

办公室租赁合同

出租方：叶 [] (以下简称甲方)

承租方： [] (以下简称乙方)

法人代表： []

地址：

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，为明确双方之间的权利义务关系，就甲方将其合法拥有的办公房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方办公房屋事宜，订立本合同。

第一章 租赁范围及用途

甲方合法拥有曹杨路 1040 号中友大厦 15 楼北面办公区域，甲方同意将该办公区域租予乙方使用。出租房屋的总建筑面积共计 534 平米。承租经营范围只限承租方在其营业执照所规定的经营范围内办公之用。

第二章 租赁期限

租赁期：从 2017 年 8 月 1 日起至 2022 年 7 月 31 日止。

第三章 租金、物业管理费、水电费以及交纳期限

一、租金：

1、租金：¥35000/月（大写人民币：叁万伍仟元整每月）。乙方以季度为付款时间单位，每季一次性支付三个月租金，共计¥105000（大写人民币：壹拾万零伍仟元整）。租金从第三年起，每年在前一年基础上递增 5%。

2、合同签约后乙方应在 3 个工作日(法定节假日顺延)内，预付第一季度(三个月)的租金。

3、此租金不包含物业管理费及乙方应付的其他相关费用。

4、经甲方同意乙方提前解除租赁合同退房的，乙方须按第一条约定的租金，按实际承租日期计算租金或者将差额补齐。

5、若乙方未能在每季到付日期的前3个工作日(法定节假日顺延)内，向甲方按时支付应支付的全额租金，逾期一日，乙方须按应缴当季总额的千分之五支付滞纳金(即按实际拖欠租金的自然天数计算直至向甲方全数付清其所应付的租金之日为止)。经甲方催缴未付租金超过10日，甲方有权收回承租房。

二、保证金：

1、双方一致同意，在本协议签署后3个工作日(法定节假日顺延)内，乙方向甲方支付相当1个月的标准租金，作为支付租赁房屋租金、保证屋内设备设施安全使用的履约保证金：共计人民币¥35000元(叁万伍仟元整)。

2、如乙方在承租期内未违反本合同规定且全额缴清应付租金及其他应付费用、保证使用设备设施安全完好，则甲方应于租赁期终止日起10日内将履约保证金全额、无息退还给乙方。

3、除经甲方书面同意，在租赁期内，乙方不得要求将支付甲方的履约保证金，作为因乙方拖欠甲方租金、滞纳金等费用或因乙方责任造成他人或设施设备损失赔偿损失方的赔偿金的抵扣、冲抵或赔偿费用。

4、若乙方提前解除合同(或甲方因乙方违约而依据约定解除本合同时)，所付保证金概不退还(不可抗力除外)；

三、物业管理费、其他各类费：

1、物业管理费、网络电话使用费由乙方统一承担。

2、在承租期内，乙方应自觉履行交纳房屋租金、物业管理费、电话费以及水电费等。

3、上述租金、保证金由乙方直接以现金\电汇方式支付给甲方。

4、其他办公设备及设施免费归乙方使用部分，详见附件清单内容。

第四章 交房改造、装修及维护

4.1 经由甲方同意后,乙方才可在承租房屋内进行内部装修、设备安装。

4.2 乙方应确保不会对承租房屋结构以及设备等造成任何破坏,且不会影响正常使用承租房屋。

4.3 若由于乙方的原因而对承租房屋的玻璃幕墙、建筑结构或空调系统等造成损坏而造成损失,或因乙方自行安装电气、设备及管道、线路使用不当、维修不善;或因装修产生各种污染而造成损失、索赔或法律诉讼等相关损失,均由乙方负责和承担。

4.4 若由于乙方非正常使用原因造成承租户内甲方权属的各种设备发生损坏,甲方可以代为维修,但必须由乙方承担维修费用,维修产生费用先在保证金内扣除。

4.5 对于乙方承租房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗,乙方不承担责任及费用。

第五章 承租房屋交还

5.1 在租赁期届满或提前解除合同时,乙方应自行拆除其对承租房屋所进行的任何附加装置,否则,该附加装置甲方有权处置,甲方对该附加装置移走或拆除所发生的费用由乙方承担。

5.2 在租赁期届满或提前解除合同退房时,乙方应搬走属于自己的物品,完成房屋的清洁。否则,该物品的遗失、损坏的责任由乙方自行承担,且甲方有权自行处理承租房屋内的留置物品及由保洁员对该承租房屋进行保洁,处理留置物品所发生的费用及房屋清洁费由乙方承担。

第六章 双方责任及保证条款

6.1 在租赁期内,甲方应为乙方承租房屋提供正常使用的能源及其它应具备功能,使公共设备、设施保持良好的运行状况。

6.2 在承租期内,除本租赁合同所述乙方违约情况外(或不可抗拒事件的发生),甲方不得无故收回承租房屋。

6.3 乙方承租房屋期间，必须严格遵守及遵从中华人民共和国的有关法律、规章及相关管理规定，依法经营，管理承租场所，严格按照本合同的约定和营业执照所规定的经营范围经营，并严禁乙方利用房屋进行违反法律及不道德的行为；若乙方违反国家相关法律、法规或规定以及本合同约定而给甲方及第三方造成损失，则乙方应承担损失赔偿的全部责任，同时甲方有权单方面解除本合同。

6.4 乙方须依据本合同约定时限和方式及时支付租金、保证金和各项应缴纳费用。若乙方违约，甲方有权在向乙方发出最后书面通告 10 天后的情况下，截断承租场所之电力、空调、水及其它设施的服务或供应等，由此引起的所有费用(包括重新接驳费用)及开支均由乙方承担。

6.5 未获得甲方书面同意，乙方不得以任何形式或方式将承租房屋的全部或部分转让、分租给第三方。

6.6 乙方须遵守有关防火、防盗的法律、法规及安全、卫生规则。

6.7 在承租期内，乙方发现该房屋内属甲方维护的附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方进行修复。甲方如未及时修复，乙方可自行或委托修复，费用由甲方负担，并从下月租金中直接扣除，若已发现损坏或故障而未在合理期间不予通知，造成涉及乙方损失或不能正常办公，其损失和责任甲方不予承担。

第七章 合同续约、终止

7.1 合同续约

7.1.1 租赁期届满，甲方有权收回承租房屋，乙方应于租赁期满日将承租区域完好交还给甲方。乙方如有意续租，须在本合同期满前一个月向甲方提出书面商洽要求函，在双方达成共识后，甲方优先续约给乙方继续租赁使用。

7.1.2 如乙方未在承租期终止日前一个月向甲方发出正式书面致函，甲方可视为乙方不再续租，在此种情况下，甲方或其代表、授权人有权在事先通知乙方的前提下，陪同有承租意向的第三方在不得影响乙方正常办公

情况下进入承租房屋视察，且甲方有权在租赁期满后立即将承租房屋租赁给第三方。

7.2 合同解除、终止

7.2.1 双方已履行完成本合同项下双方责任和义务，且合同到期自然终止。

7.2.2 因不可抗力致使本合同无法继续履行时，双方确认本合同可以终止。

7.2.3 甲乙双方协商一致达成共识，可以解除本合同。

7.2.4 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- 1、未按约定时间交付该房屋达 5 日的；
- 2、交房时房屋不符合合同约定，严重影响乙方使用的。

7.2.5 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：

- 1、不按照合同约定支付租金逾期超过 10 日的；
- 2、擅自改变该房屋用途的、转租给第三方、拆改变动或损坏房屋主体结构；
- 3、利用该房屋从事违法活动的、损害公共利益的。

7.2.6 除 7.2.4 条款、7.2.5 条款内容发生解除合同外，本合同其他条款已有约定可以解除、终止合同情况发生时，可按约定解除、终止合同。

第八章 违约及违约责任

8.1 本合同的任何一方不履行约定义务，或者违反本合同条款内容，给对方造成损失或致使本合同提前终止的，除本合同条款已约定的违约责任和赔偿以外，对未约定或未告知造成的损失，违约方须向守约方据实进行赔偿。

8.2 本合同的任何一方在遇到不可抗力且自身无过错的条件下,造成的延误或不能履约均免责,但必须采取一切补救措施以减小损失并提供证明,否则应对扩大的损失进行赔偿。

第九章 通知、变更

9.1 甲方对乙方发出的通知可送至承租房屋所述的地址。

9.2 双方同意除本合同有约定以外,如再发生变更之内容,须经双方协商同意并达成书面协议后方可生效,任何口头通知或电话、传真件均不作為本合同变更之依据。

第十章 纠纷解决及适用法律

10.1 凡因执行本合同所发生的,或与本合同有关的一切争议,应首先通过友好协商加以解决,若协商不能达成共识,任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。

10.2 在争议解决过程中,除有争议部分外,本合同其他条款和内容的效力、履行及依法修订不受影响。

10.3 本合同如有与法律、行政法规相抵触的内容,该内容无效,但不影响其他内容的有效性。本合同中未明确规定的事宜,双方均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十一章 合同生效及其他


11.1 本合同的附件及双方所签订的补充协议均为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。

11.2 本合同一式贰份,甲、乙双方各执壹份。具有同等的法律效力。

11.3 本合同自甲、乙双方法定代表人或授权代表人签字或加盖公章之日起生效。执行

11.4 本合同为本次租赁的唯一有效合同,若其他补充合同所示内容与本合同有冲突或出入,以本合同为准。

(以下无正文)

甲方(盖章/签字): 

法定代表人:

委托代理人:

通讯地址:

签约日期: 2017.6.15

电话:

传真:

开户银行:

账号:

乙方(盖章): 

法定代表人:

委托代理人:

通讯地址:

签约日期: 2017.06.15

电话:

传真:

开户银行:

账号:



备注: 提供立式空调5台 挂式空调1台租期结束归还

梁 

1
K
K
7

双方协议价

1.

拟评估拍卖房地产详情

案号：(2019)沪0115执4060号 ⁶⁰⁵⁶

财产所属一级分类：房产

财产所属二分分类：办公楼

财产所有权人：叶 [REDACTED]

财产名称：中友大厦

产权证号：普2004010751

不动产坐落：曹杨路1040弄1号15层北

建筑面积：584.26平方米

所在省市：上海

小区名称：中友大厦

户型：五室一厅一卫

所在楼层：15层

总楼层：28层

房屋朝向：南北

是否有电梯：有

申请人与被申请人确认该办公楼以人民币8763900元为第一拍的起拍价。

申请人： [REDACTED]

被申请人：叶 [REDACTED]

2019.7.29

第1页共5页

起拍价：8763900元

2019.7.29

大写：(捌佰柒拾陆万叁仟玖佰元正)