

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：上海市宝山区友谊工贸总公司

承租方（以下简称乙方）：上海牛茂实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方的房屋事宜，为明确双方权利和义务，保障双方利益，经协商一致，特约定如下，以兹共同遵照执行：

一、租赁房屋的基本情况

1.1、出租房屋为甲方有权依法出租位于 宝林二村 93 号四楼 407 室 的房屋。

1.2、房屋建筑面积约 21.5 平方米。

二、租赁房屋用途

2.1、乙方承租甲方房屋的用途为 办公室。未经甲方书面同意，乙方在合同履行期内不得改变房屋经营用途。如乙方擅自变更房屋经营用途的，甲方有权提前解除合同，收回房屋，并要求乙方承担相应的违约责任。

2.2、乙方不得将房屋全部或部分转租他人经营，不得转包、出借、抵押、与他人交换或共同使用或其它一切非乙方自用的行为，如需转租等非乙方自用行为的，须书面征得甲方同意，并提供转租承租人、转租经营业态、转租合同等相关资料。

2.3、乙方通过变更工商登记信息的方式，实现本合同第 2.2 条款所禁止的行为的，视为乙方违约。

三、租赁期限

3.1、租赁期为 12 个月。自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

3.2、租赁期满，乙方有意续租的，应在租赁期满前的三个月内向甲方提出书面续租意向，否则视为乙方放弃续租，如甲方同意续租，双方可协商续签事宜。

如续订租赁合同不成，乙方应如期返还房屋。如乙方逾期不返还，甲方除有权向人民法院起诉和申请执行外，还可要求乙方根据其逾期不返还的时间按原租金的三倍支付房屋使用费。

4.7 乙方乙缴纳的人民币 5000 元直接转为履行本合同的保证金。乙方应在支付首期租金时一并支付保证金。乙方缴纳保证金，甲方出具收款收据。乙方不得以已交付保证金为由，拒绝或延期缴付本合同约定之租金及乙方应付的其他费用。保证金不计利息。

4.8、保证金的用途为：

4.8.1 确保甲方在房屋受损（正常损耗及非乙方之过错造成的损害除外）和乙方不支付或延迟支付租金或其它应付费用时能得到补偿。如因乙方未履行本合同约定的义务所产生的任何违约金、滞纳金、损害赔偿金、房屋使用费或其他应付费用，甲方均可在保证金中抵扣，保证金不足抵扣的甲方有权继续追索。

4.8.2 在本合同有效期内，因乙方违约而导致甲方解除本合同的，则甲方有权将保证金数额充抵违约金的一部分或全部。

4.8.3 保证金的抵扣顺序为：a、租金、公共事业费及其它应付费用 b、滞纳金 c、违约金、损害赔偿金等。

4.9、保证金的补足：

在本合同履行过程中，甲方按照本合同的约定对保证金进行相应抵扣前，应书面告知乙方，乙方必须在收到甲方的书面抵扣通知及相关抵扣凭证之日起 10 日内补足保证金。

4.10、本合同解除或终止履行后，在乙方已付清所有租金和赔偿或应承担的其他费用、乙方所有的设施设备全部搬离或处置完毕、乙方的经营证照全部注销或移走的前提下，甲方需在双方办妥房屋交接事宜后两周内一次性将保证金退还给乙方，乙方将保证金的收据交还给甲方。

4.10.1、乙方不再入驻的，应于 30 日内（自协议提前解除或期满终止之日的次日起算）办理完毕与房屋相关的证照变更、迁出或注销手续，并将前述变更或注销的相关文件提交甲方备案。乙方逾期不办理注销的，视为违约，甲方有权将乙方的押金冲抵违约金，若押金不足抵扣违约金的，乙方还应继续偿付，直至付清。

为避免乙方怠于变更或注销而影响甲方对房屋的正常商业运作，乙方特在此授权：在本协议提前解除或期满终止后，甲方有权代为注销该房屋上存在的以乙方名义申请的各类证照。因逾期未予变更或注销而导致的不利后果均由乙方承担。

4.10.2、如发生违约或房屋及其设备、设施人为损坏等情况，则甲方有权对保证金作相应抵扣以补偿此等损害或支付相应费用后，部分退还乙方或不予退还。

五、甲方保证及权利义务

5.1、甲方保证确实拥有租赁房屋的产权管理权或房屋使用权管理权。

5.2、甲方在合同租赁期内不得擅自加租或变相加租。

5.3、在本租赁合同期满后，若乙方有履行本合同良好诚信记录，包括但不限于不转租、不欠租、不违规使用房屋的情形下，在同等市场租金下，可优先考虑乙方续租。

若乙方未按本合同的约定提出续租，甲方可进行重新招租的各项准备工作，乙方应给予积极的配合。甲方于租赁期限届满前三个月内，经提前三日书面通知乙方，甲方应有权陪同该房屋的潜在承租人视察该房屋，对于可能给乙方造成的影响应限制在合理范围内。

5.4、入内检查权

5.4.1 甲方有权在合理时间内，为了实现治安、消防、救护或其他管理上的需要，以及为了视察和检查该房屋而进入该房屋。

5.4.2 遇到紧急事件（如房屋所在的楼层内火警、水、燃气等泄漏、设备、设施等故障必须立即处理，以避免产生严重危害后果）时，甲方或其委托的其他管理公司可无须事先通知乙方即进入该房屋。甲方或其委托的管理公司在处置紧急事件时应采取合理、谨慎的措施，对于虽经采取合理措施仍不能避免造成乙方的损失，若该紧急事件系由甲方或其委托的管理公司过错造成，则甲方应承担赔偿责任；若该紧急事件非因甲方或其委托的管理公司过错造成，则甲方或其委托管理公司无须承担赔偿责任。

六、乙方保证及责任

6.1 乙方在接受房屋时，应与甲方共同验收房屋及其设备设施的完好程度。一经交付使用，乙方承担房屋日常养护管理责任，合理使用房屋，使房屋处于正常可使用状态，并承担该房屋的维修费用。乙方应对房屋及其附属设施设备使用不当或日常养护不尽职所造成房屋损坏或对他人损害承担赔偿责任；乙方在该房屋内的其他行为给甲方或第三人造成损失或损害的，乙方应承担其相应的赔偿责任。若乙方拒绝赔偿而致使甲方先行赔付的，则甲方有权向乙方追索。

6.2、未经甲方书面同意，乙方不得擅自对房屋进行改建、扩建或增设他物。乙方自行装修房屋或者增设附属设施，应当事前书面征得甲方同意，其中依法须经有关部门审批的，乙方须报请有关部门批准后实施。房屋装修或者增设附属设施应不影响房屋结构和相邻房屋的正常使用。乙方对装修和增设的附属设施承担维修责任。经甲方同意后，乙方装修和增设的设施设备，在合同期限届满或提前解除时，乙方可拆除与房屋不连体的部分，与房屋连体部分，乙方在经甲方同意并付足房屋修复费

后方可拆除。

6.3、乙方按本合同约定的房屋用途从事经营活动，应具有合法经营的相关证照。乙方应自行办理与经营相关的证照，不得发生无证经营行为。

6.4、乙方应按合同约定如期支付租金。并根据谁使用谁付费的原则，乙方自行承担和缴纳使用房屋或经营行为所发生的包括但不限于物业、水、电、通信、清洁卫生、治安等各项经营管理费用及政府管理费用，并由乙方承担逾期付款的违约责任。如甲方需要，乙方须将付清的账单（或原始账单复印件）交给甲方。

6.5、乙方自觉遵守包括但不限于工商管理、治安管理、消防安全、环保、市容卫生、劳动用工、食品卫生安全管理、公用事业等有关法律法规规章的规定，承担由于违反规定所发生的一切责任。若甲方因乙方的违规而遭受行政执法或公用事业部门的处罚或有关第三人的索赔或蒙受损失的，则甲方有权就该等处罚、索赔、损失向乙方追索。

6.6、乙方可在租赁房屋设置名牌。内容和形式应符合相关部门的要求，并与周边房屋的名牌协调统一。

6.7、如果乙方未按时支付本合同所约定的租金或任何其它应付费用的全部或一部分（以下简称“欠款”），且在甲方将书面催款通知送达乙方后七日内，乙方仍不支付，甲方因向乙方追讨欠款而支出的任何费用可按照本合同的约定向乙方追索，该等费用包括但不限于：

6.7.1 甲方为向乙方追讨欠款所需支付的所有合理费用（包括但不限于律师费和诉讼费）；

6.7.2 甲方自行或委任其他人员向乙方追讨欠款所需支付的任何合理的费用。

6.8、租赁期满，乙方应及时返还房屋。

七、违约责任、合同的变更与解除

7.1、乙方如拖欠房租，须向甲方支付违约金，违约金以日租金的2倍的标准计算。乙方逾期支付租金达30日以上的，甲方在提前四十八小时书面通知乙方的前提下，有权停止向该房屋包括但不限于供电、供水和其他物业管理服务，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

7.2、租赁期内，除本合同另有约定外，如由于甲方的原因需提前解除合同，收回出租房屋的，甲方须提前一个月书面通知乙方，并向乙方支付三个月租金的违约金（按合同解除当月月租金金额三倍计算）。

7.3、租赁期内，乙方如要求提前解除合同的，应提前一个月书面通

知甲方，并向甲方支付三个月租金的违约金（按合同解除当月月租金金额三倍计算）。甲方对乙方在房屋内的装潢等设施、设备不作补偿。

7.4、乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同，收回房屋，并自甲方发出书面解除合同通知之日起至乙方迁出日按照租金的二倍收取房屋使用费：

7.4.1 乙方未经甲方书面同意将承租房屋的全部或部分转租、转包、出借、抵押、与他人交换或共同使用或其它一切非乙方自用的行为的；

7.4.2 乙方未经甲方书面同意擅自改变房屋经营用途的；

7.4.3 乙方拖欠租金累计已满一个月的；

7.4.4 乙方利用承租房屋进行非法活动或包括但不限于存放易燃易爆、腐蚀性危险品等损害公共利益的；

7.4.5 行政执法及公用事业管理部门对乙方发出包括但不限于治安、消防、环保、卫生市容、工商等方面书面整改通知，乙方逾期不完成整改的；或因乙方违法违规，行政执法及公用事业管理部门接他人投诉并受理，投诉内容属实，乙方逾期不完成整改的；

7.4.6 未经甲方书面同意，或虽经甲方书面同意但未报请有关部门批准擅自装修房屋或者增设附属设施的，经甲方催告后拒不改正的；

7.4.7 因乙方的过错行为致使承租的房屋遭受损坏经修理后还不能正常使用的；

7.4.8 除本合同另有约定外，因乙方违反本合同的约定，且经甲方出通知后的七日内，乙方仍未予以纠正并导致无法实现本合同目的的；

7.4.9 乙方逾期支付本合同约定的租赁保证金达 30 日的；

7.4.10 乙方因出现本合同第 2.2 条所述的违约情形的；

7.4.11 法律、行政法规规定甲方可解除本合同的其他情形。

7.5、甲、乙双方同意在本合同有效期内，有下列情形之一的，任何一方可提前三日书面通知另一方解除本合同而无须向另一方承担违约责任或赔偿责任；但乙方尚欠付甲方租金及其它应付费用的，甲方应有权从保证金中作抵扣，剩余部分应无息返还乙方。

7.5.1 非出于甲方之过错，土地管理部门依法将土地使用权提前收回的；

7.5.2 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法包括但不限于征用、动迁的；

7.5.3 非甲方或乙方的过错，导致该房屋被鉴定为危害或者该房屋机器设备、设施遭到毁损，致使本合同不能继续履行的；

7.5.4 因政府布局规划调整，政府协调需租用甲方出租房屋用于包

括但不限于公益性项目、便民服务项目;

7.5.5 法律、行政法规规定的任何一方可提前解除本合同而无须承担违约责任或赔偿责任的其它情形。

7.6、如遇不可抗力原因,包括但不限于自然灾害使合同无法执行,甲、乙双方由此承担自己的全部损失,任何一方没有分担对方损失的义务和责任。

八、其他

8.1、房屋的交付与返还

乙方确认:本合同签订之日,已查验房屋,并确认适合乙方的租赁用途,房屋结构物无瑕疵、可完全适用,不存在影响或危及人身安全和健康的情况,并对房屋及周边状况无任何异议。

8.1.1、交付:乙方应在甲方交付该房屋时入内检查该房屋的现有装修、设备及设施,并签署房屋交接单。一旦乙方签署了房屋交接单,即视为甲方完整、适当地履行了该房屋的交付义务。双方签署交接单日应视为该房屋的交付日。

8.1.2、返还:乙方应于本合同终止(含租赁期满或合同解除)后5日内向甲方交还房屋。乙方应搬出全部物品,恢复房屋原样,除正常使用损耗外,不得损坏房屋,并完好归还甲方提供的附属设施、设备,如有损坏应当予以赔偿。留置于房屋内的设施、设备和装潢物等应无偿归甲方所有;乙方在交还房屋后,甲方若发现房屋内有留置物品的,视为乙方遗弃物,甲方有权进行处置。双方应办理交接手续,签署房屋交接单。双方签署交接单日应视为该房屋的返还日。

如乙方未办理交接手续的,由乙方承担房屋、设施及设备的保管责任。

8.2、装潢

甲方要求乙方在对所承租的房屋进行装潢、装修时,所投入的费用必须考虑到房屋租赁年限以及乙方预测的经营收益。如果乙方盲目大量投入装潢费用,对自己可能形成的损失责任自负。

如属下列情况的,甲方对乙方的装潢不予补偿:

8.2.1 因合同期满终止的;

8.2.2 提前解除合同时,自乙方入驻之日起已超过三年的;

8.2.3 因乙方违约而提前解除合同的;

8.2.4 因不可抗力而提前解除合同的;

8.2.5 符合本合同第7.5条款内容的。

8.3、乙方在合同履行期内应自主经营,自负盈亏,依法纳税。乙方

一切经营行为所产生的法律责任，均由乙方自行承担，甲方不负任何连带责任。

8.4、乙方在合同期内应履行与经营业务相一致的安全责任，确保治安安全、消防安全、经营（生产）安全、食品卫生安全等，如发生安全事故或刑事（治安）案件等，责任和损失均由乙方承担，并处理好善后事宜。

租赁期内，因乙方责任发生火灾、人员伤亡、设施设备损毁等重大安全事故的，甲方有权单方面解除合同，并有权向乙方要求赔偿全部直接或间接损失。

甲、乙双方另行签订一份《租赁网点安全责任书》作为本合同的补充合同，具有同等法律效力。

8.5、与房屋相关证照

8.5.1、乙方以承租房屋作为拟成立企业的营业场所，并申请办理营业执照的，应在申请到营业执照后增加该企业法人为本合同的共同承租人，就本合同项下承租方的全部义务承担连带责任，该企业法人成立后应在本合同上盖章确认其合同主体地位。若该企业法人在成立后30日内未盖章确认的，甲方有权解除合同，收回房屋，并要求乙方承担相应的违约责任。

8.5.2、乙方应在本合同生效之日起90天内，办理完毕与经营相关的证照，若逾期未办的，甲方有权提前解除合同，收回房屋，并要求乙方支付违约金及赔偿金（违约金、赔偿金标准参见本合同第7.4条款的约定），乙方应自行承担因无证经营而引起的一切后果。

8.5.3、合同提前解除或合同期满不再续订租赁合同的，乙方应于30日内（自合同提前解除或期满终止之日的次日起算）办理完毕与房屋相关的经营证照的注销、移走手续，并将前述变更或注销的相关文件提交甲方备案。乙方预期不办理注销的，视为违约，甲方有权将乙方的保证金冲抵违约金，若保证金不足抵扣违约金的，乙方还应继续偿付，直至付清。

8.5.4、乙方系企业法人的，须向甲方提供营业执照复印件及法人身份证复印件；乙方系自然人的，须向甲方提供本人身份证复印件。承租人预留的联系地址、联系电话如有变更，必须及时通知甲方，否则责任自负。

8.6、文件送达

8.6.1、本合同项下的任何通知、索赔或其它通讯往来必须以书面形式发出。以微信、短信或其他类似方式发出的，在确认该等通知已被成

一切经营行为所产生的法律责任，均由乙方自行承担，甲方不负任何连带责任。

8.4、乙方在合同期内应履行与经营业务相一致的安全责任，确保治安安全、消防安全、经营（生产）安全、食品卫生安全等，如发生安全事故或刑事（治安）案件等，责任和损失均由乙方承担，并处理好善后事宜。

租赁期内，因乙方责任发生火灾、人员伤亡、设施设备损毁等重大安全事故的，甲方有权单方面解除合同，并有权向乙方要求赔偿全部直接或间接损失。

甲、乙双方另行签订一份《租赁网点安全责任书》作为本合同的补充合同，具有同等法律效力。

8.5、与房屋相关证照

8.5.1、乙方以承租房屋作为拟成立企业的营业场所，并申请办理营业执照的，应在申请到营业执照后增加该企业法人为本合同的共同承租人，就本合同项下承租方的全部义务承担连带责任，该企业法人成立后应在本合同上盖章确认其合同主体地位。若该企业法人在成立后30日内未盖章确认的，甲方有权解除合同，收回房屋，并要求乙方承担相应的违约责任。

8.5.2、乙方应在本合同生效之日起90天内，办理完毕与经营相关的证照，若逾期未办的，甲方有权提前解除合同，收回房屋，并要求乙方支付违约金及赔偿金（违约金、赔偿金标准参见本合同第7.4条款的约定），乙方应自行承担因无证经营而引起的一切后果。

8.5.3、合同提前解除或合同期满不再续订租赁合同的，乙方应于30日内（自合同提前解除或期满终止之日的次日起算）办理完毕与房屋相关的经营证照的注销、移走手续，并将前述变更或注销的相关文件提交甲方备案。乙方预期不办理注销的，视为违约，甲方有权将乙方的保证金冲抵违约金，若保证金不足抵扣违约金的，乙方还应继续偿付，直至付清。

8.5.4、乙方系企业法人的，须向甲方提供营业执照复印件及法人身份证复印件；乙方系自然人的，须向甲方提供本人身份证复印件。承租人预留的联系地址、联系电话如有变更，必须及时通知甲方，否则责任自负。

8.6、文件送达

8.6.1、本合同项下的任何通知、索赔或其它通讯往来必须以书面形式发出。以微信、短信或其他类似方式发出的，在确认该等通知已被成

功地发出时即视为送达；以挂号信形式发出的，在该信函投邮之日起二个工作日内即视为送达；以专人送递的，则一经签收及视为送达。乙方同意：乙方承租房屋的地址为乙方送达地址。

8.6.2、本合同之任何一方如需向他方将文书送达时，应以书面形式向本合同明确的甲方法定地址或乙方承租房屋的地址送达。本条所列的送达地址或接收系统如有变更，应在变更前五日内书面通知另一方，否则本条所列地址视为合法送达。

8.7、甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，向该房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

8.8、本合同未尽事宜由双方签订补充协议确定；与本合同有关的补充协议、附件、双方书面往来函件中达成的一致意见与本合同具有同等效力。

8.9、本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份，自双方签字盖章后生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：



法定代表人/委托代理人：

乙方（盖章）：



法定代表人/委托代理人：

签订日期： 年 月 日