

# 租赁合同

甲方：周荣曼

乙方：周呈华

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的有关规定，甲乙双方在充分理解的前提下，本着平等互利、协商一致的原则自愿签约，共同信守。

## 第一条 物业位置、租金租期及基本设施

1.1 甲方将坐落于上海市仙霞西路 299 弄 1 号 501 室；产证面积：1018.4 m<sup>2</sup>；实际使用面积含 299 弄 1 号 501 室 6 楼 400 m<sup>2</sup>，共计五层、六层使用面积 1418.4 m<sup>2</sup>。（以上面积已经甲乙双方确认，计算租金等相关费用按产证面积为结算依据）

1.2 租期自 2013 年 9 月 01 日至 2021 年 8 月 31 日止，租赁年限总计 8 年。其中 2013 年 9 月 1 日至 2013 年 11 月 30 日为装修免租期。

1.3 租金收取方式：采用押二付三。

1.4 租金为：第一阶段，2013 年 12 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日，每月月租金为人民币 69000 元；第二阶段，每二年递增 5%，即 2015 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日，每月月租金为人民币 72450 元；2017 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，每月月租金为人民币 76073 元。2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日，每月月租金为人民币 79877 元。

1.5 甲方作为该租赁房屋代管人保证有权与乙方签署本租赁合同。签订本合同时，甲方已向乙方告知该租赁房屋无存在的法律纠纷。同时，甲方已告知乙方该租赁房屋在签订本合同前已抵押。

1.6 租赁房屋以现状空房交付给乙方，甲乙双方在交接时签署交接单，交接单对交付面积以及水电煤等进行抄表确认，乙方签署交接单即视为甲方已经妥善交付租赁房屋。

## 第二条 费用及支付方法

2.1 乙方应于本合同签订后 10 个工作日内一次性向甲方缴纳履约保证金即押金 138000 元（人民币：壹拾叁万捌仟元整）。至本合同终止 1 个月内，乙方结清全部租金及费用后，若乙方无违约行为，甲方则如数无息退还给乙方。因乙方违约造成本合同终止的，履约

保证金作为履约保证金全额赔偿给甲方。

3.2 租金实行先付后租，第一笔租金计叁个月租金金额为：207000元（人民币：贰拾万柒柒仟元整）在本合同签订之日后10个工作日内支付，第一笔租金包含的租赁期限为2013年12月1日—2014年2月28日，之后租金每三个月支付一次，以此类推，每三个月到期之前前10日支付下三个月的租金。

2.3 水电煤损耗费用，属于乙方合理费用，按照乙方承租的面积在仙霞西路299弄全部面积中所占的比例承担仙霞西路299弄所发生的水电煤损耗，由乙方于每月10日前支付上述费用给物业管理公司。如水电费单价发生变动，以相关部门的通知为准。

2.4 物业管理费按以下标准收取：

第一阶段，2013年9月1日至2015年8月31日，每月为人民币3000元；第二阶段，每二年递增5%，即2015年9月1日至2017年8月31日，每月为人民币3150元；2017年9月1日至2019年8月31日，每月为人民币3308元。2019年9月1日至2021年8月31日，每月为人民币3474元。

### 第三条 入场经营

3.1 乙方在承租期内的经营范围为：精品酒店。

3.2 双方约定的经营范围，一经辖区工商行政管理部门核准后，不得擅自变更。若乙方因特殊情况需新增项目或变更经营范围，应以书面形式提前十五天通知甲方，经甲方书面同意并签署补充合同后方可经营，否则视为乙方违约。

3.3 乙方本合同生效后甲方方才交付租赁房屋，乙方可入场装修。

3.4 租赁期限内，不得擅自调整经营面积和经营范围。

3.5 如甲方在合同期内发生房产变更，变更后仍需遵守合同。如遇到市政建设，上级部门的规划调整，动拆迁及当地政府的行为等属于甲方无法控制的原因致使本合同无法履行，甲方对此不承担任何责任。乙方已付的租金则按实际使用情况结算，押金全部退给乙方，甲方应协助乙方取得依法或政府规定的补偿，全部装修款补偿归乙方所有。

### 第四条 双方责任和权利

4.1 下列条款均属甲方责任：

4.1.1 甲方应按照合同约定，保证乙方如期进场经营。

4.1.2 甲方有权对乙方经营行为、经营活动及治安、消防等进行检查、监督和指导。

4.1.3 甲方有权要求乙方对违约行为进行限期整改，并要求乙方承担相应的经济责任。

4.1.4 甲方可根据经营活动实际情况，可适当安排有关的教育或培训活动，培训内容包含治安、消防、环卫法规、诚信服务、业务知识培训、管理手册的有关内容及消防演练等。

4.1.5 甲方需配合乙方办理乙方经营所需的手续、资料等。

4.1.6 甲方需保证租赁给乙方的场地合法有效。

4.1.7 甲方同意仙霞西路 297 弄、299 弄除康荣宾馆和本合同外今后不再增设旅馆业。

4.2 下列条款均属乙方责任：

4.2.1 乙方在经营活动中，应严格遵守国家有关政策、法令；按时向国家各行政机关缴纳税金、工商管理费、治安费等各类费用；如有违法，乙方承担全部法律、经济、行政责任。甲方不承担任何连带责任。如甲方受到牵连，甲方所受损失由乙方承担。

4.2.2 按时向甲方足额缴纳租金、水电煤等费用（水电煤等公用事业费乙方应在每月 10 日前支付）。乙方拖欠（含未足额支付相关款项的情形）甲方租金超过 10 天的，甲方有权单方面终止本合同的履行，有权停止提供水、电、煤及其他甲方应提供的服务。乙方逾期支付水费、电费、煤气等款项中的一项或多项超过 10 日的，甲方有权暂停水电煤的供给，若乙方逾期支付水费、电费、煤气费等中的一项或多项超过 30 日的，则甲方有权单方面终止本合同的履行。

乙方同意，若由于乙方未能足额缴纳租金或水电煤费用而导致甲方采取前款前述措施的，则乙方由此受到的损失由乙方自行承担，并承担由此造成的转租客户的全部损失。

4.2.3 乙方在租赁期内，不得擅自扩大经营面积，跨门经营，若发生上述情况，甲方有权单方面解除本合同。

4.2.4 合同期内，乙方应对甲方常规检查和设备维修等予以协助；因乙方使用不当或其它人为因素造成经营设施或商场设备损坏的，由乙方负责赔偿。

4.2.5 乙方负有对其派驻营业人员进行教育管理责任。保证所有入场营业人员按照甲方的安排学会使用灭火器。

4.2.6 严禁乙方及其工作人员在甲方商业区域内，未经甲方书面许可就以甲方名义从事任何活动；因乙方及其工作人员从事非法活动或擅自以甲方名义从事任何活动造成的任何后果，均与甲方无关；由此对甲方名誉造成影响和危害的，甲方有权向乙方索赔。

4.2.7 乙方应遵守《物业管理协议》、《装修管理协议》以及甲方不时制定和修改的关

于商场管理的其他规定。

4.2.8 乙方在获得相关部门批准同意后，甲方同意乙方在租赁物业楼层6楼楼顶空地部位放置酒店的锅炉、水塔等设施，所有乙方在租赁有效场地内增加荷载必须符合各国家相关法律法规经主管部门同意报甲方备案后方可实施，其中发生相关所有费用由乙方承担。乙方可对租赁物业内的管道设施进行改造，但需经过甲方指定物业公司审批。

## 第五条 违约及违约赔偿

5.1 在承租期内，乙方有下列行为之一者，即视为违约。

5.1.1 乙方不得擅自终止或变更合同。若乙方单方面终止合同，乙方履约保证金不予退还，另外赔偿不少于当年度6个月租金的金额，作为对甲方由此受到的其他损失。

5.1.2 乙方违反本合同4.2.2以及4.2.3款时，甲方除有权根据条款约定解除本合同的外，还有权要求乙方一次性承担当年度6个月的租金作为对甲方解除合同后的损失补偿。

5.1.3 若本租赁合同还有其他条款约定违约责任的，则守约方可以有权选择适用或同时适用。

5.1.4 滞纳金：在承租期内，乙方应在合同约定的付款日前支付租金、水电煤等费用，逾期未交的，则每逾一日，乙方应按拖欠款总额的0.1%向甲方支付滞纳金。

## 第六条 担保

乙方个人自愿为乙方在本租赁合同项下的租金及物业费、水、电、煤等费用向甲方提供连带保证责任担保，担保期限自本租赁合同签署之日起至乙方在本合同项下的全部义务履行完毕之日止。

## 第七条 合同的终止

7.1 本合同届满，甲乙双方无任何争议，本合同则自行终止。

7.2 本合同终止时，乙方应清理所有的债权、债务并收回一切属于乙方的资金和财产。如乙方有对甲方未偿欠款，甲方则对乙方柜内商品行使留置，并可依法追诉。

7.3 本合同终止当日，乙方应在合同终止当日起算，10日内撤离物业，且恢复物业的原状，如有损坏，将作相应的经济赔偿。逾期撤离的，则乙方每天应按当年日租金的2倍向甲方支付违约金。合同终止17天内乙方仍未办理物业交还手续的视为物业已交还甲方，甲方

可以采取任何形式进入该物业。物业内尚余之物品（包括但不限于该物业的装修、装饰物、家具、设备或其他任何物品），视为乙方放弃所有权之遗弃物，对上述遗弃物，甲方均有任意处置权。乙方同意自己承担损失，甲方无需就这些遗弃物赔偿乙方任何损失，乙方不提出任何求偿，且乙方未经甲方同意无权再进入该物业。同时，甲方也有权向乙方求偿因清除、清理、处理前述物品所发生的费用。

## 第八条 合同的生效与续租

8.1 本合同经双方签字，在甲方足额收到乙方约定的履约保证金以及第一期租金后生效。

8.2 乙方若需续租，应在本合同期满前二个月以书面形式向甲方申请，征得甲方同意后，方可续签“租赁合同”。但新合同的签订应依照新的约定，在同等条件下，乙方享有优先权。

## 第九条 争议的解决

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，应本着友好协商的原则妥善解决，若协调未果，任何一方均可提交租赁房屋所在地人民法院予以裁决。

## 第十条 附则

10.1 本合同未尽事宜，按《中华人民共和国合同法》及其它相关法律、法规的规定执行，经甲乙双方协商一致订立的“补充协议”具有与本合同同等法律效力，如合同和补充协议条款冲突，以补充协议为准。双方任何一方如违反下述条件造成对方经济损失的，责任方必须无条件赔偿无过错方损失。

10.2 乙方同意为配合甲方外立面改造，所有空调室外机安装在建筑物南侧。

10.3 乙方必须在消防设计备案审批通过后并完成相关审批手续后方可开始装饰，乙方必须在完成所有开业手续后方可正式营业。

10.4 乙方在装饰过程中严禁在五层楼面开孔排污。

10.5 乙方同意给予现有场地 10 万元转让补偿，补偿款到位后现场一切器物均归乙方所有。

10.6 乙方承诺五层楼面用于经营的客房房间数不超过 25 个。装修方案确定后必须经

过甲方书面签字确认后才能开始实施，否则视为违约。

10.7 本合同正本一式三份，双方及物业公司各执一份。

甲方：

法定代表人（或授权代表）：

身份证号码：

联系电话：

签约日期：20 11 年 8 月 20 日

乙方：

法定代表人或授权代表：

身份证号码：332527197511131211

联系电话：15967297688