

房屋租赁合同

(合同编号：20161222)

出租方：上海镢睿实业有限公司

承租方：大家材料科技（上海）有限公司

房屋租赁合同

本房屋租赁合同（以下简称“本合同”）于2016年12月22日由下列双方在中华人民共和国（以下简称“中国”）上海市签署：

出租方（甲方）：**上海镓睿实业有限公司**

地 址：上海市徐汇区宜山路1009号创新大楼108室
电 话：

承租方（乙方）：**大家材料科技（上海）有限公司**

地 址：上海市徐汇区桂平路471号9号506室
电 话：021-60917675

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》（以下简称：《条例》）的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

一、出租或预租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市 徐汇区桂平路471号9号楼506室（以下简称该房屋）。该房屋建筑面积为 118 平方米，本建筑面积包括分摊的公用部分面积，甲方保证该房的合法出租性。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，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。

2-2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定, 甲方于 2016 年 1 月 4 日前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自 2017 年 1 月 04 日起至 2019 年 1 月 03 日到期。租赁期满, 甲方有权收回该房屋, 乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的, 则应于租赁期届满前两个月, 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、支付方式和限期

4-1 甲、乙双方约定, 月租金总计为(人民币) 11844 元。(含税金, 大写: 壹万壹仟捌佰肆拾肆元整)。该房屋租金在合同期内前两年不变, 两年后递增不超过 10%。到期后续租, 乙方享有优先续租权。

4-2 乙方应于签订租赁合同 2016 年 12 月 28 日之前支付房屋租赁保证金及两个月的租金共计: 47376 元 (大写: 肆万柒仟叁佰柒拾陆元整)。乙方在收到发票后三日内支付, 逾期支付的, 逾期一日, 则乙方需按当年月租金的 0.3% 支付违约金。

开户名称: 上海镗睿实业有限公司

开户银行: 上海农村商业银行股份有限公司龙华支行

开户账号: 5013 1000 4945 96458

4-3 租赁期间, 使用该房屋发生的停车费、电、通讯设备、物业管理费 8.5 元/m²/月由 乙方 承担。

4-4 乙方支付租金的方式如下: 押二付二。甲方提供房租、物业管理费、电费发票 (增值税普通发票)。乙方在收到甲方的发票后进行支付相关费用。

五、保证金和其它费用

5-1 租赁期间, 使用该房屋所发生的停车费、电、通讯、设备、物业管理、等费用由乙方承担。除法律明确规定由出租方承担的外, 所有租赁期间产生的费用, 均由乙方承担。

5-2 乙方承担的上述费用, 由乙方直接向相关缴费单位缴付。

若因乙方延迟支付致甲方垫付的, 甲方有权从保证金中予以扣除。

六、房屋使用要求和维修责任

6—1 租赁期间,乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时,应及时通知甲方修复;甲方应在接到乙方通知后的3日内进行维修。逾期不维修的,乙方可为维修,在乙方出示明确有效的维修报价单后,费用由甲方承担。

6—2 租赁期间,乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方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,甲方可为维修,费用由乙方承担。

6—3 租赁期间,甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护,应提前3日通知乙方。检查养护时,乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6—4 除本合同附件(三)外,乙方另需装修或者增设附属设施和设备的,应事先征得甲方的书面同意,按规定向有关部门审批的,则还由甲方委托乙方报有关部门批准后,方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由乙方负责;但乙方增设的设施设备会导致该房屋损坏或有损坏危险的,甲方有权要求乙方停止施工或撤除该设施设备。

七、房屋返还时的状态

7—1 除甲方同意乙方续租外,乙方应在本合同的租期届满后的一日内返还该房屋,未经甲方同意逾期返还房屋的,每逾期一日,乙方应按每日含税价(人民币)400元向甲方支付该房屋占用使用费。

7—2 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时,应经甲方验收认可,并相互结清各自应当承担的费用。

八、转租、转让和交换

8—1 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外,乙方在租赁期内,不可将该房屋部分或全部转租给他人。

8—2 在租赁期内,甲方如需出售该房屋,应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

九、解除本合同的条件

9-1 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：

- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (二) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- (三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (五) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

9-2 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，应向另一方按月租金的2倍支付违约金；如果是甲方违约，甲方除支付违约金外，还需将乙方已经提前缴纳未使用的房租和押金（两个月房租）如数退还乙方。给双方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (一) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后3日内仍未交付的；
- (二) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的。
- (三) 甲方在该房屋出租期间将该房屋抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。
- (四) 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- (五) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- (六) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；
- (七) 乙方逾期15天不支付租金的；
- (八) 乙方逾期不支付5-2所约定由乙方支付的费用达2个月的。

十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的3日内进行修复、逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10-2 因甲方未在该合同中告知乙方,该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制,造成乙方损失的,甲方应负责赔偿。

10-3 租赁期间,甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任,致使房屋损坏,造成乙方财产损失或人身伤害的,甲方应承担赔偿责任。

10-4 租赁期间,非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同,提前收回该房屋的,甲方应按提前收回月租金的 2 倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

10-5 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或赔偿损失。

10-6 租赁期间,非本合同规定的情况,乙方中途擅自退租的,乙方应按提前退租月租金的 2 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。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的,不足部分则由乙方另行支付。

十一、其它条款

11-1 租赁期间,甲方需抵押该房屋,应当书面告知乙方,并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前__30__日书面征询乙方购买该房屋的意见。

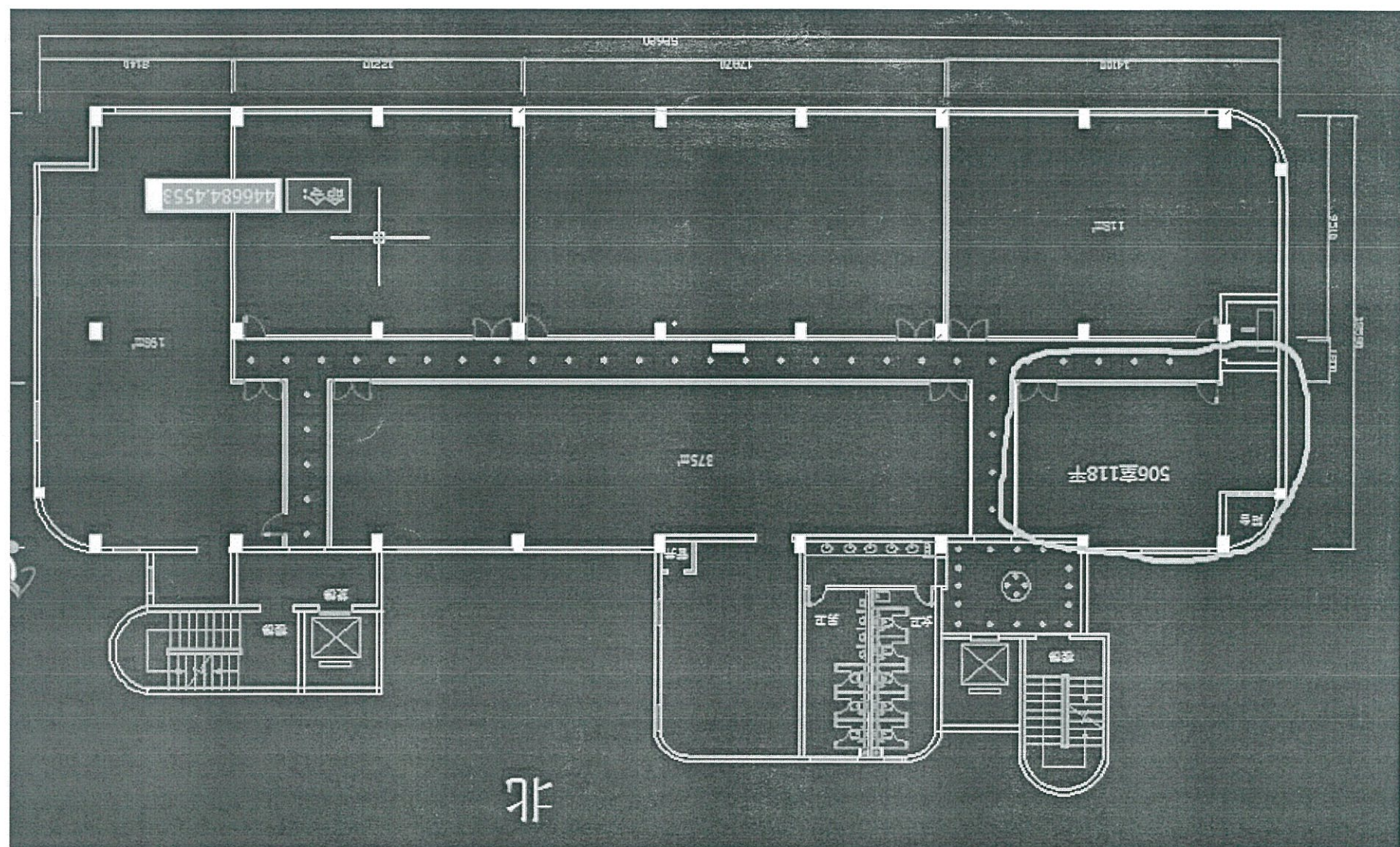
11-2 本合同自双方签字盖章后生效。

11-3 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。

11-4 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。如一方违反本合同,另一方有权按本合同规定索赔。

11-5 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)、依法向人民法院起诉。

11-6 本合同连同附件一式 2 份。其中：甲、乙双方各持壹份。

附 件 一

该房屋的平面图

(粘贴处)----- (骑缝章加盖处)

出租方：上海宝钢实业有限公司

承租方：大冢材料科技（上海）有限公司

法定代表人：陆宝峰

法定代表人：於玉华

证件号码：

证件号码：

住址：

住址：上海徐汇区桂平路 471 号

邮编：

邮编：200233

电话：13003126318

电话：021-60917675

委托代理人：

委托代理人：贺良皓

签名盖章：

签名盖章

