

# 租赁管理合同

合同编号: VJ-DF-ZL-19052500001

甲方(资产管理方): 上海  
统一社会信用代码: 913  
法定代表人名称: 张  
送达地址: 上海市浦东新区  
联系电话:

乙方(承租方):  
身份证号: /  
统一社会信用代码:  
法定代表人名称: 孔  
法定代表人身份证号:  
送达地址: 上海市  
联系电话:

A区12号楼

(上海)有限公司

## 特别提示:

本合同的所有条款由双方进行了充分的协商,全部条款甲方均已向乙方作详细解释说明,乙方均能理解其包含的法律后果,各方对本合同条款理解无误。  
本协议签订过程中及履行过程中,涉及需经甲方确认的内容均以甲方加盖公章为准,涉及乙方确认的应以乙方或乙方授权委托的代理人签字、盖章为准。若不符合上述盖章签字的确认方式,双方的权利义务履行应以本合同约定为准,其余任何个人出具的口头或书面意思表示对双方均不发生法律效力,本合同手写无效。乙方承诺知晓并充分了解上述合同全部权利义务。

廉洁提示:尊敬的客户,当您在签订该协议时,我司均采用支付宝、微信、转账等非现金形式收款,对所收钱款均会开具票据,若在双方合同协商谈判、签署和履行过程中,遇到索要回扣、故意刁难、乱收费等严重违规问题,请按照如下方式举报:  
举报邮箱: service@vanje.com.cn  
举报电话: 4006178899

根据《中华人民共和国合同法》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,具体约定如下:

## 一 甲方房产情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在上海市浦东新区江镇展阳路225弄83号205室、206室、207室、208室、209室,商铺编号205、206、207、208、209,面积为291.11平方米,以下简称“房产”,房产权利人(以下简称“权利人”)见附件四《商铺一铺一价表》。

1-2 本合同生效前,甲方已向乙方出示房产权证复印件(编号为/),或该租赁房产买卖合同。

同复印件(预售合同编号为/), 并已告知乙方该房产(√已/□未)设定抵押, 甲方不因该房产暂未办理房产证或(√已/□未)设定抵押而承担任何违约责任。

1-3 乙方在签订本合同前已测量过并认可上述面积。如果与其中一间商铺最终房产证面积存在3%以内的误差则上述面积不作调整; 如果面积误差大于3%, 则自其中一间商铺业主向甲方交付房产证之日起按照房产证面积调整, 但之前的总费用(由代收租金、乙方向甲方支付的运营管理费组成)不再调整。具体由甲方以书面的形式告知乙方即生效, 一铺一价表做相应的调整。

1-4 甲方拥有该房屋的合法管理权利, 房产权利人与乙方建立租赁关系。

1-5 使用范围: 乙方仅使用本合同中约定的建筑面积(具体范围详见《附件一: 房产平面图》)和指定广告(仅指店招, 具体范围详见《附件二: 广告位置平面图》)位置; 公共部位、公共设施按物业管理的规定为上海现代时尚商业管理有限公司所有, 乙方不得侵占。

1-6 甲乙双方确认, 乙方签署本协议即表示其接受甲方提供的营销平台(APP)、预付费卡、统一收银系统。有关营销平台(APP)、预付费卡、统一收银系统的使用规则由甲方另行制定, 乙方需遵照执行。

## 二 租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺, 租赁该房产作为商业用房使用, 经营业态为: 办公, 经营品牌为: 阿尔菲国际货运代理(上海)有限公司, 并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定等所有法律法规。

2-2 乙方保证, 在租赁期限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, 不得擅自改变第2-1条约定的用途。

## 三 交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定, 乙方于本合同生效之日按约缴纳首期总费用(本合同第5-2条), 甲方于2019年06月1日前(以甲方最终确定的交付之日为准, 具体见双方签署的交付确认书, 若交付日提前或延迟, 本合同约定的相应时间节点: 包括但不限于合同起租日、优惠起始日、总费用起算日、租赁期满日相应提前或延迟√)向乙方交付该房产。乙方未按前述期限接受该房产的, 租赁期限按合同约定或甲方最终确定的交付时间起算, 且甲方不承担任何责任。若乙方逾期接收该房产达30日的, 则视为乙方违约, 甲方还有权随时单方面解除本合同, 且由此造成的一切损失由乙方承担。

3-2 乙方在此声明: 在签订本合同前已经现场视察过该房产, 对该房产及其附属设施设备工程条件(详见《附件三: 房产及其附属设施设备工程条件》)的现状充分了解, 乙方确认该房产及其附属设施设备工程条件符合乙方防潮、防火、防水、防盗等交付条件, 并无任何异议。

3-3 房产租赁期为: 2019年06月01日起至2023年09月30日止(具体起始时间以甲方实际交房时间为准)。

3-4 房产租赁期满, 甲方有权收回该房产, 乙方应按合同约定如期返还房产, 乙方如希望继续承租该房产的, 应于租赁期届满前的三个月前, 向甲方提出续租的书面要求, 双方可以就合同延期事宜商榷, 如对此达成一致意见的应重新签订租赁合同。

## 四 优惠期

4-1 鉴于甲方有可能未及时向乙方提供商铺产权证等证件, 或为扶持乙方经营, 或考虑到乙方装修所需, 或鼓励乙方长期经营, 甲方给予乙方下述优惠期, 优惠期自甲方实际交房之日起计算, 乙方同



因商铺产权证等证照未收到向甲方追究任何责任。优惠期之外, 收费单价恢复为合同第五条约定的总费用水平。具体优惠期的安排及优惠金额见下表:

优惠起始日期	优惠截止日期	优惠比例 (百分比)	优惠金额 (人民币元)
2019/6/1	2019/8/31	100%	50886.03

4-2 乙方在优惠期内仍需缴纳物业管理费、运营管理费、装修管理费和其他费用 (包括但不限于乙方使用该房产所发生的水、电、煤气、通讯、其它设备等费用)。

**五 代收租金、运营管理费的支付方式和期限**

5-1 甲乙双方约定, 乙方依约使用租赁房屋并向甲方缴纳商铺总费用 (以下简称“总费用”, 该费用包含 90% 的代收租金及 10% 运营管理费), 租赁房屋原则上为先付后用, 该房产的第一个计费时段的总费用标准为 (人民币) 1.9 元/平方米/天 (税后), 总费用在租赁合同期内会有一定比例递增, 具体递增金额以下表为准。

§ (租赁账期表)

账期编号	账单起始日期	账单截止日期	代收租金金额 (税后)	运营管理费金额 (税后)	总费用	应付日期
1	2019/6/1	2019/8/31	0	0	0	/
2	2019/9/1	2019/11/30	45424.08	5047.12	50471.2	签约当日
3	2019/12/1	2020/2/29	45424.08	5047.12	50471.2	2019/11/16
4	2020/3/1	2020/5/31	45424.08	5047.12	50471.2	2020/2/15
5	2020/6/1	2020/8/31	45424.08	5047.12	50471.2	2020/5/17
6	2020/9/1	2020/11/30	45424.08	5047.12	50471.2	2020/8/17
7	2020/12/1	2021/2/28	45424.08	5047.12	50471.2	2020/11/16
8	2021/3/1	2021/5/31	45424.08	5047.12	50471.2	2021/2/14
9	2021/6/1	2021/8/31	47695.28	5299.48	52994.76	2021/5/17
10	2021/9/1	2021/11/30	47695.28	5299.48	52994.76	2021/8/17
11	2021/12/1	2022/2/28	47695.28	5299.48	52994.76	2021/11/16
12	2022/3/1	2022/5/31	47695.28	5299.48	52994.76	2022/2/14
13	2022/6/1	2022/8/31	50080.05	5564.45	55644.5	2022/5/17
14	2022/9/1	2022/11/30	50080.05	5564.45	55644.5	2022/8/17
15	2022/12/1	2023/2/28	50080.05	5564.45	55644.5	2022/11/16
16	2023/3/1	2023/5/31	50080.05	5564.45	55644.5	2023/2/14
17	2023/6/1	2023/8/31	52584.07	5842.67	58426.74	2023/5/17
18	2023/9/1	2023/9/30	17528.02	1947.56	19475.58	2023/8/17

(若该房产为拆分或合并后的整体出租, 则拆分各个部分面积或合并中所占部分面积对应总费用标准详情见《附件四: 商铺一铺一价表》)

以上代收租金、运营管理费均为已计算优惠后的金额, 代收租金为甲方代权利人代收代付, 租

本合同生效后,若乙方发生停产、歇业、停业整顿、生产经营出现严重困难、财务状况恶化、被吊销营业执照或行政处罚、涉及重大诉讼或仲裁等,均应立即书面通知甲方,并为继续履行本合同提供担保。

乙方知晓存在甲方无法或不能及时取得开发商大产权证的可能性,乙方同意自行处理由此造成的问题与甲方无涉。

7-2-10 乙方兹向甲方作出如下承诺:

- (1)乙方在该房产内进行的业务经营和一切其它行为、活动,都须遵守、服从及符合中国法律、法规及政府有关部门颁布的指令、规章和甲方、物业管理公司要求。如乙方收到任何政府机关关于或影响该房产或其设施的书面通知或者有任何第三人对该房产主张权利的,乙方须立即书面通知甲方。
- (2)乙方保证甲方不因在该房产内销售的商品或提供的服务而收到任何第三方的投诉或索赔,由乙方承担因其经营行为所发生的一切债权债务纠纷、投诉、索赔等行为的法律和经济责任。
- (3)乙方保证不在该房产内做出任何可能骚扰甲方或其它租赁客户的行为。
- (4)乙方保证不在该房产内生产、加工任何与所经营业种无关的物品或商品。
- (5)乙方保证不在该房产内存放危险物品及泄露、渗透有毒有害的气体 and 气味。
- (6)乙方保证不在该房产外进行任何兜售、招揽行为。
- (7)乙方保证在进出商品或货物时,在指定的地点装卸货物,且不影响其他租赁客户的正常营业。

未经甲方同意,乙方不得将任何物件(包括标牌、广告牌、货物、纸盒、障碍物等)安装、张贴、堆放在公共设备、公共部位。

(8)乙方承诺在以发售会员卡或预售消费款等任何方式进行的营销活动,本合同生效后及本合同终止或提前终止后产生的纠纷由乙方承担全部责任。

(9)乙方保证不在该房产内存放现金及贵重物品,同时,在经营期间应妥善保管好该房产内、外的财物,非经营期间(离开房产及晚上不营业时间)应关好该房产的门、窗,切断电源,关闭水源、燃气源。

(10)本合同生效后,乙方保证对该房产及其附属设施设备、广告、装修等导致的卫生防疫、防火、防潮、防水、防爆、治安、防盗、综合治理、人身或财产损失等,以及乙方有关人员(包括但不限于乙方职员、客户、流动人员)的计划生育、福利、工资和劳动关系等纠纷承担全部责任,并承担有关费用。

## 八 转租、转让

8-1 乙方不得将租赁房产转租给他人,亦不得将租赁房产转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换或与他人通过合作合营等方式由第三人实际使用租赁房产;若乙方未经过甲方书面同意非法转租,甲方有权解除合同,且甲方有权要求乙方将其非法转租获得的收益支付至甲方,并承担受影响方的损害赔偿赔偿责任。

8-2 租赁期间,房产所有权人有抵押或出售、赠与该房产的权利,但不影响乙方的租赁权,同时,乙方放弃优先购买权。

## 九 房屋返还时的状态

9-1 合同终止(包括但不限于合同期满或提前终止),甲方有权收回租赁房产的使用权。

9-1-1 合同终止之日起十日内,乙方必须按甲方的有关规定腾空该房产,并将所有锁匙、房产及房产内的设施、设备等在完好无缺(正常损耗除外)且可供使用情况下交付甲方,返还房产时,应经甲方书面验收认可并办理退租手续。



### 交付确认书

一、甲乙双方于2019年5月31日签订《租赁管理合同》(以下简称“该合同”,合同编号: VJ-DF-ZL-19052500001),乙方使用甲方位于上海市浦东新区江镇展阳路225弄83号205、206、207、208、209的受委托经营管理的房产(以下简称“该房产”),面积为291.11平方米。

二、甲乙双方在2019年6月1日对该房产进行了交付验收,甲方正式移交且乙方正式接收该房产。

三、经现场再次核实确认,该房产及其附属设施设备符合乙方防潮、防火、防水、防盗等交付条件,乙方对此没有异议。

四、乙方同意于\_\_\_\_/\_\_\_\_前开始装修,并于\_\_\_\_/\_\_\_\_前正式开业。

(以下无正文)

甲方(签章):

合同专用章

法定代表人或委托代理人(签章):

乙方(签章):

法定代表人或委托代理人(签章):

日期: 2019.6.1