

房屋租赁合同

本合同双方当事人：



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屋事宜，订立本合同。

一、出租或预租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市虹口区吴淞路308号1301、1302室（以下简称该房屋）。该房屋出租建筑面积共计为383.63平方米，用途为办公，结构为框架剪力结构。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 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核准前，不得擅自改变前款约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲、乙双方约定，甲方于2013年3月28日前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自2013年3月28日起至2023年5月31日止，其中2013年3月28日起至2013年5月31日止为免租期。

3-2 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期满前3个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积租金为人民币3.5元。月租金总计为人民币40840元。（大写：肆万零捌佰肆拾元整）。该房屋租金10年内不变。甲方不

提供租赁发票，如需甲方提供给乙方发票产生的税费由乙方承担。

4-2 乙方的租金应根据先付后租的原则向甲方支付，每次预付叁个月租金，乙方应于每期的第一个月的第一日前向甲方支付租金。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按日租金的 0.05% 向甲方支付违约金。

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，在签订本合同时乙方向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为壹个月的租金，即人民币40840元。（大写：肆万零捌佰肆拾元整）。甲方收取保证金后应向乙方开具相应收据。租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

5-2 租赁期间，使用该房屋所发生的电、通讯、物业管理、车位等及所产生的其他费用由乙方承担。

5-3 乙方承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间：按物业管理公司收费通知规定支付，按乙方实际发生数分摊，因乙方使用不当而发生的设备维修费，按实际费用由乙方一次性支付。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复（但室内照明点灯、开关面板等修复费用由乙方根据甲方的收费标准予以支付，下同）；甲方应在接到乙方通知后的合理期限内进行维修。

6-2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。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，费用由乙方承担。

6-3 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。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前叁日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6-4 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，如按规定须向有关部门批准的，则还应由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归属及其维修责任等届时由甲、乙双方另行书面约定。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期满后十日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按双倍日租金向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

7-2 乙方返还该房屋应当恢复到甲方交付乙方使用时该房屋的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

7-3 乙方确认并同意，本合同租赁期满，乙方遗留在租赁房屋内的任何物品均为无主物品，甲方可行径进入该房屋并自行处置任何物品而无需得到乙方的同意，但乙方应承担甲方处置这些物品而产生的所有费用。

八、转租、转让和交换

8-1 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内，需事先征得甲方的书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间居住房屋，不得分割转租。

8-2 乙方转租该房屋，应按规定与接受转租方订立书面的转租合同，并按规定向该房屋所在区、县房地产交易中心登记备案。

8-3 在租赁期间，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。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。

8-4 在租赁期间，甲方如有意将该房屋出售，则甲方承诺其应需在3个月前通知乙方，并协助乙方在同等条件下获得优先购买权。

九、解除本合同的条件

9-1 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：

- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (二) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- (三) 该房屋损毁、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (四) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

9-2 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贰倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (一) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后30日内仍未交付的；
- (二) 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的；或甲方交付的房

屋存在缺陷，危及乙方安全的。

(三) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

(四) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

(五) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各种承租的房屋；

(六) 乙方逾期不支付租金累计超过 30 天的；

(七) 乙方逾期支付电、通讯等费用并经甲方催告后仍不支付的；

(八) 乙方在收到甲方通知后三天内仍未将租赁保证金全额补足的。

十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起拾日内修复，逾期不修复的，甲方同意视情况减少租金或变更有关租赁条款。

10-2 因甲方未在本合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方承担赔偿责任。

10-4 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 2 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。

10-5 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，甲方有权要求乙方恢复房屋原状并承担费用，致使该房屋损坏的，乙方应予以赔偿。

10-6 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 2 倍向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

十一、其他条款

11-1 本合同自双方签字后生效。

11-2 除本合同另有规定外，在租赁期内，如该房屋进行抵押后，当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋的，则甲方向乙方承诺在此前合理的期限内书面征询乙方的购买意见，若乙方在约定的期限内未做出书面购买意见，视同乙方放弃该单元的购买权。

11-3 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。

11-4 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。

11-5 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可选择下列第（一）/（二）种方式解决：

（一）、提交上海市仲裁委员会仲裁；

（二）、依法向人民法院起诉。

日期：2013年3月28日