

# 不动产租赁合同

出租方（以下简称甲方）：王秉力

承租方（以下简称乙方）：上海型动派文化传播有限公司

居间方（以下简称丙方）：上海华鸣房地产经纪有限公司

双方就不动产租赁事宜合意订立条款如下：

## 第一条、租赁标的物

房地 产 情 况	房屋地址： <u>上海市长宁区宣化路/弄28号1206室</u>							
	房地 产 证 编 号	<u>沪长字</u> ( )	权 利 人	<u>王秉力</u>	所有 权 性 质	<u>办公</u>	房屋 建 筑 面 积	<u>80.84 m²</u>
	房屋 结 构	/	房 屋 竣 工 日 期	/	土 地 使 用 年 限	/	房 屋 使 用 面 积	/
	租赁 用 途	<input type="radio"/> 住宅 <input checked="" type="radio"/> 办公用房 <input type="radio"/> 商业店面 <input type="radio"/> 工业用房 <input type="radio"/> 其他						

## 第二条、租赁期限

自2025年2月1日至2026年1月31日止，共计12个月。

## 第三条、租金及支付方式

每月人民币（大写）壹万元整（含税）

- 交付  
方  
式
- 该房屋租金壹年内不变，自第/年起，租金每年递增/%
  - 租金每贰个月支付一次，即人民币贰万元整
  - 每次租金于到期日前柒日支付，先付后租。
  - 租金以转账方式支付，收款户名及开户行：中国农业银行沈阳卫工支行，刘淑荣：622848 0040 51928 4711
  - 甲方应于乙方每次支付费用前，向乙方出具合法、足额的以房租费为内容的增值税发票，甲方未能及时提供上述发票的，乙方有权延迟付款且无需承担任何违约责任。

## 第四条、保证金

（一）人民币贰万元整，乙方退租后甲方应全额退回至乙方。

由于乙方在与甲方签订的2021年2月1日至2023年1月31日止的租赁合同中，乙方已支付给甲方人民币贰万肆仟元整保证金。现经由甲乙双方协商，甲方同意将该保证金中的人民币肆仟元整用于抵扣乙方2025年2月至3月的房屋租金，即乙方支付人民币壹万陆仟元整租金，甲方开具贰万元整房租发票与乙方。

（二）甲方应于租赁期满，乙方迁出交还房屋并已结清租金、电话费、水电费、物业管理费时本息返还乙方。

（三）当乙方拖欠上述第（二）条内应付款项如有时，甲方有权从该保证金中先行偿付，偿付部分，乙方应立即补足。

## 第五条、甲方的义务及违约责任

（一）甲方保证前述房屋产权清楚，并符合出租房屋使用要求。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事赔偿责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。签订本合同前，甲方已告诉乙方该房屋未设定抵押，甲方未如实告知的视为严重违约。

（二）甲方应在本合同约定的时间内，将本合同约定房屋及本合同附件中所列的该房屋

内设备完好无损地交付给乙方使用。在移交日，乙方应派遣代表与甲方一同办理房屋移交手续，乙方应接受房屋并签署房屋交接单。对于与房屋交接单不符的缺陷，乙方有权拒绝接收，甲方应当按照乙方的要求及时整改并再次申请移交。乙方选择接收缺陷房屋的，双方应书面确认并签署建设缺陷清单，甲方应在乙方接收房屋后对此进行及时整改。若因此导致逾期交房的，甲方应当承担相应的责任。若逾期交付，则移交日相应顺延直至其移交房屋，装修免租期、租期等期限相应顺延，且每逾期一日，甲方应按月租金的百分之三向乙方支付违约金，逾期超过 10 日，则视为甲方严重违约，乙方有权单方解除本合同。

(三) 甲方负责对房屋的定期检查，并承担正常的房屋维修费用，但检查或维修前需提前【3】日通知乙方，且甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。若甲方拒不维修或赔偿的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

(四) 甲方如需出售或抵押前述房屋，应当提前贰个月通知乙方。

(五) 甲方于签订本合同后，未经乙方书面同意，擅自提前解除合同或其它严重违约，致使合同无法履行的，甲方应当双倍退还保证金。

#### 第六条、乙方的义务及违约责任

(一) 乙方应依房屋交接时之现状使用，如需重新装修或变更原有设施的，应事先征得甲方的书面同意。

(二) 除不可抗力外。乙方因使用不当或其它人为原因而使房屋或设备损坏的，应负责赔偿或给予修复。

(三) 乙方在租赁期内，未经甲方的同意，不得将承租的房屋部分或全部转租给第三方或与第三人互换房屋使用或其他变相方式供第三人使用。

(四) 乙方必须按规定用途使用所承租之房屋，不得以所租用之房屋供非法使用或存放危险物品或在租用之房屋内从事任何非法营业之行为。乙方还应自觉遵守房屋使用规则，诸如：大楼管理规章，住户公约等。

(五) 乙方应按时交付租金，若逾期交付房租，则每逾期一日，由甲方按应付未付月租金金额的百分之三收取违约金，如乙方拖欠租金达 10 日时，则视为乙方自动放弃所承租之房屋，构成严重违约，甲方即可解除本合同，甲方延迟提供本合同约定发票的除外。

(六) 租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙方如要求续租，则须在租赁期满前壹个月向甲方提出续租意向，在同等条件下，乙方享有优先承租权，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

(七) 租赁期满或因乙方违约致使本合同提前终止，则乙方须及时将房屋及甲方提供的设备如数归还，除非经甲方同意，乙方任何遗留在房屋中的物品将被视为放弃，甲方有权处置。乙方承诺放弃对该房屋的优先购买权。

(八) 乙方于签订本合同后，未经甲方书面同意擅自提前解约或其他严重违约，致本合同无法履行，乙方无权请求返还保证金。

(九) 甲方存在以下情形之一的，乙方有权解除本协议，并要求甲方支付叁(3)个月本合同项下租金作为违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，包括但不限于实际损失、装修装饰损失、停产停业损失、搬迁费用、维权费用(诉讼费、律师费等)等，甲方应当予以补足：

1、因甲方原因(包括但不限于房屋使用性质、房屋结构设计、地理位置等)使得乙方无法办理相关经营执照文件的；

2、无正当理由，甲方单方解除本协议或者收回房屋，或因甲方原因导致乙方无法使用租赁房屋的；

3、甲方逾期交付房屋超过 10 日的；

4、甲方交付的该房屋不符合本合同约定，致使不能实现租赁目的的；

- 5、甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的；
- 6、甲方有其他违约情形的，且经甲方催告后仍不改正的。

(十) 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：

- 1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- 2、该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

因本条第(1)(2)(3)原因终止合同的，包括但不限于国家补贴经营性损失、装潢费用、搬迁费用等赔偿应给予乙方。

#### 第七条、不可抗力

如因不可抗力的原因而使承租房屋及设备损坏的、双方互不承担违约责任。

#### 第八条、税、费的负担

前述房屋在租赁期间内所需缴纳的税费，由乙方按国家有关规定承担。另外该房屋租赁期间内应由甲方承担的费用有：该房屋租赁发票税金；应由乙方承担的费用有：该房屋物业管理费、电费、电话、网络等在使用过程中所产生的相应费用

#### 第九条、争议的解决

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决；协商不成时，提交租赁房屋所在地人民法院诉讼解决。

#### 第十条、附则：

- 1、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行书面议定，与本合同具备同等法律效力。
- 2、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，居间方执一份。

#### 第十一条、甲乙双方约定的其他事项

出租方（甲方）：\_\_\_\_\_

承租方（乙方）：上海型动派文化传播有限公司

代理人：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

联络地址：\_\_\_\_\_

联络地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

居间方：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_