

合 同 书

甲方: 上海良友物流集团股份有限公司

乙方: 捷迈(上海)医疗国际贸易有限公司

根据国家有关法律、法规和上海市有关规定,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经协商一致,就以下事宜,订立本合同。

一、房屋(场地)地址

1-1、甲方将其合法拥有经营使用权的坐落在上海市杨高北路 3966 号内的 17 幢楼房仓四楼 904 仓和 8 幢二楼办公室 221A 室、221B 室的房屋(场地)提供给乙方使用。

1-2、甲方提供给乙方使用的房屋(场地)建筑面积共 2422 平方米(其中 17 幢四楼 904 仓 2240 平方米,8 幢二楼办公室 221A 室 170 平方米,221B 室 12 平方米)。其中房屋 2422 平方米,场地 / 平方米。

1-3、合同签订时,乙方已知晓并核实本合同项下房产的权属性质、取得方式、建筑类型及用途,乙方表示认可并愿意承担因上述事实所引起的一切风险。

二、用途

2-1、乙方向甲方承诺该房屋(场地)仅作为储存中转医疗器械使用,并依法经营。所有经营许可及证照的取得及其费用均由乙方自行负责并承担风险。

2-2、在合同期限内,乙方使用的房屋(场地),除事前征得甲方的书面同意,并按规定取得有关部门核准外(以工商局核准登记的经营范围为准),乙方不得擅自改变其用途。

2-3、房屋(场地)内,严禁存放易燃易爆、化学危险品和放射性、有毒有害等物品。

三、期限

3-1、本合同期限共 14 个月又 16 天,自 2017 年 10 月 16 日起至 2018 年 12 月 31 日止。

3-2、甲方同意自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止为装修期,乙方的房屋(场地)使用费从 / 年 / 月 / 日起支付给甲方。乙方仍需承担装修期内的其他费用(包括但不限于物业管理费、公用事业费等)。

3-3、合同期满,甲方有权收回房屋(场地),乙方应及时搬清物品。乙方如要求继续使用,则必须在合同期满前的 2 个月向甲方提出书面意向,经甲方同意后,重新签订合同。

四、房屋(场地)使用费及支付方式

4-1、该房屋(场地)使用费人民币每月 96255 元(含税),大写: 玖万陆仟贰佰伍拾伍元整;不含税价人民币每月 86716.22 元,具体金额以实际开票为准。该房屋(场地)使用费 / 年(合同期)内不变。自第 / 年起,即 / 年 / 月 / 日起月使用费每年在上一年基础上递增 / %,

合计为人民币每月___/___元。

其他：___/___。

4-2、乙方于合同签订之日5个工作日内向甲方支付保证金人民币192510元，乙方不得要求以保证金抵扣其应支付给甲方的款项。甲方有权在乙方未按时支付应付款项时以保证金先行抵扣，并要求乙方在5个工作日内补足约定金额的保证金给甲方。乙方未及时补足支付保证金的，则视作乙方违约，甲方有权要求单方解除合同。

房屋使用费按自然季度支付，先付后用，以此类推。具体支付方式选择以下第(2)种：

(1) 若合同期为整个自然年度的：每年第一季度的房屋使用费在当年1月15日前支付，二、三、四季度的房屋使用费在上季度最后一个月的月末前结清，若遇节假日，则支付日顺前。

(2) 若合同期为年中起用的：乙方在合同期开始之前向甲方支付合同期开始首个自然季度所使用天数的房屋（场地）使用费，以后按季支付，先付后用，依次类推，每季度最后一个月的月末前结清下一季度的房屋（场地）使用费，之后每年第一季度的房屋（场地）使用费在当年1月15日前结清。若遇节假日，则支付日顺前。

4-3、乙方支付的保证金，甲方出具收据，待合同期满，乙方如期搬清房屋（场地）内物品，将房屋恢复原状，且不发生本合同约定的违约行为的，甲方如数无息返还。乙方如经甲方事先书面同意而在房屋（场地）内进行工商注册，则合同期满乙方办理完毕工商注销或变更注册地址手续后，方返还保证金。

五、其他费用（含税）

5-1、乙方在合同期限内，使用的水、电、环卫及物业管理费、治安、门前清洁费等费用由乙方承担。

5-2、水费：按自来水公司水表抄见数及金额为准，月（季）结月（季）清，以每立方米300元（¥300为含税价，不含税价为¥256.41元，开票以含税价为准）结算，由甲方委托上海粮油仓储有限公司代收代付。

5-3、电费：按供电局电表抄见数及金额为准，月（季）结月（季）清，以每度电1.40元结算，由甲方委托上海粮油仓储有限公司代收代付。

5-4、垃圾清运费：每月___/___元，电梯使用费：每月___/___元，其他费用___/___：每月___/___元。均与房屋（场地）使用费同步结算。

5-5、停车场地费：乙方计划停放___/___辆车，每辆___/___元/月，费用按乙方每月实际停放数量计算，与房屋（场地）使用费同步结算。

5-6、其他门前清洁费、治安管理等涉及地区内相关费用由乙方自行承担。

5-7、上述费用的支付方式和时间：乙方按上述有关部门规定或合同约定执行。

5-8、如遇上述费用的国家规定标准上调，则以上费用亦作相应调整。

六、日常经营管理责任

6-1、甲方委托上海粮油仓储有限公司东沟粮食仓库对上述房屋（场地）进行日常管理与监督，包括但不限于安全责任管理、监督乙方按照合同约定用途使用房屋（场地）等。

6-2、甲方委托上海粮油仓储有限公司东沟粮食仓库负责通知乙方支付本合同项下的各项费用，并督促乙方按时支付及时到账。

七、房屋（场地）及其附属设施修缮责任

7-1、在合同期限内，乙方应爱护并合理使用房屋（场地）及其附属设施。如乙方因使用不当造成房屋（场地）及其附属设施损坏的，乙方应立即负责修复，无法修复的，应给予经济赔偿。

7-2、乙方在房屋（场地）内进行重新装修或变更原有设施的，应事先征得甲方的书面同意，若涉及消防安全要求的，应经消防有关部门同意。合同期满，乙方应当恢复原状，乙方可拆除其添置的物品，拆除添置的物品时，不得损坏房屋（场地）结构，经甲方验收认可，方退还保证金。

7-3、房屋（场地）及其附属设施在合同期间的维修责任：

乙方重新装修或变更原有设施的部分由乙方自行维修，费用由乙方承担，其他非由于乙方故意或重大过失产生需要维修部分由甲方委托上海粮油仓储有限公司东沟粮食仓库负责维修，费用由上海粮油仓储有限公司东沟粮食仓库承担。

7-4、甲方委托上海粮油仓储有限公司东沟粮食仓库负责维修的房屋（场地）及其附属设施，房屋（场地）及其附属设施损坏时乙方应及时通知甲方，维修时甲方应提前3天书面通知乙方，乙方应积极协助和配合，因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，由乙方负责。

7-5、如因不可抗力原因，导致房屋（场地）及其附属设施损坏或造成乙方损失的，各方互不承担责任。

八、乙方在合同期限内，不可将房屋（场地）部分或全部转借给他方。

九、变更和终止本合同的条件

9-1、甲、乙双方同意在合同期内，有下列情形之一的，可变更或终止本合同，双方互不承担责任：

（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房屋（场地）的；

（2）因不可抗力因素致使房屋（场地）及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

（3）在合同期间，房屋（场地）经市或区（县）政府有关部门批准动迁或征用的，或因市政或甲方上级单位规划要求，需要提前收回的；

（4）经司法、行政机关依法限制其房地产权利的，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其它情况。

9-2、变更或终止本合同的，要求变更或终止合同的一方应向另一方书面提出。

9-3、如在合同期内发生本合同9-1所述情况而终止合同的，则乙方应无条件搬出。因合同提前终止而引起的损失均由乙方自行承担。

十、乙方的违约责任

10-1、在合同期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止本合同，收回房屋（场地），且不予退还已经支付的房屋（场地）使用费，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，擅自将房屋（场地）转让、转借他方或调换使用的；

（2）未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋（场地）结构、装修的，或损坏房屋（场地），或增加用电量，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复的；

（3）擅自改变本合同规定的使用用途，或发生影响公共环境的经营内容而被投诉、情况属实的；



同专

- (4) 经甲方上级单位或甲方有关部门安全检查,对排查出的安全生产事故隐患不限期整改的;
- (5) 违法经营,或利用房屋(场地)进行违法违章活动的;
- (6) 因乙方的原因、根据法律、法规规定允许收回房屋(场地)的其他情况。

10-2、在合同期限内,乙方逾期交付合同约定的使用费的,每逾期一天,则应按逾期费用的2%支付滞纳金。拖欠累计30日以上的,甲方有权终止本合同,收回房屋(场地),并按本合同10-4条追究乙方的责任。

10-3、在合同期限内,乙方逾期交付水、电、煤气及垃圾、粪便清运费等其他费用,每逾期一天,则应按上述费用的2%支付滞纳金。逾期达30日以上的,甲方有采取停止供应或限制乙方使用的权利,因此造成的一切后果由乙方自行承担。

10-4、在合同期限内,乙方未经甲方同意,中途擅自解除合同的,应按提前天数总费用的10%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。

10-5、合同期满,乙方逾期归还的,则每逾期一天乙方应按原合同约定的标准支付使用费,并按支付费用的30%支付违约金。因逾期归还造成甲方经济损失的,乙方还应向甲方赔偿经济损失。

10-6、在合同期限内,因乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任,致使房屋(场地)及其附属设施发生损坏,造成财产损失或人身伤害的,乙方应承担赔偿责任。

十一、甲方的违约责任

11-1、甲方未按本合同约定的时间,交付房屋(场地)供乙方使用的,每逾期一天,甲方应按原合同约定标准的30%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。

11-2、在合同期限内,因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任,致使房屋(场地)发生损坏,造成乙方财产损失或人身伤害的,甲方应承担赔偿责任。

11-3、在合同期限内,甲方因非本合同第九条第1款规定的情况,擅自解除本合同,提前收回房屋(场地)的,甲方应按提前天数使用费的10%向乙方支付违约金。

十二、其他条款

12-1、乙方在合同期间应妥善保管乙方的财产,因保管不善或自身的原因造成物品毁损、灭失的,由乙方承担责任。

12-2、乙方在合同期内,必须严格遵守本市安全生产、消防安全、治安保卫的有关规定,造成财产损失或人员伤亡事故的,由乙方承担责任。

12-3、合同期满后,乙方在合同期内进行的投资,甲方概不负责,合同期满或合同提前终止,乙方必须按时搬清全部物品,如因添附一体等原因无法搬走,甲方不予补偿,合同期满7日后,房屋(场地)内仍有余物的,视作乙方放弃所有权,甲方有权任意处置。

12-4、如本房屋(场地)在合同期内被动迁,因动迁而取得的所有补偿费均归甲方所有,乙方对此不享有任何权利。

12-5、在合同期间,如甲方将房屋(场地)所有权转让给第三方,乙方同意放弃优先购买权。

12-6、本合同经甲、乙双方协商一致,可订立补充协议,补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分;本合同空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力,但空格部分填写的文字如有修改,应由双方签章确认,否则修改视为无效。如补充协议与合同正文冲突,从补充协议。

12-7、甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，应本着诚实信用的原则协商解决，协商不成的，依法向房屋（场地）所在地人民法院起诉。

12-8、甲、乙双方约定，由违约方承担处理本合同纠纷的合理费用（包括但不限于律师费）。

12-9、本合同连同附件在内（正本）一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。本合同经双方授权代表签字并盖公章或合同章后生效。

12-10、甲、乙双方约定以下联系地址作为送达文书的确认地址；如有变更，应于变更后三个工作日内将变更地址告知对方，否则由此造成文书送达有误等责任由未告知方自行承担。

甲方联系地址：上海市浦东新区双桥路 300 号 8 幢

乙方联系地址：上海市娄山关路 555 号长房国际大厦 19 楼

（以下无正文）

甲方：
法定代表人：
授权代表：
签名盖章：



乙方：
法定代表人：
授权代表：
签名盖章：



签约日期：2017 年 10 月 08 日



房屋安全消防治安管理工作合同

甲方：上海粮油仓储有限公司东沟粮食仓库

乙方：捷迈（上海）医疗国际贸易有限公司

因乙方租赁使用甲方受上海良友物流集团股份有限公司委托经营管理的房屋（场地），为明确甲乙双方在管理上的安全、消防、治安责任、保护人身和财产安全，根据国家、上海市有关法律、法规的规定，经双方协商一致，签订本合同。

一、乙方承租房屋概况：

1、房屋地址、部位：上海市杨高北路 3966 号内的 17 幢楼房仓四楼 904 仓和 8 幢二楼办公室 221A 室、221B 室

2、用途：储存中转医疗器械

3、期限：自 2017 年 10 月 16 日 至 2018 年 12 月 31 日 止。

二、合同内容：

1、甲乙双方必须认真贯彻执行国家、上海市颁布的有关劳动保护、安全生产、消防、治安、职业病防治等工作的法律、法规。

2、甲方在签订本合同时，应向乙方做必要的安全生产告知，并由乙方在告知书上签字确认（见合同附件），乙方在合同期间应严格遵守，并接受甲方安全治安防火检查，确保整改资金、措施等落实到位。

3、甲、乙双方在签订本合同时，甲方人事保卫部门应查验乙方人员的有效身份证（其中外来人员须持身份证、暂住证、就业证），填写《外来人员登记表》，为外来人员办理临时出入证件。合同期间，如乙方人员变动，须及时到甲方人事保卫部门办理变动、登记手续。

4、乙方的法定代表人或主要负责人在合同期间须对乙方的安全生产、消防、治安工作负全面责任；并依据国家安全生产法规等，健全安全生产组织体系，指派（孙磊）负责乙方租赁期间安全、消防、治安管理工作，上述人员变更应及时报甲方备案同意。

乙方须根据合同约定用途，必须建立和健全安全制度，落实安全防范措施，经常对乙方从业人员进行安全生产、消防治安及应急知识技能培训等，全面落实安全生产主体责任。

5、甲方受委托提供给乙方使用的房屋、场地及内部设施设备等，在使用前，甲乙双方应对其安全状况进行检查验收，并办妥书面检查验收交接签名确认手续，方可交付使用。

乙方一经使用甲方受托的房屋、场地及内部设施设备等，从使用之日起，其房屋、场地及内部设施设备等安全状况，由乙方负责。除自然损坏外。

乙方一经使用甲方受托的房屋、场地及内部设施设备等，从使用之日起，其供电、电器设备安全，甲方负责电表上桩位输入系统区域的安全管理，乙方负责电表下桩位输出系统区域的安全管理。若发生安全问题或事故，则根据安全问题发生的区域，分清责任后由相应区域内单位承担责任。

乙方一经使用甲方受托的房屋、场地及内部设施设备等，从使用之日起，乙方不得损坏房屋、场地及内部设施设备，不得违章乱拉乱接电器，不得擅自增加用电量，不得使用超功率照明等，若造成损坏，由乙方负责修复；造成事故，由乙方全部负责。

6、乙方经甲方同意，可以对房屋进行改善，但必须符合国家、行业、本市消防、劳动安全卫

生规程和标准,严禁违章搭建、改建,严禁在一幢仓房或者一间房屋内同时作为生产经营、办公、食宿,即“三合一”房使用。

7、乙方根据合同约定用途堆放物品应留出必要的消防通道,不得超量储存;堆垛应留出“五距”即:墙距、灯距、顶距各五十厘米,垛距、柱距十至二十厘米。安装使用的机械、电气等生产设备,必须符合国家、行业、本市消防、劳动安全卫生规程和标准,特种设备必需取得特种设备管理部门颁发的安全检验合格证。

8、乙方应根据合同约定用途使用房屋,必须按照消防法规定配备消防器材,并做好定期维护、保养,确保正常使用。

9、房屋内,严禁存放易燃易爆、有毒有害等危险、违禁物品;严禁电瓶铲车、电瓶车等充电。否则造成一切后果,由乙方承担全部责任。

10、乙方人员在劳动过程中必须严格遵守安全操作规程,严禁违章指挥、操作,如发生人员伤亡事故,须按有关规定及时向劳动行政部门报告和处理。

11、乙方从事特种作业人员,必须持国家和上海市相关部门颁发的在有效期内的特种作业安全操作证,方可上岗作业。

12、乙方在生产作业中需动用明火(如电焊、气割等),必须向甲方提出申请,办理审批手续,落实安全防范措施,方可作业,如擅自违章作业,发生后果,由乙方承担责任。

13、乙方从业人员的活动,应局限于乙方经营作业场所的范围内。除工作联系或生活需要外,乙方从业人员不得随意在甲方或其他经营单位作业场所内开展活动,否则造成一切后果,由乙方承担全部责任。

14、在甲方规定的禁止吸烟区域内,乙方人员须严格遵守禁止吸烟规定。

15、乙方在合同期间应妥善保管乙方的财物,因保管不善或自身的原因造成财物毁损、灭失的,由乙方承担责任。

16、乙方人员在合同期间,禁止利用房屋进行违法犯罪活动,一经查实,由乙方承担责任,给甲方造成名誉损害或财产损失的,还须承担相应责任。

17、乙方应根据合同约定用途、生产经营特点,经常性开展安全、防火检查,对检查出的事故隐患或者不安全因素,必须及时采取整改措施,并落实治理闭环,防止事故发生。

18、甲方定期对乙方的安全、防火开展检查,如发现乙方存在事故隐患或者不安全因素,应发出《事故隐患整改通知书》,乙方必须及时整改,并落实安全防范措施。若乙方不在规定限期内落实整改的,则造成一切后果,由乙方承担全部责任。

19、因履行本合同发生的争议,双方不能协商解决的,由房屋(场地)所在地法院管辖。

20、其他事宜: /

21、本合同经双方授权代表签字并盖公章或合同章后生效。

22、本合同连同附件在内(正本)一式 叁份,甲方执 贰 份,乙方执 壹份。

(以下无正文)

甲方:

法定代表人:

授权代表:

签名盖章:

签约日期: 2017年10月08日

乙方:

法定代表人:

授权代表:

签名盖章:

张红华 潘华明