

租赁合同

签订地点：上海宝山

甲方：_____李 蔓_____, 身份证号码：330325197302123033

地址：上海宝山区友谊路 1588 号 1 号楼 1208 室, 联系电话：013806856811

乙方：_____上海吾廉金属材料有限公司_____, 营业统一代码：91310114685473395X

地址：上海宝山区友谊路 1588 号 11 号楼 803 室, 联系电话：021-56788887

(甲方和乙方以下单称“一方”，合称“双方”)

根据《中华人民共和国合同法》，甲、乙双方本着平等、自愿、公平和诚信用的原则，在乙方已经充分了解甲方办公建筑物(下简称：办公房)现状及业务经营情况的前提下，经协商一致，就办公房的租赁事项订立本合同条款，以兹遵守：

第一条、 租赁办公房产位置、面积、功能及用途：甲方将位于上海市宝山区友谊路 1588 号 11 号楼 803 室的办公房产(面积：以实际面积为准)提供出租给乙方，用于金属材料交易 和 相关配套服务 办公用途。

第二条、 租赁合同期限：合同租赁时间自 2023 年 1 月 15 日至 2025 年 1 月 14 日止，共计 2 年(总租金 360000.00 元)。合同期内如乙方没有违约行为的，期满后在同等条件下，乙方可优先续签合同。

第三条、 办公房租金金额及支付方式与付款期限：甲乙双方约定本租赁办公房起始每月租金为 15000.00 元，年度租金金额为 180000.00 元，由乙方每一年向甲方支付一次(每次支付当年租金)。甲方根据每次收到的租金开具相应增值税发票给乙方，租赁发票费用由乙方承担。付款期限：乙方应于提前 15 天(半个月)前将下期租金费及其他应缴费用一次性转入到甲方指定的账户上。第一次缴纳时间为 2023 年 1 月 15 日前，第二次缴纳时间为 2024 年 1 月 15 日前，未能按时交费的，甲方有权向乙方收取 3%滞纳金，从未按时缴纳时间当月起开始计算，如在甲方发出催缴通知函 7 个工作日乙方仍然未到甲方指定账户或管理处缴清相关费用，甲方有权即将采取停水停电相关措施，直至甲方缴清应交服务费水电费；倘若乙方多次拖延缴费或存在严重扰乱公共秩序及财产安全的行为，甲方有权要求终止合同，一切责任由乙方自行承担。

第四条、 租赁办公房保证金：签订本协议时，乙方向甲方应付 2 个月费用为保证金(押金)，保证金缴付金额 30000.00 元，作为乙方认真履行本协议的保证。保证金由甲方代为保

管,保证金代保管期间不计利息。合同期内乙方提前解约,保证金不予以退回,且租金不足月部分按足月租金计算;合同期满后,乙方如不再续约,经甲方确认乙方使用租赁物完好无损,使用水电费须结清无误后,乙方凭甲方提供的原始凭证,则甲方将保证金无息退还给乙方。乙方如在租赁期间造成办公房损坏未及时维修或水电费还未结清的,甲方有权单方面实施扣取乙方保证金,如保证金不足扣除,乙方须无条件补足金额给甲方。

收款帐户账号名:农行上海共和支行,622848 0030 8660 87015 李 蔓

第五条、 租赁公共分摊费用:本合同租金包含公共电梯使用费、物业费、部分网络使用费;但不包括乙方承租办公房内及本楼层公摊的电费、空调使用费及电话费,其费用由乙方公摊支付。

第六条、 网络使用费:公共网络费由甲方负责。乙方自己拉的网络,费用由乙方与网络运营商自行结算。

第七条、 电话费:乙方电话初装,初装费由乙方承担;电话月租费及使用费由乙方与电话运营商自行结算。

第八条、 水电费:租赁期间所使用的水电费由乙方承担,电费单价每度 1.35 元/度,乙方使用的电度量根据乙方所承租办公房屋已安装独立电表的电度加楼层总电表电差的分摊电度(加承担使用期间电损 10%电度)的和来计算电度,如是公共总电表由乙方租赁面积与总面积比例公摊支付,电费按实结算,甲方代收代付。水费以每办公房(单位) 50 元/月,若乙方拖欠服务费或水电费半个月以上,断水,断电,除收取滞纳金外,甲方有权收回对乙方的租赁服务义务(单方面解除或终止合同),通知乙方迁离,解除合

同的通知自到达乙方时起生效,乙方赔偿甲方叁个月租赁服务费作为损失费,保证金不予退还。如乙方拒不付清欠款或无力支付欠款,甲方有权留置乙方物资及设备并自行处理,由资质评估公司作出物资价格以予查详。

第九条、在租赁期内,甲方应保证出租房屋的使用安全。改房屋及所属设施的维修责任除双方在本合同或补充条款中约定外,均由甲方负责(乙方使用不当除外)。

第十条、如甲方需对大楼进行维修须提前 3 天通知乙方,乙方应积极协助配合。对乙方的装饰装修部分甲方不负有修缮的义务。

第十一条、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的,乙方应立即负责修复或经济赔偿。乙方须对自己的财产人身安全负责,必须购买人员、财产安全险,否则,一旦发生任何意外,甲方不承担任何责任。

第十二条、乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备,设计规模、工

艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工，施工中要保护屋内预留线路与甲方协商后施工，未经甲方同意乙方不得施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

- (1) 依附于房屋的装修归甲方所有。
- (2) 要求乙方回复原状。
- (3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

第十三条、租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。如甲方出售资产，须提前一个月书面通知乙方，且不算做违约，在同等条件下，乙方有优先购买权。

第十四条、未经甲方同意，乙方不得转租、转借所承租的房屋。

第十五条、合同变更、解除与终止

- 1、双方可以协商变更或终止本合同。
- 2、房屋租赁期间，甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同。
 - (1) 甲方所提供房屋不符合约定条件，严重影响使用的。
 - (2) 甲方未尽房屋修缮义务，严重影响使用的。
- 3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：
 - (1) 未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋。
 - (2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。
 - (3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内为 30 天内仍未修复的。
 - (4) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。
 - (5) 利用承租房屋存放危险品或进行违法活动。

第十六条、在租赁期限内，因乙方单方面原因需提前终止合同的，乙方应提前三个月以书面形式通知甲方，经甲方确认乙方使用租赁物完好无损，使用水电费结清无误后，甲方退还乙方保证金及多余租金。因甲方单方面原因需提前终止合同的，甲方应提前三个月以书面形式通知乙方，通知期满后乙方还未撤离，甲方不予退还乙方保证金，并以两倍租金收取乙方拖延日期的租金。乙方应当在租赁到期前 60 天以书面通知甲方是否续租，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

第十七条、租赁期满合同自然终止或因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同自行终止。

第十八条、本合同未尽事项，甲乙双方另行以书面方式拟定。补充协议与本合同不一致的，以补充合同为准，本合同附件均构成本合同内容的一部分，与本合同享有同等效力。



第十九条、本合同自双方当事人签字、盖章之日起生效，本合同一式两份，双方各一份，具有同等的法律效力。

甲方： <u>李 蔓</u> (盖章) 法定代表人（或代理人）： 电话： <u>013806856811</u>	乙方： <u>上海吾廉金属材料有限公司</u> (盖章) 法定代表人（或代理人）： 电话： <u>021-56788887</u>
---	--

签约日期：2023 年 1 月 15 日