

上海市办公楼物业租赁合同

甲方（出租方）：上海第一测量师事务所有限公司嘉定分所

乙方（承租方）：中 荣 国 誉 集 团 有 限 公 司

甲方和乙方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实、信用原则的基础上，同意就乙方向甲方租用其房屋事项达成如下协议：

一、 房屋的座落、面积及装修、设施

1.1 甲方将其合法拥有的座落在上海市嘉定区树屏路 588 弄 46 号的写字楼办公室出租给乙方使用。

1.2 甲方出租给乙方使用的该房屋建筑面积共 958.88 平方米。

二、 租赁用途

2.1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为办公使用。

2.2 在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变该房屋使用用途。

三、 租赁期限

3.1 该房屋租赁期共 120 个月，自 2019 年 9 月 10 日起至 2029 年 9 月 9 日止。

3.2 租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙方如要求续租，则必须在租赁期满前的一个月向甲方提出书面意向，重新签定租赁合同。

四、 租金及支付方式

4.1 该房屋月租金为人民币 10000 元（大写：壹万圆整）。

4.2 该房屋租金支付方式：年付；每年年底一次性支付当年租金。

五、 其他费用

5.1 乙方在租赁期限内，使用的 ☐ 水 ☐ 电费 ☐ 电话 ☐ 网络使用费 ☐ 物业管理费 ☐ 租金等由乙方按有关规定自行承担。

5.2 根据甲方要求乙方应支付甲方房屋押金人民币 10000 元（大写：壹万圆整），待租赁期满结清费用后，甲方应于结清当日将押金全额退还乙方。乙方如未按规定结清有关费用，甲方有权拒还押金。如乙方结清，甲方得全额退还押金。

六、 房屋修缮责任

6.1 在租赁期限内，甲方应保证出租房屋的使用安全。乙方应爱护并合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如乙方因使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复。

6.2 如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

七、 转租的约定

7.1 除甲、乙双方在本合同补充条款中另有约定外，乙方在租赁期限内，须事先征得甲方的书面同意，方可将承租的房屋部分或全部转租给他人。

7.2 乙方转租该房屋，订立的转租合同应符合以下规定：

（1） 转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期。

(2) 转租期间,乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外,还应继续履行本合同规定的义务。

(3) 转租期间,本合同发生变更、解除或终止时,转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

八、变更和解除本合同的条件

8.1 在租赁期限内,非下列情况之一的,不得变更或解除本合同。

(1) 甲方或乙方因有特殊情况,经双方协商一致,同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或全部房屋的;

(2) 因出现非甲方能及的情况,使该房屋设施的正常运行,或水、或电等正常供应中断,且中断期一次超过七天,乙方认为严重影响正常使用房屋的;

(3) 因乙方违反本合同的约定,且经甲方提出后的十五天内,乙方未予以纠正的;

(4) 因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施损坏,本合同不能继续履行的;

(5) 在租赁期间,该房屋经市或区(县)政府有关部门批准运迁,或经司法、行政机关依法限制其房地产权利的,或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。

8.2 变更或解除本合同的,要求变更或解除本合同的一方应主动向另一方提出,因变更或解除本合同,使一方遭受损失的,除本合同(8—1条)第(4),第(5)款可依法免除责任外,应由另一方负责赔偿。

九、乙方的责任

9.1 在租赁期内,乙方有下列行为之一的,甲方有权终止本合同,收回该房屋,由此而造成甲方损失的,乙方应予以赔偿。

(1) 未经甲方书面同意,擅自将该房屋转租、转借他人使用的;

(2) 未经甲方书面同意,擅自拆改变动房屋结构,或损坏房屋,且经甲方书面通知,在限定时间内仍未纠正、并修复的;

(3) 擅自改变本合同规定的租赁用途,或利用该房屋从事违法违章活动的;

(4) 拖欠租金累计半个月以上的。

9.2 在租赁期限内,乙方未经甲方同意,中途擅自退租的,乙方应按月租金的两倍向甲方支付违约金;若支付的违约金不足抵付甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

十、甲方的责任

10.1 甲方未按本合同约定的时间,交付该房屋供乙方使用的,每逾期一天,甲方应按月租金的0.3%向乙方偿付违约金。逾期七天,则视甲方不履行本合同。甲方除应按上述规定支付违约金外,若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

10.2 在租赁期限内,甲方因非本合同第九条第1款规定的情况,擅自解除本合同,提前收回该房屋的,甲方应按月租金的两倍向乙方支付违约金,若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

10.3 乙方无论任何原因退租,则甲方将根据乙方实际居住天数计算租金,并将剩余(如有)返还,违约金按本合同相关条款执行。

10.4 甲方应保证出租之房屋其所有，并无产权及使用权的纠纷，如发生产权及使用权的纠纷，应由甲方承担乙方的全部损失。

十一、 其他条款

11.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

11.2 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决。协商不成时，双方可向该房屋所在地区的人民法院起诉。

11.3 本合同连同附件一式二份，由甲乙双方各执一份，均具有同等效力。

甲方（盖章）：

上海第一测绘师事务所有限公司嘉定分所

法人代表（签章）：

地址：嘉定区树屏路 588 弄 45 号

电话：021-69906666

时间：2019 年 9 月 10 日

乙方（公章）：

中荣国誉集团有限公司

法人代表（签章）：

电话：嘉定区树屏路 588 弄 46 号

地址：021-59926666

时间：2019 年 9 月 10 日