

上海市房屋租赁合同

(合同编号:)

本合同双方当事人:

出租方(下称“甲方”): 上海 实业股份有限公司

承租方(下称“乙方”): 上海 艺术培训学校

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地产事宜,订立本合同。

一、出租房屋情况

(一) 房屋基本情况

- 1、产证编号: 沪房地嘉字(2015)第(042538)号
- 2、权利人: 上海 实业股份有限公司
- 3、房屋座落: 安亭镇和静路986号世康大厦201-202商铺
- 4、建筑面积: 1518.82 平方米

(详见附件:房屋所有权证复印件)

(二) 甲方作为该房屋的【房地产权人】与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已告诉乙方该房屋【已】设定抵押。

(三) 甲方确认房屋竣工时已通过国家相关部门的消防验收,并具有消防验收合格的意见书。

(四) 甲方承诺最迟2018年3月31日前,对该租赁房屋中原有的与乙方无关的营业登记、注册等证照,予以撤销。并同意协助乙方办理二次消防验收证明及注册营业执照。

(五) 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求,现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜,由甲、乙双方分别在本合同附件

二、三中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

(一) 乙方向甲方承诺, 租赁该房屋作为教育培训使用, 并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(二) 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而未核准前, 不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

(一) 甲乙双方约定, 甲方于2017年10月01日前向乙方交付该房屋, 至2017年12月31日为免租装修期。房屋租赁期为2018年1月1日起至2027年12月31日止。

(二) 租赁期满, 甲方有权收回该房屋, 乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的, 则应于租赁期届满前1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。

(三) 乙方在同等条件下有优先续租权。

四、租金、支付方式和限期

(一) 甲、乙双方约定, 该房屋年租金如下:

第一年年租金为500000元整 (金额: 伍拾万元整);

第二年年租金为500000元整 (金额: 伍拾万元整);

第三年年租金为500000元整 (金额: 伍拾万元整);

第四年年租金为525000元整 (金额: 伍拾贰万伍仟元整);

第五年年租金为525000元整 (金额: 伍拾贰万伍仟元整);

第六年年租金为525000元整 (金额: 伍拾贰万伍仟元整);

第七年年租金为551250元整 (金额: 伍拾伍万壹仟贰佰伍拾元整);

第八年年租金为551250元整 (金额: 伍拾伍万壹仟贰佰伍拾元整);

第九年年租金为551250元整 (金额: 伍拾伍万壹仟贰佰伍拾元整);

第十年年租金为551250元整 (金额: 伍拾伍万壹仟贰佰伍拾元整)。

租赁期间, 出租方不得以任何理由任意调整租金。

(二) 付款方式：租金和物业管理费每半年支付一次。每年 12 月 15 日前交付第二年上半年的租金和物业管理费，每年 6 月 15 日前交付本年下半年的租金和物业管理费。收到上述款项后甲方须开具相应的发票。水电费由物业代为按月缴纳，手续同上。

(三) 乙方支付租金的方式如下：

收款行： 银行股份有限公司上海安亭支行

账户名称：上海 实业股份有限公司

收款账户：

五、保证金和其他费用

(一) 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，即(人民币) 145000 元(大写：壹拾肆万伍仟元整)。甲方收取保证金后应向乙方开具收款发票。

租赁关系终止时，若乙方未出现任何违约行为，甲方收取的房屋租赁保证金将全额返还。

(二) 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、物业管理 (4.4 元/平方/月) 共计：80000 元/年 (大写：捌万元整)，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视等费用由乙方承担。

(三) 在租赁合同履行期间，若乙方出现以下情况，甲方有权不予退回租赁保证金：

- 1、逾期未支付的租金、管理费及其他费用；
- 2、由于乙方及其职员、装修人员的故意或过失而给甲方带来的损失；
- 3、乙方来访客人的故意或过失而给甲方带来的损失；
- 4、乙方依据合同应支付的违约金、滞纳金；
- 5、其他依据合同应由乙方向甲方支付的费用或由甲方待乙方先行支付的费用。

(四) 甲方应将不予退回租赁保证金的情况书面通知乙方。乙方必须在十日内把租赁保证金再次支付给甲方。若乙方在十日内仍未补

缴租赁保证金，则视为乙方违约，甲方有权提前收回该房屋并单方面解除合同且乙方仍需承担本合同项下所有的违约责任。

六、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，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；甲方应在接到乙方通知后的3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。

(二) 租赁期间，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或发生故障的，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。

(三) 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7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。

七、房屋返还时的状态

(一) 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期【届满之日】返还该房地产，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按(人民币)4元/平方米(建筑面积)向甲方支付该房屋占用期间使用费。逾期十五日以上的，甲方有权中断水、电、空调、热力之供应。给甲方造成损失的，则甲方除向乙方收取上述占用使用费外，还有权向乙方追索因其未能按时迁出而给甲方造成的损失。

(二) 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。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。

(三) 在甲、乙双方还未签署续租合同之前，甲方有权在租赁期限的最后三个月内在任何合理时间内，在给予乙方通知后带领客户参观该房屋，但应以尽量不影响乙方的正常工作为前提，乙方应予以配合。

八、转租、转让和交换

(一) 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。否则甲方有权单方面解除租赁合同, 并属于违约行为, 承担相应的违约责任。

(二) 乙方转租该房屋, 应按规定与承租方订立书面的转租合同。

(三) 在租赁期内, 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。

(四) 在租赁期内, 甲方如需出售该房屋, 应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。甲方应协助乙方进行房租租赁合同的登记。

九、解除本合同的条件

(一) 甲、乙双方同意在租赁期内, 遇到下列不可抗力情形之一的, 本合同终止, 双方可互不承担责任, 但可各自享有政府应有的补偿利益:

- 1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- 2、该房屋因社会公共利益被依法征用的;
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;
- 5、遇到不可抗力的战争、灾难、影响到办学的;
- 6、国家政策的改变致使乙方无法办学的;
- 7、_____/_____。

(二) 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3倍支付违约金; 给另一方造成损失的, 支付的违约金不足抵付损失的, 还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分:

- 1、甲方未按时交付该房屋, 经乙方催告后十日内仍未交付的;

2、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；

3、乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

4、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

5、乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

6、乙方逾期不支付租金（含物业费）超过十日的。每逾期一日，乙方应按（人民币）4元/平方米（建筑面积）向甲方支付该房屋占用期间使用费。逾期十五日以上的，甲方有权中断水、电、空调、热力之供应。给甲方造成损失的，则甲方除向乙方收取上述占用使用费外，还有权向乙方追索因其未能按时迁出而给甲方造成的损失。

十、违约责任

（一）该房屋交付时存在缺陷的，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的7日内进行修复、逾期不修复的，甲方与乙方达成一致后同意减少租金并变更有关租金条款。

（二）因甲方未在该合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

（三）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，甲方应承担赔偿责任。

（四）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的3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。

（五）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，甲方可以要求乙方【恢复房屋原状】。

（六）租赁期间，非本合同规定或甲方同意的情况下，乙方中途擅自退租的，乙方应向甲方支付违约金（即，三个月租金）。若违约金

不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

(七) 若因乙方原因终止合同的，则视为乙方违约，租赁保证金即转为违约赔偿金的一部分，不予退回。若乙方同时违反本合同的其他规定，乙方还须承担该规定项下的责任。

十一、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第2种方式解决：

(一) 提交 / 仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向甲方所在地人民法院起诉。

十二、其他条款

(一) 租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前60日书面征询乙方购买该房屋的意见。

(二) 本合同自双方【签字之日】生效。双方约定，自合同生效之日起30日内，按规定共同向房屋所在地街道、镇（乡）社区事务受理中心办理登记备案，领取房屋租赁合同登记备案证明。因甲方逾期未会同乙方办理登记备案影响乙方办理居住登记的，乙方可按规定单独办理租赁信息记载。

(三) 本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，双方应按规定及时向原受理机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未会同乙方办理登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。

(四) 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。

(五) 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。

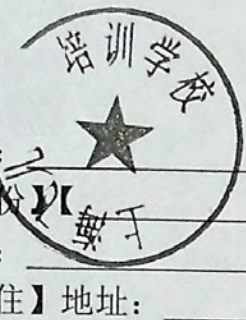
(六) 本合同连同附件一式 3 份。其中：甲、乙双方各持一份，嘉定区【区】房地产交易中心或农场局受理处一份（办理登记备案或信息记载后，由社区事务受理中心转交）均具有同等效力。

以下为空白

甲方： _____
【身份】：【法定代表人】
证号： _____
【居住】地址： _____

邮政编码： _____
代理人： _____
手机： _____
【本人】【法定代表人】
(签章) _____

2017年10月9日 签于：

乙方： _____
【身份】：【李丁】
证号： _____
【居住】地址： _____

邮政编码： _____
代理人： _____
联系电话： _____ 手机： _____
【本人】【法定代表人】
(签章) _____

2017年10月10日 |

公司
专用章