

上海市房屋租赁合同

(合同编号:)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海 实业股份有限公司

承租方(乙方): 上海 娱乐有限公司

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 301、302
- 4、建筑面积: 1542.70 平方米

(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) 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 商业 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, 房屋续租期自 2019 年 09 月 01 日起至 2024 年 09 月 31 日止, 第 1 个月为免租期。

(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。

四、租金、支付方式和限期

(一) 甲、乙双方约定, 该房第一年租金为 750452 元整 (大写: 柒拾伍万肆佰伍拾贰元), 第二年、第三年年租金为 787975.00 元整 (大写: 柒拾捌万柒仟玖佰柒拾伍元), 第四年、第五年年租金为 827374.00 元整 (大写: 捌拾贰万柒仟叁佰柒拾肆元), 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: 租金每年支付一次, 提前十五天支付下年度租金, 续租合同首次支付在原合同期满前十五天。

(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, 续租合同生效前十五日内, 乙方应向甲方支付房屋租赁履约保证金 (人民币) 60000.00 元 (大写: 陆万元整)。水电费周转金 10000.00 元整 (大写: 壹万元整), 甲方收取履约保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁关系终止时, 甲方收取的房屋履约保证金将全额无息返还。

(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 (2 万/年) 等费用按由【乙方】承担。

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 15 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。

(四) 免费提供楼顶广告位壹个, 日常保养、维修、安全责任等全部由乙方负责并承担。

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) 2 元/平方米(建筑面积)向甲方支付该房屋占用期间使用费。

(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。

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。

(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。

九、解除本合同的条件

(一) 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:

- 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、甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分的。

6、 / _____。

(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5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超过半个月的；
- 7、租赁期间甲方承诺产权内物业不得出现经营相同项目（KTV），如乙方未经营则协商处理。

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的 3 倍向甲方支付违约金。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。

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) 依法向甲方所在地的人民法院起诉。

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) 考虑乙方经营停车需求, 甲方同意在(18:00--0:00 时) 免费提供 12 个地面停车位, 期间乙方需遵守甲方相关管理规定。

(三) 本合同自双方【签字之日】生效。双方约定, 自合同生效之日起 / 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

以下空白

甲方：_____

【身份】【 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)_____

乙方：_____

【身份】【 证】

证 _____

【 地址：_____

邮政编码：_____

代理人：_____

联系电话：_____ 手机：_____

【本人】【法定代表人】

(签章)_____

2016年 8月 5日 签于：嘉定 年 月 日 签于：