

租赁合同

本合同双方:

甲方(出租人): _____ 有限公司 法定代表人: 蔡
地址: _____

乙方(承租人): 上海 _____ 有限公司 法定代表人: 余
电话: _____

甲乙双方本着自愿、平等、公平和诚实信用原则, 经过充分友好协商, 就乙方租赁甲方物业, 签订如下合同, 以兹共同遵守。

第一条: 租赁范围与用途

1、甲方将位于 浦东大道 2930-2952 号、五莲路 2-28 号全幢的二层整层、三层整层, 及五莲路 2 号一层东区店面、五莲路 20 号一层店面、五莲路 22 号一层店面 的物业、场地及附属设施(以下简称“该房地产”)租赁给乙方使用, 用于发展宾馆等。

2、“该房地产”乙方租赁的具体范围以甲乙双方确认的附件租赁范围平面图为准, 租赁范围内的物业、场地及附属设施包括:

(1) 租赁土地坐落于 浦东大道 2930-2952 号、五莲路 2-28 号全幢, 面积为 / / 平方米; 乙方租赁土地上房屋建筑总面积约为 4673.03 平方米(具体以房产实际情况为准)。

(2) 项目附属现有各项设备设施等见附件设备设施交接清单。乙方可以根据实际使用目的, 对现有房地产进行改造、新建等, 甲方予以充分配合, 但不得违反上海市有关法律法规或当地规定(本合同签订前已经完工的项目视同甲方已经同意, 不再追究)。

3、甲方对“该房地产”拥有合法的产权与使用权, 具有合法的出租资格, 可供乙方用于租赁用途。

4、如果因“该房地产”土地使用权地类(用途)、类型或房屋类型原因, 或没有土地、房屋相关权证导致乙方无法办理装修改造和办理营业所涉及的各项相关证照、批文的, 甲方承诺负责办理该土地、房屋类型变更手续或尽快办理土地、房屋相关权证, 由此产生的费用由甲方承担。

第二条 租赁期限

1、经双方充分协商, 一致同意交房日期即自 2016 年 04 月 15 日起至 2030

年06月30日止。在租赁期间，乙方拥有“该房地产”租赁范围内的全部使用和经营管理权。

2、续期选择权：甲方同意乙方在同等条件下享有优先续租权，但双方须在上一个租赁期满前6个月达成续租租赁协议。若租赁合同到期后，且尚未签订新的书面租赁合同，则根据本合同终止。

第三条：租金及支付方式

1、“该房地产”乙方租赁部分年租金(含税)为以下附表为准：

见租金附表

2、乙方同意按以下方式向甲方支付租金：

(1)租金的计算以合同月为单位，首个合同月指合同起租日起至次年同月同日前一天止的连续时期。

(2)每一合同年度的租金分四期支付，即每三个月支付一次，每期支付合同三个月，遵照先付后用的原则，每期租金应提前一个月支付下一期的租金。首期租金于本合同生效之日后七个工作日内向甲方支付。

3、甲、乙双方约定，在本合同生效后七个工作日内，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金贰拾万元(¥200000)元人民币；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。租赁期内，乙方因违约使甲方遭受损失时，甲方可按实际损失数额从保证金中扣除抵债，届时，乙方应向甲方补足保证金，如保证金尚不能弥补甲方之损失，甲方可行向乙方追偿。乙方逾期支付租金超过1个月的，甲方有权直接扣除保证金。

第四条：“该房地产”的交接

鉴于本协议签订前乙方已经从前业主处接收租赁物，且处于经营过程中，因此甲方已经完成了租赁物的交付工作，乙方无异议。

第五条：房屋的改建及保养

1、乙方负责装修改建“该房地产”乙方租赁部分，并保证“该房地产”结构的安全。

2、租赁物使用过程中，甲方负责公共部位物业的正常维修工作，如由乙方过错发生损失乙方负责维修或赔偿；需要办理有关审批手续的，乙方自行办理，甲方配合。未取得甲方事先同意和有关批准手续乙方就装修或改建的，造成损失的由乙方负责。

第六条：保险和税费

1、甲方应根据自身需要对租赁物购买保险。

2、乙方需对所承租物业购买相应的保险，以备有时之需，甲方保留乙方所造成重大损失的追索。

3、甲乙双方各自承担因经营产生的税费和保险。

第七条：权益转让

1、租赁关系存续期间，本合同不受“该房地产”所有权人变更的影响。

2、非经甲方同意，乙方不得在承租期内部分或整体转租给第三方。

3、甲乙双方同意在租赁期内，如“该房地产”占用范围内的土地所有权或使用权依法被政府提前征收或收回的、或“该房地产”因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的、或其他类似情形下；甲方应于接到相关部门出具的书面通知后五天内书面告知乙方，由乙方投资资产部分获得的政府补偿归乙方所有，乙方应无条件搬离，双方均不视为违约。

第八条：双方责任

一、甲方责任和义务：

1、处理与本合同项下“该房地产”有关的债权债务、人员清退及其他未了事项；

2、按合同约定提供“该房地产”的乙方租赁部分给乙方，并可用于正常经营；

3、提供和必要的物业服务；

4、配合乙方办理立项、规划审批及其他各有关部门的审核登记等法律必备手续，满足全部法定程序；

5、配合乙方申报“该房地产”改建的建筑工程《施工许可证》、《消防审核意见书》以及取得规划审批手续；

6、配合乙方办理营业执照、卫生、消防、治安等许可证及营业所需一切手续，所发生费用由乙方负责；

7、在“该房地产”所在地房地产主管部门（区县级以上）办理房屋租赁备案登记或取得房屋租赁许可证。

8、在乙方装修和经营期间，涉及与周边居民或租户矛盾的，甲方应尽力协助乙方协调周边关系，保证乙方工程的顺利进行。

二、乙方责任和义务：

1、乙方租赁部分的改建和装修方案的设计需报甲方同意；

2、“乙方租赁部分的改建和装修工程的施工，建筑质量符合国家和地方要求；

3、改建“该房地产”乙方租赁部分的资金的筹措及投入；

4、办理经营营业执照、卫生、消防、治安等许可证及营业所需手续；

5、全权独立经营管理，经营活动符合国家的法律法规；

6、对建筑物的日常维护，保证建筑物及所附属设施的完好，如由损坏维修费由乙方承担；

7、乙方如需改变房屋的内部结构、装修、装饰或添附设施的应将设计方案、范围、工艺、用料等方案事先报甲方备案后方可施工（本合同签订前已经完工的项目视同甲方已经同意，不再追究）。

8、不将甲方投入的各项设备等投资物用作抵押与担保；

9、按期支付甲方租金及应由乙方承担的其他费用（如水电气物业通讯等费用）；

10. 乙方经营产生的通讯费用，水，电，气等费用由乙方承担。

第九条 生效、变更、续期和终止

1、本合同经双方加盖公章后生效。

2、租赁期限内任何一方不得单方终止本合同。

3、乙方如欲改变“该房地产”乙方租赁部分的使用用途，应事先征得甲方同意。

5、合同期满，乙方如未行使续期选择权，合同终止。租赁场地上的建筑物归还甲方，不破坏建筑物结构的可分离和可移动设施及资产由乙方全权处理（但不得破坏甲方建筑物）；其余依附于出租房屋的装修、装饰，水，电，消防，环保、卫生，安全等不可移动设施归甲方所有并不得破坏。

第十条：违约责任

一、甲方违约责任

1、甲方单方面提前终止合同，须赔偿乙方损失 3000000 元，不足以弥补乙方损失的，乙方另行向甲方追索。

2、甲方未能按本合同约定向乙方交付“该房地产”的乙方租赁部分超过 120 天，每延迟一日须向乙方支付季度租金的 2% 作为补偿，起租日顺延，并负有继续履行本合同的责任。

二、乙方违约责任

1、乙方单方面提前终止合同，须对其承租的物业恢复原状并赔偿甲方损失 3000000 元。

2、乙方未按本合同约定向甲方支付租金的及其他费用的，每延迟一日须向甲方按应缴费用的 2% 支付滞纳金，并负有继续履行本合同的责任。如乙方欠付租金或其他费用超过 1 个月，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方承担违约责任，超过 2 个月的，乙方投资全部无偿归甲方所有。

3、乙方的经营活动违反国家法律法规，由乙方承担法律责任。

4、乙方在改造、装修或经营管理中发生安全事故或造成经济损失，应承担相应的法律责任和经济损失。

第十一条：免责条件

1、在本合同有效期内，如因不可抗力原因致使“该房地产”无法继续租用，由此造成的损失由各方自负。

2、遇有不可抗力的一方，应在 24 小时内将事件的情况以信件或传真的书面形式通知另一方，并且在事件发生后两天内，向另一方提交本合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由。

3、由于不可抗力事件，致使影响本合同的履行或者不按约定的条件履行时，由双方协商决定是否解除合同或免除或部分免除履行合同的义务，或延期履行本合同。

4、本合同签订生效后乙方与本物业以前所发生的合同及附加协议全部作废，所有条款以本合同为准。

第十二条：争议解决

在本合同执行过程中如有争议，双方应当友好协商解决，协商不成可提请人民法院诉讼解决。


第十三条：其他

1、本合同未尽事宜，由双方签订补充合同，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同附件为本合同不可撤消部分，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同壹式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。

(以下无正文)

甲方： 贸易有限公司
公章：

签约日期： 2016 年 04 月 15 日

乙方：上海  有限公司
公章：

签约日期： 2016 年 04 月 15 号

租金附表:

租金(元)	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2016年				238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165
2017年	238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165	238165
2018年	238165	238165	238165	238165	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25
2019年	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25
2020年	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25
2021年	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	250073.25	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91
2022年	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91
2023年	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91
2024年	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	262576.91	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75
2025年	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75
2026年	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75
2027年	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	275705.75	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04
2028年	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04
2029年	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04
2030年	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04	289491.04						

《租赁合同》补充协议

甲方：_____ 易有限公司（以下简称甲方）

乙方：上海_____ 理有限公司（以下简称乙方）

丙方：上海_____ 有限公司（以下简称丙方）

_____ 有限公司（甲方）、上海_____ 理有限公司（乙方）、上海_____ 业发展有限公司（丙方）三方友好协商，达成以下协议：

一、甲方与乙方于2016年4月15日就上海市浦东大道2930-2952号、五莲路2-28号全幢的二楼、三楼整层及五莲路2号一层东区店面、五莲路20-22一层店面的物业租赁事项双方签订《租赁合同》，为方便经营，现甲方全权委托丙方代为收取乙方应缴纳的租金、水电费等（增值税专用发票仍然由甲方开具），甲方指定如下丙方账户为甲方的收款账户：

账户：上海_____ 发展有限公司

账号：_____

开户行：_____ 上海分行营业部

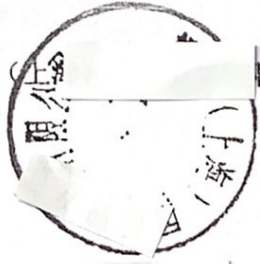
以后如果有税务、司法等行政、法律机关书面要求，则以税务、司法机关的要求为准。

二、经甲、乙双方友好协商，因新冠疫情影响，乙方经营产生困难，甲方同意自2020年9月1日起至2022年8月31日止在原《租赁合同》附表租金的基础上每月减免租金人民币20000元（大写：贰万元）。

本补充协议一式三份，甲乙丙三方各执一份，盖章之后生效。

甲方：飙升（上海）有限公司 乙方：上海：有限公司

盖章：



盖章：



丙方：上海：有限公司

盖章：



日期： 2020年9月23日

