

办公室租赁合同

甲方（出租方）：王玉 身份证号码：321088197803265927

乙方（承租方）：上海剑科建筑工程安装有限公司

甲乙双方就乙方承租甲方商务办公楼事宜，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，经友好协商一致达成如下条款，共同遵守。

第一条 租赁物位置、面积、用途

1.1 甲方将坐落零陵路899号，室号部位20F，合计建筑面积243.45平方米（以下简称租赁物）租赁于乙方使用。

1.2 本租赁物的租赁用途为办公使用。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意。

1.3 本租赁物采取包租的方式，由乙方自行管理。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为3年，即从2024年11月18日起至2027年11月17日。期满后按照市场行情适当调节。

2.2 租赁期限届满前3个月提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，乙方有优先权。

第三条 免租期及租赁物的交付

3.1 在本出租合同生效之日起 2 日内, 甲方将租赁物按现状交付乙方使用, 且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

第四条 租赁费用

4.1 租金

甲乙双方约定租, 租赁物租金为每年 39 万元。

甲方商务楼内所有产生的电费, 乙方按照电力公司的账单每月按实缴纳; 水费按照自来水或物业出具的账单额缴纳。

第五条 租赁费用的支付

5.1 甲乙双方约定租金按季支付 97500 元, 每期租金乙方应当在上一个租赁季度届满前一周向甲方支付下一季度租金。

乙方逾期支付租金, 应按每日欠缴租金总额的 3% 支付甲方滞纳金。

第六条 租赁物的转让及转租

6.1 在租赁期限内, 若遇甲方转让出租物的部分或全部产权, 甲方应确保受让人继续履行本合同。在同等受让条件下, 乙方对本出租物享有优先购买权。

6.2 未经甲方书面同意, 乙方不得将租赁物的部分或全部对外转租。如果确实需要转租, 须经甲方书面同意, 乙方、转租次承租方与甲方签订三方协议。

第七条 专用设施、场地的使用、维修、保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

7.2 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

7.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。办公用房为现状租赁，出现不可抗力自然灾害情况下，合约期间一般房屋维修事宜由乙方承担维修责任及费用。

7.4 乙方在租赁房内可自行装修及增添附属设施或设备，但不得损坏该房主体结构，影响该房安全及继续使用。乙方不得在租赁房以外的区域搭建任何临时设施。

第八条 安全生产及合法经营

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国消防法》等相关法律规定，积极做好消防、安全生产及卫生等工作，乙方经营期间的一切安全责任及损失均由乙方承担，与甲方无关。乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器等安全设备。

8.2 乙方应遵守国家的法律法规，合法经营，独立承担民事责任。乙方所经营的项目应符合国家产业政策要求并服从地方政府的管理，未经甲方同意不得改变租赁物用途，更不得利用办公用房租赁进行非法活动。

8.3 乙方应教育并督促自己的员工，不得干扰其他单位正常的工作秩序，否则乙方应承担由此造成的损失。

第九条 合同解除及违约责任

9.1 发生下列情形之一，甲方有权单方解除本合同并由乙方按照年租金的 15% 计算向甲方支付违约金及造成甲方的全部经济损失：

- (1) 乙方逾期支付甲方租金满三个月；
- (2) 未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁物的部分或全部对外转租；
- (3) 未经甲方书面同意，乙方擅自在租赁物外部搭建任何临时设施；
- (4) 未经甲方书面同意，乙方擅自变更租赁用途或从事非法经营活动；
- (5) 乙方生产经营未办理相关消防、环评等手续，存在重大安全隐患或严重影响环境卫生的情况；
- (6) 如乙方经营不善，引发债务、劳资、刑事等重大纠纷，导致债权人、劳动者（雇员）等相关人员破坏、滋扰租赁场所，或者因乙方经营活动引发的仲裁、诉讼纠纷牵连甲方的；

(7) 法律法规规定的其他可以解除合同的情形。

9.2 经甲乙双方协商一致可以提前协议解除本合同，未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。

9.3 除上述 9.1 条的情形外，乙方因违反本合同约定，应向甲方支付本合同全部租赁费用 10% 的违约金。

9.4 如果乙方不能按期缴纳租金，甲方有权留置乙方租赁物内的财产，并有权通过诉讼程序申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的全部费用。甲方主张本合同权利产生的包括但不限于诉讼费、保全费、律师费等一切费用均由乙方承担。

第十条 免责条款

凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的 方，应立即书面通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十一条 合同的终止

11.1 本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日前迁离租赁物，并将其返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应向甲方加倍支付租金，

但甲方有权收回租赁物，强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任。

11.2 乙方归还租赁物时应当恢复原状，由于乙方使用不当造成租赁物及其他设施损坏的，乙方应当修缮完好或赔偿。经甲方同意不必恢复原状的部分，甲方不做任何补偿。

第十二条 通知及送达地址确认

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行。书面材料通过邮寄等方式送达本条所确认的地址时，即为已经送达。

甲方确认送达地址：上海市徐汇区石龙路 95 弄 19 号

甲方联系电话：13918066998

乙方确认送达地址：上海市徐汇区零陵路 899 号 20F

乙方联系电话：13764319108

乙方电子通讯方式：微信：13764319108 邮箱：

第十三条 争议解决方式

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，可以向上海市徐汇区人民法院提起诉讼解决。

第十四条 其它条款

14.1 如遇规划调整或市政动迁，甲方有权终止履行合同，并提前三个月通知乙方。乙方必须在三个月内归还租赁物及相关设施。甲方在归还乙方剩余租金及租赁保证金后，不作其他任何补偿。如遇政府拆迁，政府补贴设备的搬迁费用，甲方应适当补偿乙方的设备搬迁费”。

14.2 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

14.3 本合同一式两份，甲、乙双方各执壹份。

第十五条 合同效力

本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付首期租金后生效。

(以下无正文，为签署页)

甲方（签字）： 

授权代表（签字） 签订时间：2024年11月16日

乙方（印章）：

授权代表（签字）  签订时间：2024年11月16日

自行保存