

物业租赁合同

合同编号：2025015

本合同双方当事人：

出租方（以下简称甲方）：上海新鸿染整有限公司

营业执照号码：91310115133533687N 法定代表人/负责人：黄学铭

联系地址：上海浦东新区东塘路654号

邮编：200137 电话：13817346881（吕）

承租方（以下简称乙方）：众贸（上海）海事服务有限公司

营业执照号码：91310000MA7C2MKGXN 法定代表人/负责人：陈薇

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区云汉路979号2楼

邮编：201306 电话：15827587733（韩）

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市仓库租赁条例》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，就乙方承租甲方仓库事宜，订立本合同。

一、租赁部位及面积

1、租赁部位：甲方出租给乙方的仓库座落在本市浦东新区东塘路654号7号楼（幢）1层部分面积（以下简称该仓库）。

2、租赁面积：该租赁仓库建筑面积为库房270平方米（该仓库/场地的平面图见本合同附件一）。

二、租赁期限及用途

1、租赁期限：期限壹年，租赁期自2025年4月15日起至2026年4月14日止（收费起始日为2025年4月15日）。

2、租赁用途：乙方向甲方承诺，租赁该仓库作为仓储使用，并遵守国家和本市有关仓库使用和物业管理的规定。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核准前，不得擅自改变上款约定的使用用途，不得擅自局部或全部转租给他人。

三、租金、支付方式和期限

1、甲、乙双方约定，7幢1层仓库每日每平方米建筑面积租金为人民币1.25元（含物业费），月租金为人民币10265.60元（按365天/12个月计），年租金为人民币123187.50元（含税）。（大写：壹拾贰万叁仟壹佰捌拾柒元伍角整）

2、付款方式：租金的支付采用先付后用，付三押一支付法。

3、在合同签订当日，乙方应支付首期租金 30796.88 元，以后应于每年的 1月1日、4月1日、7月1日、10月1日 前，支付下期租金（若遇国定节假日顺延）。逾期支付的，每逾期一日，乙方须按拖欠租金额的 5% 支付违约金。逾期超过十天，甲方有权单方无条件解除本合同。

4、租金递增约定 合同到期续签，租金双方协商另定。

四、保证金和其他费用、支付方式和期限

1、甲、乙双方约定，乙方应在本合同签订日向甲方支付仓库租赁保证金，保证金为人民币 11000.00 元。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁关系终止后，甲方收取的保证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。

2、甲、乙双方约定，甲方按实、按月抄表、计费，乙方应于收到付款通知后 15 天内向甲方缴纳以上费用。逾期支付的，每逾期一日，乙方须按应付金额的 10% 支付滞纳金。逾期超过 10 天，甲方有权终止本合同。

五、房屋使用要求和维修责任

1、租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施（该房屋现有装修、附属设施及设备状况见本合同附件二）有损坏或故障时，应及时通知甲方修复。

2、租赁期间，乙方应爱护租赁房屋及其附属设施。因乙方使用原因，致使该房屋及其附属设施损坏发生故障的，乙方应负责修复或赔偿。乙方拒不修复，甲方可代为维修，费用由乙方承担；情节严重的甲方有权终止本合同。

3、租赁期间，甲方保证该房屋及附属设施处于正常的、可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行日常检查、养护，应提前 3 个工作日通知乙方。检查、养护时，乙方应给予必要的配合。

4、租赁期间，由于甲方力不能及或不可抗力的情况使该房屋内任何甲方设施的正常运行或水、电、电信等设施的正常使用暂时中断时，甲方除积极采取措施尽早予以修复外，不承担由此造成的乙方工作、经济、贸易等各方面的任何损失。

5、乙方如需装修或者增设附属设施 and 设备的，应事先征得甲方的书面同意，不得破坏房屋的框架结构、主要墙体（承重墙）结构、层板以及电气主线路，按规定须向消防安全部门进行《建筑内部装饰防火审核申报》及有关部门审批的，经审核批准后方可进行现场施工。

乙方装修部分及其增设的附属设施和设备由乙方自行维修；如委托甲方维修，费用由乙方承担。

6、租赁期届满或解除合同，乙方返还该房屋时应当符合正常使用后的状态。甲方有权要求乙方恢复房屋原状或支付恢复原状的施工费用。若要求恢复原状或拆除添置设施时，乙方不得损坏房屋结构，经甲方验收并书面认可后，方可办理退租手续。

六、其它事宜

1、房屋装修期间，乙方应及时清除拆墙、装潢等建筑垃圾。如因清除不及时造成楼道、场地堵塞而甲方代为清除的，费用由乙方承担。如因此而被行政部门处罚的，其结果由乙方承担。

2、乙方因业务需要，在甲方房屋外墙体、场地、屋檐等处安装、悬挂标牌、广告等，应事先征得甲方书面同意并支付费用后，方可按甲方指定的部位安装、悬挂。否则甲方有权要求乙方限期拆除。

安装、悬挂期间，乙方负有安全责任；因疏漏造成坠落事故和损失，由乙方承担责任。

七、违约责任

1、租赁期间，因乙方原因提前终止本合同的，乙方应提前一个月书面通知甲方，乙方支付的房屋租赁保证金甲方不予退还。反之，因甲方原因提前终止本合同，甲方应提前一个月书面通知乙方，并双倍返还房屋租赁保证金，除外不承担其他一切费用。

2、租赁期间，如乙方因擅自改变房屋用途，或利用该房屋进行非法活动，或擅自将承租的房屋转租、转让、私自交换使用、出卖或者变相出卖使用权的，甲方有权单方终止合同，乙方支付的房屋租赁保证金不得收回，并承担由此造成甲方的一切经济损失。

3、除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满之日，返还该房屋。未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金的2倍向甲方支付该房屋占用期间的使用费。逾期最长不得超过 15 天，否则甲方有权采取措施强行收回房屋，凡遗留在甲方处的一切物品归甲方所有。

八、免责条件

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：

1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

2、因市政动迁、城市规划用地的需要导致合同无法履行，即合同终止。甲方不对乙方作任何赔偿，乙方应予积极配合；

3、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

4、其他一切不可抗力力的原因导致合同无法履行的。

九、其他

1、租赁的房屋，甲方在交付时已告知产权现状及或有事项，在交付后因甲方原因影响租赁使用，由甲方承担责任。

2、租赁期满，同等条件下乙方享有优先租赁权。乙方如需续租，须在本合同期满前三个月书面通知甲方，经双方协商一致后，签订新的租赁合同。

3、租赁期满前三个月，如乙方未提出续租申请，甲方可陪同未来的租户察看该房屋，但应事先告之乙方，乙方应给予配合。

4、签订本合同时，双方应同时签订有关房屋租赁的安全协议、装修协议和服务、管理约定；乙方应提供工商营业执照（复印件）或有效身份证明、执业及经营许可证件，填写租户基本情况表。

十、争议解决的方式

甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，协议各方均可依法向管辖地人民法院起诉。

十一、双方其他约定：

1、甲、乙双方明确责任，保护各自利益，避免意外原因造成损失，须做好财产保险。仓库建筑及建筑外物品由甲方投保，乙方自行投资的设备及租赁仓库内存放的物品财产险由乙方投保。

2、如本合同解除或到期而终止履行合同后，经出租方及时书面通知承租人限时搬出后，承租人未及时搬走该仓库内的自有设施及物品的，视为承租人已放弃该仓库内的自有设施和物品，出租方有权采取抛弃、变卖、自用等方式进行处置，承租方无权再要求返还或赔偿。

3、未经甲方同意，乙方不得在租赁的仓库外堆放任何物品，保持租赁仓库外的环境整洁，不乱扔杂物，请将垃圾直接倒入指定位置。否则甲方有权向乙方收取相应的场地租赁费及物业管理费。

4、乙方送件车辆停放必须按规定停靠，不得影响其他客户的车辆运行。乙方在甲方租赁区域内可免费进出车辆壹辆，超出车辆甲方有权禁止其进入本公司或按停车收费规定实行超时收费。

十二、 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。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。

十三、 本合同一式 贰 份，甲、乙双方各执 壹 份，由双方签字盖章后正式生效。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，另一方有权按本合同规定索赔。

甲方：（盖章）

代表签字：

日期：

2025.3.25

乙方：（盖章）

代表签字：

日期：

2025.3.25