

上海市房屋租赁合同

上海市房屋土地资源管理局
上海市工商行政管理局制定
二〇二〇年九月印制

房屋租赁合同

出租方（简称甲方）：上海程昊实业有限公司

承租方（简称乙方）：上海骏隆瑞科技服务有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，协商一致，订立本合同。

一、出租房屋情况

- 1-1. 甲方出租给乙方的房屋位于中国（上海）自由贸易试验区外高桥保税区加太路29号1号楼西部五层504-05、504-06室（简称该房屋），建筑面积：240 m²。
- 1-2. 甲方系该房屋的合法使用者，依法享有相应的出租权。

二、租赁期限

- 2-1. 甲、乙双方约定，该房屋租赁期为2年，自2024年2月7日起至2026年2月6日止。
- 2-2. 甲、乙双方签订本合同后，甲方于2024年2月7日前交付房屋给乙方。
- 2-3. 免租期于/年/月/日至/年/月/日止。若中途退房，将计算免租期房租支付给甲方。
- 2-4. 乙方租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。
- 2-5. 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期交还。乙方如继续承租该房屋，则应于租赁期满前2个月通知甲方，经甲方同意重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式

- 3-1. 甲、乙双方约定每月租金为6000元人民币（税金由乙方承担），物业管理费由甲方承担，物业管理费从/年/月/日开始计算，每/个月为一个支付周期，即每期/元人民币（含税）。
- 3-2. 乙方第一次支付3个月房租和2个月保证金，以后房租按每3个月支付一次，由甲方提前10天向乙方收取。
- 3-3. 保证金为12000元人民币（大写：壹万贰仟元整），保证金在租赁期满并将注册地址迁移后退房时退还，不计利息。

四、其它配套费用

- 4-1. 公共设施部位电费包括在物业管理费内：甲方负责给每个租赁房屋提供独立电表，租赁场所内的综合电费单价为1.5元/度，（如果供电部门对电费调整甲方可对电费单价做相应的调整），电子表起始为/，水费单价为6元/吨，水表起始为/，乙方应负责自行承担。

4-2 租赁场所内的清洁, 由乙方自行负责, 公共区域及卫生间的保洁由甲方负责。

4-3 电话宽带由乙方直接向甲方推荐的运营服务商申请, 费用乙方直接与该服务商结算。

五、房屋使用要求和维修责任

5-1. 租赁期间, 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施, 包括但不限于墙壁、空调、办公用品等。如该房屋及其附属设施损坏或发生事故的, 乙方应负责维修。乙方拒不维修的, 甲方可代为维修, 费用由乙方承担。

5-2. 如改变房屋内部结构、装修或设施对房屋结构有影响的设施, 设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方书面同意后方可施工。

六、房屋返还时的状态

6-1. 除甲方同意乙方续租外, 乙方退房前已注册在甲方地址的营业执照需变更或迁移, 逾期甲方按 3 元/平方/天向乙方收取地址占用费, 如乙方拒不支付地址占用费, 甲方有权通过法律途径要求赔偿一切相关损失。乙方在本合同的租赁期满后的 3 日内返还该房屋, 未经甲方同意逾期返还房屋的, 每逾期乙方应按 3 元/天每平方米(人民币)向甲方支付该房屋占用期间的使用费用。

6-2. 合同到期后, 除可以移动的设备、设施外, 其他装修、装饰及其它附和物乙方不得拆除, 如损坏装修, 须赔偿甲方。

七、转租、续租和交换

7-1. 在租赁期间, 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, 必须事先征得甲方的书面同意。转让或交换后, 该房屋承担权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

八、解约本合同的条件

8-1. 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 甲方可以书面通知乙方的方式, 单方解除本合同, 甲方有权收回该房屋, 乙方将承担违约责任:

- (1) 未经甲方同意, 转租、转借承租房屋。
- (2) 未经甲方同意, 拆改变动房屋主体结构。
- (3) 未经甲方同意, 改变本合同的房屋租赁用途。
- (4) 乙方利用承租房屋存放危险品或进行违法活动。

九、违约责任

9-1. 租赁期内甲方不得无故收回该房屋, 如甲方中途收回该房屋, 甲方要赔偿乙方 2 个月的房租作为违约金。

9-2. 租赁期内乙方不得无故退房, 如乙方中途退房, 乙方要赔偿甲方 2 个月的房租作为违约金。

9-3. 租赁合同期内, 如乙方中途退房, 乙方已付房租及保证金甲方不退还。

9-4. 如果乙方未按本合同约定的时间内交纳租金及物业费用超过 7 日, 甲方届时有权单方面终止本合同, 并要求乙方支付该房屋使用费。对乙方所留下的财物以无主物处理, 不作保管, 如应物品特殊性必须保管, 则依法要求乙方支付相应的保管费用。

- 9-5. 乙方在租赁期间进行的商务经营活动中，与第三方发生的法律及经济纠纷，所造成的影响及经济损失的由乙方负责承担。
- 9-6. 因乙方使用该房屋过程中所发生的水、电、火灾等安全问题均由乙方承担，甲方不承担任何的经济与法律责任。
- 9-7. 对于本合同的全部内容，特别是关于租金、保证金等重大信息，均属于商业信息及商业秘密，乙方应当承担保密义务，不得对第三人泄露。如有，则承担相应的法律责任，包括但不限于甲方因此受到的各项损害以及维权所需的诉讼费、律师费等。

十、免责条件

- 10-1. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成损失，甲、乙双方互不承担责任。
- 10-2. 因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲乙双方造成损失的互不承担责任。
- 10-3. 因上述原因而终止本合同的，租金按照实际使用的时间计算，不足整月的按天计算，多退少补。
- 10-4. 不可抗力系指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
- 10-5. 乙方承租人是房屋内实际管理人，该房屋内发生的安全事故、意外事故等，都由乙方承担，与出租人甲方无关。

十一、其它条款

- 11-1. 本合同甲、乙双方签字（盖章）后立即生效。
- 11-2. 甲、乙双方在签署本合同过程中发生争议，应通过协商解决，协商解决不成的，双方均可选择房屋所在地法院起诉的方式解决。
- 11-3. 本合同及补充附件一式贰份，甲、乙双方各执壹份，每份均具有同等的效力。

出租方：（甲方签章）

承租方：（签章签字）

联系人：

联系人：

电话：

电话：

签约日期：

签约日期：

消防、安全责任协议书

出租方(甲方)：上海程昊实业有限公司

承租方(乙方)：上海骏隆瑞科技服务有限公司

根据市公安局《关于加强内部防范工作的若干规定》、《上海市消防工作条例》等文件、法规的精神,为了确保一方平安,由甲方与乙方订立《消防、安全责任协议书》,以明确甲乙双方在消防、安全防范工作中各自应负的责任。

一、根据甲乙双方在2024年2月7日签订的房屋租赁合同,由乙方承租甲方位于浦东新区外高桥加太路29号1号楼西部佳华大厦504-05、504-06室的房屋,乙方必须承担承租部位的相关安全责任。

二、乙方在租赁期间发生火灾事故和治安案件,应承担事故或案件的上报和统计责任,乙方造成自己的财产经济损失由乙方自理,造成甲方财产损失的,由乙方赔偿。

三、乙方必须遵守上海市有关消防治安、安全生产的法规 and 规定,如需在承租部位进行装修装潢,特种作业人员必须持证操作,电器线路敷设必须符合《上海地区低压电器规程》,暗线的敷设必须加套护管,凡不符合安全防火要求的,乙方必须整改,以达到安全要求。不得超容量安装电器,防止超负荷运行,以防止电器火灾事故。

四、乙方必须有专人负责对承租部位日常进行消防、安全检查,清扫场地、切断电源、关窗锁门。

五、乙方的法定代表人(或承租人)应对自己所聘用的职工,进行法纪教育、防火安全教育,防止各类事故和案件的发生,以尽确保一方平安之责。

六、乙方不得在承租的房屋内储存易燃易爆,有毒有害等危险物品,必须按规定配备足够的消防器材,并教会自己的所有职工都会使用灭火器。

七、根据公安部门规定,不能在承租的房间内使用液化气、电加热器煮饭、炒菜,严禁“三合一”现象的发生。

八、甲方的安全、保卫部门对乙方的消防安全工作有检查督促的权力,乙方必须服从甲方的监督和指导,同时共同做好消防、治安工作。

九、此协议书一式二份,甲乙双方各执壹份。本协议书自签订之日起立即生效。

甲方单位:

(盖章)

2024 年 月 日

乙方单位:

(盖章)

2024 年 月 日