

房屋租赁合同

甲方（出租方）：上海松日电气有限公司
统一社会信用代码：91310114630886918F

乙方（承租方）：上海昂锦铝业有限公司
统一社会信用代码：91310230MA1K2CH41W

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，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，订立本合同。

一、缔约资格及能力

1.1 乙方承诺系根据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的企业或具有完全民事行为能力的自然人。在签署本合同之前，乙方应向甲方出具合法、真实、有效的营业执照副本或身份证、税务登记证（国、地税）、卫生许可证、注册商标证、品牌授权书、品牌代理证明及其他需向甲方提供的资信证件等原件供甲方核查，并将相应的复印件留存于甲方。

1.2 如乙方资格发生变更，应于3日内书面通知甲方，经甲方书面同意后并向甲方补齐继续合法经营之证明文件，否则甲方有权终止本合同，并乙方应根据本合同约定承担相应的违约责任。

1.3 乙方如不能提供上述证件或提供虚假证件，隐瞒事实，甲方有权解除合同，没收保证金，并有权要求乙方赔偿一切损失。

1.4 乙方的法定代表人或其授权委托人在缔约时必须向甲方提供合法有效的授权委托书及其它能够证明其身份的书面文件。

二、租赁房屋基本情况

2.1 甲方出租给乙方的物业座落于 上海市嘉定区高潮路215号2幢A区 A303-2室（以下简称“租赁物业”），该物业建筑面积为 50 平方米。租赁物业平面图见附件。

2.2 租赁物业的公用或合用部位的使用范围、附属设施、设备状况按平面图和交房单。交房单作为甲方向乙方交付租赁物业，和本合同解除或终止时乙方向甲方返还租赁物业的验收依据。

2.3 乙方确认：在订立本合同前，甲方已将租赁房屋的相关产权证（复印件）等提供给乙方进行查阅，乙方已对租赁房屋的权属、土地用途、现场状况、附属设施、周边环境、交通流量、噪音污染及相关情况作了充分的了解及评估，乙方同意按租赁房屋现状进行承租，并自愿对因此给日后的使用或经营行为可能造成的不利影响承担全部责任。本合同一经签署，乙方不得以此为由向甲方提出延期支付租金、退租、赔偿/补偿等要求。

2.4 租赁期内，乙方为该房屋的实际管理人，房屋内发生的一切安全事故，由乙方承担。

2.5 甲方保证对租赁物有处分权。

三、租赁用途

3.1 乙方向甲方承诺，租赁物业仅作为 办公 使用，并遵守国家 and 地方相关法律法规的规定。

3.2 乙方保证，未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

四、租赁期限

4.1 租赁期限自 2023年06月16日 起 至 2025年06月15日 止。

4.2 如乙方要求租赁期限届满后续租的，应在租赁期限届满两个月前向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

4.3 租赁期限届满，乙方在同等条件下享有优先承租权，但乙方未在租赁期限届满两个月前向甲方书面提出续租要求的，视为乙方放弃优先承租权（特殊原因除外）。

五、租金及支付方式

5.1 2023年06月16日至2025年06月15日，月租金为人民币（大写）肆仟伍佰元整（¥4,500.00）。租金包含5%税率的增值税发票，不包含乙方应另行承担的水电、电话、网络、有线电视、空调、停车位及公用分摊部分费用等其他费用。

5.2 租金采取先付后用方式，每叁个月支付一次。乙方在于 2023年06月05日 之前支付第一期（大写）壹万叁仟伍佰元整（¥13,500.00）的租金；其后每期租金，提前10天支付。

5.3 租金应以人民币支票或以银行转账的形式支付，支票应送至甲方地址或甲方事先以书面通知的其他地址。

指定收款账号：03827530040037490

开户行：农行上海慧创支行

户名：上海松日电气有限公司

六、物业管理费和其他费用

6.1 乙方同意接受甲方指定的物业管理公司提供物业管理服务，并自房屋交付日起向甲方或甲方指定的物业管理公司支付物业管理费。物业管理费标准为：¥0.00 元/平方米/月。

6.2 物业费采用先付后用方式，每三个月支付一次。乙方在于 2023年06月05日 之前支付第一期（大写）零元整（¥0.00元）的物业费；其后每期物业费，提前十天支付。

6.3 从房屋交付之日起，乙方使用该房屋所发生的水电、通讯、设备及其他相关费用由乙方承担。

乙方须按该房屋内独立记录表所示，在收到该等记录表或账单后7日内按甲方指定的收款方式支付所有在该房屋使用的电、通讯、设备及其他相关费用。在租赁期限内，如政府部门调高电费及通讯费等费用收费标准，乙方同意甲方可按政府调价的上限相应调整上述项目的收费标准。

6.4 除双方另有约定外，该房屋范围内由乙方自行负责保洁、保安、安全、维护等物业管理行为并承担相关费用，该房屋以外的物业管理服务由甲方或甲方指定的物业管理公司负责提供。

6.5 乙方的日常生活垃圾投放至甲方或由甲方指定的物业管理公司规定的垃圾房，统一处理。乙方产生的建筑垃圾、生产垃圾等由乙方自行处理，产生的费用由乙方自行承担。

6.6 如乙方逾期支付物业管理费或其他费用的，甲方有权以未交金额为基数，每天收取千分之五的滞纳金；如乙方逾期30天以上的，甲方有权解除合同，没收租赁保证金，并要求乙方承担相应的违约责任。上述滞纳金的额追索不应影响甲方其他赔偿权利或补救的行使。

6.7 乙方应按时交纳租金、水、电费等费用。如乙方逾期支付达5日（含本数）以上，则甲方有权采取停水、停电措施处理。直至乙方结清拖欠租金、水、电费等费用后才恢复供水、供电。因甲方停水、停电而造成乙方的经济损失由乙方自行承担。

七、租赁保证金

7.1 甲乙双方约定，乙方在 2023年06月05日向甲方支付租赁保证金人民币（大写）壹元整（¥0.00），以确保乙方遵守、履行在本合同项下必须遵守、履行的规定。乙方发生任何违约行为导致甲方损失或发生任何应付未付款项的，甲方均有权以保证金进行抵扣，保证金不足抵扣部分，甲方有权要求乙方5个工作日内补足。

7.2 在本合同履行过程中，甲方在保证金中抵扣了相关费用后，乙方应在收到甲方通知的5个工作日内补足扣除部分的保证金。乙方在接到甲方书面通知之日起5个工作日内仍未补足的，甲方有权解除本合同，并按照本合同的约定要求乙方承担违约责任。

7.3 如乙方未在约定时间内支付租赁保证金的，经甲方催告后仍拒不支付的，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担相应的违约责任。

7.4 乙方不得以其已交付租赁保证金为由，拒绝（或逾期）支付租金、物业管理费及其他费用，否则所产生的一切责任由乙方自行承担。

7.5 乙方应确保在本合同终止或提前终止后30日内注销注册在该房屋上的一切相关证照（如营业执照、税务登记证、卫生许可证等）或变更上述证照的注册地址，并将注销或变更后的有关证件提交甲方备案。若乙方逾期未能注销或变更，每逾期一天应当按相当于合同终止或解除前最后一个月的日租金的 2 倍的金额支付罚金，由此造成甲方或/和该房屋后续承租人其他损失的，应予以足额赔偿。

7.6 合同终止或提前解除后，在乙方付清本项下的应付款项及其他应付甲方款项（如有）后，甲方应在乙方将房屋归还给甲方并经甲方验收合同，且7.5条所述变更登记完成后30天内，将剩余租赁保证金一次性无息退还给乙方。

八、交付条件、交接手续

8.1 乙方已实地察看租赁物业及内部设施，认可其已经满足约定的交付条件。

8.2 甲方于 2023年06月16日 将租赁物业交付乙方。在交付、交接的同时，对其他附属物品进行交接，乙方接收租赁物业钥匙即视为双方交接完成。

8.3 合同期满或因其他原因而终止时，乙方应在7个工作日内清理相关物品，负责将租赁物业恢复至交付时的状态，将租赁物业清理干净交还给甲方，办理相应交接手续，结清费用，交出进入租赁物业的所有钥匙，保持该租赁物业及其内部的设施设备处于正常可使用的状态（合理损耗除外，但须经甲方验收认可）。乙方逾期交还租赁物业，经甲方书面通知后仍未交还租赁物业的，视为乙方放弃对租赁物业内所有物品享有的一切权利，甲方有权自行或聘请他人将乙方财物搬出，由此产生的一切费用由乙方承担，给乙方造成损失的，甲方不承担任何赔偿责任。乙方未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一天应当按相当于合同终止或解除前最后一个月的日租金的2倍的金額支付房屋占用期间的使用费。

8.4 合同期满或终止时，乙方在搬离财产、拆除装饰品、设备的过程中不得对该租赁物业造成损坏。为使该物业处于可出租状态，乙方应拆除所有相关装修，将物业恢复至交付时的状态，（除非甲方同意不拆除。甲方同意不拆除的，乙方对租赁物业的装修、改善或增设，无偿赠送给甲方。）

九、装修及管理使用

9.1 甲方同意乙方对租赁物业内部进行必要的装修或改善，但乙方装修不得损害租赁物业的原有结构及安全。乙方的装修方案及施工图纸应符合有关法律、法规、规章及甲方关于租赁物业的装修规定，并且应事先报送甲方及物业管理公司，经甲方及物业管理公司书面同意后方可实施。乙方的装修也应服从物业管理公司的管理，甲方有义务配合乙方进行装修的各项审批工作。

9.2 乙方应及时清运建筑垃圾，如超过3个工作日仍未清运或政府环卫部门要求立即清运，甲方有权代为清运，但所需费用应由乙方承担。上述费用在乙方收到甲方的书面缴费通知书后7个工作日内支付。

9.3 甲方授权人员有权在装修期间随时检查乙方的装修工程是否符合国家有关法规、本合同及有关物业管理公司的规章制度的规定。

9.4 租赁期间，甲方保证租赁物业及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对租赁物业进行检查、养护，应提前通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用租赁物业的影响。若因乙方原因致使该租赁物业维护不当，甲方有权要求乙方进行整改或修理。若因甲方原因致使该租赁物业维护不当，乙方有权要求甲方进行整改或修理。

9.5 如第三方因紧急状况或配合政府部门的要求而未事先征得乙方同意进入该租赁物业的，由此给乙方造成的损失与甲方无关。

9.6 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁物业及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁物业及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修或赔偿维修的费用。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，费用由乙方承担。若租赁物业及附属设施自然损坏或故障，甲方应负责维修或赔偿维修费用。甲方拒不维修或赔偿的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

9.7 注册地址，甲、乙双方特别确认，乙方签署本合同时已获悉，租赁房屋于本合同签订时有可能无法作为工商注册地址进行工商注册登记及办理营业执照，乙方表示接受，且承诺不因此而要求甲方减免租金、承担违约或其他任何责任。

十、转让、转租、抵押

10.1 甲方有权无须征得乙方同意，随时将本合同项下的权利义务转让给任何第三方，但必须事先书面通知乙方，并保证受让方应无条件承担甲方在本合同项下的一切权利义务作为转让的前提条件。

10.2 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业转租、转借他人或调换使用。

10.3 在租赁期限内，如房屋产权人将租赁物业用于抵押给金融机构或其他债权人的，乙方同意按金融机构或其他债权人的要求出具相关承诺（此承诺以不损害乙方利益为前提），以便于产权人办理抵押登记手续。如因产权人抵押而给乙方造成损失的，由甲方赔偿。如乙方不同意出具相关承诺而导致不能办理抵押手续的，甲方有权提前终止本合同。若金融机构或其他债权人要求出具相关承诺违背双方协议或损害乙方利益的，乙方有权拒绝出具甚至提前终止本合同，收回已支付的剩余租金。

10.4 在租赁期限内，如房屋产权人转让租赁物业产权的，乙方在同等条件下有优先购买权，若第三方出价高于乙方的，甲方应在房屋产权变更后书面通知乙方并确保本租赁合同能继续履行。

十一、合同解除、变更或终止

11.1 本合同签订后，若乙方办理或变更新的营业执照，经甲方事先同意后，甲方、乙方及乙方注册变更后的新经营方三方应该及时签署相应的变更协议，本合同项下的所有乙方权利义务应全部转由乙方注册新成立的经营方承担。乙方应为新成立的经营方提供连带责任保证。

11.2 在下列情况下，甲方有权提前解除本合同，收回租赁物业，同时甲方有权不予返还乙方已支付的保证金（包括已支付的租赁保证金、装修保证金），乙方应向甲方按相当于三个月的租金承担违约金，并要求乙方赔偿损失。乙方在收到甲方解除合同的相关函件后，应在5个工作日内将遗留物品清理结束，交还租赁物业。乙方逾期交还，经甲方书面通知后仍未在限期内交还的，甲方有权自行或聘请他人将乙方财物搬出，由此产生的相关费用由乙方承担，给乙方造成损失的，甲方不承担任何赔偿责任。

（1）乙方逾期支付租金或其他应缴费用的时间连续达15天（含）或累计超过30天（含）的；

（2）乙方未经甲方书面同意将租赁物业转租、转借他人或调换使用的；

（3）乙方未经甲方书面同意擅自改变租赁物业用途的；

（4）因乙方装修（不论是否经过甲方或物业管理公司同意）、使用等原因损坏租赁物业结构或危及安全，且未按规定及时完成整改的；或因乙方原因造成租赁物业部分或全部毁损的；

（5）乙方利用租赁物业从事违法、违规或不道德的活动的；

（6）乙方被吊销营业执照或有关经营活动的许可证的；

（7）乙方接到甲方关于补足保证金的书面通知后5个工作日内仍未补足的；

(8) 乙方的产业及现场管理不符合国家或地方环保、消防、安全、节能等相关规定，经相关部门责令无法整改通过的；

(9) 其他严重违反本合同约定的行为。

11.3 在下列情况下，乙方可提前终止合同，可收回剩余租金，已支付的保证金（包括租赁保证金、装修保证金）按照本合同的其他条款的相应规定收取违约金，并要求甲方赔偿损失。

(1) 甲方未按期交付租赁物已达30天；

(2) 租赁物所有权存在重大瑕疵，甲方事先未告知乙方，使乙方无法正常使用；

(3) 租赁物存在重大安全隐患，经甲方修复后仍危及人身、财产安全的。

11.4 在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

(1) 租赁物占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

(2) 租赁物因社会公共利益被依法征收或征用的；

(3) 租赁物因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

(4) 租赁物毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(5) 甲方已告知乙方租赁物出租前已设定抵押，现被处分的；

(6) 地震、战争等法律法规规定的不可抗力原因导致的无法履约。

出现前款规定情形之一，如有政府给予赔偿，乙方除享有自行装修部分的赔偿外，不得要求任何其他形式的补偿。

十二、违约责任

12.1 乙方逾期支付租金及其他款项的，每逾期一日（无论甲方是否正式催款），乙方应向甲方支付应付款总额千分之三的违约金；逾期时间超过15日的（无论甲方是否正式催款），每逾期一日，乙方应向甲方支付应付款总额千分之五的违约金。

12.2 除本合同约定外，在租赁期内甲乙双方任何一方提前终止合同，则应提前三个月书面通知对方，并赔偿对方相应的经济损失：甲方提前解除合同，应退还乙方租赁保证金，另支付与租赁保证金相当的违约金；乙方未经甲方书面同意提前退租的，租赁保证金不予退还，另按相当于三个月的租金向甲方承担违约金。

12.3 租赁期满或本合同终止后，如乙方拒不搬出租赁物的，乙方应按合同终止前最后一月的租金标准向甲方支付双倍的租金和其他费用，同时向甲方赔偿由此而造成的直接损失（包括但不限于租金、水费、电费等其他费用），同时甲方有权不予返还乙方的租赁保证金。

12.4 因一方违反本合同任何条款造成另一方遭受损失、损害或责任的，另一方有权要求其赔偿全部损失，包括但不限于因此而产生的诉讼费、律师费、鉴定费、交通费等因主张本协议约定的权利而产生的一切合理费用。守约方因违约方违约而获得的权利与救济在本合同被解除、撤销、终止或完成后仍应有效。

12.5 甲方逾期交付租赁物的, 每逾期一日向乙方支付年租金的万分之三作为违约金。

12.6 各种情形违约金不冲抵, 可累计。

12.7 款项结算顺序, 当甲方因乙方违约行为对租赁保证金进行扣除或者在乙方违约后收到乙方支付任何款项时, 甲方有权决定按如下顺序进行结算 (即使与发票或收据中记载的内容或款项项目不符): (1) 违约金; (2) 乙方应赔偿的款项; (3) 税费; (4) 公共事业费; (5) 物业管理费; (6) 其他费用; (7) 租金。

十三、不可抗力因素

13.1 因发生不可抗力或政府行为致使本合同不能履行或中止履行时, 发生不可抗力的一方应及时以书面形式通知另一方。

13.2 因上述原因而提前终止本合同时, 甲方须自本合同终止之日起6个月内向乙方退还保证金及已预收相应部分的租金, 保证金及预收相应租金的退还不计利息。乙方应按本合同约定将该租赁物业腾空交还给甲方。因上述原因中止本合同履行时, 在中止履行期间, 乙方可暂停支付该段期间的租金。

十四、适用法律及纠纷的解决办法

本合同按中华人民共和国法律订立并受其约束。如产生纠纷, 双方应协商解决。如协商不成, 任何一方可向该租赁物业所在地的人民法院提出诉讼。

十五、保密

甲、乙双方应对往来的所有信息保守机密, 不得向第三者泄露任何与本合同有关或因履行本合同而知悉的对方的信息。如有泄露行为, 则应由违约方向守约方作经济赔偿。具体数额视情况而定, 但是由于政府有关部门规定及双方因业务需要而必须提及与对方相关的信息的情况除外。双方员工或代理人违反本条款任何约定的, 由该方承担相应的责任。

十六、通知

因履行本合同而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的, 按本合同内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局传递。派人送交, 签收时生效; 如由邮政局传递, 则于送达时视为正式送交。更改地址要在七天之内以书面通知对方, 如因一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的, 则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第7日视为送达。

甲方: 上海松日电气有限公司
地址: 上海市嘉定区江桥镇高潮路215号
电话: 021-59987528

乙方: 上海昂锦铝业有限公司
地址: 上海市崇明区中兴镇兴工路37号7号楼389室 (上海广福经济开发区)
电话: 13661694985

十七、其他

17.1 双方约定，乙方需使用该租赁物业所在物业公共部分、外墙、屋顶、广告位（多媒体的广告发布归甲方所有）以及地下停车库（位）、地上停车库（位）的，应取得甲方或相关权利方同意并另行签订有偿使用合同；如需取得政府相关部门批准，则乙方应履行相关审批手续。乙方未取得甲方同意或未履行相关审批手续的，甲方有权予以拆除或搬离，由此造成的损失由乙方自行承担。

17.2 双方应按法律、法规、规章和政策规定缴纳各自应承担的税和费。

17.3 本合同的某一条款被禁止或不能执行并不影响本合同其他条款的有效性。

17.4 在租赁期内，乙方应遵守甲方、物业管理公司以及与该租赁物业有关的各项规章制度，包括现时适用的规章制度及其修改、补充和替代内容。乙方保证其雇员、代理人遵守上述规章制度。

17.5 以上条款未涉及事宜，双方协商后做如下约定： /

17.6 本合同的所有附件均为本合同组成的部分，具有同等法律效力。

17.7 本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式 贰 份，甲乙双方各持 壹 份，具同等法律效力。

（以下无正文，为签章页）

签署地址：上海市嘉定区江桥镇高潮路215号

签署时间：2023年04月18日

甲方（盖章）：上海林日电气有限公司

联系人：林锦红

联系方式：15995551155

地址：上海市嘉定区江桥镇高潮路215号

乙方（盖章）：上海昂锦铝业

联系人：刘能志

联系方式：13661694985

地址：上海市崇明区中兴镇兴中路37号7号楼389室（上海广福经济开发区）