

上海市房屋租赁合同

(合同编号:)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海蓓湖会展服务有限公司

法定代表人: 余芳送

营业执照注册号: 9131 0118 MAC9 GR0C 68

联系地址: 青浦区公园东路 1289 弄 26 号 B2 运营办公室

邮政编码: 201700

电话: 021 3386 3733

传真: 021 3386 3720

承租方(乙方): 上海百硕环保科技有限公司

法定代表人: 刘松山

营业执照注册号: 91310 118MA 1JMW6 G2H

联系地址: 青浦区盈港路 453 号 809 室

邮政编码: 201701

电话: 021 59866002

传真:

备、物业管理费以及乙方承租使用该房屋所发生的其他一切费用均由乙方承担。

(二) 甲乙双方约定, 双方于(详见“补充条款一(房屋承租条件)第二条”)之日交接房屋, 如乙方在房屋交接期到达之前仍未按照合同约定支付履约保证金、首期预付租金、首期物业管理费等租赁相关费用的, 甲方有权延迟交付房屋, 乙方原因造成房屋延迟交付, 视为甲方已完成房屋交付义务, 由乙方承担责任。乙方同意甲方可以提前交付该房屋, 乙方在收到甲方通知后应按通知要求的时间对房屋办理交接手续, 租赁起始日按甲方通知的房屋提前交付的时间确定, 租赁期、免租期、租金开始计付日, 均相应提前。

(三) 该房屋为装修现状交付, 双方进一步确认: 乙方向甲方申请要求保留由乙方使用, 使用过程中由乙方自行负责相关维修保养、安全责任, 与甲方无关。且签订本合同前乙方已经对该房屋进行过实地考察, 乙方对该房屋现状表示满意, 同意房屋按现状接受交付。

(四) 乙方未能在约定的房屋交接日期与甲方办理完交接手续应视为约定的交接日期已经生效, 视为甲方已按合同约定履行了交付义务, 甲方有权要求乙方履行自租赁起始日起本合同约定的义务。

(五) 租赁期满, 甲方有权收回该房屋, 乙方应如期按毛坯原状返还。乙方需要继续承租该房屋的, 则应于租赁期届满前 5 个月, 向甲方提出续租书面要求, 经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金及其支付方式

(一) 租赁起始开始计算租金。免租金期内, 乙方除免交租金外, 本合同及附件规定的其他乙方义务包括但不限于物业管理费水费, 电费等, 乙方仍需履行和支付。

(二) 甲、乙双方约定, 该房屋起始的每日每平方米建筑面积租金为详见“补充条款一(房屋承租条件)第三条”

(三) 该房屋租金递增方式: 详见“补充条款一(房屋承租条件)第三条”。

上述租金并不包括乙方需交付的物业管理费, 和因乙方承租使用房屋而产生的应由乙方缴纳的相关费用。

(四) 租金支付方式: 详见“补充条款一(房屋承租条件)第三条”。

六、乙方应承担的其他费用

(一) “其他费用”指按照本合同的约定,乙方应支付的租金和履约保证金以外,还应承担支付的包括但不限于(1)房屋的物业管理费;(2)水费、电费、电话费、有线电视及网费;(3)乙方进场装修需缴纳的费用;(4)以及政府相关规定由乙方应承担的费用。

(二) 现时物业管理费为:详见“补充条款一(房屋承租条件)第三条”,由乙方承担,向上海真谱物业管理有限公司支付,物业公司有权根据实际情况予以调整。物业管理费从租赁起始日开始计付,先付后用,每3个月支付一次,乙方至少应在上一个支付期涵盖的租赁期间到期前15日预付【3】个月的物业管理费。首期物业管理费(从租赁起始日起计【3】个月的物业管理费),乙方应于本租赁合同签订后5日内支付给物业管理公司。

(三) 物业管理费由乙方直接向物业管理公司支付。乙方向如下账号支付物业管理费:详见“补充条款一(房屋承租条件)第三条”。

(四) 乙方承担使用该房屋所发生的水、电、通讯、有线电视等费用计算或分摊办法、支付方式和时间为:按照实际使用自行向相关部门支付。

(五) 乙方进场装修需缴纳的相关费用,按物业管理公司有关规定执行,由乙方自行向物业管理公司缴纳。

七、房屋使用要求和维修责任

(一) 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施,因乙方或其来访客人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。

(二) 租赁期间,甲方有权进入该房屋进行检查、养护,但应提前通知乙方选择合适时间,如发生漏水、漏电、火灾等紧急事态时,甲方或其授权代表可在未经通知的情况下进入该房屋,且甲方不需因此承担任何责任。甲方检查养护时,乙方应予以配合,如因乙方不配合或未及时配合导致损失扩大,乙方应承担相应的责任。

(三) 乙方对下列行为和事件引起的损失和损害,必须进行赔偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用,以及任何其他人士因下述情形向甲方索赔或主张权益而导致甲方支出的任何款项,和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用(包括律师费用):

费用均由乙方承担。乙方装修以后,该房屋内增加和变动的相关部分的维修保养由租户自行负责。

(五)甲方及/或物业公司对乙方提交之该房屋装修方案(若有)的认可仅表示甲方及/或物业公司对该房屋装修方案在外形设计及提供配合方面的认可,乙方应自行确认前述装修方案同时满足其他相关法律法规的要求,包括但不限于规划、消防、安全、环保、质检、工商等要求。如发现乙方之该房屋装修方案违反相关法律法规的,甲方及/或物业公司随时有权要求乙方予以改正,甲方及/或物业公司不对上述乙方装修所涉之报批、施工、变更、被处罚及其他损失承担义务或责任,造成甲方损失乙方负责赔偿。

(六)乙方对自行施工、安装的装修工程和相关设备,设施安全性负责,并承担维修和保养责任,如发生一切安全事故和意外事故均由乙方负责,如发生乙方人员人身和财产伤害或甲方人员及任何第三方的人身和财产伤害的,概由乙方负责赔偿其直接和间接损失并承担全部责任,甲方不承担任何法律责任和经济损失。由此造成甲方对外承担责任的,产生的所有合理费用包括但不限于律师费用,诉讼费用,仲裁费用,调查费用,对外支付费用等概由乙方负责。如因其他租户责任疏忽而导致乙方遭受损失,甲方无连带责任,无需向乙方负责,但可以协助乙方处理该事宜。

(七)乙方装修应遵守物业管理公司的管理,乙方违反本合同约定及物业管理公司装修管理制度对该房屋进行装饰装修的,则甲方、物业管理公司有权通知乙方改正。自甲方、物业管理公司发出通知之日起超过5日,乙方仍未改正的,则甲方、物业管理公司有权对该房屋停止水、电等能源供应或直接采取其他措施予以纠正。

(八)租赁期内,乙方在任何时候对房屋进行再次装修、装饰、翻修或改动的,仍应遵守上述各项规定。

九、房屋交还

(一)交还日期及适用范围

1、如租赁期届满之前甲乙双方没有续签租约的,乙方应当于本合同约定的租期结束之日起【1】日内向甲方交还该房屋。

2、除租赁期限届满合同正常终止外,如甲方或乙方依据本合同约定或法律、法规的规定单方面解除合同,或因不可抗力或意外事件

权在乙方履约保证金中予以扣除。此等违约金、赔偿金等的支付并不构成租赁期之延续，也不得阻断或妨碍甲方其它任何权利的行使。

十、转让、转租和交换

(一) 甲乙双方一致同意：如甲方出售该房屋，乙方同意放弃优先购买权。若甲方变更出租人主体的，乙方同意变更并承诺积极配合甲方办理变更手续签署变更协议。

(二) 未经甲方书面同意，乙方不得以任何方式转租、转借、分租该房屋或允许第三方在该房屋内进行经营活动。未经甲方许可擅自转租、分租、委任或特许第三方经营管理的，甲方有权单方解除合同，要求乙方承担违约责任赔偿甲方损失。

(三) 如系乙方的原因致使本合同提前解除终止的，则在不影响甲方其他权利的前提下，视为乙方不再享有装修免租金期，乙方须向甲方补交免租金期的所有租金计为：【¥0.00】元。

(四) 在本合同约定的租赁期届满之前，如乙方决定需继续租用该房屋的，应于租赁期届满之日5个月前向甲方提出书面续租要求，乙方未能在前述时间内向甲方提出续租要求，视为乙方放弃续租权。甲、乙双方就续租达成协议的，应在租期届满前重新订立合同。

(五) 甲方有权携同该房屋的潜在租户或有关人士在本合同终止前的5个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后视察该房屋，乙方不得阻挠。

十一、解除本合同的条件

(一) 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、该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(二) 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（违约时）月租金及月物业管理费的3倍支付违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

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。

（三）在租赁期限内，乙方逾期交付租金、履约保证金将视为乙方违约，乙方除应支付租金之外，每逾期一天，应按当期应付租金的3%向甲方支付延迟违约金至实际支付之日止。

（四）乙方未按时缴纳物业管理费、水、电、及其他费用的视为乙方违约，乙方每逾期一天，应当同时向甲方支付应付款项的3%作为违约金至实际支付之日止。如由于乙方欠付物业管理费、水、电、及其他费用导致物业管理公司、甲方蒙受损失的，乙方应当予以赔偿。

（五）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，乙方未回复原状的，甲方为恢复原状对该物业作出合适的修缮，因此而引起的一切开支及费用由乙方承担。

（六）租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按当期月租金及月物业管理费的3倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

十三、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第二种方式解决：

- （一）提交_____仲裁委员会仲裁；
- （二）依法向租赁房所在地人民法院起诉。

十四、通知与送达

（一）任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址：

详见“补充条款二”。

（二）任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

（三）甲方在乙方租赁房屋门口或其他醒目位置张贴的与日常物业服务有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

(七) 甲方有权在乙方承租之房屋的屋面、外墙等其他公共区域和部位公共区域及其任何部分安装或固定甲方认为合适的设备、设施、标记及广告并有权拆除、更换。

(八) 租赁期间, 甲方可自行抵押该房屋, 无须通知乙方, 如需要, 乙方应保证配合。

(九) 因有水、烟、火或任何其它物质泄漏, 或因遭受爆炸、盗窃、抢劫, 而对乙方或任何其它人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏, 甲方或物业管理公司不必对乙方或任何其它人士负责; 如上述情况是因甲方的过错直接引起的, 甲方仅赔偿乙方因此而遭受的有形财产损坏损毁而发生的直接经济损失。

(十) 倘在任何时间内非因甲方的过错, 该房屋的水、电、停止供应或其他任何公共设施停止运作, 甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方任何租金、物业管理费及其它费用。甲方或物业管理公司向本项目提供的保安人员、管理人员, 不构成甲方有义务负责该房屋或其内之财物的保安、保管。除甲方的过错外, 乙方在任何时间都应自行对该房屋或其内之财物负责。

(十一) 因第三方原因导致乙方的货物或其他财产发生损害或导致乙方蒙受损失的, 由乙方自行向第三方索赔, 甲方、物业管理公司不承担任何赔偿或补偿责任。

(十二) 业主方保留对该房屋所在商业区域的命名权, 有权不时更改该房屋所在区域的名称、商号, 而不须对乙方或其它任何人士作出任何赔偿。乙方同意甲方、业主方、物业管理公司无偿使用其名称、商标、商号、标识等。

十六、本合同签署后, 如政府部门要求对合同格式和内容作出适当调整方予备案的, 双方应积极配合, 另行签署政府部门要求的格式合同(基本内容应按照本合同约定确定), 以完成合同备案手续。但双方特别确认, 上述备案合同仅作为办理报备手续之用, 甲乙双方的权利义务责任均应当以本合同为准。

十七、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。

补充条款（房屋承租条件）

甲方：上海蓓湖会展服务有限公司

乙方：上海百硕环保科技有限公司

一、房屋基本情况

(一) 房屋座落：青浦区公园东路 1289 弄 26 号【1205、1206、1207、1208、1209】室。（本合同简称：该房屋）。

(二) 建筑面积：【312.69】平方米。

二、租赁期限、交付日期

(一) 房屋租赁期自【2024】年【4】月【16】日（租赁起始日）起至【2025】年【4】月【30】日止，为期【壹】年又 15 天。

(二) 甲乙双方约定，双方于【2024】年【4】月【16】日交接房屋。

三、租金、履约保证金、物业管理费，及其支付方式：

(一) 租金及其支付方式

1. 甲、乙双方约定，该房屋起始的每日每平方米建筑面积租金为(人民币)【2.50】元，起始的每月租金计为(人民币)【23777.47】元，起始的每年租金计为(人民币)【285329.63】元。

2. 该房屋租金租期内不变，具体如下：

租赁期	日租金	房屋每月租金
	/M ² RMB	
【2024】年【4】月【16】日～【2025】年【4】月【30】	2.50	23777.47

3. 租金支付方式：租金每【3】个月为一个支付期支付一次，采用先付后用的原则，乙方应在上一个支付期涵盖的租赁期间到期前 15 日支付【3】个月租金。租赁期届满前的最后一个支付期涵盖的租赁期间不足【3】个月的，该期租金按实际尚存租赁天数折算支付。首期租金（从【2024】年【4】月【16】日至【2024】年【6】月【30】日）计【2】个月 15 天的租金，共计【59280.81】

补充条款二（通知应送达双方地址）

任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址：

甲方：上海蓓湖会展服务有限公司

地址：上海青浦区公园东路1289弄26号B2运营办公室

电话：021-33863733

传真：021-338637020

邮编：201700

联系人：总经理收

乙方：上海百硕环保科技有限公司

地址：青浦区盈港路453号809室

邮政编码：201701

电话：021 59866002

传真：

联系人：刘松山

附件二

该房屋建筑结构、装修及设备标准

主体结构

框架-剪力墙结构

该房屋以外的公用部位情况

屋顶：国标保温、防水材料

大堂地面：天然大理石

门厅：铝材幕墙、真空玻璃

标准层：电梯前室及公共走廊地面抛光砖，墙面抛釉砖、公共卫生间装修完成。

电梯设备：西子奥的斯

户内单元

窗：幕墙铝合金窗

进户门：无框钢化玻璃门

户内装修：现状

配套智能化设施

楼层公共通道监控系统

智能车库系统

分时电表，单相供电，容量为 6KW/户、电源进户

光纤端口到户（可上网和装电话线），有 TV 端口

空调：外机空调铜管预设到户。