

# 房屋租赁合同

出租方： 上海美芝都实业有限公司 (以下简称甲方)

地 址： 上海市浦东新区川图路 300 号 9 幢 2 楼 邮编： \_\_\_\_\_

电 话： 021-51969668 邮 箱： \_\_\_\_\_

承租方（乙方）： 上海万腾驹劳务派遣有限公司

地 址： 浦东新区妙镜路 595 弄 32 号 108 室

法定代表人： 傅伟

电 话： 15002199887

根据有关法律法规，甲乙双方经友好协商，就房屋出租事宜一致达成如下条款，以供遵守。

## 第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于上海市浦东新区川图路 300 号 11 幢 丙 402 室的房屋共计 1 套（以下简称租赁物）租赁给乙方使用。租赁物面积经甲乙双方认可确定为 100.25 平方米。

1.2 乙方承诺：在租赁期间内如从事须经行政审批或许可的业务，所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因此产生的全部费用由乙方自行承担。

## 第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为 5 年, 即从 2020 年 4 月 27 日起至 2025 年 4 月 26 日止。

2.2 乙方如需在上述租赁期满后租, 应在租赁期限届满前 3 个月提出, 经甲方同意后, 甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下, 乙方有优先权。

## 第三条 起租日、免租期及租赁物的交付

3.1 租赁物起租日为: 2020 . 4 . 27 。

租赁物的免租期为以下第 1 种:

(1) 租赁物免租期为 1 个月, 即从 2020 年 4 月 27 日起至 2020 年 5 月 26 日止。免租期不免物业费。

3.2 在本出租合同签订当日, 甲方将租赁物按现状交付乙方使用, 乙方在签订本租赁合同时同时确认已收到本合同项下的租赁房屋。

## 第四条 租赁费用

### 4.1 租赁保证金

本出租合同的租赁保证金 (为 2 个月租金) 为人民币 6098.54 元整。

### 4.2 租金

本租赁物日租金为人民币 1 元/平方米/天, 合计月租金 3049.27 (不含税); 该租金三年内不变, 自第四年起, 每年在上一年基础上上调 5%。

水电费、物业管理费等经营性支出费用由乙方根据实际使用情况自行承担  
(其中电费按每千瓦时 1.2 元计费,水费按每吨 6.0 元计费,物业费按每平方每天 0.1 元计费,后续相关费用标准若有调整,按调整后的标准支付)。

4.3 首付租金: 9147.81 元(不含税), 大写: 玖仟壹佰肆拾柒元捌角壹分)

首付租金起止日为: 2020年5月27日至2020年8月26日。

#### 第五条 租赁费用的支付

租金按照“先支付租金,后使用房屋”的原则支付,每 3 个月(为一个支付期间)支付一次。

乙方应于本合同签订当日,向甲方支付租赁保证金 6098.54 元及第一笔三个月租金为 9147.81 元,共计人民币 15246.35 元(大写: 壹万伍仟贰佰肆拾陆元叁角伍分)

租金由乙方汇至甲方指定的账号,或按双方书面同意的其它支付方式支付。

乙方逾期支付租金,应向甲方支付滞纳金,滞纳金金额为:拖欠天数乘以欠缴租金总额的 0.1%。

租赁期限届满,在乙方已向甲方交清了全部应付租金及因本租赁行为所产生的一切费用,并按本合同规定承担向甲方交还承租的租赁物等本合同所约定的义务后 10 日内,甲方将租赁保证金无息退还给乙方。

#### 第六条 租赁物的转让

在租赁期限内,若遇租赁物产权人转让出租物的部分或全部产权,甲方应确保受让人继续履行本合同。在同等受让条件下,乙方对本出租物享有优先购买权。

#### 第七条 设备设施、场地的维修、保养

7.1 承租其间,乙方须对承租房屋及设备设施(含消防设施等)进行定期的维修、保养,以保证房屋及设备设施的安全和正常使用。维修、保养之费用由乙方承担。乙方保证在本合同终止时专用设施以能正常运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

7.2 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任,对各种可能出现的故障和危险应及时消除,以避免一切可能发生的隐患。

7.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物,因乙方使用不当造成租赁物损坏,乙方应负责维修,费用由乙方承担。

7.4 乙方在租赁期满或合同提前终止时,应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物搬迁完毕、清扫干净,恢复至能继续租赁的状态后将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物,则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

7.5 乙方在使用租赁物时必须遵守法律法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定,如有违反,应承担相应责任。倘由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作,所造成损失由乙方赔偿。

7.6 乙方在使用承租房屋期间,在租用房屋内发生因乙方原因造成的人身财产安全等责任由乙方承担。

## 第八条 装修条款

8.1 经甲方同意,乙方可在租赁期限内须对租赁物进行装修、改建。

如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的,甲方可对该部分方案提出异议,乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

8.2 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物承重结构造成影响的,则应经甲方及原设计单位书面同意后方可进行。

## 第九条 租赁物的转租

经甲方同意后，乙方可将租赁物转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向次承租人收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

9.1 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；

9.2 乙方应在转租租约中列明，倘乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租租约应同时终止。

9.3 无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。

9.4 乙方对因转租而产生的税、费等，由乙方负责。

#### 第十条 合同的解除与终止

10.1 在租赁期限内，若遇乙方：1) 欠交任何一期租金（全部或部分）超过30天，或2) 擅自改变房屋结构对房屋承重结构产生影响的，或3) 从事违法活动，或4) 受到法律制裁等，甲方有权提前单方面解除本合同，乙方已支付的租赁保证金按实际使用时间据实结算。

10.2 未经甲方同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前1个月通知甲方，且履行完毕以下手续，经甲方书面同意后方可提前解约：a. 交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；b. 乙方的装修费用不予补偿。

10.3 合同依约依法解除或终止后（无论何种原因、无论哪方提出）乙方都应在合同解除后15个工作日内将租赁房屋归还甲方。如逾期归还的，每逾期一天按原日租金的两倍交纳违约金。

10.4 乙方应在合同期满后1个月内办理完注册在本物业的营业执照的转移或注销。乙方的注册地转移或注销事宜办理完成后方可返还乙方的租赁保证金。

## 第十一条 免责条款

11.1 若因政府有关法律法规或政策的变化、或政府调整区域规划以及征收、拆迁等原因导致甲方无法继续履行本合同时，甲方应提前 30 天通知乙方终止合同，由此双方互不承担赔偿责任。

11.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，甲方应提前 30 天通知乙方终止合同，双方互不承担违约责任。

## 第十二条 通知

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

## 第十三条 适用法律

13.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，双方一致同意提交房屋所在地人民法院诉讼解决。

13.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

## 第十四条 其它条款

14.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

14.2 本合同一式贰份，双方签字盖章后成立且生效。甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方：\_\_\_\_\_

账户名：上海美蓉都实业有限公司

开户银行：农业银行上海张江高科技

园区支行

银行账号：03348700040010857

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_

账户名：上海真大车

开户银行：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

签订时间：2020年4月26日