

襄阳北路 17 号 1 — 4 楼租赁合同

出租方：上海璟圳实业有限公司 以下简称甲方：

承租方： 以下简称乙方：

鉴于：“上海佳佳房地产经营公司”于 2021 年更名为甲方名称，即“上海璟圳实业有限公司”，现需甲乙双方重新签订租赁合同。双方同意，原租赁合同中确定的双方权利、义务、租赁条件等各项条款不变。

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，就甲方向乙方出租房屋开展经营活动事宜签订如下合同。

第一条 陈述

(一) 本合同签订前乙方应向甲方提交所有能证明其具有合法的相关证明文件的原件供甲方查看，并提供相应复印件供甲方备案。

(二) 乙方保证所提交之证照及往来之任何凭证均为合法取得，无虚伪假冒之情况。如有违反，则按照本合同承担违约责任。

第二条 出租房屋及其装修、设施现状

(一) 出租房屋位于上海市襄阳北路 17 号 1-4 楼。

(二) 出租房屋建筑面积共计约 1567.62 平方米。

(三) 电梯一台

第三条 租赁用途

乙方向甲方承诺，该房屋作为营业性经营使用。在不改变房屋使用性质的情况下，甲方同意乙方将该房产转租给第三方，但第三方不得再转租，转租合同应提供给甲方备案。

第四条交付日期

(一) 交付日期：甲方已于 2019 年 9 月 22 日交付。

第五条租赁期限与续租

(一) 乙方装修宽免期自交房日起计算 天。合同期限为 2019 年 9 月 22 日至 2034 年 9 月 21 日。

(二) 租赁期满，甲方有权收回全部房屋，乙方应如期交还。

第六条租赁费用及其支付方式

(一) 租赁费用的组成：

1、租金

(1) 首年月租金共计人民币 151000 元/月。第 2 年起租金每经过 2 年在原有基础上递增 3%，第一次递增时间为 2020 年 9 月 22 日，以后各年度依此类推。（见附件一）。

(2) 租金每 3 个月为一期，首期计 453000.00 元。如以后递增的，则按递增比例相应调整。

2、其他费用：水、电、清洁、网络通信等费用、损坏修理费均由乙方承担。

3、乙方须于签订本合同之日起三日之内支付首期租金。

4、以后各期租金由乙方在下一租赁期起始日之前五日内汇入甲方指定银行账户予以支付。

租赁期内租金支付金额详见附件一租赁费用明细表。

第七条其他费用及其支付方式

(一) 履约保证金

- 1、 为确保乙方全面履行本合同, 乙方应向甲方支付履约保证金人民币 200000 元, 乙方应于本合同签订之日起三日内向甲方支付上述款项。
- 2、 履约保证金在合同有效期内不计利息, 并于合同期满后三个月内由双方按照本协议约定结算后由甲方退还予乙方。
- 3、 在租赁期内经甲方同意, 履约保证金可以作为:
 - (1) 甲方对乙方迟延支付租金或其他费用的扣款。
 - (2) 甲方对乙方迟延支付水、电、电话等公用事业费用的扣款 (含乙方撤场后所应支付的撤场之前发生的相关费用)
 - (3) 任何其他扣款。
 - (4) 在租赁期内以及合同终止且乙方撤场后的一段时间内, 乙方应保证全责解决顾客因服务等问题而提出的索赔要求, 并承担法律法规规定的经营者的其他责任, 若乙方不承担该项责任或丧失承担能力, 甲方无需征得乙方的同意, 即可自行代其解决, 因该要求所支出的索赔款项由乙方负责, 甲方可在乙方支付的履约保证金中扣款。
 - (5) 因乙方提供服务的质量问题造成甲方任何损失的扣款。
- 4、 履约保证金被全部或部分扣除后, 乙方应于收到甲方通知之日或明知履约保证金被全部或部分扣除之日起五日内, 补足被扣除部分。

(二) 公用事业费支付

乙方承租期间, 水、电、电话使用费等公用事业费均由乙方自行承担, 即乙方按照甲方出具的发票或收据, 在收到付款通知的规定期限内, 向甲方指定银行账户或甲方指定财务部门 (或直接向公用事业部门) 支付该房屋的电费、水费、电话费等费用。如因乙方延误支付而甲方

先行支付的,乙方应向甲方补缴原缴金额并按该款项收费机构公示的滞纳金的二倍向甲方补偿。

(三) 乙方按照供电部门的规定,已预付电费 36000 元,该预付电费在本合同终止时,由乙方凭相关支付凭证自行向供电部门收回。

第八条房屋装修

(一) 乙方必须于进场前先行向甲方提交符合相关审批规范要求的装修方案,并在取得甲方同意后,方可进入该房屋进行装修工作。

(二) 乙方进场装修必须遵循的有关安全、卫生、环保等规定。

(三) 甲方同意乙方对承租房屋进行装修,装修费用由乙方承担。

(四) 乙方经营场地的上、下水进出口、排烟、空调外机等安装,必须按照甲方指定位置实施。

(五) 租赁期内乙方在遵守政府有关规定及不影响房屋结构及安全的前提下,有权在场内设置家具、设备。在租赁期限届满或合同提前终止后,乙方应按本合同第十条第四款的约定搬迁上述物件,并负责清除剩余垃圾,但房屋中附属的建筑物及装潢应予保留,未经甲方同意,不得部分或全部拆除。

(六) 如建筑物结构部分发生损坏由甲方负责进行维修,费用由甲方承担;其余乙方经营场地中由甲方提供乙方使用的电梯和所有附属在建筑物内的设施,日常维护和保养由甲方负责,费用由甲方负担。

(七) 该房屋的面积以甲方提供之数据为准。乙方如有疑义,可在本合同签订之日起七日内自费要求政府认可之测绘部门测量,并向甲方提供该部门所测量之数据,费用由乙方承担,逾期则视为乙方无异议。

第九条双方的权利义务

(一) 甲方义务

1. 甲方应向乙方提供符合合同约定的经营场地。
2. 甲方提供现有条件的自来水、电力，如乙方需增加公用事业供应，甲方需提供必要的协助。
3. 甲方提供乙方在办理营业执照时所需的相关文件，乙方申办营业执照产生的费用由乙方承担。

(二) 乙方义务：

1. 租赁期间，乙方租赁面积内的商业经营以及由此产生的相关责任由乙方自行负责。
 2. 乙方经营提供的服务质量，必须遵守相关法律规定。
- 乙方违反上述规定或由于乙方或乙方人员提供的服务、经营、管理等行为违反有关行政管理规定、损害他人权益的，乙方必须立即改正并承担全部责任，不得推诿。造成甲方任何损失的，乙方应当承担甲方所有经济损失；
3. 如乙方与第三方发生责任不明或虽无过错，但据推断、有关部门要求或社会公共责任要求，乙方应承担相应经济责任。
 4. 该房屋内的管理、清洁和保安由乙方自行负责。
 5. 租赁期间，乙方负责承租房内的防火、防盗等安全工作，教育本营业区内的全体员工提高安全意识，加强防火意识，懂得一般消防知识。乙方执行保卫、防火等有关规定，确保接受主管部门及甲方的指导监督，如在乙方承租区域内发生事故应由乙方先行处理，查明责任后由责任方承担相应损失；

6. 乙方经营场地内的任何财产损失均由乙方承担, 乙方可自行向保险公司投保。

第十条 合同终止

(一) 合同期届满前 2 个月, 乙方向甲方提出续租申请, 在甲方继续出租上述的房屋, 在同等条件下甲方因保证乙方享有优先续租权, 如乙方原因未达成新的租赁合同的, 合同终止。

(二) 乙方有下列情形之一的, 甲方可以提前终止合同、收回房屋:

1. 乙方擅自超越本协议第三条第一款约定房屋用途的;
2. 乙方擅自改变房屋结构或用途的;
3. 乙方未能按时缴纳或补足履约保证金的;
4. 乙方已经以书面方式向甲方提出终止合同的;
5. 乙方违反本合同约定的义务、保证及责任的;
6. 乙方在承租期间违反政府的各项法律法规, 利用承租进行非法活动, 损害社会公共利益的;

(三) 租赁合同如因期满或发生前款所列情形之一而终止的, 乙方须在合同期满日或终止日或双方协商的合同期限内将室内可移动财物全部搬离。逾期不搬的, 视为乙方放弃所有权, 届时房屋内一切装修、设施、设备及物品均由甲方自行处理, 乙方不得提出异议。

(四) 合同终止后 15 日内, 乙方应按第五条第三款的约定将无人占据的房屋交还予甲方。如逾期返还房屋的, 每逾期一日乙方应按 8 元/平方米向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

(五) 甲方应于合同终止三个月内, 经扣除毁损赔偿费、行政扣罚款和因解决顾客投诉而支出的费用 (若有) 后, 将保证金无息退还给乙方。

第十一条违约责任

(一) 合同生效但尚未履行之前, 如乙方未能如期交付履约保证金和前期租金的, 甲方有权单方解除合同。

(二) 乙方逾期交付租金及本合同中约定的各项其他费用的, 除应及时如数补交外, 每逾期一天按未付部分金额的千分之一支付滞纳金。

(三) 本合同履行期间, 双方必须严格遵守, 如发生本合同第九条第二款规定的情形, 或因甲方或者乙方之原因导致本合同不能履行的, 应承担违约责任, 即由违约方向守约方赔偿当年度租金两倍的违约金。

(四) 因甲方原因导致合同不能履行的, 甲方除应支付乙方本条第(三)项所规定的违约金外, 还因支付乙方对房屋进行装修所支付的装修费及购买设备、设施所投入的资金。装修费、设备、设施费用按照每年5%折旧的剩余部分进行补偿。乙方实际投入的装修费、购买设备、设施投入的费用详见补充合同。

第十二条责任的免除

(一) 除非本合同其他条款中有明确规定, 否则甲方无需进行任何维修工作, 亦无需对该房屋和其中任何设施进行保养。

(二) 乙方同意甲方无论在任何情况下均无需就以下事宜向乙方承担任何赔偿责任:

1. 因该房屋内发生任何盗窃、抢劫、其他刑事犯罪, 使乙方遭受损失或损害 (自然灾害或不可抗力等事件双方互不赔偿)。
2. 发生灾祸, 致使该房屋不能使用, 或者其中任何设施出现故障或不能正常运行, 或者空调、暖气、用水、用电、等供应非因甲方原因的中断;
3. 因进行日常保养或故障抢修而引起用水、用电或其他公共设施等供应的中断;

4. 其他造成乙方的任何损失或损害，由侵权方直接赔偿；
5. 甲方因土地批租、市政动迁等原因导致本合同不能履行的，甲方同意按评估价给予适当的补偿，最高不超过甲方从第三方取得的补偿额。
6. 若因上述原因造成合同无法履行的，甲、乙双方有权解除合同，并按实际使用天数结清租金，同时按合同约定处理履约保证金。

第十三条通知

双方发给另一方的通知或信件必须采用书面形式，按本合同内所示地址发送，上述通知或信件必须以挂号信的方式发出或由专人传递或通过传真传送。如以专人传递，则以送达时视为正式送交。如以传真发送，则以传真接件人确认收到该通知为准。更改通讯地址和联系方式应在七天内以书面通知对方。双方通讯地址如下：

甲方：	乙方：
地址：	地址：
电话：	电话：
邮编：	邮编：
传真：	传真：
收件人：	收件人：

第十四条争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成，可向房屋所在地人民法院起诉。

第十五条附则

乙方有购买该房屋的优先权。本合同未尽事宜，经双方共同协商作出补充协议，补充协议及合同附件与本合同具有同等法律效力。

第十六条生效条款

本合同及其附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

合同生效后乙方按工商、税务、行业管理等相关规定申办企业登记，标的企业成立后本合同中乙方的权利和义务由乙方和该企业共同享有和承担。

特别提醒：甲方已提请乙方对本协议各条款仔细阅读和全面准确理解，乙方在签署本协议前已经仔细阅读并理解了本协议的各条款，而且甲方已经应乙方要求作了相应的条款说明，乙方对各条款均无异议。

合同附件：

附件一：乙方每月应支付租金明细表

以下为签字页

甲方：上海璟圳实业有限公司

乙方：

法定代表人或委托人：

法定代表人或委托人：

(签章)

(签章)

户名：上海璟圳实业有

银行账号：

银行账号：

日期：

开户行：

日期：

附件

乙方每月应支付租金明细表

时间	金额 (元)	递增率 (%)	应付租赁费金额
2019.9.22-2020.9.21	151000.00	0	151000.00
2020.9.22-2021.9.21	155500.00	3%	155500.00
2021.9.22-2022.9.21	155500.00	0	155500.00
2022.9.22-2023.9.21	160000.00	3%	160000.00
2023.9.22-2024.9.21	160000.00	0	160000.00
2024.9.22-2025.9.21	165000.00	3%	165000.00
2025.9.22-2026.9.21	165000.00	0	165000.00
2026.9.22-2027.9.21	170000.00	3%	170000.00
2027.9.22-2028.9.21	170000.00	0	170000.00
2028.9.22-2029.9.21	175000.00	3%	175000.00
2029.9.22-2030.9.21	175000.00	0	175000.00
2030.9.22-2031.9.21	180300.00	3%	180300.00
2031.9.22-2032.9.21	180300.00	0	180300.00
2032.9.22-2033.9.21	185700.00	3%	185700.00
2033.9.22-2034.9.21	185700.00	0	185700.00

备注：租金每三个月支付一次