

房屋租赁合同

甲方：上海[]有限公司
地址：长岛路[]
产权人：蒋[]

乙方：上海[]口腔诊所
法定代表人：[]
营业执照号：[]

鉴于甲方是本合同项下租赁房屋产权人之合法受托人，并有意向乙方出租租赁房屋，乙方有意向甲方承租租赁房屋；

因此，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》、《上海市房屋租赁条例》及其他相关规定，参照国内和上海市的通行惯例，经双方协商一致，就商铺租赁事宜，达成一致如下：

1、租赁房屋的情况

1.1、租赁房屋在本合同中指甲方出租给乙方、乙方向甲方承租的位于上海市浦东新区 长岛路 823 弄 53 号，建筑面积为 147.59 平方米的非居住房屋及其附属设施。

2、租赁用途

2.1、乙方向甲方承诺，承租房屋仅作为乙方 口腔诊所 之用，合法经营并遵守国家和本市有关房屋使用、环境保护和物业管理的规定。

2.2、乙方承诺按合同约定的经营范围及品牌从事经营活动（见附表3），否则视为乙方有意违约，甲方有权单方终止合约，收回商铺，并不退还乙方已付租金和保证金。由于乙方违约给甲方造成损失的，甲方拥有保留追诉赔偿权利。

2.3、乙方保证，在事先未征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门核准，乙方不得擅自改变租赁商铺的上述使用用途。

2.4、乙方承诺，乙方在承租商铺从事经营活动须遵守我国相关法律、法规的规定，并依法办理工商注册等相关手续

3、租赁期限

3.1、该租赁商铺的租赁期限为 7 年，自 2014 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日为该商铺的租赁期。

3.2、在租赁期限内，租赁房屋的使用权归乙方所有，其合法权益受国家法律保护。

3.3、租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期归还。乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期满前两个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后在同等条件下有优先续租权并签订租赁合同。

4、租金、保证金、其支付方式

4.1、甲、乙双方约定，在租赁期内，该租赁商铺第一年（2014年1月1日至2014年12月31日）每日每建筑平方米面积租金为 3.08 元人民币，月租金总计为人民币 13827 元（大写：人民币壹万叁仟捌佰贰拾柒元整）。

4.2、商铺租赁实行先付后用原则，乙方应在本合同签署之日起 3 日内向甲方支付 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日的首期租金计为人民币 41481 元（大写：人民币肆万壹仟肆佰捌拾壹元整）。以后每三月支付一次租金，乙方应在每季首月的第 1 日前向甲方支付该期的租金。

4.3、合同签定 3 日内，乙方应向甲方支付相当于租赁期第一年二个月的租金作为本合

同项下的保证金（不计息），共计为人民币 27654 元（大写：人民币贰万柒仟陆佰伍拾肆元整）。如果乙方违反本合同的规定，甲方可以使用或扣留全部或部分保证金，数额视乙方所欠租金或其他应付费用（包括物业管理费、水、电、天然气、通讯等费用）的数额或合同的约定而定；如果乙方不履行本合同项下的规定致使甲方支付的其他费用，包括但不限于甲方为重新出租租赁房屋进行修缮发生的费用，亦由甲方在保证金中扣除。上述扣除发生后 3 日内，乙方应该补足保证金的不足部分。租赁商铺租赁期届满后乙方不续租的，乙方应将租赁商铺经甲方验收合格后完整的交还给甲方，并付清所有应付费用。归还的房屋若因乙方过错导致损坏，应由乙方负责修复或赔偿。乙方在交还商铺的同时应注销乙方在该商铺的工商行政登记和卫生许可证等其他各有效证件，注销证件复印件交于甲方备案，在此情况下甲方应将保证金全额或余额（如果有的话）在甲方接受租赁商铺之日起30日内无息返还给乙方。

5、租赁商铺的其他费用及其支付方式

5.1、按本合同第六条约定交付租赁商铺后，乙方承担该商铺综合管理费 9 元/月/平方米，乙方应在规定期限内按照本合同4.2条方式支付。（综合管理费含物业费、公共区域水电费、绿化养护保洁等）

5.2、乙方使用的水、电、天然气、通讯等费用，由乙方自行承担。乙方支付上述费用按各公用事业单位开出的账单为准。乙方应在规定支付期限内支付。如果逾期支付，乙方应承担上述单位征收的滞纳金或违约金。

6、租赁商铺的交接

6.1、甲方于 2014 年 1 月 1 日前将本合同1.1条所定的租赁商铺交付给乙方使用。

7、转租

7.1、乙方承租租赁商铺，除本合同另有约定外，其用途仅限于本合同2.1所约定的经营需要不得超范围经营，乙方不得将全部或部分租赁商铺转租或转让给任何第三方。

8、租赁商铺的维修责任

8.1、乙方发现该租赁商铺及其附属主体设施有损坏的，应及时通知甲方维修，甲方应在接到乙方通知后 72 小时内派员到现场勘察。甲方须在合理期限内维修。

8.2、乙方应合理使用并爱护该租赁商铺及其附属设施。因乙方过错，致使租赁商铺及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可进行维修，费用由乙方承担。

8.3、甲方承诺其提供的租赁商铺及附属设施处于正常的使用和安全的状态，甲方或甲方的授权人对该房屋进行检查、养护，应提前一日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合，甲方应减少对乙方使用该商铺的影响。如遇紧急情况需进入租赁商铺的，甲方可无须事先通知乙方而直接进入出租商铺。

8.4、乙方可在征得甲方同意后对租赁商铺进行必要的装修并添加相应的设施、设备以满足其使用需要。乙方的装修方案、图纸应事先送甲方审核并得到甲方书面认可后方可实施，甲方可根据装修对租赁商铺建筑安全、使用效果、相邻关系等多方面的影响决定是否同意该装修方案。

乙方装修时应遵守装修管理规定，甲方委托的物业管理公司负责监督乙方的装修工作，如果发现乙方违反装修管理规定或违反经甲方认可的装修方案进行装修的，物业管理公司有权制止。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租赁商铺、增设附属设施、设备的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状。

乙方应该负责经过其装修而添加的设施、设备的安全性并承担维修责任。因上述设施、设备的故障、损坏造成甲方提供的租赁商铺及附属设施损坏或造成第三人的财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

9、租赁商铺的返还

9.1、当租期届满或提前终止后的当日，乙方需将租赁商铺按其正常使用后的状态返还甲方并经甲方验收认可，凡属人为损坏的部位、设备或附属设施，乙方应负责修复或赔偿。商铺的返还应以甲方验收认可为准，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按每平方米叁拾元人民币向甲方支付该房屋占用费。若乙方在租赁期满或合同终止后五日内仍未将出租商铺及其钥匙交还甲方的，甲方有权进入租赁商铺将乙方所有物品搬离租赁商铺，搬离费用及存放该等物品的费用由乙方承担。乙方须在十日内领取该相关物品，若十日内乙方不来领取相关物品，甲方视为乙方自动放弃该相关物品的所有权。甲方有权任意处理该物品。

9.2、乙方对租赁商铺进行装修而添加设施、设备的，除甲方书面同意保留外，乙方在返还租赁商铺时应自行承担费用将其拆除并恢复到租赁商铺交付时的原状，拆除时应确保不损坏租赁商铺的表面完好、使用性能及房屋结构。在拆除时对租赁商铺造成损害的，乙方应承担赔偿责任。

9.3、乙方对租赁商铺的返还可任意选择第九条其中一项：9.1。

10、其他权利与义务

10.1、乙方在安装设备、设施时，涉及相邻业主或使用人所属物业或部位的，应征得相邻业主或使用人的书面同意，不影响其正常使用物业。乙方不得以任何理由占用租赁商铺范围以外的区域。如有违反，乙方应负责排除妨害和恢复原状，并承担全部费用。

10.2、涉及政府相关部门（包括但不限于质检、消防、卫生部门）审批的各类手续由乙方自行申请办理并承担相应费用。如果政府相关部门在租赁期限内对乙方的装修提出整改意见，乙方必须立即履行并承担一切责任和费用。乙方不得以未取得政府相关部门的各类审批手续或证照为由拒付租金、物业管理费以及其他应付费用。并按消防部门的要求合理配备该商铺的灭火器材。

10.3、乙方不得在租赁商铺及其所在物业的外墙及屋顶搭建任何附件建筑物或构筑物；不得在租赁商铺的外部安装任何天线或信号接收器。

10.4、乙方如需在租赁商铺或其所在物业的外墙或屋顶或租赁商铺以外的区域安放店招门头、灯箱、广告指示牌等物品的，须根据甲方统一规划并将方案效果图申报甲方得到甲方书面同意后方可进行。若安放上述物品须得到政府相关部门批准的，还须向甲方出示该相关政府部门的许可。

10.5、乙方应当遵守物业管理规章制度，并可享受相应的服务。

10.6、乙方在租赁商铺内不允许搭建阁楼；空调外机必须放在后面物业指定位置；通风口必须设在物业管理公司指定的位置，风管口大小，封风管口要求与物业管理公司要求相一致。

10.7、乙方应当善意、合理的使用租赁商铺及其附属设施；不得在租赁商铺内存放易燃、易爆、有毒或放射性的物品。

10.8、若由于乙方的过错导致甲方或其他第三方的损失，乙方须负责赔偿。

10.9、在租赁期限内，若甲方有意出售租赁商铺的，乙方承诺放弃有优先购买权。

10.10、甲方可在出租商铺以外的范围内根据需要进行维修、改建、装修工程。上述工程若需封闭或更改公共通道，乙方不应以此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。甲方在乙方出租商铺以外的范围内进行上述工程前，应事先给予乙方合理的书面通知，并尽量减少对乙方使用商铺可能产生的干扰及不便。

10.11为营造整条商业街的环境和形象甲方需对租赁商铺的店招、灯光进行统一改造管理。乙方应无条件配合，不得以任何理由干涉甲方的改造工作。

11、合同解除的条件

11.1、甲、乙双方同意有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担责任。

（一）租赁商铺占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

（二）该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

（三）该房屋遭遇地震、海啸等不可抗力的自然灾害或者被鉴定为危险房屋的；

（四）甲、乙双方经协商同意终止合同的。

11.2、甲、乙双方同意有下列情况之一的，守约方可书面通知另一方解除本合同。违反本

合同的一方，应向另一方按租期当月租金的二倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (一) 甲方交付的租赁商铺存在缺陷，危及乙方安全的；
- (二) 乙方未征得甲方书面同意改变租赁商铺用途；
- (三) 因乙方原因造成租赁商铺主体结构损坏或擅自改变其建筑结构的；
- (四) 乙方转租该租赁商铺的；
- (五) 乙方逾期不支付租金及综合管理费超过三日的；
- (六) 任何一方违反合同规定，在另一方发出书面改正通知后十日拒不改正的。

发生上述情况后，合同自守约方向违约方发出书面解除合同通知后第二日终止，违约方在合同终止后十日内向守约方支付违约金及赔偿金。乙方应在合同终止当日返还商铺。

12、违约责任

12.1、符合下列情况之一的，应视为逾期付款，每逾期一日逾期付款一方按未付金额的千分之三的比例支付滞纳金。

- (一) 乙方逾期支付租赁商铺租金、综合管理费及其他费用的；
- (二) 乙方返还商铺后，甲方逾期退还保证金的；
- (三) 任何一方逾期支付违约金、赔偿金的。

12.2、非合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按当时月租金的二倍向乙方支付违约金。

12.3、非合同规定的情况乙方擅自退租的，乙方的保证金归甲方所有，乙方还应按当时月租金的二倍向甲方支付违约金，不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

12.4 甲方或乙方违反合同规定的其他条款的，守约方可要求违约方停止侵害、恢复原状或赔偿损失。

13、其他

13.1、本合同附件因提及而并入本合同，成为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。本合同附件包括：

附件一：房屋平面图；附件二：交房验收单；附件三：经营品牌和范围确认书。

13.2、由于不可抗力给合同双方造成的损失，双方都不负责任。不可抗力造成不能按约定的条件履行本合同时，遇有不可抗力的一方，应立即通知一方，并应在十五日内，提供不可抗力详情及合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件。甲、乙双方可按不可抗力对履行合同影响的程度，协商决定是否解除合同，或者免除部分合同义务，或者延期履行合同。

13.3、乙方与他方发生相邻关系的，按国家有关规定为相邻业主提供必要的便利。

13.4、甲方给予乙方或乙方给予甲方的传真一经发出，挂号邮件在投邮七天后，及以专人递送的函件一经发出，即视为送达对方。双方通讯地址及传真均以本文件确定的为准，若有变更，变更方应及时以书面形式告之对方，因未及时告之而造成的未送达，不妨碍文件的法律效力。

13.5、本合同在履行过程中发生争议的，由双方协商解决。协商不能解决的，双方同意选择下列第 （一） 种方式解决：

- (一) 提交 上海市 仲裁委员会仲裁。
- (二) 依法向房屋所在地人民法院起诉。

在争议发生和解决过程中，除本合同另有约定外，任何一方不得中止或终止履行本合同约定的义务。

13.6、本合同如有未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可另行达成书面协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

经甲、乙双方协商一致，可对本合同进行修改。在修改文件生效前，双方仍应按本合同规定的内容履行。

13.7、本合同经双方签署后生效。

13.8、本合同生效后，国家或上海市修改本合同所依据的法律、法规及规定或颁布新的法律、法规及规定对本合同有追溯力的，甲、乙双方应及时修订本合同，以确保双方的合法权益不受损害。

13.9、本合同以中文书写。

13.10、本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

13.11、乙方对本合同所有条款已完全理解，知晓其法律后果。

13.12、本合同一式四份，甲方持叁份，乙方持一份。

13.13、本合同由甲、乙双方2014年1月1日在上海签署，以昭信守。

补充条款

1:2015年1月1日至2015年12月31日租金为每平米3.39元/天

2:2016年1月1日至2018年12月31日租金为每平米3.50元/天

3:2019年1月1日至2020年12月31日租金为每平米3.70元/天

甲方：上海[REDACTED]有限公司

法定代表人或授权代表人：

产权人签字：

通讯地址：长岛路825弄50号

联系电话：021-[REDACTED]

传真：021-[REDACTED]

邮政编码：200129

签约日期：

乙方：

法定代表人[REDACTED]代表人：

通讯地址：

联系电话：

传真：

邮政编码：

签约日期：