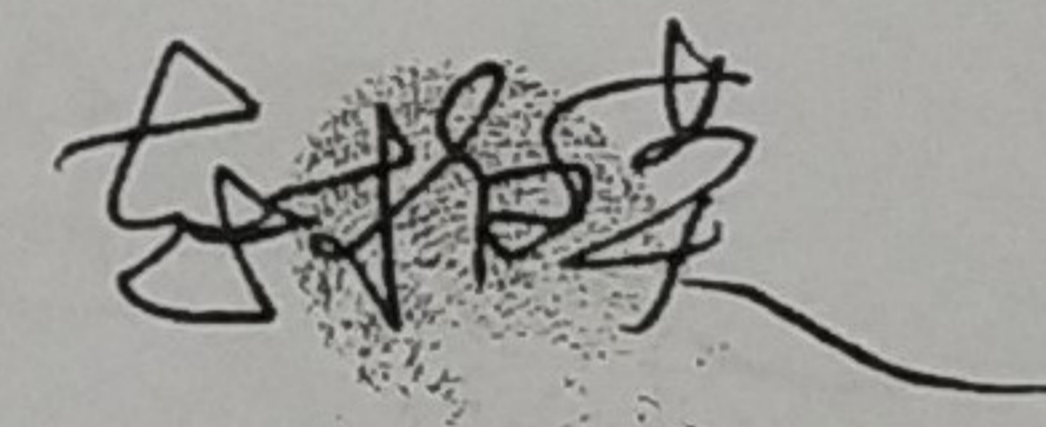
日期：2012.5.23

委托书

兹 赵宣 授权委托 赵梅英 身份证号: 350321196912156485,
对上海市闵行区莘朱路 222 弄 36 号 101 室, 进行房屋出租、签订合
同等一切事宜。

委托人: 


2012 年 5 月 23 日

受托人: 


2012 年 5 月 23 日

委托书

兹 赵宣 授权委托 赵梅英 身份证号: 350321196912156485,
对上海市闵行区莘朱路 222 弄 36 号 101 室, 进行房屋出租、签订合
同等一切事宜。

委托人: 

2012 年 5 月 23 日

受托人: 

2012 年 5 月 23 日