

合同编号：_____

房屋租赁合同

年 月 日

甲方（出租方）：上海奉通置业有限公司

法定代表人：陆华明

住所：上海奉贤区航南公路 7198 号 7 层

乙方（承租方）：

法定代表人：

住所：

陈述与保证

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》等有关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚信的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的标的房屋事宜，订立本合同。

签订本合同时，甲、乙双方各自确认并向对方保证下列事项：

一、本方拥有签订及履行本合同的民事权利能力和民事行为能力。

二、本方未进入重整、破产清算或解散的法律程序且在本合同签订时不存在上述风险或预期。

三、签署和履行本合同是本方真实的意愿表达，本方已完成签订本合同所必需的内部认可手续并对本方的权利、义务、责任清楚明白，愿按本合同约定严格执行。

四、本方的章程、本方与第三方签订的合同或其他事项将不会妨碍本合同的签订及履行。

五、本方提供给对方的加盖本方公章的文件、资料，本方承诺其内容的真实、有效。

房屋租赁合同

第一条 法律地位

1.1 甲方系本合同项下房产的管理者，具有法人资格，依法或依约享有本合同项下标的房屋的处置、收益等权利。

1.2 乙方系_____，乙方的工商登记、税务登记于_____，乙方应于签订本合同时向甲方提供合法经营资质证明复印件。

第二条 标的房屋情况

2.1 标的房屋位于上海市沪杭公路 228 弄 1 号、2 号房，清单详见本合同附件 1（只作识别之用）。

2.2 标的房屋 1 号为 991.90 平方米、标的房屋 2 号为 259.47 平方米，甲、乙双方同意将此面积作为计算租金和相关费用的依据，同时乙方承诺在今后的合同履行过程中放弃与该标的房屋位置和面积有关的任何抗辩事由。

第三条 房屋用途

3.1 乙方租赁标的房屋用于商住办公综合。未经甲方同意，乙方不得擅自改变标的房屋的用途。

3.2 乙方应自行向政府有关部门取得其经营所需的所有必要的执照、批准或许可证，并确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效。乙方应遵守国家、上海市、奉贤区及甲方对标的房屋使用、产业发展、业态控制、环境保护、安全生产和物业管理等方面的规定。

3.3 签订本合同前，乙方作为专业经营者已实地查看并充分了解且接受该房屋的现状、规划、用途、物业状况、相关配套设施及经营的相关限制性条件。签订合同后，乙方不得以租赁房屋无法满足经营要求或无法办理证照等为由拖欠或要求减免租金，并不得以此为由解除合同。因租赁房屋无法满足乙方经营要求所产生的相应后果由乙方自行承担。

3.4 标的房屋需投资改造后方可满足乙方经营要求的，乙方同意自行对房屋进行投资改造以满足其经营要求及许可，房屋改造应按照《承租人改造规定》（附件2）的程序及要求执行。

第四条 租期

4.1 标的房屋的租期自 2021 年 01 月 01 日起至 2028 年 12 月 31 日止。

第五条 租赁保证金

5.1 本合同生效之日起 5 个工作日内，乙方应在甲方规定的期限内支付租赁保证金 人民币 76,000.00 （大写 柒万陆仟元整），甲方收到款项之次日起 5 个工作日内，向乙方开具收款凭证。

5.2 租赁保证金是乙方履行支付租金等义务和责任的担保。若乙方违约，甲方有权以租赁保证金抵充乙方应付未付的到期租金、滞纳金、违约金、公共事业费等各类款项。

5.3 租赁保证金不应作为乙方向甲方支付的定金，亦不当被视为乙方违约时对甲方的损害赔偿金的限额。未经甲方书面同意，乙方不得将租赁保证金转让，亦不得将租赁保证金抵冲标的房屋租金或其他任何应付款项。

5.4 租期届满，乙方付清相关费用并与甲方办理完标的房屋交接手续之次日起 10 个工作日内，乙方已支付的租赁保证金如有剩余的，由甲方无息归还。

5.5 租赁保证金按前述规定抵充后，乙方应在收到甲方书面通知的 5 个工作日内补足相应差额。对租赁保证金的抵充不应影响甲方行使其它权利或寻求救济。

5.6 因乙方原因提前退租的，甲方有权扣除租赁保证金，不予退还；乙方未足额支付租赁保证金或租赁保证金进行过前述抵充的，甲方还有权要求乙方补足差额。

第六条 房屋交接

6.1 甲方收到乙方支付的租赁保证金后 10 日内通知乙方进行交接，房屋的交接以交接单（详见本合同附件 3）为准，乙方无正当理由不支付租赁保证金，甲方有权不移交房屋，且标的房屋的租期及租金不因未办理实际交接而减免，有关租赁房屋的安全管理责任等本合同约定的承租人应履行的义务自租期开始起由乙方承担。

第七条 租金及支付方式

7.1 标的房屋的租金为每天每平方米人民币 1.02 元（含物业费）。

7.2 租金递增方式：每 3 年递增 5%。

租金明细如下表：

期限	金额（元/ <u>年</u> ）
	465,885.05
	465,885.05
	465,885.05
	489,179.30
	489,179.30
	489,179.30

	513,638.27
	513,638.27

7.3 租金支付方式：在租赁期内，按照先支付租金然后使用的原则，双方约定租金每季度结算一次。每次租金支付，乙方应按每季度的首月 15 日之前以银行转账的形式向甲方指定账户支付，甲方在收到乙方支付的租金后，3 个工作日内向乙方出具相应金额租金发票。

7.4 装修及宽限免租期为：壹个月，免租期内不收取租金，但乙方仍需承担使用标的房屋所产生的电费、水费、天然气等公共能耗费。

7.5 乙方发票信息：

(1) 公司名称：_____

(2) 税 号：_____

(3) 地址、电话：_____

(4) 开户行及账号：_____

乙方如需变更开票信息，应提前书面告知甲方。如因乙方提供信息有误或未及时通知导致甲方开票错误的，甲方不承担任何责任，且乙方不得以此为由拒绝或拖延支付租金及其他相应费用。

7.6 乙方在本合同项下向甲方支付租金和其它款项的义务是相互独立的。除非本合同有明确规定，乙方在任何时候均无权利用其他款项扣减或抵销本合同项下到期的任何租金和相关费用。

7.7 以下银行账户为甲方收取本合同约定的相关款项的账户：

(1) 甲方户名：上海奉通置业有限公司

(2) 开户行及账号：

建行江海路支行 3100 1930 6110 5002 7396

(3) 财务联系人及电话：王裔静 67150930-7011

第八条 物业管理

8.1 物业服务由甲方指定的物业公司提供，乙方应遵守物业公司的相关管理规定。

8.2 在租赁期限内，乙方承担其使用的电费、水费、天然气、通讯等费用。乙方进场前，须与甲方对租赁房屋内电、水、天然气等计量表原发生数字进行共同书面确认，并办理书面移交手续。乙方应在规定的时间按照计量表反映的数字如实每月缴纳。如果逾期支付，乙方应承担相应责任。

第九条 使用和管理

9.1 乙方应根据本合同及《使用与管理约定》（详见本合同附件 4）的要求，合理使用并爱护标的房屋，自觉遵守物业相关管理规定。

第十条 改造

10.1 乙方对标的房屋进行改造的，应遵照《承租人改造规定》（详见本合同附件 2）执行。在取得甲方书面材料后方可改造，改造不得改变、破坏房屋主体结构。

10.2 甲方提供现有的用电、用水等设备，如乙方需改造增容，须经甲方事先同意且费用由乙方自行承担，租赁期满后乙方确保完整且免费移交，乙方不得因此向甲方提出任何赔偿或补偿。

第十一条 房屋返还

11.1 本合同租期届满、解除或终止，乙方应返还标的房屋。乙方返还标的房屋应符合正常使用状态，否则，甲方有权代为恢复标的房屋并在租赁保证金中扣除相关的费用，如有不足的甲方有权向乙方追索。

11.2 如乙方将标的房屋作为工商登记注册地址的,应在本合同租期届满、解除或终止后 10 个工作日内办理注销注册地或转移手续。乙方逾期未办理完毕的,租赁保证金将不予退还。经双方事先协商一致,甲方同意乙方保留注册地的情况除外。

11.3 本合同租期届满、解除或终止时,乙方的改造部分应由乙方负责恢复,相关费用由乙方自行承担。乙方拆除作业如损坏标的房屋结构的,乙方应负责修复并承担由此引起的全部费用。如乙方希望保留或部分保留其改造或附属设施,应提前向甲方提出书面申请并获得甲方的书面同意。乙方应就遗留的所有改造和附属设施(应保证该等改造和附属设施处于完好的可使用状态)提供完整的图纸、消防验收合格证明、质保证书、使用说明书等,遗留的所有改造和附属设施将无偿归甲方所有。

11.4 乙方应在本合同租期届满、解除或终止当日搬迁,逾期遗留在标的房屋内的物品将视为乙方废弃物,同时视为乙方自动放弃标的房屋内的改造、设施、设备及其他未拆除或搬离物品的所有权及使用权,甲方有权自行作出处理。若涉及第三方之合法权益,或甲方因此被第三方要求承担相应责任的,由乙方负责向第三方作出赔偿并承担相关责任。甲方进入标的房屋之时视为房屋收回。

第十二条 续租

12.1 租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。若乙方希望在租期届满后续租的,应在租期届满前 3 个月以书面形式向甲方提出申请。在同等条件下,乙方有优先续租权。续租时,双方需重新签订房屋租赁合同。

第十三条 合同的解除

13.1 租期内,有下列情形之一的,本合同终止,甲、乙双方互不承担违约责任:

(1) 标的房屋占用范围内的土地使用权因公共利益需要被依法提前收回

的；

- (2) 标的房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (3) 标的房屋因抢险、救灾等公共利益需要被依法征用的；
- (4) 标的房屋因非双方原因毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋。

13.2 有下列情形之一的，守约方可书面通知违约方解除本合同；除本合同特别约定外，违约方还应另行向守约方支付六个月租金作为违约金，违约金不足抵付损失的，违约方应继续赔偿守约方损失与违约金的差额部分。合同解除前违约方依据本合同约定应承担的其他违约金不因合同解除而免除。

- (1) 按本合同所作的确认和保证是虚假陈述的；

(2) 乙方无理由延迟支付租赁保证金、租金或公共事业费累计拖欠达 3 个月或者累计超过 2 次；

(3) 未经甲方书面同意，乙方改变标的房屋用途或在标的房屋生产、经营、运输、存储、使用危险物品或处置废弃危险化学品或从事其他非法活动，擅自占用公共区域、消防通道，或未遵守相关环境保护、消防安全的法律法规，经甲方催告后仍未改正的；

(4) 乙方未遵守承租人改造规定或因非正常使用，致使标的房屋结构损坏的；

(5) 乙方擅自退租或转租标的房屋、转让标的房屋承租权或与他人交换承租权或通过其他任何方式以致任何非本合同当事人在租赁期内取得使用或占用该房屋或其中任何部分；

- (6) 乙方所从事的项目不符合产业规定、环保等要求的；

- (7) 其他因严重违约导致守约方合同目的无法实现的情形。

第十四条 违约责任

14.1 甲方无正当理由逾期交付标的房屋的，每逾期一日应按日租金的千分之五（0.5%）向乙方支付违约金。

14.2 租期内，由于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，甲方应赔偿乙方的直接损失，但乙方不得以此为由拒绝或延期支付本合同项下应付的所有费用。

14.3 乙方拖欠本合同项目下任何应付未付款项的，自应付款项到期日的第二天起，每拖欠一日，每日应按未付金额千分之五（0.5%）的比例向甲方支付违约金，直至乙方还清所有拖欠款项的当日为止。

14.4 乙方违反本合同约定的使用和保养要求，在甲方催告改正的截止日后仍未改正的，自截止日第二天起，每日按租赁保证金万分之五（0.05%）的比例向甲方支付违约金，直至乙方改正当日为止。

14.5 乙方累计拖欠租金、水电等公共事业费逾 1 个月，经甲方书面通知、催告后仍不履行付款义务的，乙方有权暂停水、电供应。

14.6 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改建或改造标的房屋的，甲方可要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

14.7 违约事实发生后，守约方要求继续履行本合同的，无论违约方是否已实际支付了违约金、赔偿金和滞纳金，违约方均应继续履行本合同。

第十五条 不可抗力事件

15.1 具备下列全部条件时，一方无需对延迟或未履行其在本合同项下的任何义务承担责任，甲、乙双方可协商决定是否解除本合同或推迟履行本合同：

- （1）该延迟或未履行是由不可抗力事件引起；
- （2）其已采取一切合理措施，避免或减少延迟或未履行的影响；
- （3）声称发生不可抗力事件的一方已迅速通知另一方不可抗力事件的性质、不可抗力事件预计持续的时间及该方不能遵守或履行其在本合同项下义务的可能程度，并且根据中国适用法律，在合理的时间内提供了证明存在不可抗力事件的证据和相关证书。

15.2 本合同所指的不可抗力事件，系指在本合同签订时无法准确预计或虽可预计但无法控制的事件，该等事件包括但不限于战争、敌对行动、地震、火山爆发、火灾、水灾或暴雨、洪水、海啸、台风或龙卷风、飓风、雷电、核子波或其他自然灾害、流行病、隔离检疫、瘟疫；但在任何情况下，资金短缺不应构成不可抗力事件。

第十六条 保密注意事项

16.1 甲、乙双方在租期内和租期届满后五年内，对所获得的“资料数据”承担保密义务，且不得把“资料数据”应用于本合同约定以外的任何其他用途。“资料数据”指在本合同签订之前或之后一切以书面、口述或其他形式向对方公开、收集或提供的建筑参数及图纸、招商数据及技巧、签约的租售价格等各种资料数据，但不包括根据法律或条例指令必要公开的资料及向公众公开的资料。

16.2 租期内，一方（包括一方的中介机构、代理人、雇员或其他关联方）未履行“资料数据”保密义务的，守约方有权要求违约方承担违约责任，并执行下列一项或多项措施：增加租赁保证金、免除租金优惠、要求赔偿损失等。

第十七条 争议的解决

17.1 甲、乙双方在履行本合同发生纠纷，应通过协商解决，协商不成，可依法向标的房屋所在地人民法院起诉。

17.2 违约方应赔偿守约方由此发生的费用，包括但不限于诉讼费、聘请律师服务费、由诉讼产生的交通费等。

第十八条 其他事项

18.1 双方提供下述地址用于接收各类纸质通知、信函、仲裁机构/法院通知等往来文书，如地址发生变更时，应及时书面通知对方，未书面告知的，

视为通知送达地址未做变更。

甲方： 上海奉通置业有限公司

收件人及联系电话： 黄燕 67150930-7012

收件地址： 上海市奉贤区航南公路 7198 号

乙方： _____

收件人及联系电话： _____

收件地址： _____

当面交付的，在交付签收之时视为送达；通过传真方式的，在发出传真时视为送达；以邮寄方式的，挂号寄出或者投邮（以寄出的邮戳为准）当日视为送达。

18.2 本合同未尽事宜，甲、乙双方另行商定补充协议，补充协议、合同附件是本合同不可分割的组成部分，与合同主文具有同等的法律效力。本合同附件如下：

附件 1： 《标的房屋清单》

附件 2： 《承租人改造规定》

附件 3： 《交接单》

附件 4： 《使用与管理约定》

附件 5： 《安全生产协议书》

18.3 本合同受中国法律的管辖，并按中国的法律解释。

18.4 除本合同规定或双方另行约定外，未经另一方事先书面同意，任何一方均不得转让其在本合同项下的权利、义务。

18.5 除本合同另有规定外，每一方应各自承担为准备、谈判和签订本合

同而发生的相关费用。

18.6 本合同所涉款项，如无其他明确约定，均以人民币为单位支付。

第十九条 效力条款

19.1 除另有约定外，本合同经甲、乙双方盖章后生效。

19.2 本合同任何条款的不合法或无效，不应影响本合同任何其他条款的有效性。

19.3 对本合同任何条款的修改，只有以书面形式作出并由双方签署后方为有效或对双方有约束力。

19.4 本合同连同附件一式陆份，甲、乙双方各持叁份，均具有同等效力。

（以下无正文）

甲 方（名称）：上海奉通置业有限公司

甲方（盖章）：

法定代表人签署：

签约时间：

乙 方（名称）：

乙方（盖章）：

法定代表人签署：

签约时间：

附件 1：《标的房屋清单》

房屋编号	每 层 建筑面积	室号	建筑面积 (M2)	每层 剩余 套数	房型 (1or2)	房型 (朝向)	备 注
1	79.36	1118	79.36	1	1	W	
2	139.96	1413	60.68	2	1	S	
3		1417	79.28		1	W	
4	158.64	1717	79.28	2	1	W	
5		1718	79.36		1	W	
6	158.64	1817	79.28	2	1	W	
7		1818	79.36		1	W	
8	76.40	1909	76.40	1	1	E	
9	260.28	2107	62.80	4	1	EN	有阳台
10		2116	62.80		1	ES	有阳台
11		2117	67.34		1	W	有阳台
12		2118	67.34		1	W	有阳台

13	118.62	2206	50.64	2	1	N	
14		2218	67.98		1	W	
1 号公寓房合计			991.90	14			

房屋 编 号	每 层 建筑面积	室号	建筑面积 (M2)	每层 剩余 套数	房型 (1or2)	房型 (朝向)	备 注
1	60.99	1403	60.99	1	1	N	
2	198.48	1501	63.12	3	1	WN	
3		1517	67.68		1	W	
4		1518	67.68		1	W	
2 号公寓房合计			259.47	4			

附件 2：《承租人改造规定》

第一条 申请

1.1 乙方或者以乙方名义对标的房屋做出的任何变动、添附或者改良，包括但不限于对标的房屋进行的装修、改建、分隔、修建或安装、更换设备、装置，统称“改造”。乙方对标的房屋进行改造的，应事先将改造设计、施工方案、施工图等书面递交至甲方，并征得甲方的书面同意，同时办理相关手续；按规定须报请政府或相关部门审批的，乙方需事先获得相关批复，批件文件复印件留甲方存档。

1.2 租期届满或本合同解除、终止时，即使经甲方批准的改造部分，乙方亦应负责恢复至标的房屋符合正常使用状态，相关费用由乙方自行承担。标的房屋经甲方验收认可，乙方可办理退租手续。乙方拆除其增设的设施和设备时，损坏标的房屋结构的，乙方应负责修复并承担由此引起的全部费用。

第二条 改造押金

乙方开展改造前，乙方或乙方指派的施工单位应向上海荟凌物业管理有限公司支付改造押金 2000 元/套及向上海荟凌物业管理有限公司支付改造管理费 500 元/套，以确保乙方按本规定开展改造工程。在乙方按规定完成改造并验收通过后 10 个工作日内，上海荟凌物业管理有限公司将改造押金无息退还乙方。

第三条 工程报建

乙方改造应符合规定，根据相关法律法规向有关部门申请办理环评、消防等手续，并按照《上海市建设工程报建管理办法》对改造工程向有关部门进行工程报建及验收备案。

第四条 承建商雇用

乙方可自行聘用有资质的承建商负责改造工程，但对标的房屋消防喷淋

系统、空调系统、给排水系统、强电系统或可能影响任何机电系统的工程进行任何修改或重做，须优先聘用甲方指定或推荐的承建商，相关费用由乙方承担；设计、施工、监理等工程合同复印件应提交甲方备案。

第五条 施工管理

5.1 乙方应严格遵守消防有关管理规定，做好单元内消防安全措施。在入场改造前须取得市消防主管部门的审核意见，物业使用前须取得消防主管部门的验收批文。

5.2 改造工程应符合国家、地区的有关法律、法规规定，并遵守物业管理规定。甲方或甲方指定物业公司有权对乙方施工进行监督，提出合理化建议，并可依照适用的中国法律在标的房屋上或标的房屋周围张贴免责声明。

5.3 施工过程中，因乙方或其雇用之承建商的任何违反前述规定的行为，乙方应承担全部责任。乙方保证改造工程不影响其他租户的正常办公，若影响相邻承租人的，由乙方负责修复损坏并承担由此引起的费用。

5.4 原附着于标的房屋且无法正常拆除的所有附着物及其任何时候的改造，均应是标的房屋的组成部分，并应视为甲方的财产，除非与甲方达成书面协议，乙方不得将其移除。因乙方引起甲方附着物的损失、损害的，乙方应向甲方做出补偿。

5.5 甲方建议乙方改造前自费为改造期间可能遇到的风险向保险公司购买保险。除甲方原因外，乙方改造期间发生的人身损害赔偿或者财产损失赔偿甲方不承担任何责任。

5.6 乙方施工过程中所产生的建筑拆除垃圾，由甲方或甲方指定的物业公司统一处理，处理所产生的一切费用由乙方自行承担。

5.7 乙方在施工中的临时用水、用电，需接入甲方指定位置。

5.8 施工人员不得住宿于施工现场。

5.9 租赁范围内的保洁、改造工程的维修、室内弱电技防由乙方自行管

理，消防报警等设备需接入消控室统一管理，形成联动。

第六条 竣工验收备案

乙方进行改造的，甲方应积极配合并协助乙方办理改造工程的竣工验收备案手续，并将竣工验收证明提交甲方备案。

附件 3：《交接单》

交 付 方			
接 受 方			
物业公司			
交接面积		交接日期	
天花吊顶		墙 面	
地 面		门 窗	
钥 匙		电表抄见数	
电源开关		水表抄见数	
电源插座		灯光照明	
消防设施			
其 他			
客户意见			

上述各项必须用明确的文字表述，如房屋内没有的检查项目，用“/”表示。

经各方代表共同查视，确认交接房屋内上述设施齐全，功能完好，符合使用要求，同意交接。

交 付 方：	接 受 方：	物业公司：

附件 4：《使用与管理约定》

1、乙方保证，将以审慎、安全和恰当的方式使用标的房屋，且不会从事任何可能会使标的房屋的主体结构、地面、墙体、电梯、门、窗以及其他附属设施、设备变形、腐蚀、破损、损毁的活动，或从事任何可能会非正常地降低标的房屋价值的活动。

2、乙方在使用、经营所租用物业时，应遵守法律法规、甲方、甲方指定物业公司及本约定的相关制度、规定，自觉维护公共区域的整洁、美观，公用设施设备的完好。

3、乙方不得安装或者设立任何可能对公共安全存在影响的安全设施或者隔离设施（包括但不限于电网等）。所有在标的房屋外可视的栅栏或其它安全设施的安装应征得甲方的书面同意并根据甲方要求办理安装手续。所有标的房屋外的隔离设施、交通引导设施的安装、设立应征得甲方的书面同意并在各方面均符合甲方的要求。

4、乙方不得擅自对标的房屋的外墙和屋顶作任何改变，不得安装能在标的房屋外看到的窗饰或任何户外灯箱、装饰、汽球、旗帜、标语或图案，或者在窗门上安装、张贴任何标记、字母、图案、标语牌或任何形式的广告，否则甲方有权将其移除，乙方应承担甲方因此项移除而产生的一切费用。

5、未经甲方同意不得擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等。

6、未经甲方同意不得对房屋内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建。

7、未经甲方同意不得占用楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用部位、设施及公共场所（地）；不得损坏楼梯、通道、

屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用部位、设施及公共场所（地）。

8、不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施。

9、不得利用房屋进行违章乱搭建。

10、乙方在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防法》以及有关规定，不得在标的房屋内存放武器、弹药、硝石、火药、汽油或其它易燃易爆危险品、违禁品；不得在标的房屋内制造或渗漏任何具有强烈异味或对环境造成污染的气体、烟、尘、或其它物品；不得擅自排放废气、废水、废渣。

11、乙方不得在标的房屋的地面上放置超过设计荷载的物品。为使荷载分布均衡，甲方保留规定设备、物品重量和放置位置的权利。

12、乙方在楼宇内制作安放企业标识或户外标识的，应向甲方提出书面申请（包括字体大小、字体位置、制作材料等），经甲方书面批准并取得相关部门的行政许可（如需）后，乙方可将其标识安装在甲方指定的户外区域和位置。因企业标识本身发生意外事故造成损害的，最终责任由乙方承担。租期届满或租约提前解除的，乙方应自行负责摘除标识并恢复原状。

13、乙方应当就运送存放于标的房屋内产品、材料和商品的运输工具的停靠、进出做出合理调度及安排，并服从甲方的管理。出入物资应自觉遵守物品放行出门条制度，在有物资出货时须开具放行条。非经许可，乙方不得在非标的房屋专属的停车设施内停靠运输工具。

14、乙方有权就物业管理的事宜向甲方、物业公司提出建议、意见、质询，并得到答复；有权要求物业公司的工作人员对公共卫生、公共物业、公共秩序按约进行合理维护；有权向物业管理主管部门进行投诉或提出意见与建议。不得调用甲方员工为其提供私人服务，如对甲方某员工服务不满，可

向甲方投诉，甲方调查核实后将给予处理和回复。

15、乙方在租赁期间除对标的房屋享有使用权外，同时享有对走廊、楼梯、电梯、门厅的通行权和公用厕所、消防设备的使用权。

16、租期内，甲方保证标的房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。乙方发现标的房屋及其附属设施设备有自然损坏时，应及时通知甲方指定的物业公司，接到乙方通知后，应当及时派人进行维修，未能及时维修的，乙方可代为维修或委托第三方维修。电路、电器等的维修需聘请专业人员，不得违规操作，否则，相关责任后果由乙方自行承担。

17、因乙方使用不当或不合理使用，致使标的房屋及其附属设施有损坏或故障，乙方应负责修缮。乙方未能及时修缮的，甲方有权在不对乙方正常使用造成负面影响的前提下，提前通知乙方后进入该标的房屋进行修缮，乙方应承担因该等修缮或工程而引起的费用。

18、乙方应配合甲方及时处理毗邻物业维修事项（如上下层之间的渗漏等），乙方拒绝配合维修的，由此产生的后果由乙方自行承担。

19、在租赁期内，乙方须自费更换该标的房屋内损毁的灯泡、灯管以及其它易耗件，对添设的装饰物、设施设备及其专有物品负有自行、自费维护的责任。乙方如请甲方对其自用部位及设施设备等进行维修、养护的，乙方应支付有关全部费用。

20、水费由甲方指定的物业公司进行统一管理。水费收取标准：5元/立方，水费按表的用水度数据实交纳，预付充值。电费收取标准：按国家制定的电价，以实际电表上记录的电量计收电费。如实际各类费用根据国家政策调整，则该费用也相应调整。

21、乙方应按规定足额缴纳水电等公共事业费。因乙方缴费不及时等单方面原因导致停电停水造成的损失，由乙方自行承担。因乙方自身原因未足额缴纳公共事业费用的，甲方有权停止供应。

22、如乙方需在标的房屋交付条件的基础上扩大水、电供应量、污水排放量，应经甲方批准，且有关工程费、增容费等所有相关费用由乙方承担；扩大水、电供应量、污水排放量工程不得对房屋周边建筑或道路进行破坏；相关扩容工程需经有关部门审批的，乙方应承担相关费用并在获得甲方同意后自行向有关单位办理申请手续，甲方可提供协助。

23、非甲方过错引起的公共事业服务的中断或停止供应不应导致《房屋租赁合同》租金的减少或合同的终止。

24、经甲方同意，由乙方自行安装的设施，甲方应提供乙方所需的协助，安装费、工程费、使用费等所有费用均由乙方自行全额承担。

25、乙方须在标的房屋遭受到损毁，或任何人士在标的房屋内受伤，或标的房屋发生火警或意外，或标的房屋内的屋顶、水管通道、煤气管道、电线、装置、附属物或其它内部设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头或书面方式通知甲方。除非是由于甲方过错，与乙方有关的第三方因在标的房屋内遭受人身伤害和财产损失而提起的索赔均与甲方无关。

26、对由于乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方及/或任何其他的人的人身或财产损失、损害，乙方须对该等损失、损害承担全部赔偿责任，包括但不限于下列情况：

- (1) 标的房屋内的任何电器装置、电器用品或电线的故障或失修；
- (2) 标的房屋水管通道或厕所堵塞或损坏；
- (3) 火或烟雾扩散；
- (4) 任何来源的液体在标的房屋或其任何部分泄露或满泻；
- (5) 乙方对任何公共地方造成损坏。

乙方于本款项下的责任包括但不限于所有修理、维修费用，以及任何其它人士因前述情形向甲方索赔。

27、对下列甲方无法控制的原因而给乙方及其它人员的财产及人身造成

损害，甲方不承担任何责任：

（1）经提前告知，为进行必要的建筑物的维护保养工程，以及非甲方的原因（含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力、煤气等）致使公用设施停止使用；

（2）由于第三方的原因造成任何公共设施、服务管线受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修；

（3）由于第三方的原因导致供电的电流变化；

（4）由于第三方的原因导致火灾、漏水、漏电造成的损失；

（5）由于自然灾害，不可抗力以及租赁物业内外不能归咎于甲方的原因，使乙方人身或财产蒙受损失时；

（6）因失窃、抢劫、哄抢或其它任何类似原因造成乙方人身财产的损失；

（7）由于乙方或任何第三方的原因所造成乙方或第三方的人身伤害或财产损失；

（8）由于政府部门或其他机构燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断；

（9）因政府或其它社团施工造成的影响。

28、乙方与甲方在本物业内不存在人身、财产保管或保险关系。

29、乙方违反本约定中任何一项规定，甲方有权处理，并要求乙方限期整改。逾期不整改的，甲方有权解除《房屋租赁合同》。对本物业公共利益造成损失的，甲方有权要求责任人予以赔偿并承担违约金。

附件 5：《安全生产协议书》

甲、乙双方为了加强出租物业的安全管理，明确甲、乙双方的安全生产权利、义务和责任，根据《中华人民共和国安全生产法》、《上海市安全生产条例》及有关规定，经双方协商一致，签订本协议。

第一条 甲方的权利和义务

1.1 遵守安全生产法律法规。

1.2 审查乙方工商营业执照和与安全生产有关的相关证照资质。

1.3 定期、不定期对乙方的安全生产工作进行监督检查，及时纠正、制止乙方及其工作人员的违法违规行为。

1.4 对检查中发现的重大隐患和问题，督促乙方制定整改计划和措施，彻底消除事故隐患。乙方如拒不整改，甲方有权要求乙方停业整顿，并向有关部门报告，由此而产生的一切损失和费用，由乙方自行承担。

1.5 督促乙方建立安全管理机构，健全安全管理制度和管理台帐，抓好安全基础工作。

1.6 乙方发生生产安全事故时，积极配合有关部门和乙方做好事故的调查和善后处理工作。

1.7 在交付标准中配置的消防器材与设施，由甲方负责维护保养并确保安全。

第二条 乙方的权利和义务

2.1 乙方的法定代表人为安全生产第一责任人，应严格遵守安全生产法律法规，全面负责承租场所的安全生产工作。

2.2 服从甲方对其安全生产工作的管理和协调，配合甲方的安全生产监督检查。

2.3 主要负责人和安全生产管理人员，须具备与所从事的生产经营活动

相适应的安全生产知识和管理能力，接受法定培训，做到持证上岗。

2.4 乙方需建立健全安全生产规章制度，并做好内部的管理和安全生产台账记录。

2.5 不得擅自改变建(构)筑物结构，不得擅自改变承租房屋（场地）的用途，严禁乱拉乱接电线。

2.6 采用新工艺、新技术、新材料、新设备，必须了解、掌握其安全技术特性，采取有效的安全防护措施，并对从业人员进行专门的安全生产教育和培训。

2.7 严禁在承租区域内使用和储存易燃易爆化学物品。定期监测生产环境中的有毒、有害物质，超过国家规定标准的，要限期治理达标。

2.8 按照国家规定，为职工配备符合工种需要和安全要求的防护用品。

2.9 按照有关规定建立安全生产管理机构，配备安全管理人员，建立健全安全生产管理规章制度和操作规程，落实安全生产责任，加强对从业人员的安全生产培训、教育，制订并演练事故应急救援预案。

2.10 使用特种设备需经检验、检测、验收合格，从事特种作业的人员应具备相应资质，并按规定进行年检和复审。

2.11 物业的改造和设备安装须符合有关技术标准和安全规定；凡涉及国家规定需审查验收方可使用的设备，须按国家有关规定办理。

2.12 不得在所承租物业内设置员工宿舍。

2.13 作业场所和通道必须保持畅通，并按规定设置应急照明和疏散标志，不得堵塞、封闭、占用疏散通道和安全出口。

2.14 不得使用国家明令淘汰、禁止使用的生产工艺和设备，不得违法制造、安装、改造和使用特种设备。

2.15 乙方改造及生产所需配置的消防器材，由乙方定期对消防器材进行检查、维护、保养和更换，确保上述消防设施和器材的完好，严禁私自

动用、挪用甲方配置的消防设施，不得私自改变消防设施设备的用途，不得占用消防通道。

2.16 严禁在承租区域内动用明火(包括焚烧废纸等可燃物)。确因经营需要，必须填写《动火安全作业证》报甲方审核。经甲方批准同意，并在指定地点、时间内落实防范措施后，方准动火。

2.17 遵循甲方禁烟的规定，在楼宇内禁烟。

2.18 生产废料等固体废物应按规定定期清理，暂存期间应按甲方指定地点存放，不得随意堆放。

2.19 如发生生产安全事故，须立即向甲方报告，并按有关规定向有关主管部门报告。同时，积极配合甲方和有关部门做好事故调查和善后处理工作。

第三条 甲、乙双方相关人员

甲、乙双方指定专职安全生产管理人员负责安全检查和协调。

3.1 甲方安全生产管理人员：姓名：张刚强，手机：13918681223。

3.2 乙方安全生产管理人员：姓名： ，手机： 。

第四条 违约责任

4.1 由于甲方未履行相关义务发生生产安全事故的，由甲方承担责任。

4.2 由于乙方未履行相关义务发生生产安全事故的，由乙方承担全部责任，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

4.3 本协议未尽事宜，参照相关安全生产法律法规规定执行。

第五条 其他

本协议与双方签订的《房屋租赁合同》期限相同。前述《房屋租赁合同》到期后，本协议同时终止。