

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上海市徐汇区桂平路 471 号 10 号楼底层 A 座出租给乙方使用。附平面图, 该平面图为合同副本。
- 1-2. 甲方出租给乙方使用的该房屋建筑面积共 67 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

- 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 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使用用途。

三 租赁期限

- 3-1. 该房屋租赁期共 2 年。自 2021 年 1 月 5 日起至 2023 年 1 月 5 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 3.5 元/日/m² (含税), 平均每月租金总计为人民币 6725.12 元 (含税、含物业管理费), 每年租金为人民币 80701.5 元 (含税) 本合同优惠 2 年, 到期后调整到以 10 号楼底层 A+B 座 323.62 平方地块相同的价格。

五 其他费用

- 5-1. 租房内水费由乙方承担, 按照租房分水表实际使用量以及水损分摊量合计结算。
- 5-2. 租房内电费由乙方承担, 费用按照租房电表每月实际使用量以及电损分摊量合计结算, 每期的水费以及电费由乙方支付给甲方, 甲方赠送乙方一个 (3000 元/年) 租赁车位, 送物业管理费每年 1891.0 元

六 租金及其他费用的付款方法租金支付

- 6-1. 本租赁房屋租金支付方式采用押三付一的形式每月向甲方支付, 首期需要支付甲方三个月的押金 20175.37 元, 以及首月租金 6725.12 元, 后续每月提前一周向甲方支付月租金。
- 6-2. 甲方在每次收取租金前 5 个工作日向乙方开具科目为房租或租金的增值税专用发票, 乙方须在收到发票后 5 个工作日内向甲方支付相应租金。
- 6-3. 甲方开具增值税专用发票向乙方收取每月电费, 乙方收到电费增值税专用发票后 5 个工作日内向甲方支付

电费。

- 6-4. 甲方开具增值税专用发票向乙方收取每月水费,乙方收到增值税专用发票后5个工作日内向甲方支付水费。
6-5. 房屋租金和电费水费乙方用人民币结算。

七 房屋保护责任

- 7-1. 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。
7-2. 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,相关费用由乙方自行自付。租赁期满,乙方须保持原状;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。
7-3. 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,在租赁期内,乙方若不按国家规定,违规使用该房屋,所产生的后果及费用由乙方负责。
7-4. 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。

八 变更和解除本合同的条件

- 8-1. 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情况,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。

九 甲方的违约责任

- 9-1. 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3倍向乙方偿付违约金。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。
9-2. 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。甲方应该严格按照合同约定保证乙方可以正常使用该出租房屋,若因甲方原因致使乙方无法正常使用该出租房屋,甲方除应按月租金的3倍向乙方支付违约金,若不足以弥补乙方的损失甲方应该负责赔偿。

十 乙方的违约责任

- 10-1. 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天租金额的违约金(亦可用保证金冲抵)。
10-2. 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。
10-3. 在租赁期内,乙方有下列行为之一的,经甲方书面催告后依然不改善的,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 乙方应赔偿甲方损失并支付违约金

(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。

10-4. 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, 且甲方有权采取必要的措施, 给乙方强制停水停电收回该房屋, 所造成损失由乙方自负, 甲方也有权单方面终止租赁合同, 承租方无条件退还该房屋。

10-5. 在租赁期限内, 乙方未经甲方同意, 擅自退租的, 承担 3 个月租金的违约金, 押金可抵扣违约金, 押金剩余部分甲方应退还乙方。

10-6. 租赁期满, 乙方需距租赁期满前 30 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, 则每逾期一天应向甲方支付原日租金 3 倍的违约金, 如需继续续租, 需在租赁期满前 30 天办理续租合同手续, 如未办理, 视作退租处理。

10-7. 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材料和各种设备; 不得要求甲方支付搬运费、撤离费等。

十一 双方的权利和义务

11-1. 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。

11-2. 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。

11-3. 租房内的清洁卫生由乙方自行负责。

11-4. 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。

十二 其他条款

12-1. 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。

12-2. 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。

12-3. 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。

12-4. 本合同连同附件(正本)一式四份。其中: 甲方执二份、乙方执二份, 均具有同等效力。

出租方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):

开户银行: 上海银行松江支行

帐号: 31982603000764689

联系人:

联系地址: 上海市松江区新界路 4 号

邮编: 201612

签约地点: 上海

承租方(盖章): 大家材料科技(上海)有限公司

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):

开户银行: 中国银行上海市漕河泾支行

帐号: 440363682349

联系人:

地址: 上海市桂平路 471 号 10 号楼一层 AB 座

邮编: 200233

签约地点: 上海