

房屋租赁合同

(合同编号: 24-04-378)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海典慧投资管理有限公司

承租方(乙方): 上海逸展信息科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》等法律法规的规定, 甲、乙双方在平等、自愿、公平、诚信的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜, 订立本合同。

一、出租房屋情况

- 1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在上海市闵行区梅强路255号3幢301室。该房屋出租预测建筑面积合计152.4平方米, 土地性质为工业用地。该房屋的平面图见本合同附件(一)。
- 1-2 甲方作为该房屋的代管人与乙方建立租赁关系。
- 1-3 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求; 现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方分别在本合同附件(二)、(三)中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

- 2-1 乙方向甲方承诺, 租赁该房屋作为 办公场地 使用, 并遵守国家和本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须经有关部门审批而未审批核准前, 不得擅自改变上述约定的使用用途。
- 2-3 乙方经营过程中所涉及到的证照等事宜, 由乙方自行办理, 甲方提供必要协助。
- 2-4 乙方必须保证其经营的合法性, 如由于其经营不当所造成的一切后果, 由乙方自行承担, 与甲方无关。

三、交付日期和租赁期限

- 3-1 甲乙双方约定, 甲方交房日期为2024年05月11日, 租赁期自2024年05月11日起至2025年05月10日; 如由乙方原因未能正常进场而引起的后果与甲方无关, 且租期不变。
- 3-2 租赁期满, 甲方有权收回该房屋, 乙方应如期按交房时的房屋状态返还房屋; 在同等条件下, 乙方拥有优先续租权; 如乙方需要继续承租该房屋的, 应于租赁期届满前 两 个月, 向甲方书面提出续租要求, 经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金、支付方式和期限

- 4-1 甲、乙双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) ¥: 2.5元(含发票)，月租金总计为人民币 ¥: 11589.00元(大写: 壹万壹仟伍佰捌拾玖元整)。物业费每月为人民币 ¥: 1219.00元(大写: 壹仟贰佰壹拾玖元整)。
- 4-2 租金和物业费每贰个月支付一次，先付后用。乙方应于每 贰 个月租金及物业管理费到期前 十 个工作日内向甲方支付下一期的租金及物业管理费。逾期支付的，每逾期一日，乙方需按日租金的 0.5% 支付违约金。如乙方拖欠应付租金超过10天，经甲方书面催讨后仍不支付的，甲方有权采取断水断电等措施，并由乙方承担违约责任。
- 4-3 乙方支付租金的方式如下: 于交房之日支付首期两个月租金及物业管理费，合计人民币 ¥: 25616.00元 (大写: 贰万伍仟陆佰壹拾陆元整)，以后每 贰 个月支付一次。
- 4-4 甲方开户名称: 上海典慧投资管理有限公司
甲方开户行及账号: 交通银行上海春申支行310066933018010039628

五、押金和其他费用

- 5-1 甲、乙双方约定，签订本合同时，乙方付押金(人民币) ¥: 23178.00元 (大写: 贰万叁仟壹佰柒拾捌元整)，在 2024年05月11日 前付清，甲方收取押金后应向乙方开具收款凭证，如前期已签租赁意向书且已支付押金总额满二个月的，则以原收据为准。租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁押金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。乙方所付押金不可用于充抵其应付的房屋租金。
- 5-2 租赁期间，使用该房屋所发生的水电、通讯、设备、物业管理、停车等费用由乙方承担。乙方使用的电量为独立电表数值计费，物业管理费为8元/平方米/月(如遇园区集体调价，乙方物业管理费也将随之调整)，于 2024年05月11日 起开始计算(起收)。
- 5-3 甲方提供给乙方的房屋装修详见附件(三)。
- 5-4 乙方房屋内部装修应符合消防要求，增加的房间内烟感报警装置及消防改动由甲方指派的维保单位进行安装，费用由乙方负责。

六、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损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的一个工作日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。
- 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，应提前两个工作日通知乙方。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 除本合同附件(三)外，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，按规定须报有关部门审批的，则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均

由乙方承担。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满前返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按当日租金双倍价格向甲方支付该房屋占用使用费。

7-2 租赁期满后（或者乙方违约退租后），乙方应拆除自行改造的各类装修，并将房屋腾空复原至交房时的状态。乙方拆除自行改造的装修时，不得拆除房屋原有的固定装修（包括吊顶、照明、门窗、隔墙、空调、强弱电布线），否则甲方有权扣除房屋押金作为赔偿（正常使用磨损、折旧除外）。若房屋押金不足以修复房屋原有固定装修的费用，乙方还应当支付恢复固定装修的费用。交房时甲乙双方均应在场，由甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

7-3 租赁期满后（或者乙方违约退租后），乙方在该房屋内留置的任何物品，均视为乙方自愿放弃，任凭甲方处置且绝无异议。

八、转租、转让和交换

8-1 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内如需转租的，需事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。

8-2 在租赁期内，乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

九、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：

- （一）该房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回的；
- （二）该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- （三）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- （四）该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- （五）甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。
- （六）甲方失去房屋出租管理权限的。

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，应向另一方按押金金额支付违约金：

- （一）甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后三十日内仍未交付的；
- （二）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。
- （三）乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- （四）因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- （五）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；
- （六）乙方逾期支付租金累计超过十天的；

十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的 十 日内进行修复、逾

期不修复的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

- 10-2 因甲方未在该合同中告知乙方，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。
- 10-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应按过错程度承担赔偿责任。
- 10-4 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方除全额退还乙方所支付押金外，另按押金金额赔偿乙方损失。
- 10-5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。
- 10-6 租赁期间，非本合同规定的情况，自本合同签订之日起，如乙方原因造成合同无法履行，甲方全额扣除乙方所付全部押金作为补偿。
- 10-7 租赁期间，乙方应当合法经营，遵守工商、税务等行政部门的法律、法规，若因乙方触犯相关行政部门的法规、条例引起的经营纠纷，不能成为乙方终止本合同的依据；如因此导致乙方无法继续履行合同的，应视为乙方违约。

十一、其他条款

- 11-1 租赁期间，甲方需抵押该房屋的，应当书面告知乙方。如该房屋抵押后，以折价、变卖等方式处分该房屋的，甲方应提前十个工作日书面征询乙方对购买房屋的意见。
- 11-2 本合同自双方签字并盖章后即生效。
- 11-3 本合同中的联系地址为双方居住地址或主要办事机构所在地址。本合同履行过程中发生的任何纠纷，该联系地址视为法院邮寄法律文书及双方邮寄相关材料、律师函等文件的法定送达地址。
- 11-4 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本物业由甲方指定的物业公司管理，有关物业管理相关约定在本合同补充条款二、三中具体约定。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。
- 11-5 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。如一方违反本合同约定，应承担违约责任，由此产生的律师费、保全费、诉讼费、差旅费等费用均由违约方承担。
- 11-6 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决；如协商不成的，向房屋所在地法院提起诉讼。
- 11-7 本合同连同附件一式叁份，甲方持贰份，乙方持壹份，均具有同等效力。

附件一

该房屋的平面图

(粘贴处) (骑缝章加盖处)



附 件 二

该房屋合用部位的使用范围、条件和要求

(粘贴处) (骑缝章加盖处)

见《业户公约》、《春申创意园二次装修手册》

-----以下无正文-----

附件三

现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施及设备的约定：

1. 因使用不当或者第三方造成的质量缺陷；
2. 不可抗力造成的质量缺陷；
3. 交房后承租人再行改动或进行了二次装修的。

以上情形不在物业保修范围内。

屋内现有设施详见物业交接书。

乙方不得擅自对屋内现有设施进行破坏性装修或移位。如有损坏，照价赔偿。喷淋头350元/个，烟感报警器500元/个，日光灯500元/组，空调出风口500元/个，强、弱电箱800元/个，电器开关及控制面板100元/个，玻璃门、窗200元/平方米，楼板及隔墙300元/处。

乙方于装修期间不得在工作日早8：30-晚17：30进行任何有噪音及异味施工，如有违反，每次扣除施工押金人民币500元整。所有装修期间产生垃圾必须袋装后运至建筑垃圾房整齐堆放，如有违反，每次扣除施工押金人民币500元整。