

长安大厦

办公用房租赁合同

(1728-2 上海百丰源进出口有限公司)

二〇二四年一月一日

本合同双方当事人:

出租方(甲方):郭文君

承租方(乙方):上海百丰源进出口有限公司91310116MAD1A31M0U

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称《条例》)的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方依法出租的长安大厦办公用房事宜,订立本合同。

1.出租房屋情况

1.1.甲方出租给乙方使用的房屋座落在上海市闸北区长安路1001号1号楼17楼1728-2室(以下简称该房屋)。该房屋的建筑面积为61.87平方米,房屋用途为办公。房地产权证编号为:沪房地闸字(2002)第014224号。

1.2.甲方已向乙方出示房地产权证原件,乙方确认复印件与原件一致。

1.3.签定本合同前,甲方已告诉乙方该房屋已设定抵押(按揭)。

2.租赁房屋用途

2.1.乙方向甲方承诺,租赁该房屋仅作为办公使用,乙方保证遵守国家 and 上海市有关房屋使用和物业管理的规定。

2.2.乙方保证在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审批核准前,不得擅自改变上述约定的使用用途。

3.租赁期限和交付日期

3.1.甲、乙双方约定,该房屋租赁期自2024年01月01日起至2025年12月31日止。

3.2.甲方于2024年1月1日前向乙方交付该房屋。

3.3.租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前壹个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后与甲方签订新的租赁合同。

4.租金和支付方式及期限

4.1.甲乙双方约定,该房屋的月租金为人民币3600元(大写:叁仟陆佰元整)。租赁期满后若乙方需要继续租赁且甲方同意,双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。甲、乙双方商定,该房屋租金支付方式为每叁个月支付一次,先付后用。具体日期和金额为:每1、4、7、10月的1日以前支付当季的季租金10800元。

4.2.逾期支付的,逾期一日,则乙方需按日租金的月分之五支付滞纳金。

4.3.乙方支付租金的方式如下:乙方可以使用支票、现金支付房租。甲方收到乙方所交的房租后,应在3日内向乙方提供正式的租赁费发票。

4.4.乙方应在约定的每期应付款一日前向甲方支付下期房租。逾期支付的,每逾期一日,则乙方需按月租金的5%支付滞纳金。如延迟10天以上,即视乙方违约,甲方有权单

方面终止合同，收回房屋。乙方应及时迁出该房屋，否则甲方有权将屋内的物品视作无主处理，腾空房屋。

5. 保证金和其他费用

5.1. 甲、乙双方约定，甲方将该房屋交付乙方使用时，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为壹个月的租金，即人民币3600 元(大写:叁仟陆佰元整)甲方在收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用和滞纳金 外，剩余部分待乙方完成营业执照注销手续后壹个月无息归还给乙方。

5.2. 租赁期间，使用该房屋所发生的水、办公所用的电费由甲方承担。其他的有关费用(包括但不限于电话费、宽带费用等)，均由乙方自行承担。

6. 房屋使用要求和维修责任

6.1. 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有故障或自然损坏时，应及时通知甲方检查和修缮;甲方应在接到乙方通知后的七天内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。另外，属于甲方维修范围需要进行大修时，若因维修工作对乙方的营业造成较大和较长时间的影响，甚至导致乙方完全无法营业，甲方同意在乙方受影响期间适当减少或免除乙方的租金，具体减免比例由双方根据影响时间和影响程度协商确定。市政工程、道路和设施维修或公共部分维修所造成的影响不属于此范围，但双方同意根据实际情况通过协商的方式妥善解决。

6.2. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋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，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

6.3. 租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前2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房屋的影响。

6.4. 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定向有关部门审批的，则还由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由乙方负责。

6.5. 乙方保证按本合同规定合法使用该房屋，不得擅自改变使用性质。

6.6. 乙方保证不在该房屋内存放危险物品。否则，如该房屋及附属设施因此受损，乙方应承担全部责任。

7. 房屋返还时的状态

7.1. 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同租期届满日的隔天将该房屋返还甲方，未经甲方同意逾期返还该房屋，每逾期一日，乙方应按20 元/平方米(人民币)向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

7.2. 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收，并书面认可，相互结清各自应当承担的费用。

7.3. 属于乙方的家具、电器等设备由乙方负责搬走。由乙方增加的装修(包括新增

固定的隔墙、窗、灯具、门及其他拆卸后会损坏室内状况的情况等)乙方不得拆除,以免破坏室内的装修状况。增加的装修费用由乙方承担,不得另行与甲方结算。

8. 转租与交换和转让

8.1. 租赁期内,乙方原则上不得将该房屋转租给他人使用。乙方确需转租的,应先征得甲方的书面同意,方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间房屋,不得分割转租。乙方转租该房屋,应按规定与接受转租方订立书面的转租合同,并按规定由甲方(或甲方委托乙方)向上海市闸北区房地产交易中心办理登记备案。

8.2. 在租赁期内,甲方如需出售该房屋,应提前一个月通知乙方。乙方在此确认同意放弃在同等条件下的优先购买权。甲方出售本房屋给第三人后,本合同继续履行。

9. 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,本合同终止,双方互不承担责任:

1. 该房屋占用范围内的土地使用权依法被政府提前收回的。
2. 该房屋因社会公共利益被政府依法征用的。
3. 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
4. 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。
5. 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押,现被处分的。

9.2. 甲、乙双方同意,有下列情形之一的,一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方,应向另一方按月租金的壹倍支付违约金;给对方造成损失的,支付的违约金不足以抵付一方损失的,还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分:

1. 甲方未按时交付该房屋,经乙方催告10天内仍未交付的。
2. 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定,致使不能实现租赁目的的;或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的。
3. 在租赁期间房屋发生权属纠纷而导致合同无法继续履行的。
4. 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途,致使房屋损坏的。
5. 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的。
6. 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的;
7. 乙方逾期不支付租金累计超过10天的;

10. 房屋租用须知

10.1. 甲方出租房屋,应遵守下列各点:

1. 在乙方不违反国家法律及大楼管理条例的前提下,不得干预乙方正常的工作与活动。
2. 做好公用设施走廊、厕所等部位的清洁卫生工作,共同维护公用部位的正常使用。
3. 做好楼层内公用部位设施的维护、保养和维修工作。
4. 房屋发生盗窃,甲方可协助乙方报案,但不承担任何责任。

10.2. 乙方使用该房屋时,应遵守下列各点:

1. 遵守国家的法律法规及大楼管理处管理条例,不得从事违法活动。

- 2.做好租赁范围和相应公用部位的防火防盗工作，做到“谁使用谁负责”，积极配合有关管理部门的防火防盗工作，切实做好安全保卫。
- 3.保持租用房屋内外(门前)环境的整洁与卫生，不得对环境造成污染，多余饭菜、食品及包装物及时倒进垃圾箱。注意节约用水、用电。
- 4.室内外不得安装任何危险性设施，保证租用房屋的安全和正常秩序。
- 5.乙方悬挂单位全名牌，应与整个楼面保持一致。
- 6.办公用房不允许住宿过夜，如确因工作需要应及时与楼层招租管理人员联系，提供名单及身份，并应事先征得同意。
- 7.鉴于大楼物业管理处提供的用电额度的限制，甲方承诺的电力保证只限于乙方正常的办公设备(照明、电话、电脑、复印机、传真机等)，乙方不得在办公室使用包括但不限于电炉、电水壶、电饭煲等非办公设备。否则，甲方有权要求乙方整改，乙方若拒不整改，甲方有权对乙方采取限电措施直至停止供电或提前终止本合同。

11.违约责任

- 11.1.该房屋交付时存在缺陷的(中央空调设备、电梯、电力、水的供应除外)，甲方应自交付之日起的10日内进行修复，逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。
- 11.2.因甲方未告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。
- 11.3.租赁期间，甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按提前收回天数租金的 0.3倍向乙方支付违约金。甲方应向乙方双倍返还乙方已经支付的保证金。
- 11.4.乙方未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。
- 11.5.租赁期间，乙方中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的0.3倍向甲方支付违约金。乙方已经支付的保证金不予退还。

12.其他条款

- 12.1.若因政府调整规划等原因发生房屋拆迁，双方同意按照政府有关拆迁的规定协商处理善后事宜。
- 12.2.本合同自双方签字/签字后立即生效。生效后的10日内，由甲方负责按规定向上海市闸北区房地产交易中心办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明，并向乙方提供备案证明的复印件;本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由甲方负责在本合同变更终止之日起的10日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理房屋租赁登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。
- 12.3.乙方保证按照国家的有关规定合法经营，保证不在本房屋内从事任何违反国家法令、法规的事情;乙方使用房屋符合消防安全条例;若乙方因违反国家法律、法规而受到政府部门的处罚，乙方承担全部责任，并承担全部损失。

12.4、若乙方在本房屋内从事违法活动而受到政府部门的处罚，甲方有权提前终止合同。

12.5、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

12.6、甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

12.7、甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商不成的，依法向人民法院起诉。

12.8、本合同连同附件一式叁份。甲、乙双方各执壹份，房地产交易中心备案一份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：

郭文君

代表：

产权人确认：

乙方：上海百丰源进出口有限公司



代表：高建华

签约地点：上海市闸北区长安路1001号1号楼17层

签约日期：2023年12月29日