

合同编号：( ) QM-MS-ZL 第 ( ) 号

# 房屋租赁合同

房屋所在地：浦东新区崮山路 194,196 号一  
层

出租人：沈

签订日期：2020.8.16

# 房屋租赁合同

出租方： 沈 (以下简称甲方)

承租方： 有限公司 (以下简称乙方)

甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》等有关规定，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就房屋租赁事宜订立本合同。

## 一、租赁房屋状况

1.1 甲方将其坐落于上海市 浦东新区崧山路 194, 196 号一层 房屋 (以下统称房屋) 出租给乙方作为商铺经营使用。(产权证书编号为: 沪房地浦字 2005 第 040167; 建筑面积为 142.18 平方米)。

1.2 甲方承诺对该房屋具有出租资格且不存在国家和上海市法律法规禁止出租、转租的情形。甲方若违反该承诺，乙方有权随时解除本合同，并要求甲方赔偿因此给乙方造成的一切损失。

1.3 签订本合同时，乙方愿意按目前现状承租房屋，(其中供电需达到 三 相 45 千瓦以上)，其中乙方应在目前核定的电力负荷范围内使用，如所需超过当前负荷值需扩增容，应由 乙 方负责办理并由 乙 方承担相应的费用；若根据电力部门的要求，甲方有代为申请或配合提供所必须的材料或其他义务；若未能成功申请电力增容，因现有电容无法满足商铺需求的，乙方有权解除租赁协议，且不承担任何违约责任，但乙方应承担并支付解除合同前实际占有商铺期间的租赁费用。

1.4 在租赁期内，该房屋的附属配套设施 (备) (若有) 一并无偿交乙方使用，乙方应妥善维护，合同终止时应一并归还甲方，实际附属设施和设备的具体状况以附件《房屋交接单》为准。

## 二、租赁房屋用途

2.1 甲方保证所出租的房屋可作为商业用房使用，同时承诺在本合同签订时该房屋不存在被他人登记作为其他经营主体的住所及实际生产经营地址的情况。

2.2 若在本合同签订时该房屋仍被他人登记作为其他经营主体的住所及实际生产经营地址的，甲方必须确保在本合同签订后 5 日内注销以该地址作为其他经营主体的住所及实际生产经营地址的相关证照或许可、备案登记。

2.3 甲方有义务协助配合乙方办理相关工商营业证照或其他行政许可证照 (含办理房屋租赁登记)；若由于甲方原因造成乙方延迟办理，则此期间租金全免；若超过 30 天，则乙方有权单方面解约由甲方承担违约责任，乙方不承担。

2.4 甲方提供关于该房屋现有的审批材料，并确保该房屋基础设施具备符合安全、消防、环保等要求的基本条件。

2.5 若因甲方原因 (包括但不限于因房屋无法满足相关环保、安全、消防等要求) 导致乙方无法办理有关证照或房屋本身无法满足乙方经营需要无法实现合同目的，乙方有权解除本合同，甲方退回已收取尚未到期的房租及保证金，并按照 2 倍月租金的标准向乙方支付违约金，并赔偿损失。

## 三、房屋租赁期限及免租期、房屋交付日

3.1 甲、乙双方约定该房屋租赁期自 2020 年 8 月 20 日起至 2023 年 9 月 19 日止。期满乙方如需继续承租该房屋的，则应于租赁期满 3 月前向甲方提出续租要求，乙方具有优先承租权。双方另行重新签订租赁合同。

3.2 甲方应在 2020 年 8 月 20 日前将该房屋移交乙方，双方签署书面交接书。

3.3 甲方同意给予乙方 30 日的免租金装修期, 自甲方将该房屋交付乙方之日起算; 但若本合同生效日期迟于房屋移交日期的, 从合同生效之日起算。

#### 四、房屋租金、支付方式和期限

##### 4.1 租金标准

(1) 2020 年 9 月 20 日至 2022 年 9 月 19 日期间, 月租金为人民币 30000 元整 (大写: 人民币 叁万 元整)。

(2) 2022 年 9 月 20 日至 2023 年 9 月 19 日期间, 月租金为人民币 31500 元整 (大写: 人民币 叁万壹仟伍佰 元整)。

(3)  /  年  /  月  /  日至  /  年  /  月  /  日期间, 月租金为人民币  /  元整 (大写: 人民币  /  元整)。

(4)  /  年  /  月  /  日至  /  年  /  月  /  日期间, 月租金为人民币  /  元整 (大写: 人民币  /  元整)。

(5)  /  年  /  月  /  日至  /  年  /  月  /  日期间, 月租金为人民币  /  元整 (大写: 人民币  /  元整)。

##### 4.2 租金支付

乙方每 3 个月为一期向甲方支付租金, 乙方须在 2020 年 9 月 15 日前支付第一笔租金 90000 元 (即 2020 年 9 月 20 日至 2020 年 12 月 19 日期间的租金); 后续租金在到期在上一笔租金对应的租赁期届满 5 日前向甲方支付。

##### 4.3 支付方式

乙方支付租金的方式为转账 (电汇), 甲方指定收款账号如下, 若更改收款账号应书面通知乙方, 因未及时通知导致乙方无法支付租金或给双方造成其他损失, 均由甲方承担。

户 名: 沈

开户行:

账 号:

##### 4.4 发票开具

以上租金均  包含 ( 不包含) 相关税款, 甲方在收到租金后向乙方  出具含税务发票; ( 不开具税务发票, 只开具收据; 如确需发票相关税负由乙方自行承担)

#### 五、房屋使用要求及维修责任

5.1 租赁期间, 该房屋由甲方自行负责保养、维修费用由甲方自行承担; 房屋若出现非乙方使用或装修所造成的损坏 (包括墙体裂缝、基础下沉、房屋漏雨渗水等), 其产生的维修费用由甲方承担; 若需要维修, 则甲方应提前三日书面告知乙方, 且免收维修期间的租金。

5.2 若甲方未及时维修的, 乙方有权自行或委托他人维修, 费用由甲方承担, 并可从下期租金中直接扣除。

5.3 租赁期间, 乙方若需对该房屋进行装修或者增设附属设施的, 无正当理由, 甲方不得拒绝; 若按规定须经有关部门审批的, 则应经有关部门批准后方可进行。

5.4 租赁期间, 在合同有效期内乙方有权将本在房屋内设立的经营商铺交由第三方合法经营管理使用。

5.5 乙方增添的附属设施和设备的维修由乙方自行承担, 装修完毕后, 有关装修设计图、管线

图、线路图纸交于甲方备份。

5.6 若甲乙之间因租金、维修等情况产生纠纷，甲方应书面告知乙方，甲乙双方应为协商为主，不得在未经催告的情况下，直接对乙方租赁房屋断水断电；若甲方在毫无征兆的情况下直接断水断电所造成的损失由甲方承担全部赔偿责任，且乙方有权解除本合同。

#### 六、保证金（押金）和其他费用

6.1 乙方应在本合同生效后 5 日内向甲方支付房屋租赁合同履约保证金，保证金数额为人民币 60000 元整（大写：人民币 陆万 元整，此保证金可抵作房屋租金，可优先用于结清水、电费）；甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

6.2 租赁期满或本合同解除，或本合同终止时，甲方应在 5 个工作日内归还乙方保证金及其他费用，若延期一日按应退款项的 0.1% 每日收取违约金。

6.3 在租赁期间，乙方应按照  收费单位的收费标准  水费  /  元/吨、电费  /  元/千瓦，物业费  /  元/月] 及时缴纳使用该房屋所发生的水、电、网络、煤气、电话、卫生、治安、物业等各项费用，不得拖欠；如因逾期而产生的滞纳金，由乙方承担。

6.4 水、电、煤气若由甲方代收代付，甲方向乙方提供总表账单复印件及收款收据，不开具任何发票。

6.5 在本合同签订时，甲方应同时向乙方提供前两个月的水电煤气缴费凭证，以便乙方掌握相关开户和缴费状况。

#### 七、房屋返还

7.1 乙方应在本合同解除或终止后的 5 天内将该房屋归还甲方。

7.2 乙方归还的该房屋及附属设施、设备应当符合正常使用后的状态。

7.3 由乙方添置的动产，乙方可自行处置，但属附属于该房屋的装修物及不可移动物归甲方所有。

#### 八、经营办证

甲方同意乙方将以本合同租赁房屋以委托、承包、加盟、合作经营形式交由他人实际经营管理，并同意以本合同租赁房屋为经营地址供商铺或超市、便利店的经营主体办理登记注册，甲方予以协助，并提供五套以上相关办理证照所需手续、资料或办证租赁合同，以便乙方或实际经营者办理相关证照和内部备案。

#### 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，本合同自动终止，双方互不承担责任，按终止日结算租金，一方不得要求另一方予以经济补偿或赔偿。

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用或被依法征收的；
- (3) 该房屋因不可抗力而毁损、灭失的；
- (4) 因周边商业环境发生重大变化或其他原因导致该房屋无法实现乙方本合同经营目的，但政府部门或其他第三人基于乙方经营行为给予的经济补偿或赔偿仍由乙方享有，甲方不得截留。

9.2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，视为违约，一方可书面通知另一方解除本合同，违约方还应根据其他条款的约定向对方支付违约金。



- (1) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后的 10 天内仍未交付；
- (2) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定的或因该房屋的原因导致乙方无法办理相关经营许可证或取得消防验收的；
- (3) 乙方未征得甲方书面同意改变该房屋用途的；
- (4) 因乙方原因造成该房屋主体结构损坏的；
- (5) 乙方未按约定时间支付租金，且逾期 30 天以上的，或不按规定时间缴纳其他各项费用且超过 30 天的；
- (6) 乙方因在该房屋中开展违法活动或经营活动严重干扰周围居民生活而被有关部门给予注销经营资格的行政处罚；

9.3 根据业务经营需要，乙方可提前 3 个月书面通知与甲方协商解除本合同并不追究违约责任。

### 十、违约责任

10.1 本合同生效后，甲、乙双方均应全面、正确地履行各自义务，除本合同另有约定外，若一方违反本合同的规定的，应向守约方依照本合同支付违约金，给对方造成损失的，还应对予以赔偿。

10.2 甲方未按照交付该房屋的或乙方未按照约定支付租金的，每逾期一日按照日租金万分之五的标准向守约方支付违约金。

10.3 任何一方违反本合同违约解除本合同的，应当向对方按照 2 倍月租金标准支付违约金。

10.4 甲方未按照合同约定返还乙方保证金，每逾期一日按照保证金的万分之五的标准向乙方支付违约金。

### 十一、不可抗力

在租赁期内，由于不可抗力的原因导致房屋被损毁或不能正常使用时，甲方同意根据房屋所受损坏程度及修复所需时间减免该期间的租金；若修复时间超过 30 日的，任何一方均可向另一方发出书面通知要求终止本合同，双方互不承担违约责任。

### 十二、其他条款

12.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。补充协议、附件与本合同具有同等效力。

12.2 任何一方按照本协议上的地址向另一方寄送书面文件，无论是否签收，均视为送达。

12.3 本合同经双方签字或签章后生效，本合同连同附件一式五份，甲方执一份，乙方执四份。

甲方：张 (自然人签字)

身份证号码：

户籍住所：上海市浦东新区

联系电话： 实际居住地：

2020 年 8 月 16 日

乙方： 有限公司

地址：上海市浦东新区

经办人： 联系方式：

2020 年 8 月 16 日

附件一:

补充条款

鉴于甲方与乙方就位于上海市 浦东新区崧山路 194,196 号一层 的房屋签订《房屋租赁合同》(以下统称租赁合同,为明确相关事项,现经友好协商达成如下补充约定:

第一条:

- 选择同意执行如下条款及相对应得附图作为租赁合同的补充内容,并具有同等的法律效力。
- 不选择如下条款及相对应得附图作为主合同的补充内容,仍以租赁合同约定为准。

甲方按照乙方所提供的设计或施工图纸的关于以下方面的具体要求(详见附件),向乙方提供符合要求的房屋:

- 1) 有关房屋主体结构、空间布局的要求;
- 2) 关于空调外机安装位置和预留尺寸要求;
- 3) 关于消防设施、设备、管道、装置等。

若经协商一致约定由乙方进行实际施工,甲方同意乙方按照该附图进行相关的自行施工完成,甲方给予全力配合。

第二条:

1. 乙方对该商铺只有使用权,没有所有权,未经甲方书面同意,乙方不得擅自转租或者转让该店铺,如需转让,在不损害甲方利益的前提下必须经过甲方书面同意后方可转让,且乙方只允许收取转让费,新的租赁合同需甲方与下个承租人另行约定签署。
2. 租赁期间,乙方如发现房屋有损坏,甲方应在收到乙方通知后两日内予以修复并将保养,维护时间安排在乙方认可的时间,如维修导致乙方无法正常营业,维修期间进行免租,如不影响乙方正常经营,则不进行维修期间免租
3. 本合同期满后,乙方注销营业执照和付清应支付的一切费用后五日内一次性无息返还押金于乙方。
4. 同意主合同 5.4 条款删除。
5. 主合同 6.1 条款不同意押金抵扣房租,水电费,物业费等

甲方: 沈 (自然人签字)

乙方: [REDACTED] 有限公司

身份证号码: [REDACTED]

户籍住所: 上海浦东新区

地址: 上海

实际居住地: [REDACTED]

经办人: [REDACTED]

联系电话: [REDACTED]

联系电话: [REDACTED]

2020年8月16日

2020年8月16日

# 房屋续租协议

出租方（以下简称甲方）：沈

身份证号码：

住所地：

联系电话：

承租方（以下简称乙方）：

住所地：

有限公司

鉴于：

甲乙双方于 2020 年 8 月 20 日就位于上海市浦东新区崧山路 194,196 号一层的房屋签署了《房屋租赁合同》（以下简称“原租赁合同”），现基于双方就原租赁合同租期届满后有关续租相关事宜，经友好协商并达成一致，签订本协议：

一、原租赁合同期限届满后，双方约定续租 3 年，自 2023 年 9 月 20 日起至 2026 年 9 月 19 日止。

## 二、续租期间的租金标准

(1) 2023 年 9 月 20 日起至 2024 年 9 月 19 日期间，月租金为人民币 30000 元整（大写：人民币 叁万元整）。

(2) 2024 年 9 月 20 日起至 2026 年 9 月 19 日期间，月租金为人民币 31500 元整（大写：人民币 叁万壹仟元整）。

三、本续租协议签订后，原租赁合同的法律效力延续至续租协议期满止；本协议未做约定的权利义务及事项，双方同意仍按原租赁合同约定内容执行。

四、本协议书自双方盖章或签字之日起生效，

甲方壹份，乙方叁份。

（以下无正文）

甲方：沈

日期：2023 年 8 月 1 日

乙方

日期

月 日