

上海市房屋租赁合同

上海办壳物业咨询服务有限公司

【2024】年【8】月【22】日

上海市房屋租赁合同

(合同编号: SMRSDS2002A)

甲方: 上海办壳物业咨询服务有限公司

统一社会信用代码: 91310120MACKC9HC3J

乙方: 众贸(上海)海事服务有限公司

统一社会信用代码: 91310000MA7C2MKGXN

根据《中华人民共和国民法典》、及有关法律、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, 就乙方承租甲方可依法出租管理的房屋事宜, 订立本合同。

一、租赁房屋基本情况

(一) 房屋坐落: 上海市 浦东新区 张杨 路 707 号 (楼盘名称: 生命人寿大厦) 2002A 室(以下简称本房屋)。

(二) 房屋用途: 办公。签订本合同前, 甲方保证对该房屋具有合法有效的出租管理权, 甲方保证出示的相关授权委托书是真实合法有效的。

(三) 租赁用途: 乙方承租本房屋用于 办公, 并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理之规定。乙方保证, 在租赁期间未事先书面通知甲方, 并由甲方取得房屋权利人书面同意及按规定报经有关部门核准前, 不得擅自改变该房屋使用用途。

二、租赁期限和交付日期

(一) 房屋租赁期: 自 2024 年 09 月 01 日起至 2026 年 08 月 31 日止。

(二) 交付日期: 甲方应于收到全额保证金后且本房屋达成约定条件后 1 个工作日内交付给乙方。

三、租金支付和免租期

(一) 本套房屋月租金标准 (该标准包含乙方使用本房屋应承担的物业费(包含增值税房租普通发票)) 为:

1、(一) 自 2024 年 09 月 01 日起至 2026 年 08 月 31 日止, 月租金标准为 ¥ 16800 元/月 (大写为人民币 壹万陆仟捌佰圆 /月整);

(二) 付租方式: 乙方支付甲方的房租为每贰月为一期支付一次, 租金应付 ¥ 33600 元 (大写为人民币 叁万叁仟陆佰圆 整), 自 2024 年 09 月 01 日起至 2024 年 10 月 31 日止。

(三) 付租时间: 乙方需在签订本合同后当日内向甲方支付首期租金, 先付后用, 以后乙方每期租金应于自然月 20 日前向甲方支付该房屋租金。

(四) 甲方收到乙方租金后, 向乙方开具增值税房租普通发票。

(五) 支付方式: 银行转账。乙方根据本合同约定将各期租金直接汇至甲方指定银行账户, 甲方账户信息如下:

开户名: 上海办壳物业咨询服务有限公司

开户银行: 中国民生银行股份有限公司上海浦东支行

开户行账号: 6403 0228 2

各类款项支付以转入甲方指定帐户为准, 否则视为未付。

四、保证金、押金和其他费用

(一) 履约保证金总额为首期月租金标准的贰倍, 计¥ 33600 元 (大写为人民币叁万叁仟陆佰圆整); 乙方应当一次性向甲方支付全额保证金; 未按时支付则算乙方违约。

(二) 办公家具押金为¥ 1 元 (大写为人民币 1), 家具如人为故意损坏方可扣除相应损坏家具的费用或由客户自行重新购买, 自然折旧不属于人为损坏, 租约到期后甲方应返还乙方办公家具押金; 免租期物业费为: 1元 (大写: 1整) 以上两项费用自办理房屋交付使用之前乙方向甲方支付。

(三) 甲方收取保证金、押金后应向乙方开具收款凭证。租赁关系终止且乙方未发生本合同下违约情形时, 甲方收取的保证金、押金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外, 剩余部分经甲、乙双方签订《房屋返还交接书》后叁个工作日内无息退回。

(四) 该房屋租赁期间, 使用该房屋所发生的水、电等费用由乙方自行承担, 行业规定所需办理的证件均由乙方自行办理并承担费用。本合同期限届满或提前解除, 乙方须将该房屋完好的交还甲方, 不拆除相应装修并根据合同的执行情况一次性付清本合同所约定之违约金、滞纳金或赔偿金等全部费用(如有)。

五、转租及转让

(一) 未经甲方书面同意, 乙方不得以任何形式全部或部分将房屋转租或分租给任何第三人。乙方擅自转租或分租的行为无效, 转租或分租期间乙方所收租金或其他收益全部归甲方所有。甲方有权选择立即解除本合同, 并要求乙方按照本合同的约定承担违约责任。

(二) 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。乙方应继续承担本合同下所有费用直至该房屋受让人或交换人与甲方签订租赁主体变更或其他类似合同。

(三) 在租赁期内, 乙方承诺放弃优先购买权。

六、续租及返还

(一) 乙方须在本合同期届满前 3 个月, 向甲方书面提出新租赁条件方案。如未书面提出的, 视为乙方放弃本房屋优先承租权; 甲方接受新租赁条件方案的, 则双方须于本

合同租赁期届满前3个月重新签订新的房屋租赁合同。

(二) 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同期届满后当日返还该房屋。返还时，应经甲、乙双方验收认可，相互结清各自应当承担的费用并签订《房屋返还交接书》。

七、甲方的义务

(一) 甲方须按时将本房屋交付乙方使用。

(二) 合同履行期间，对于本房屋及其附属设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，甲方应在接到乙方通知后的7日内进行维修。逾期未维修，乙方可代为维修，并由甲方承担相关费用。

八、乙方的义务

(一) 合同履行期间，乙方应根据本合同约定条款按时支付租金及其他相关费用。

(二) 合同租赁期间，乙方应遵照相关法律法规，保证本房屋的安全使用并爱护及合理使用房屋内的设备、设施；本房屋室内易耗品如：灯具、空调、门锁等发生故障或损坏时，由甲方负责维护且承担相应费用。因乙方过错、过失和疏忽，致使本房屋及附属设施、设备发生损坏或故障的，乙方承担责任并负责维修；如乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

(三) 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，则还应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甲、乙双方另行书面约定。租赁期满后乙方应将自行添置的可移动设备撤除，不得破坏房屋内的固定装修及设施、设备。乙方自行承担装饰装修相关费用，如未经甲方同意乙方擅自进行装饰装修的，装饰装修物所有权归甲方。

(四) 在租赁期内，因乙方原因本房屋被第三者（包括法院保全查封等）未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对本房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

(五) 房屋租赁期间，房屋的管理责任由乙方负责，租赁期间由乙方引起的在租赁房屋内发生的第三方人身财产损害的赔偿责任由乙方负责承担。

(六) 租赁期满前贰个月乙方没有确定续租的，甲方及甲方委托的中介公司可以带新的租客看房，乙方应予以配合。

(七) 本合同解除或终止时，乙方在返还房屋的同时应付清所有应付款项，包括但不限于租金、物业管理费、违约金、损害赔偿、罚款等。

(八) 如乙方于本合同解除或终止时尚未付清所有应付款项，甲方有权扣押乙方在房屋内放置的财物，乙方于本合同解除或终止后一周内仍未付清应付款项的，视为乙方自愿放弃其在房屋内的财物所有权，甲方有权自行处置上述财物。

(九) 如乙方未按合同约定返还房屋的，甲方有权采取合法手段将乙方清退，因此支出的费用以及造成的一切责任和损失由乙方承担。

九、合同解除

(一) 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同：

- 1、甲方所提供的房屋及设备设施不符合约定条件，严重影响乙方使用本房屋的；
- 2、延迟交付房屋达 15 日的；
- 3、非因乙方责任导致房屋发生损坏或故障且甲方未尽本房屋维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的。
- 4、甲方提前收回房屋或解除合同的。

(二) 乙方有下列情形之一的，甲方有权将乙方已付所有费用作为赔偿金不予退回，解除本合同，收回本房屋，乙方还应承担本合同其他条款所述相关违约责任：

- 1、租赁期间，乙方如逾期支付甲方或物业服务公司或其他应缴纳的费用（包括租金、保证金、电费）超过三日的，甲方可通过电话、手机短信、微信、QQ等通讯方式提醒乙方及时支付所欠费用，自甲方提醒后乙方拖欠以上费用超过四日的，视为乙方根本性违约。甲方有权要求乙方须每天按所欠费用的千分之五来支付滞纳金直至结清所有费用，且有权单方面收回本房屋，并限乙方在两天之内无条件迁出本房屋并结清相关费用，如乙方不搬迁也不返还钥匙，视乙方自动放弃本房屋内物品主张权，甲方可以采取停水、停电、中断通讯、锁门等措施，同时甲方有权自行处置室内物品，并另行追偿对乙方所欠费用。
- 2、乙方对本房屋的设备设施进行破坏且经甲方要求仍未及时修复的。
- 3、乙方利用本房屋存放危险物品或进行违法违规活动的。
- 4、乙方严重违反本合同或物业管理等相关规定的。
- 5、乙方提前退租或解除合同的。
- 6、乙方承租期间因经营行为而引发群体性事件，或经营不当引发与员工或第三人冲突，多次（三次及以上）影响到物业人员和其它承租人办公或人身安全的。

(三) 任一方因为被兼并、收购、吸收合并、分立等原因导致本合同主体变更，且没有对另一方在本合同权利产生实质性影响的，另一方不可以此为理由解除合同。

(四) 其他法定的合同解除情形。

(五) 因上述原因而终止合同的，租金及其他费用计算至该房屋按合同约定完整返还给甲方并签订《房屋返还交接书》之日，不足整月的按天计算，多退少补。

十、违约责任

(一) 乙方未按照约定支付租金的，每逾期1日，甲方可按 应付租金额的5% 收取滞纳金。

(二) 因第九条第一款原因导致双方解除本合同的，甲方应按 届时房屋月租金额的贰倍 向乙方支付违约金。

(三) 因第九条第二款原因导致双方解除本合同的，乙方应按 届时房屋月租金额的

贰倍向甲方支付违约金。

(四) 合同履行期间, 除本合同明确约定情形外, 甲乙双方任何一方违反本合同约定提前终止本合同的, 需提前 3个月 书面通知对方, 并按 届时房屋月租金的贰倍 向违约方支付违约金。

(五) 上述违约金不足以弥补守约方损失的, 违约方还应另行赔偿。

十一、免责条款

因不可抗力因素、政府改变土地使用性质(用途)需拆迁、建设该房屋或所属场地、不归责于双方的行政管理限制、甲方与房屋权利人签订的原租赁合同非因甲方责任导致变更解除或终止导致本合同不能继续履行(如甲方失去出租权或房屋不再适于使用等)或造成损失, 甲乙双方互不承担责任。甲方不承担乙方因此所遭受的任何损失包括但不限于装饰装修损失、停产停业损失、另行租赁房屋导致的损失等。

十二、争议的解决办法及合同生效

(一) 本合同项下发生的争议, 由双方当事人协商解决。协商不成的, 依法向本房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

(二) 本合同如有未尽事宜, 可订立补充条款。补充条款附件均为本合同组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同一式 贰 份, 甲乙双方各执 壹 份, 均具有同等效力。

(四) 本合同自双方签字或盖章, 且甲方收到乙方支付的全额保证金或第一期保证金之日起生效。

十三、补充条款

(一) 租赁合同期内, 如乙方面积不够用, 在甲方所管理的房屋内置换, 租赁保证金不予扣除。

(以下无正文, 为签署页)

出租方(甲方): 上海办壳物业咨询服务有限公司 承租方(乙方): 众贸(上海)海事服务有限公司

法定代表人: 任传兰

联系地址:

邮编: 200120

电话: 1717397882

邮箱:



法定代表人:

联系地址:

邮编: 200120

电话:

邮箱:



委托代理人:

签名盖章:

签约日期: 2024.8.22

签约地点:

委托代理人: 李平艳

签名盖章:

签约日期: 2024.8.22

签约地点:

