

# 房屋租赁合同

出租方：张（以下简称甲方）

承租方：上海君道轩汇健康管理有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》等国家有关法律、法规和本市有关规定，甲乙双方遵循平等，自愿，互利和诚实信用的原则，就房屋租赁事宜进行友好协商，达成一致。为了明确双方的权利和义务，特签订以下房屋租赁合同共同遵守：

## 一、房屋的座落及面积

- 1、甲方同意出租的房屋座落于上海市闵行区莲花南路130-136号双号（部位）。
- 2、甲方租予乙方使用的房屋的租用面积为538.19平方米（建筑面积），用途为经营。
- 3、房地产权证/房屋所有权证：沪房地闵字（2009）【证书编号】：第064991号

## 二、租赁期限

甲方同意将上述房屋出租给乙方使用期限为8年，自2018年12月22日始至2026年12月21日止。若期限届满时，乙方有意续租的，应提前三个月通知甲方，经甲方同意后重新签订租赁合同。在同等条件下，乙方对承租房屋具有优先权。

## 三、租金和缴纳租金的办法（币种：人民币）

### （一）租金约定

甲、乙双方约定，该房屋每日每平米建筑面积租金为人民币3.55元。前两年租金不变，即2018年12月22日至2020年12月21日，每月月租金为57000元。从第三年开始，即2020年12月22日起，每月月租金为61560元。

### （二）租金支付方式

根据先付后用的原则，租金每年分6期交纳，每两个月缴纳一次租金，押金/保证金为第一年的2个月租金（即押二付二）。

首期房屋租金支付方式：乙方应在签订该租赁合同3日内支付2个月的租金（第一期租金）及押金10800元（按照原租赁合同租金2个月计算押金）。

以后每期租金应于应缴租金当月的20号前，以银行转账的方式支付给甲方。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按日租金的1%支付违约金。

双方签订该合同当日甲方提供有效房屋权证或其他合法权属证明给乙方。

## 四、转租及承租权的转让

- 1、本合同项下的房屋未经甲方书面同意，乙方不得擅自进行转租、分租、设立抵押。
- 2、本合同有效期内，甲方有权出售或转让该房屋，乙方有优先购买权，甲方必须保证出售或转让后乙方权益不得受损。甲方应在该房屋出售或转让后的7天内书面通知乙方受方的有关情况。甲方应保证乙方与受让方重新签定的合同与原合同内容相同，否则视甲方违约。

## 五、甲乙双方的权利和义务

1、甲方应确保所出租的房屋不得出现如下情形：

- （1）未依法登记取得房地产权证书或者无其他合法权属证明的；
- （2）共有房屋未取得共有人同意的；
- （3）属于违法建筑的；
- （4）已抵押，未经抵押权人同意的；
- （5）被鉴定为危险房屋的；
- （6）法律、法规规定不得出租的其他情形。

2、甲方移交房屋时应保证房屋处于良好使用状态。租赁期内，房屋自然损坏（包括屋顶，

墙体、地坪)应由甲方负责修理,若人为损坏,则应由甲方出面要求损坏人修理。

3、租赁期间发生的水、电、电话费均由乙方承担,若由甲方代付的,由甲方根据收费部门收款凭证开具收据,乙方收到后7天内支付。本合同租金不包括物业管理费及房屋租赁税,乙方自行向物业公司及相关部门支付,甲方应在能力范围内协助乙方处理好与房屋所在地区有关部门的关系。

租赁期间,甲方及房屋所有权人不得擅自切断乙方所租房屋的用电、用水,否则造成乙方的损失,由甲方及房屋所有权人赔偿。

4、甲方同意乙方按需要对房屋进行装修(除违章搭建、除房屋相关管理部门规定的不得改动的范围内)。

5、乙方应妥善保管使用房屋,合同结束后应将房屋完好移交给甲方。

#### 六、提前解除(终止)本合同的条件

##### (一)、合同的法定解除

1、经双方协商一致,提前终止本合同的;

2、因不可抗力或政府行为而使本合同无法履行致使本合同提前终止的;

##### (二)、单方面终止本合同的条件:

甲方有下列情形之一的,乙方有权终止租赁合同:

1、未按合同约定交付房屋和设备的;

2、房屋已处于危险状态不肯修理的。

乙方有下列情形之一的,甲方有权终止租赁合同:

1、利用房屋进行有损公共利益和违反法律的活动;

2、拖欠房屋租金30天以上的。

#### 七、违约责任

1、在合同有效期内,发生本合同第六条第一款所列情形的,甲乙双方互不承担责任,租金按实际使用日计算。如遇市政动、拆迁或土地批租等情况的,则按相关法规与政策办理。

2、任何一方违反本合同项下任一条款或擅自终止合同,应按国家有关法规,承担违约责任。

3、租赁期间,非本合同规定的情况,乙方中途擅自退租的;乙方应按照提前退租天数的租金贰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。甲方可以从租赁保证金中扣除。保证金不足抵扣的,不足部分由乙方另行交付。

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,甲方应按提前收回天数的租金的贰倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

#### 八、争议的解决办法

房屋租赁期间发生争议,甲乙双方应当友好协商予以解决;协商不成的,任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

#### 九、合同生效

本合同经双方签字盖章后即生效。本合同一式二份,甲乙双方各持一份,均具有同等效力。

甲方(签章):  
联系人及电话:

附件:房产证复印件一份

