

房屋租赁合同



房屋租赁合同

编号:

出租方: 上海固茂盛企业管理有限公司 (以下简称甲方)

住所地:

法定代表人: 陶霞明

联系电话:

承租方: 上海沃洋电子科技有限公司 (以下简称乙方)

法定地址:

法定代表人:

职务:

电话:

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》等相关法律法规的规定, 甲、乙双方本着诚实信用、互惠互利的原则, 就乙方承租甲方可依法出租的房屋 (以下称租赁物业) 事宜, 订立本合同。

一、租赁物业座落地点、面积、设施及用途

(一) 地点: 【上海市闵行区春常路 142 号 1 幢 C501 室】。

(二) 面积: 实际承租【960】平方米。(含区域公摊面积)

(三) 设施: 租赁物业内相关配套设施 (详见交接清单)。

(四) 用途: 乙方承租物业的用途【办公 组装】(以政府核批规划文件为准)。

乙方承诺将严格按本合同约定的房屋使用性质从事生产经营活动, 在租赁期间未经甲方书面同意并获得政府主管部门批准, 乙方不得擅自单方改变租赁物业规划设计确定的房屋使用性质。

二、租期、交接日期及续租

(一) 本合同租期自【2023】年【2】月【8】日起至【2029】年【2】月【7】日止, 合同到期后在同等条件下乙方享有优先承租权, 租金由双方另行商定。

(二) 甲乙双方按租赁物业现状交接, 签署交接确认书, 交接时间为【2022】年【12】月【31】日, 届时如乙方未签署交接确认书的, 视为乙方已按租赁物业现状予以确认后接受。(因甲方原因造成延期交付租赁物业的除外)。

(三) 本合同期满或依法终止乙方应按时交还租赁物业。如乙方拟在合同期满时续租的, 则乙方应在合同期满之日 30 天前向甲方提出书面续租申请, 如乙方租

赁物业面积超过 3,000 平方米，则乙方应在合同期满之日 90 天前向甲方提出书面续租申请（同等条件下乙方享有优先承租权）。

甲方应在收到乙方书面申请之日起 30 天内书面答复乙方是否同意续租。甲方同意乙方续租的，甲乙双方应在 30 天内另行协商一致重新签订租赁合同；如甲乙双方在 30 天内不能达成一致并签订续租合同，则甲方有权在租赁期届满时收回租赁物业。

三、租金、押金、物业管理费及支付方式

（一）租金、押金

1. 租金、押金支付原则：先付后用，“付【3】押【2】”。

（1）本合同双方租金结算以每【3】个自然月为一个结算期；乙方在本合同生效日起 3 个工作日之内支付首期租金，此后，乙方收到甲方的租金有效票据 3 个工作日内支付本结算期的租金。

（2）乙方在支付首期租金的同时支付租赁押金人民币【88534】元；乙方所交租赁押金视同履约保证金；租赁关系终止时，在乙方返还租赁物业给甲方并交接完毕，且乙方结清水、电、通讯、注销或变更以该租赁物业为企业注册地或住所地（如有）等所有费用及事宜后，甲方在 10 个工作日内将收取的押金（含如乙方拖欠租金、水、电等费用抵扣后的押金余额情形）无息退还给乙方。

（3）租赁期间，乙方不得将租赁押金冲抵本租赁物业租金及物业管理费等费用。

2. 租金标准及支付方式

（1）每月租金【44267】元，每年租金【531204】元（大写【伍拾叁萬壹仟贰佰零肆圆整】）。每期支付租金【132801】元，租金自【2025】年【2】月【8】日开始递增，增幅在上年度租金基础上递增【7】%。以后每【2】年递增一次。

（2）租金支付方式：每期提前 10 日乙方付清当期【共 3 个月】租金，从第二期起以此方式类推支付至合同期满终止，租金以银行汇款及支票结算；如乙方逾期支付租金，乙方应付逾期滞纳金，滞纳金按拖欠租金总额每天万分之五计算；

（3）甲乙双方确认，装修免租期自【2023】年【1】月【1】日起至【2023】年【2】月【7】日止。免租期内乙方无需缴纳房租，但仍然应该缴纳物业管理费及因装修装饰而产生的相关费用，包括但不限于水电费、垃圾清运费、卫生保洁费等费用。

（二）物业管理费及支付方式

乙方物业费、水费、电费、停车费等采用以下第【2】种方式支付：

1. 物业管理费等费用的收付由乙方与甲方指定的物业公司在物业管理合同中约定。乙方与甲方指定的物业公司在物业管理合同履行过程中发生问题时，由甲方协调、监管、调处。

2. 乙方向甲方支付物业管理费每月【5760】元，空调能耗费每月【5760】元。
(空调能耗费按 10 个月计费)

甲方向乙方提供【3】个非固定车位，超出部分乙方向甲方支付每个车位每月【200】元。

甲方负责给乙方提供生产用水用电，乙方租赁期间所产生的水电费均由乙方承担，收费方式按【A/B】：A 水电费单价以国家及地方规定指导价为参考依据；B 出租方可向承租方提供【/】千瓦的电量，基本电费每千瓦【/】元每月，电每度【1.3】元，水每吨【6】元。乙方应在收到水电费通知或者发票 3 个工作日内按时足额支付，不得拖欠，否则甲方有权停止向乙方供水供电。在生产过程中，需暂时停电的，甲方有义务提前通知乙方，并告知供电时间，以确保乙方安全生产。

(三) 甲方账号信息

1. 账户信息

户 名：【上海固茂盛企业管理有限公司】

账 号：【50131000880721196】

开户行：【上海农商银行莘庄工业区支行】

2. 以上包括但不限于租金、电费、水费、物业费、空调能耗费、停车费等（不含押金）均为税【后】单价，租金含税（9 个点）物业费含税（6 个点）开票所产生费用均由【甲】方承担，税费标准按国家税务核定税率为准。

四、双方的权利和义务

(一) 甲方权利义务

1. 甲方保证对租赁物业拥有出租权，确保租赁期间租赁物业乙方能正常安全使用，不非法干涉乙方正常经营活动。

2. 乙方经营证照由乙方自行办理，涉及甲方提供相关资料的，以甲方现有资料为准。

3. 甲方租赁期间因出售、转让及其他原因变更租赁物业权利人时，应保证乙方对该租赁物业使用权存续并协助乙方办好相关手续。

4. 甲方享有按约向乙方收取租金、水、电、通讯等费用的权利，乙方未按时全

额支付相关费用，甲方有权按欠费金额每天万分之五计收滞纳金。

5. 甲方应享有或履行的本合同约定及法律法规规定的其他权利义务。

（二）乙方权利义务

1. 乙方保证合法使用租赁物业、合法经营，并及时支付承租物业后依法依约或依相关政策规定发生的各项经营管理费用。

2. 乙方不得转租、转让租赁物业（事先获得甲方书面同意除外），不得改变双方约定的使用主体，不得将物业内任何资产用于抵押、担保，乙方确保物业的装修、装饰财产不存在第三方的任何权利。

3. 乙方对甲方物业范围内的改建或装修应符合法律法规及政策规定，服从有关政府部门的监管；乙方装修方案应事先征得甲方的书面同意。

4. 乙方对租赁物业负有日常维修、看护义务，保证承租场所环境整洁，符合环卫、治安、消防等要求；本合同中租赁物业结构性自然损坏和外墙及屋顶的自然损坏由甲方负责维修，租赁物业其他部位及任何经乙方改造或装修的部分由乙方负责维修。

5. 乙方应享有或履行的本合同约定及法律法规规定的其他权利义务。

五、租赁物租赁期间的使用要求

1. 甲乙双方在签订本合同时，应根据法律法规的要求，同时订立《厂房租赁安全管理责任协议书》及《消防防火安全责任协议书》作为合同附件，明确租赁双方的生产、消防、特种设备安全管理职责。

2. 乙方负责对租赁物进行维修和养护，若发生租赁物或有关设施设备有损坏或故障时，由乙方负责维修，维修费用由乙方承担。

3. 乙方应合理使用并爱护租赁物和有关设施设备。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁物和有关设施设备损坏或发生故障的，由乙方负责维修，维修费用由乙方承担。

4. 租赁物所必需的全部费用（包括但不限于维修维护费、设备维修更新费、水电费等）均由乙方承担。

5. 甲乙双方应根据《安全生产管理协议》的约定，保证租赁物及设施设备处于正常的、可使用的、安全的状态。甲方在履行安全管理职责，对租赁物进行检查时，乙方应予以配合。凡发现乙方存在安全生产隐患的，甲方有权书面告知乙方，乙方必须进行整改。

6. 乙方若有增设特种设备、另行装修、改变技术工艺、改造有关设施设备、增

添广告设施设备等情形之一的，应事先征得甲方的书面同意；其中按规定必须报有关部门审批的，由甲方报有关部门批准后，方可进行。

7. 未经甲方书面同意，乙方不得整体或局部改建、扩建租赁物。

8. 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物整体或局部转租给他人。

9. 未经甲方书面同意，乙方不得转让租赁物承租经营管理权。

10. 未经甲方书面同意，乙方不得以租赁物承租经营收益对外提供担保。

六、租赁物业返还

（一）本合同解除或终止时，乙方应负责恢复本租赁物业至按本合同约定的交付确认书中列明的交接租赁物业标准的原状（合理磨损除外）。本租赁物业返还经甲方验收认可后，乙方方可办理退租手续。否则，甲方有权代为恢复本租赁物业原状并在租赁押金中扣除相关的费用，如有不足的甲方有权向乙方追索。

（二）如乙方希望不做恢复原状而保留其增设或改建的装修和附属设施返还租赁物业的，则应于合同期满之日 30 日前向甲方提出书面申请。如甲方同意乙方无需恢复原状的，则由乙方投资形成的装潢、装修、装饰等无偿归甲方所有。除甲方行使留置权的资产外，乙方可搬迁的财物在双方合同期满或依法终止合同后 5 个工作日内未能搬出的，乙方同意无偿归甲方所有。且乙方并就遗留的所有装修和附属设施向甲方提供完整的图纸、消防验收合格证明、质保证书、使用说明书。

（三）如乙方在本合同解除或终止返还租赁物业时未付清相关费用，以及因乙方原因造成甲方经济损失的，甲方有权从租赁押金中扣除，剩余部分无息归还乙方，如有不足的甲方有权向乙方追索。

（四）本合同解除或终止时，如乙方曾将本租赁物业作为注册地址的，乙方应在本合同解除或终止前办理完毕变更注册地手续。本合同解除或终止后 15 个工作日内，乙方仍未办理完成变更手续的，租赁押金将不予退还。经双方事先协商一致，甲方同意乙方保留注册地的情况除外。

（五）除甲方同意乙方续租，并签定续租合同外，乙方应在本合同的租期届满时或因任何原因提前解除本合同之日起 5 个工作日内返还本租赁物业，未经甲方同意逾期返还本租赁物业的，每逾期一日，乙方应按日租金的 2 倍向甲方支付本租赁物业占用期间的使用费。乙方如提前解约，保证金将不予返还。

（六）乙方同意，如乙方逾期 5 个工作日未履行恢复原状并返还本租赁物业义务的，甲方有权在提前 5 个工作日书面通知乙方的前提下自行进入本租赁物业，同时视为乙方自动放弃本租赁物业内的装修、设施、设备及其他未拆除或搬离的物

品的所有权或使用权，包括被视为乙方的设备和物品（无论是属于乙方或第三方），甲方有权自行作出处理，若涉及第三方之合法权益，则由乙方负责向第三方作出赔偿。甲方代为恢复原状之费用由乙方承担。甲方进入本租赁物业之时视为乙方将租赁物业返还甲方。

七、双方特别约定

（一）双方同意本合同项下的租赁票据由本合同甲方出具，付款亦付至甲方所开具的或指定的银行账户。

（二）本合同有效期间由乙方办理租赁物内的财产及其他必要的保险；未办保险而发生使用财产损失或风险责任，其后果由使用方负责。

（三）甲方提供乙方所需用电上限，乙方须承担用电额度的相关用电费用，并按承租物业所属物业管理公司核算电价交付用电费用，增加用电需求由乙方提出申请并经甲方批准同意后方可使用，乙方须承担各项增容费用。

（四）甲方为乙方安装单独计量水、电表；用水、用电接口至楼层，如遇用电、用水高峰或相关部门未事先通知，即采取临时停电、停水等措施而给乙方使用带来影响的，甲方不承担相关责任。若乙方逾期支付水、电费，甲方有权立即停止供水、供电。

（五）乙方需要在租赁物建筑物上设立广告牌，需经甲方书面同意并由乙方按政府的有关规定完成相关的报批手续后报甲方备案。

（六）甲乙双方在履行本合同时，必须签订消防、安全生产经营责任协议，该协议具体权利义务另订。

八、合同解除条件

（一）甲乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，应视为不可抗力的因素，届时本合同自然终止，双方互不承担责任，但甲方应提供相关文件并及时通知乙方：

1. 该租赁物业占用范围内的土地使用权政府依法收回的。
2. 该租赁物业因社会公共利益被依法征用的。
3. 该租赁物业因城市建设需要被依法列入拆迁许可范围的。

（二）甲乙双方同意，有下列情形之一的，一方可单方面书面通知另一方解除本合同，并有权依法依约追究违约方违约责任：

1. 甲方未按时交付该租赁物业，经乙方催告后 10 个工作日内仍未交付的。
2. 甲方交付时该租赁物业不符合本合同的约定，致使乙方不能合法使用的，或

甲方交付的租赁物业存在危及乙方使用安全的。

3. 乙方擅自改变租赁物业使用用途的。

4. 因乙方原因造成租赁物业主体结构损坏的。

5. 乙方擅自转租、转让该租赁物业权利的。

6. 乙方不按合同约定时间逾期支付租金及物业管理费累计达 10 天的。

7. 乙方未完全履行本合同第七条第（一）款规定义务的，（有特殊情况的除外）

九、不可抗力

1. 不可抗力

本合同履行期间，如果由于不可抗力，导致任何一方不能在规定的时间内履行本合同项下的全部或部分义务，履行本合同或从属条款的时间限制应根据此不可抗力的影响力而相应延长。不可抗力包括但不限于严重火灾、恶劣天气、洪水、地震、疫情或其他传染性疾病、战争、罢工、政府行政行为和其他任何不能预见、不可避免且不可克服的情形。

2. 通知义务

当不可抗力事件发生后，受不可抗力影响的一方应在最短的时间内通知另一方，并尽快（自事件发生时起不超过 5 个工作日）向另一方提供足够的证据，证明不可抗力事件发生的原因、性质和严重性。此项证明文件应由不可抗力发生地区的政府主管机构或公证机构出具。

3. 降低损失

发生不可抗力事件时，双方应尽商业上可行的努力把不可抗力事件对履行本合同造成的影响降低到最低程度。

4. 后续履行

不可抗力因素消除后，双方应根据实际情况协商继续或终止合同的履行。

十、租赁物之房地产的征收、规划调整、动拆迁、拆违

1. 租赁物在租赁期限内，如遇政府征收、规划调整、动拆迁、拆违等情形之一的，由甲方与政府相关部门或动迁机构协商补偿安置事宜或签署补偿安置协议，乙方必须无条件服从；乙方必须按照甲方的书面通知无条件立即搬离租赁物，并向甲方归还租赁物；且甲乙双方互不承担违约责任；甲方在有政府提前 3 个月以上通知的条件下，也须提前 3 个月向乙方告知。

2. 若有补偿款则全部收取到甲方账户内。

（1）租赁物中若有与设备相关的搬迁和安装等补偿费用，按照“谁投资、谁收

益”的原则分配。

(2) 租赁物中若有与停产、停业损失相关的补偿费用，按照租赁期间的法律、法规和政策执行。

(3) 租赁物中若有与装修装潢和添附的固定经营设施相关的补偿费用，按照“谁投资、谁收益”的原则分配。

3. 租赁物中若有实际使用人的，与租赁物相关的动拆迁补偿安置皆由乙方自行负责解决，因此发生的所有费用，亦均应由乙方全部承担并在乙方或有补偿款项中优先支付。

4. 与租赁物相关的征收或动拆迁补偿协议签署后、与租赁物相关的规划调整或拆违实施时，甲方有权对租赁物采取包括但不限于停水、停电、停气、停止通行等一切安全保障措施。

十一、违约责任

(一) 本合同任何一方未能按本合同履行义务的视为违约行为，违约方应依本合同及法律、法规规定承担民事责任；违反合同的一方，应向另一方按月租金的3倍支付违约金；违约方支付的违约金不足抵付守约方损失的，还应赔偿造成履约方实际损失与违约金的差额部分。

(二) 非为乙方原因，甲方未能如期交付租赁物业的（双方协商一致，甲方延期交付租赁物业的除外），本合同自然终止，乙方有权追究甲方违约责任，违约金数额相当于月租金数额的3倍。

(三) 非为甲方原因，乙方未能按照本合同第三条之规定如期支付押金的（双方协商一致，乙方延期支付押金的除外），本合同自然终止，甲方有权追究乙方违约责任，违约金数额相当于月租金数额的3倍。

(四) 乙方确认，租赁期间，如发生乙方拖欠租金、物业管理费等费用情形，经甲方书面催告后10个工作日内乙方仍然拖欠的，乙方应按应付未付租金总金额日万分之五的标准向甲方支付滞纳金的同时甲方有权即时对租赁物业停止一切服务，并可视情况单方决定行使解除本合同的权力，由此产生的一切后果和损失均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

(五) 租赁期间，若乙方单方解除或终止本合同，甲方已收取乙方支付的押金不予归还，若因此给甲方造成损失的，乙方应赔偿由此给甲方造成的实际损失。

(六) 租赁期间，若甲方单方解除或终止本合同，甲方已收取乙方支付的押金予以返还，若因此给乙方造成损失的，甲方应赔偿由此给乙方造成的实际损失。

十二、争议解决办法

(一) 双方一致同意：本合同在履行期间若发生争议，首先由双方通过友好协商解决纷争，协商不成的，提交物业所在地有管辖权的人民法院依法裁决，由此而产生的诉讼费、保全费、律师费均由违约方承担。

十三、附则

(一) 本合同如需变更需经甲乙双方协商一致，未明确的内容或未尽事宜确为履约之必要，另行商签补充合同；双方签署的相关补充合同、往来邮件、传真等双方书面认可的内容都为本合同有效组成部分。

(二) 甲乙双方合同上的地址或主要经营地及电话号为有效通讯地址；地址或主要经营地及电话如有变化的，变化方应在变化日起一周内通知对方；未通知的，不影响另一方信函或传真内容的法律效力。

(三) 本合同如产生相关税费，则由甲乙双方依法各自承担。本合同如需备案登记，则由甲乙双方向有关机关办理，双方是否进行备案登记不影响本合同的法律效力。

(四) 本合同实际承租面积代表双方均无异议。

(五) 本合同自甲、乙双方法定代表人/授权代表签字盖章之日起生效。

(六) 本合同一式【贰】份，甲、乙双方各执【壹】份，同样有效。

(以下无正文)



甲方 (盖章):

授权代表:

法人代表:

乙方 (盖章):



授权代表:

法人代表:

签约日期:【2022】年【11】月【22】日