

房屋租赁合同

本合同双方当事人

出租方(甲方): 上海协博精密模具有限公司

承租方(乙方): 大冢材料科技(上海)有限公司

根据国家有关法律、法规和本市有关规定, 甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上, 经协商一致, 就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用, 乙方承租使用甲方房屋事宜, 订立本合同。

一 房屋的座落、面积及装修、设施

- 1-1. 甲方将其合法拥有的座落在本市徐汇区桂平路 471 号 10 号楼底层 A+B 座出租给乙方使用。附平面图, 该平面图为合同附件。
- 1-2. 甲方出租给乙方使用的该房屋建筑面积共 323.62 平方米。
- 1-3. 该房屋的现有装修及设施情况, 由双方在《房屋交接单》中加以列明。除双方另有约定外, 该《房屋交接单》作为甲方按本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满退还该房屋时验收依据。该《房屋交接单》是本合同的附件。

二 租赁用途和条件

- 2-1. 本合同签订前, 甲方已向乙方出示了该房屋的《房地产权证》(权证编号: 沪房地徐字(2003)第 021739 号), 其用途为 工业 用房。
- 2-2. 乙方向甲方承诺, 租赁该房屋仅作为 研究开发和办公 用房使用。
- 2-3. 在租赁期限内, 未事前征得甲方的书面同意, 并按规定报请有关部门核准, 乙方不得擅自改变房屋的用途。
- 2-4. 甲方向乙方承诺, 提供乙方所需的 200KVA 的电力供应, 以满足乙方研究开发和办公的需要。
- 2-5. 乙方安装室外的通风和排气管道至屋顶, 需到物业等相关部分备案后, 甲方才同意并提供必要的协助。
- 2-6. 甲方向乙方承诺, 乙方租赁的房屋可进行公司的注册, 并同意乙方在租赁房屋的地址注册公司。所需材料由甲方提供(包括但不限于: 环境评审所需相关材料、安全评审所需相关材料等)。并且甲方提供必要的协助(如有)和协调工作(如有)。
- 2-7. 甲方向乙方承诺, 提供乙方做环境评估所需的一切材料, 并提供一切必要的协助。

三 租赁期限

- 3-1. 该房屋租赁期共 4 年。自 2013 年 2 月 25 日起至 2017 年 2 月 24 日止。
- 3-2. 租赁期限满, 甲方有权收回出租给乙方的全部房屋, 乙方应如期交还。
- 3-3. 乙方如要求续租, 则须距租赁期满 60 天之前向甲方提出书面意向, 经甲方同意后, 双方重新签订租赁合同。

四 租金

- 4-1. 该房屋租金为人民币每日每平方米 3.2 元, 平均每月租金总计为人民币 31499 元, 每年租金为人民币 377988 元。

1510.5

五 押金

- 5-1. 为保证合同的履行, 乙方应在入住前向甲方支付相当于三个月的租金作为租金保证金, 总计为人民币 94497 元。
- 5-2. 本合同终止时, 甲方应在租房验收通过后的十五天内将押金归还乙方, 押金不计利息。
- 5-3. 合同期内, 乙方不得将押金充当租金或其他费用。
- 5-4. 乙方不得将押金的债权转让给第三者, 或将押金移作任何形式的担保。

六 其他费用

- 6-1. 租房的物业管理费由乙方负担, 管理费为 1.6 元/平方米/月。管理费以乙方实际租用面积及所分摊的公用面积之和计算; 租房内水费由乙方负担, 按租房分水表实际使用量及水损分摊量合计结算。
- 6-2. 租房内用电费由乙方负担, 费用按租房电表每月的实际使用量及电损分摊量合计结算, 此费用由乙方支付给甲方。
- 6-3. 租房所在地物业管理公司目前未收取车位费, 如遇收取车位费时, 由乙方负担所用车位的车位费。

七 租金及其他费用的付款方法

- 7-1. 甲方在每月 15 日前出具下月的租金发票、及上月的水电费发票、本月的物业管理费发票, 甲方所提供的发票应符合税务机关的要求。乙方须在每月 25 日之前向甲方支付下月租金(先付后用)、上月的水电费及本月的物业管理费。租金内包含租房税金。
- 7-2. 乙方支付租金和电费由乙方用人民币结算。
- 7-3. 乙方须将租金和电费按时汇入甲方指定的银行帐户, 并于每月五日之前将付款凭证复印件提供给甲方。

八 房屋保护责任

- 8-1. 在租赁期限内, 乙方应爱护并合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如乙方因使用不当造成租房的装修或设施损坏的, 乙方应立即负责修复或予以经济赔偿。
- 8-2. 除该房屋内已有的装修和设施外, 乙方如要求重新装修或变更原有设施的, 应事先将方案告诉甲方, 并征得甲方的书面同意。按规定须向有关部门(包括该房屋物业管理机构)办理申报手续的, 应在办妥有关手续后, 方可实施。租赁期满, 乙方必须恢复原状; 乙方拆除添置的设备以及装修添加物时, 不得损坏房屋结构。经甲方验收认可后, 方可办理退租手续。
- 8-3. 乙方须制定防火应急措施及日常防火措施, 杜绝火灾隐患。如因乙方原因造成火灾损失乙方自行承担, 如给甲方造成损失需予以相应经济赔偿。
- 8-4. 如因不可抗力原因, 导致房屋损坏或造成损失的, 双方不承担责任。

九 变更和解除本合同的条件

- 9-1. 在租赁期内, 如发生下列情况之一, 可变更或者解除本合同:
- (1) 甲方或乙方因有特殊原因, 经双方协商一致, 同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或者全部该房屋的。
- (2) 因乙方违反本合同的规定, 且经甲方书面提出后, 乙方未予以纠正的;
- (3) 因不可抗力因素致使该项房屋及其附属设施部份损坏, 本合同不能继续履行的;

(4)在租期限内该房屋经市或区(县)政府有关部门批准动迁或经司法、行政机关依法限制其房地产权力的,或出现因法律、法规禁止的非甲方责任其它情况。

9-2. 变更或解除本合同, 要求变更或解除合同的一方应提前 60 天以书面形式主动向另一方提出, 在双方没有签定合同变更协议或合同解除协议之前, 原合同所有条款仍有效。凡因变更或解除本合同, 使一方遭受损失, 除本合同(9-1 条)第(3)第(4)款可依法免除责任外, 应由另一方负责赔偿该租房 90 天的租金。

十 甲方的违约责任

10-1. 甲方未按本合同约定的期限交付该租房供乙方使用的, 每逾期一天, 甲方应按日租金的 2 倍向乙方支付违约金。逾期 30 天, 则视甲方不履行本合同。甲方除应按上述规定支付违约金外, 若支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。

10-2. 在租赁期限内, 非乙方原因, 甲方不得擅自解除本合同。若有违反, 甲方除应按月租金的 3 倍向乙方支付违约金外, 甲方必须退还给乙方全部的押金, 若乙方还有其他损失的, 甲方还应负责赔偿。

10-3. 在乙方合法经营的情况下, 因甲方所提供的资料(厂房的租赁合同、房东产权证复印件、协助乙方开具的直排证明)的问题, 使乙方无法完成在租赁房屋地址的公司注册或者是环境评估许可, 甲方需承担相应的违约责任, 甲方除应按月租金的 3 倍向乙方支付违约金外, 甲方必须退还给乙方全部的押金, 若乙方还有其他损失的, 甲方还应负责赔偿。

10-4. 如果甲方未按本合同约定的第 2-4 条提供给乙方租赁的电力供应和公司注册条件的, 甲方需承担相应的违约责任, 甲方除应按月租金的 3 倍向乙方支付违约金外, 甲方必须退还给乙方全部的押金, 若乙方还有其他损失的, 甲方还应负责赔偿。

十一 乙方的违约责任

11-1. 合同签订之日起至租赁日开始前, 由于乙方的原因无法履行本合同, 乙方须向甲方支付 90 天租金金额的违约金(亦可用保证金冲抵)。

11-2. 合同期内非甲方原因, 乙方不得擅自解除本合同。若有违反, 乙方除应按月租金的 3 倍向甲方支付违约金外(亦可用保证金冲抵), 若甲方还有其他损失, 乙方还应负责赔偿。

11-3. 在租赁期内, 乙方有下列行为之一的, 甲方有权终止本合同, 收回该租房, 并没收保证金, 由此而造成甲方损失的, 乙方应予以赔偿:

- (1) 未经甲方书面同意, 擅自将该房屋转租、转让、转借他人或调换使用的;
- (2) 未经甲方书面同意, 擅自拆改变动房屋结构, 或损坏房屋的;
- (3) 擅自改变本合同规定的租赁用途, 或利用该房屋进行违法违章活动的;
- (4) 拖欠租金、押金及其他费用 30 天以上的;
- (5) 因乙方的原因, 根据法律、法规规定允许收回该项房屋的其他情况时;
- (6) 租赁权转让或用其它担保时;
- (7) 被查封、破产、公司清理、解散等情况发生时。

11-4. 乙方若未按合同规定期限及时付款, 甲方有权按日加收乙方该付款总额的 0.5% 的滞纳金。

11-5. 在租赁期限内, 乙方未经甲方同意, 擅自退租的, 预付押金不退。

11-6. 租赁期满, 乙方需距租赁期满前 10 天书面通知甲方并在租期内办理退租手续, 以便如期退还该房。如乙方逾期归还, 则每天逾期一天应向甲方支付原日租金 3 倍的违约金, 并且支付其他发生的费用, 若甲方还蒙受其他损失, 也须由乙方赔偿。

- 11-7. 乙方退租时,不得以任何理由向甲方提出偿还因装修而支出的各种费用;不得要求甲方收买租房内装修加物和各种设备;不得要求甲方支付搬运费、撤离费等。
- 11-8. 如在租赁期内,甲方提供给了乙方做环境评估所需的一切材料,而乙方由于自身的原因没有通过环境评估,并要求退租,则乙方须向甲方支付 90 天租金的违约金(亦可用保证金冲抵)。

十二 双方的权利和义务

- 12-1. 甲方由于建筑及设备上的保养、清洁、防盗、防火、救护或其他管理上的需要而进入乙方租房时应事先通告乙方,但遇紧急情况除外,事后应迅速通告乙方。
- 12-2. 甲乙双方所发生的通知均采用书面形式。双方的名称、地址、银行帐号及法人、法人代表或委托人若发生变更时,须及时直接书面通知对方。
- 12-3. 租房内的清洁卫生由乙方自行负责。
- 12-4. 乙方须自行保管好所租房内的贵重物品,物品遗失乙方自负全责。
- 12-5. 如国家依法征用本物业所在建筑物及其占用范围内的土地,双方均将依法与相关政府机构协商搬迁,并各自领受依法享有的补偿。甲方需以书面形式通知乙方,甲方通知乙方的时间以相关政府下发的文件为准。
- 12-6. 甲方保证对本物业享有合法的处分权利,并且本物业没有设定抵押权,亦未遭任何有权机关的查封。

十三 其他条款

- 13-1. 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份,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。
- 13-2. 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,如有一方违反本合同,另一方有权按本合同规定索赔。
- 13-3. 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,双方同意通过依法向上海地区有管辖权的人民法院起诉得以解决。
- 13-4. 本合同连同附件(正本)一式六份。其中:甲方执三份、乙方执三份,均具有同等效力。

出租方(盖章):上海协博精密模具

有限公司

法定代表人(签名): 吴幸昌

委托代理人(签名):

开户银行: 华一银行上海虹桥支行

帐号: 404993-02110000241

联系人:

电话: 021-64853881/3882/3883

地址: 上海市桂平路 471 号 9 号楼

邮编: 200233

签约地点: 上海协博精密模具有限公司

有效期至 年 月 日

承租方(盖章): 大家材料科技(上海)

有限公司

法定代表人(签名): 王佐浩平

委托代理人(签名):

开户银行:

帐号:

联系人: 贺炅皓

电话: 021-62368548

地址: 上海市桂平路 471 号 10 号楼一层

邮编: 200233

签约地点: 上海协博精密模具有限公司

有效期至 年 月 日

厂房租赁备忘录

甲方: 上海协博精密模具有限公司

乙方: 大冢材料科技(上海)有限公司

日期: 2013 年 2 月 7 日

租赁对象: 上海市桂平路 471 号桂园 10 号楼底楼 A+B 厂房

乙方向甲方租赁厂房事项达成以下协议. 关于未尽事宜, 甲乙双方将予以充分合作协商.

1. 租赁对象产权为甲方所有。乙方向甲方支付租金, 甲方向乙方开具租赁发票, 租赁物业管理费由乙方直接向租赁对象的物业管理公司支付。
2. 乙方租赁面积为 323.62 平方米。
3. 租金为 3.2 元/平方米/日, 管理费为 1.6 元/平方米/月。
4. 租赁期限为 4 年, 租赁期满 2 年后从第三年起租金按照原租金的 10% 上浮。
5. 租赁条件:
 - 5-1 甲方保证乙方 200KVA 的电力使用量。
 - 5-2 乙方从甲方配电房中配电盘内 3 相 380V 400A 开关处引出电缆至乙方租赁空间内, 乙方将在租赁空间内设置乙方配电盘, 并设置 3 相 380V 320A 的乙方进线开关, 乙方电力使用电表将设置于甲方配电盘乙方电力引出部。此项工程费用由乙方承担。
 - 5-3 甲方保证乙方租赁空间内自来水的的使用。
6. 租赁计划:

2013 年 2 月 7 日	双方签订租赁合同
2013 年 2 月 25 日	乙方入住
7. 支付:

租赁合同签约后二个工作日内乙方即向甲方支付租赁保证金(保证金为三个月的月租金)。
乙方于实际入住日(2013 年 2 月 25 日)开始向甲方支付租金。
乙方于实际入住日(2013 年 2 月 25 日)开始支付物业管理费。
乙方租用面积的电费和水费由乙方负担, 支付方法由甲乙双方另行商议。

甲方签字盖章

吴幸昌

乙方签字盖章

土佐浩平