


房屋（商铺）租赁合同

出租方(甲方):上海 [REDACTED]

承租方(乙方):([REDACTED])上海 [REDACTED]

身份证号码:[REDACTED]

住址:上海市浦东新区 [REDACTED]



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(商铺)事宜,订立本合同。

一、出租房屋(商铺)情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋坐落于 上海市黄浦区河南南路 33 号一楼(面积: [REDACTED])、二楼(面积: [REDACTED])、三楼(面积: [REDACTED])、四楼(面积: [REDACTED]),(以下简称该房屋)。

1-2 甲方作为该房屋的房地产权利人或房地产权利人的受托管理方与乙方建立租赁关系。

1-3 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

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该房屋一楼([REDACTED])、二楼、三楼、四楼作为酒店使用,一楼的具体位置和工程相关事宜由甲乙双方另行协商确认。

2-2 乙方须遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定,遵守中国法律法规、和行政机关制定的各类规范性文件。自行申请并获得上述营业所需的一切政府许可或批准证书。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。

2-3 乙方必须严格遵守消防规定,乙方如有违反,甲方可以终止合同并不承担责任,甲方有权对租赁用途的合法性进行监督,如乙方违反本合同规定的用途而造成甲方或第三人损害,乙方承担相关责任。

2-4 甲方有权对租赁用途的合法性进行监督,如乙方违反本合同规定的用途,甲方可随时终止本合同,并追究乙方的违约责任。

三、交付日期、免租期、租赁期限

3-1 甲、乙双方约定,甲方交付房屋时出具书面进场通知书。以甲方书面通

知乙方进场之日，为合同约定租赁期限的起始日期。

3-2 免租期：免租期 90 天，自甲方书面通知乙方进场之日开始起算。

3-3 房屋租赁期限：10 年，租赁起始日：甲方书面通知乙方进场之日。

3-4 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二个月，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、租金计算方式、支付方式

4-1 该房屋一楼约 [] 平方米，房屋每日每平方米建筑面积租金为人民币 [] 元，月租金为 [] 元（含税，大写： [] ）（年租金计算方式为：日租金×365 天）。

4-2 该房屋二楼（面积： [] 平方米）、三楼（面积： [] 平方米）四楼（面积： [] 平方米），合计： [] 平方米。每日每平方米建筑面积租金为人民币 5.72 元。月租金总计为人民币 [] 元（含税）（大写： [] ）。（年租金计算方式为：日租金×365 天）

4-3 乙方按 付陆押叁 的付款方式支付租金。于签订合同之日起 3 日内支付 陆 月租金 [] （大写： [] ），甲方应在收到租金和押金后开具增值税专用发票及押金收据。乙方支付第二次租金开始，应提前 30 日向甲方支付下次租金（乙方支付日距当次租期截止日不少于 30 日）。乙方应以汇款方式按时将租金汇入甲方开户，银行帐号内（汇入其他账号无效）。甲方帐号如下：

名称： [] 有限公司

开户行： []

帐号： []

4-4 该房屋租金自甲方书面通知乙方进场之日起十年内的租金调整方式如下：

第一期：自甲方书面通知乙方进场之日起至第二年止（共 730 天），双方约定租金不变；

第二期：自第三年起至第五年止（共 1095 天），此期间内每年租金=第二年租金+第二年租金*8%。租金递增后，乙方在支付租金时，需补足押金（押金按当期 3 个月的租金计算，不足部分由乙方补足）。

第三期：自第六年起至第八年止（共 1095 天）此期间内每年租金=第五年租金+第五年租金*6%。租金递增后，乙方在支付租金时，租金递增后，乙方在支付租金时，需补足押金（押金按当期 3 个月的租金计算，不足部分由乙方补足）。

第四期：自第九年起至第十年止（共 730 天），此期间内每年租金=第八年租金+第八年租金*6%。租金递增后，乙方在支付租金时，需补足押金（押金按当期 3 个月的租金计算，不足部分由乙方补足）。

4-5 遇国家通货膨胀指数涨幅大于或等于 8%，甲乙双方按通货膨胀指数来调整租金。

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，乙方向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为该房屋叁

个月的租金,即人民币 _____元(大写: _____元玖角壹分)。于签订合同之日起3日内支付,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。

5-2 租赁期间,自甲方交付乙方起,乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、车辆停置和物业管理等费用均由乙方承担。该房屋的物业管理合同,由乙方与甲方指定的物业公司另行签约。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 乙方应遵照政府有关部门的要求,自行办理工商、税务、环评、消防、卫生、烟酒专卖、食品、治安等相关手续,取得营业执照及相应的各类许可证和配置相应的各类设备、设施,甲方应积极配合。

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。

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。甲方或物业对该房屋进行检查、养护,应提前3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 甲方建议乙方对放置于租赁单位内属于乙方的财产进行投保,甲方对发生在乙方租赁单元之内的财产损失及人身伤害概不负责。

6-5 乙方应负责经过其装修而添加的设施设备的安全性并承担维修责任。因上述设施设备的故障、损坏造成甲方提供的租赁单元及附属设施损坏或造成第三人的财产损失或人身伤害的乙方应承担赔偿责任。

6-6,乙方应自觉做好门前清洁卫生,负责清运所产生的建筑与生活垃圾,不对周边环境造成污染。

6-7 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,按规定向有关部门审批的,则还由甲方委托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及其维修责任由乙方自行负责,如乙方对房屋内用电设施、设备需要增容,需自行申请办理解决。

6-8 因乙方租赁该房屋时需对该房屋进行整改,乙方自行拆除该房屋内的自动扶梯,并安装直梯。直梯安装后所有权归甲方所有,乙方只有使用权。

6-9 涉及到消防部门审批的,甲、乙双方应严格按照消防审批程序办理。

6-10 联系人及邮箱:

甲方联系人为: _____, 电话 _____
电子邮箱 _____;

乙方联系人为: _____, 电话 _____
电子邮箱 _____。

甲乙双方确认上述邮箱为双方各自实际使用并存续的电子信箱,上述邮箱用于甲乙双方沟通房屋租赁的相关事宜及收发相关法律函件。

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届满后的三日内返还该

房屋,未经甲方同意逾期返还房屋的,每逾期一日,乙方应按15元/平方米向甲方支付该房屋占用使用费。

7-2 乙方应在租赁期限届满日或提前终止日后一天内,将该房屋按照良好使用的状态并经甲方验收和书面确认后返还给甲方(乙方无需拆除该房屋地面、吊顶等饰面,但应搬离乙方所有的可移动物品)。

八、转租、转让和交换

8-1 乙方没有得到甲方书面许可,乙方不得转租该房屋。

8-2 乙方对房屋进行整改的,整改方案必须通过甲方审核并书面许可。

8-3 在租赁期内,甲方抵押、出售该房屋,无须通知乙方,乙方同意放弃优先购买权。

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被依法征用的;
- (三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- (四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;

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,应向另一方支付2个月的租金作为违约金;

- (一) 乙方未征得甲方书面同意改变租赁商铺用途;
- (二) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- (三) 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;
- (四) 乙方违反商铺物业管理的有关规定,情节严重且经物业公司提出整改后要求后仍不改正的;
- (五) 乙方经营活动违反法律、法规的;
- (六) 乙方未取得政府相关部门批准进行经营活动的。

十、违约责任

10-1 若乙方逾期支付租金的,每逾期一日,乙方应按所欠租金的千分之三向甲方支付滞纳金。乙方逾期支付租金累积满一个月的,甲方有权单方面解除合同并追究乙方的违约责任。

10-2 租赁期间,乙方未按本合同约定,私自改变房屋用途或违规改造房屋结构而造成甲方或第三人损害,乙方承担相关法律责任。

10-3 租赁期间,非本合同规定的情况,甲方中途收回房屋的,甲方支付乙方2个月的租金作为违约金。

10-4 租赁期间,非本合同规定的情况,乙方中途擅自退租的,乙方向甲方支付2个月的租金作为违约金。该房屋已形成的附合装修装饰物、固定设备等归甲方所有,乙方不得擅自拆除。

十一、其他条款

11-1 乙方在装修施工前,须将装修设计施工图纸交与甲方审核通过,并取得物业装修施工许可证后方可进行装修施工。

11-2 若乙方选择退租,对房屋已进行的装修不得要求甲方返还或补偿。

11-3 乙方承诺不以任何名义或形式做出搭建、封闭阳台、安装卫星天线等有损外立面及其整体的统一、美观的行为。否则,甲方或物业公司一经发现有权采取包括提起诉讼在内的法律措施或手段要求乙方拆除,并追究乙方的其他民事责任,甲方或物业公司为行使上述权利而支出的所有费用由乙方承担。

11-4 乙方在租赁期满或中途退租 30 天前,需向相关部门申请该物业营业执照及经营地注销登记。否则,未注销的逾期月数按合同中规定的月租金向甲方支付房屋占用费,未逾一个月的按一个月计算。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。

11-5 本物业为现房,乙方自行验收,且已详细了解所租商铺的状况,认为商铺的地理位置、面积结构等均符合自己所需的商业用途后自愿签订本合同。

11-6 乙方自觉遵守国家的法律、法规,否则一切后果自负。

11-7 如遇政府拆迁,国家赔偿中对乙方经营和装修的赔偿部分归乙方所有,其余赔偿皆归甲方所有。

11-8 本合同自双方签字盖章后生效。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。

11-9 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。

11-10 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,向合同履行地人民法院起诉。

11-11 本合同连同附件一式四份,甲、乙双方各持二份,每份具有同等效力。

出租方
 法定代
 住址:
 电话:
 签字/盖章:

承租方(乙方):
 住址:上海市
 电话:
 签字/盖章:

2
18

18