

房屋租赁合同

出租方(甲方): 陈

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》)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事宜,订立本合同。

双方对本合同条款已尽互相说明义务,并本合同之所有条款均已充分注意并详细了解双方合同权利和义务。

一、出租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市奉贤区南奉公路8519号南方国际大厦21层(电梯标示23层)A、L室(以下简称该房屋)。

该房屋出租建筑面积为132.82、111.03平方米,房屋类型为办公楼,结构为框架结构。该房屋的平面图见本合同附件。

1-2 甲方已向乙方出示该房屋房地产权证,编号:沪房地奉字(2009)第020503号和第020521号。

1-3 甲方作为该房屋的房地产权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已告知乙方该房屋已设定抵押。

1-4 该房屋的公用或合用部位的使用范围,现有装修、附属设施和设备等状况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或解除时乙方向甲方归还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为办公使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 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,不得擅自改变上款约定的使用用途。

2-3 乙方须严格按照经营许可证范围从事经营活动,否则,由此引起的一切法律责任由乙方承担,甲方不承担任何连带责任。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲方于2011年3月31日前向乙方交付该房屋,并办理房屋书面交接手续。

3-2 租赁期为2011年3月31日起至2014年3月30日止,共3年。

四、租金和支付方式

4-1 租金

甲、乙双方约定,该房屋每日每平方米(按实测建筑面积计算)租金为(人民币)1.6元,月租金总计为(人民币)11700元(大写:壹万壹仟柒佰元。方式

先付租金后使用该房屋；每 3 个月支付一次。

六、房屋归还时的状态

6-1 房屋归还时，应经甲方验收认可（以附件一：租赁房屋原状图作为验收标准）。如有缺损，乙方当负修复或按实赔偿责任。并由双方办理结清费用和书面归还手续。

七、续租、转租、转让和交换

7-1 租赁期满后，在同等条件下乙方享有对该房屋优先续租的权利。若乙方需继续承租该房屋，则应于租赁期满前 30 日内向甲方提出续租要求，否则视为乙方放弃续租权利。经甲方同意后，甲、乙双方另行签订租赁合同。

7-2 乙方转租该房屋，与接受转租方订立书面的转租合同应符合以下规定：

(1) 转租合同的终止日期不得超过本合同的终止日期。

(2) 转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务。

(3) 乙方与第三方的转租合同中必须约定：本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

7-4 乙方转租该房屋，甲方有权从转租租金中获得收益，具体收益比例由甲、乙双方另订书面协议。

7-5 租赁期内，乙方将该房屋承租权转让给他人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以及原承租人应与甲方签订该《房屋租赁合同》主体变更协议，本合同中承租方的权利义务、违约责任由受让人或交换人享有、承担。

7-6 租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前 30 日通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

八、双方责任

8-1 甲方责任

(1) 甲方应按合同约定将符合乙方使用要求的房屋交付乙方。

(2) 租赁期间，甲方有权定期对乙方租赁房屋的设施、设备（包括乙方装修、新增设施部分）等进行检查，以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，应提前三个工作日书面通知乙方。甲方应合理减少对乙方使用该房屋的影响。

(3) 租赁期间，该房屋（除乙方装修、新增设施部分）及其附属设施有损坏或故障时，甲方应在接到乙方书面通知后 2 个工作日内进行响应，并进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用经双方确认后由甲方承担。

(4) 甲方应提供乙方办理营业执照需要的该房屋相关证明文件。

(5) 本合同中约定的其他甲方责任。

8-2 乙方责任

(1) 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发生故障的，乙方应负责维修，甲方对该房屋进行检查养护时，乙方应予以配合。

(2) 乙方应严格做好自身的消防、治安工作，并协助甲方检查房屋安全。因乙方原因造成的消防、治安及其他事故，乙方承担相应的经济赔偿和法律责任。

(3) 除本合同附件约定外，乙方需变更该房屋现有的设备设施（包括但不限于空

调、消防、配电箱、上下水管等)或增设附属设施和设备的,应事先征得甲方的书面同意后方可进行,费用由乙方承担。乙方增设的附属设施和设备维修责任由乙方承担。

(4)乙方于本合同生效之日起45日内办理本租赁房屋内因经营需要的工商营业执照、税务登记证及其他证件,并向甲方提供相关复印件。

(5)乙方担保在该房屋注册的实际经营机构能够忠实履行本合同,如未能履行合同义务者,乙方与后续的实际经营机构共同对甲方承担连带赔偿责任。

(6)本合同中约定的其他乙方责任。

九、合同的解除

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:

(1)因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏,本合同不能继续履行的;

(2)租赁期间,该房屋经市或区(县)政府有关部门批准动迁,或经司法、行政机关依法限制其房地产权利的,或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其它情况;该等条件出现后,政府给予的各类补偿中,房屋土地、设备设施、室内外装潢按甲乙双方权属分别享受,搬迁费补偿由乙方享受,停产停业费按甲、乙双方各50%享受。

(3)甲方或乙方因有特殊原因,经双方协商一致,同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或者全部该房屋的;

(4)本合同约定的租赁期履行完毕的。

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:

(1)甲方未按合同约定交付该房屋,经乙方催告后30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;或甲方交付的房屋存在缺陷,危及乙方安全的。

(3)乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途;

(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或与他人交换各自承租的房屋;

(6)乙方任一期租金逾期支付(包括未足额支付)经甲方书面催告并且逾期支付达30日及以上。

(7)因乙方原因按本合同8-2(4)逾期未办理的,经甲方书面通知后仍未办理超过30日及以上的。

符合上述任一情形行为的一方应向守约方按当期月租金的3倍支付违约金;给守约方造成损失的,支付的违约金不足抵付守约方损失的,还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。因乙方违约解除合同的,甲方不补偿乙方装修及其他任何费用。

十、违约责任

10-1 甲方的违约责任

(1)该房屋交付时存在缺陷的,甲方应自交付之日起30天内修复,逾期不修复的,甲方同意减少租金变更有关租金条款。

(2)因甲方未在本合同中告知乙方,该房屋出租前已抵押或产权转移已受限制,造成乙方损失的,甲方应负责赔偿。

(3)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,甲方承担赔偿责任。

(4)甲方未按合同约定条款单方解除本合同的,应承担当期月租金3倍的违约金,并赔偿乙方装修损失(按双方认可的第三方评估标准)。

10-2 乙方的违约责任

(1) 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,甲方有权要求乙方恢复房屋原状,并赔偿因此给甲方所造成的损失。

(2) 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发生故障,乙方应负责维修,乙方拒不维修的,甲方负责维修,该等维修费用从保证金中双倍扣除。

(3) 乙方逾期或未足额支付租金,按应缴租金的万分之五支付滞纳金。经甲方催告并逾期支付超过30天及以上的,按本合同9-2款执行。

(4) 乙方应在本合同约定租期届满后或合同提前终止后(以书面通知单接收日期起算)的15日内办理书面物业归还移交手续,30日内乙方清理该房屋内遗留物并归还该房屋。到期不归还该房屋或未对房屋内遗留物处理的,则视为乙方放弃该房屋内遗留物的所有权(包括可分离及不可分离物)甲方有权采取封房、清除遗留物措施,有权直接收回该出租物。甲方对清除的遗留物不负保管和赔偿责任。且,乙方还应按每日年租金的1%向甲方支付逾期归还该房屋的违约金。

(5) 租赁期间,乙方未按合同约定条款单方解除合同的,保证金不予退还,并且乙方另需承担3个月租金的违约金。

十一、其他条款

11-1 本合同如有未尽事宜,甲乙双方可以另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

11-2 甲乙双方营业地址、住所(可送达)、通讯方式变更时须及时告知对方,若因此造成相关法律文书无法送达,未告知方承担责任,并视需送达的文件已收悉。

11-3 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷,应通过协商解决;协商不成的,均依法向奉贤区人民法院起诉。

11-4 本合同经甲、乙双方签字(盖章)即生效。本合同文本连同附件一式四份。甲、乙双方各执二份,效力同等。

十二、合同附件:

12-1 附件一: 租赁房屋原状图

12-2 附件二: 租赁房屋平面结构图

12-3 附件三: 租赁房屋交验单

12-4 附件四: 租赁期满退租手续

12-5 附件五: 乙方安全承诺书

12-6 附件六: 乙方营业执照和税务登记证复印件,身份证复印件。

十三、生效签署:

甲方: 陈 [] ([] 代)

乙方: []

住所: 上海市奉贤区南奉公路8519号

电话:

签订地点: 上海市奉贤区南奉公路8519号

签订时间: 2011年2月18日

农行上海南汇支行

陈 []

房屋租赁合同补充协议

甲方：陈 [REDACTED] （身份证： [REDACTED] ）

乙方： [REDACTED]

经甲、乙双方协商，决定对甲、乙双方于 2011 年 2 月 18 日签订的南方国际大厦 21 层（电梯标示 23 层）A、L 座的房屋租赁合同中的第三款租赁期限、房屋款的租金和支付方式进行变更，并达成以下协议：

1、租赁期限：自 2012 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，共 10 年。

2、租金和支付方式：自 2012 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止的租金总额以乙方于 2012 年 1 月 12 日划转给甲方的 50 万元，作为一次性支付。

3、除以上二项，原房屋租赁合同中的其他条款，不作变更，有效期与本补充协议一致。

甲方： [REDACTED]
联系电话： [REDACTED]

乙方： [REDACTED]
联系电话： [REDACTED]

2012 年 1 月 12 日