

上海市房屋租赁合同

本合同双方当事人：

出租方（甲方）：段

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》（以下简称：《条例》）、《上海市静安区人民法院（2016）沪0106民初27629号民事判决书》和《以租金抵债协议》（债权人：段，欠债人：房屋实际控制人詹）的相关规定，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. 出租房屋情况

(1) 甲方出租给乙方的房屋座落在本市静安区永和路118弄43号1104室（以下简称该房屋）。该房屋建筑面积为328.70平方米，房屋土地用途为工业，房屋类型为工厂，结构为钢混。甲方已向乙方出示：房地产权证/上海静安区人民法院判决书/以租金抵债协议，房产证编号：沪房地闸字（2013）第022221号

(2) 甲方作为该房屋的债权人与乙方建立租赁关系。订立本合同前，甲方已告知乙方该房屋已设定抵押。

(3) 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

(1) 乙方向甲方承诺，租赁该房屋 企业办公 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) 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. 付款日期和租赁期限

(1) 甲、乙双方约定，甲方于 2019年6月1日 日向乙方交付该房屋。房屋租赁期自 2019年6月1日 起至 2022年6月1日 止。

(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，则应于租赁期届满前 壹 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

(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) 2.5 元。每月租金总计为 (人民币) 25000.00 元。(大写: 贰万伍仟 / 佰 / 元 / 角 整)。该房屋月租金 叁 (年) 不变。自第 肆 (年) 起，双方可协商对租金进行调整。有关事宜双方可自行约定。

(2) 乙方应于每期 首月1日 前向甲方支付租金。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按月租金的 银行利息 支付违约金。

(3) 乙方支付租金的方式如下: 租金交一押一

五. 保证金和其他费用

(1) 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，保证金为 壹 个月的租金，即人民币 贰万伍千 元。甲方收取

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。

(2) 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气及通讯 / 等费用由 乙方 (甲方/乙方) 承担。其他有关费用，均由 乙方 (甲方/乙方) 承担。

(3) 乙方 (甲方/乙方) 承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间：按实际帐单及时支付。

六. 房屋使用要求和维修责任

(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；甲方应于接到乙方通知后的 5 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。

(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。

(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 3 天通知乙方。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。

(4) 除该房屋已有装修及设备外，乙方另需装修或增设附属设施 and 设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由 乙方 报请有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

七. 房屋返还时的状态

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

(1) 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的 当 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 月租金 的 银行利息 向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

(2) 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

(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。

(2) 乙方转租该房屋，应按规定与接受转租方可订立书面的转租合同。并按规定向该房屋所在区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案。

(3) 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应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

(4) 在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前叁个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

九. 解除本合同的条件

(1) 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一，本合同终止，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；
- 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，现被处分的。

(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银行利息付违约金；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：

①甲方未按时交付该房屋，经一方催告后3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；

③甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的；

④乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

⑤因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

⑥乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租或与他人交换各自承租的房屋；

⑦乙方逾期不支付租金累计超过7天的；

十. 违约责任

(1) 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的10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。

(2) 因甲方未告知乙方，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。

(3) 租赁期内，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。

(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，甲方应按月的租金的银行利息向乙方支付违约金。若违约金不足抵押乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(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或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方 恢复房屋原状（恢复房屋原状/赔偿损失）。

(6) 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月的租金的 银行利息 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交付。

十一. 其他条款

(1) 租赁期间，甲方需抵押该房屋，应书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋当事人协议以折价、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。

(2) 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填写的文字与铅印文字具有同等效力。

(3) 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。

(4) 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，双方同意选择下列第 贰 种方式解决：

① 提交 二 仲裁委员会仲裁；

② 依法向上海市静安区人民法院起诉。

(5) 本合同连同附件一式 3 份。其中：甲、乙双方各执一份，以及各一份，均具有同等效力。

补充条款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

1. 物业管理费由乙方支付。
2. 乙方需要租金发票税费由乙方支付。

出租方（甲方）：段

承租方（乙方）：

国籍：中国

国籍：中国

法定代表人：

法定代表人：董

注册证号/身份证号码：

注册证号：

住址：

住址：

邮编：

邮编：

联系电话：

联系电话：

委托代理人： / /

委托代理人：

签名盖章：

签名盖章：



签约日期: 2019. 6. 1.

签约地点: 上海

签约日期: 2019 年 6 月 1 日

签约地点: 上海