

房屋租赁合同

出租方（甲方）上海市浦东新区南码头街道兰陵集贸市场有限公司
地址：东方路 3698 号
电话：58737029
邮编：200125

承租方（乙方）上海元华食品有限公司
地址：上海市闵行区航北路 208 号
电话：13816370111
邮编：201105

总 则

为促进双方共同发展，本着“平等自愿、公平、诚实、信用”的原则，经甲、乙双方友好协商，由甲方向乙方出租位于上海市浦东新区东三里桥路 79 弄 1-6 号，相应楼层一（以下简称商场）供乙方从事超市为主的经营。

鉴于该商场为甲方合法拥有，现甲、乙双方就该商场的租赁事项达成如下协议：

第一条 租赁物

- 1.1 本租赁物座落在浦东新区东三里桥路 79 弄 1-6 号一层，面积约 855.55 平方米商场及其它相应附属设施及场地。本租赁物的分界详见商场分界图。
- 1.2 乙方承租商场的用途为经营超市。
- 1.3 甲方保证：甲方对本合同所述的租赁物拥有合法产权（合法使用权），且甲方对本租赁物的权属关系已清晰界定；且甲方以及甲方与其它第三方今后关于本租赁物的任何纠纷不影响本租赁合同的继续执行。
- 1.4 甲方应在 2014 年 3 月 1 日前将本合同 1.1 约定的商场交付乙方验收使用。

第二条 租赁期限及优先租赁权

- 2.1 商场的租赁期限为 10 年，自 2014 年 3 月 1 日起算至 2024 年 2 月 28 日期满止。
- 2.2 商场的实际交付时间应在 2014 年 3 月 1 日前由甲方以书面形式通知乙方，经乙方验收后双方书面签字盖章作为已交接。
- 2.3 优先租赁权。租赁期限届满时，乙方应在不迟于租赁期限届满前三个月（90）天，书面通知甲方是否继续租赁该商场。乙方若决定继续租赁该商场，则在相等条件下，乙方有优先租赁权，租赁协议由双方协商后另行签订。

第三条 免租期、租金、物业管理（以下总称租赁费用）及支付

- 3.1 免租期的约定。由于乙方在承租本合同约定的租赁物时需对该租赁物进行必要的装修和商场布置等，因此，甲方给乙方提供 60 天的免租期。在此期间，乙方只承担装修时使用的水、电费用（按实际使用水、电表的显示的度数为准），不承担该租赁物的租金和其它费用。
- 3.2 本条所定义的租赁费用（租金）包括：该租赁物的房屋租赁费、辅助设备使用费、

部分管理费。具体年租金详见列表：
乙方交纳租金列表（单位：万元）

	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
年租金	62.45	62.45	65.57	65.57	68.84	68.84	72.28	72.28	75.89	75.89

乙方承担上述租赁费用，其中已包括物业设备、设施以及物业管理费用。

本合同起租日期为 2014 年 5 月 1 日

- 3.3 租赁费用支付方式及时间：租赁采取“先付后租”的原则，租赁费用每月缴纳一次，乙方每次支付当年租赁费用的 25 %。乙方于每年的 7.10.14 月的第四周向甲方缴付下三个月的租金。
- 3.4 乙方在合同签订后一周内，向甲方支付相当于一个月的租赁费用伍万贰仟零肆拾贰元整（52042 元）作为合同定金；待甲方正式交房，同时乙方施工队进场之日再支付两个月的租金，与合同定金一并转为首期租金。
- 3.5 甲方应在收款二周前，先向乙方提供税务统一发票，以便乙方财务凭证付款。

第四条 公共设施、配套设备及其费用

- 4.1 甲方应保证向乙方提供满足乙方独立且全面营业所需的水、电（电容量为三相四线不小于 100KVA）的供应。乙方按独立计量表数据，按月直接向国家水电供应部门营业部缴付。
- 4.2 在租赁期间，甲方同意将水电表无偿过户给乙方产权归甲方所有；租赁期满后，乙方无条件过还给甲方，乙方承担两次过户所需费用。
- 4.3 甲方提供电话 1 门，并过户给乙方（过户费乙方自理），通讯费用由乙方直接交付。
- 4.4 根据国家和所在省市的法律、规定，政府有关部门因为该建筑物出租等向甲方或业主征收的有关费用，由甲方或业主承担。

第五条 物业管理

- 5.1 若因甲方管理的不作为而影响乙方的营业，甲方承担责任，按本合同 9.1.2 条承担责任。
- 5.2 商场内部的保安、保洁工作、商场内部乙方添置的设备设施的维护、维修由乙方负责，所产生的费用由乙方自行承担。
- 5.3 甲方门前广场应无条件归乙方停车之用；外墙立面无偿提供乙方用作企业形象看牌和销售商品看牌，同时甲方还应该帮助乙方协调城管及外部的关系。
- 5.4 甲方应做好除租赁给乙方的经营地之外的其余出租房屋的管理，使电、水、电话分户立表，人员分门进出，互不干扰，确保良好的经营环境。

第六条 双方责任

- 6.1 甲方责任
- 6.1.1 保证所提供的商场、设备和设施在本合同租赁期内不另行出租给任何第三方，且不因和第三方的矛盾或纠纷而影响乙方的正常经营使用。
- 6.1.2 负责对商场配电房至每楼层母线插接箱的供电系统，甲方负责将供电线接至乙方商场内的上装口。
- 6.1.3 甲方保证不从事损害乙方经营的活动。
- 6.1.4 甲方原有的外部一切债务与乙方无关，如因上述原因纠纷影响乙方正常营业及导致乙方财产损失，一切责任由甲方负责，并赔偿乙方一切损失。
- 6.1.5 甲方特此同意并承诺，如果因甲方未履行合同义务，而导致或引发乙方发生损失，或因造成任何其它方发生损失、损害或伤害，致使该方针对乙方提出任何起诉、索赔、求偿、要求支付费用或承担责任，则甲方应对乙方予以全部赔偿。但乙方还同时承诺，对遭损方针对乙方提供的任何起诉、索赔、求偿、要求支付费用或

承担责任,乙方都将积极应对,在合理合法的前提下,尽可能减少该项责任,否则,甲方有权对其认为超出的部分予以拒绝。

- 6.1.6 甲方应保证,在本合同约定的租赁期内,甲方的合法所有权继受人应受本合同的约束并在本合同的履行当中取代本合同的甲方。甲方如将其在本合同项下权利或义务转让给任何第三方,应事先书面通知乙方。

- 6.1.7 甲方协助乙方将空调机的外机及店招安装到位。

6.2 乙方责任

- 6.2.1 商场的经营活动必须依法经营、照章纳税,切实维护员工和消费者的合法权益,树立企业的良好现象。

- 6.2.2 按本合同规定,在约定期限内足额缴纳租赁费用和有关费用。

- 6.2.3 租赁期间,在不改变租赁物业内部现有结构和功能的前提下,可根据商场的实际经营需要,对商场柜台布置、经营格局等作合理调整,并因此进行内部装修与改造,费用自理。乙方若需对商场实施布局调整,应在改造前将方案送交甲方进行备案。甲方在收到该方案后应当在五日内以书面形式回复乙方,甲方不得无故拒绝该方案,除非能提供合理证据,证明该方案将危及建筑结构安全、消防安全、水泵、供水、防水及电力系统正常运作。

- 6.2.4 租赁期间,根据经营需要自行添加其它设备、设施或其它财产,费用由乙方承担,产权归乙方。租赁期届满时,乙方对其自行安装的一切设备、设施保留所有权,并可拆除此等设备、设施。

- 6.2.5 在租赁期间,乙方不得将该商场整体转租给第三方。甲方允许乙方部份商铺对外招租,但须征得甲方书面同意。

- 6.2.6 乙方特此同意并承诺,如果因乙方的不履行合同义务,而因此导致或引发该租赁物发生损失,或因此造成任何其它方发生损失、损害或伤害,致使该方针对甲方提出任何起诉、索赔、求偿、要求支付费用或承担责任,则乙方应对甲方予以全部赔偿。但甲方还同时承诺,对遭损方针对甲方提出的任何起诉、索赔、求偿、要求支付费用或承担责任,甲方都将积极应对,在合理的前提下,尽可能减少该项责任,否则,乙方有权对其认为超出的部分予以拒绝。

- 6.2.7 乙方负责商场内部设备、设施的运行维护,保证商场内甲方的设备的完整性和安全使用。如因乙方的不规范操作或不作为,导致设施、设备发生损失及提前报废,乙方应按本合同9.2.3条承担违约责任。

- 6.2.8 乙方保证做好门前的三保工作,并在经营过程中符合环保要求,不影响居民的正常生活及做好生活垃圾的处理工作。甲方提供乙方承租的商场外墙为乙方作广告使用,但需符合有关政策法令,制作费用由乙方承担。

第七条 租赁物业的移交

- 7.1 甲方提供现有租赁物及有关设备、设施,移交乙方使用。乙方需与甲方签订《移交清单》,作为本合同有效之附件。

- 7.2 租赁物业移交应于2014年3月1日前进行。倘若租赁物业的移交未能在上述规定的期限内进行,违约方应按照本合同的规定,对因此产生的损失向守约方作出赔偿。

- 7.3 租赁物业移交的条件:

租赁物业移交前,甲方应向乙方提供下列法律文书或凭证:

- (a) 房屋所有权属的证明;
- (b) 与除甲方以外的本合同租赁物所有权人签定的委托出租证明;
- (c) 土地使用权证;
- (d) 消防验收报告;
- (e) 双方就该物业移交签订的《移交清单》;
- (f) 甲方营业执照和代理人委托书。

- (g) 租赁房屋建筑平面图;
 - (h) 甲、乙双方的营业执照复印件;
- 乙方应从政府有关部门取得商场经营所必须的一切许可。

第八条 合同终止

8.1 终止的条件

倘若发生以下情况中的任何一项, 本合同可以终止:

- (a) 本合同租赁期限届满时。
- (b) 如果任何一方违反本合同任何条款, 守约方应有权在违约为发生后超过三十日违约方未进行补救的情况下, 或违约行为无补救可能时, 通知解除和终止合同。
- (c) 由于不可抗力因素导致其中一方无法履行其义务长达六个月或更长时间, 或由于政府机构的任何法律、法令致使本合同的执行已失去实际的商业可行性(如市政改造、道路拓宽等因素造成无法正常营业), 双方有权终止本合同。
- (d) 在任何情况下, 倘若整个租赁物业遭到甲方原因造成的破坏或变得不适于使用, 并且未能在破坏和损坏发生后的三十日内得到维修或修复, 则乙方有权终止本合同。

8.2 终止事项

- (a) 未经协商, 任何一方不得单方面随意提出解除本合同, 因本合同约定的解除条件出现时而解除的除外。
- (b) 本合同解除和终止时, 乙方将租赁的商场、设备、设施归还给甲方。如属乙方保管、使用不当造成的商场和设备、设施损坏的, 应予修复, 或赔偿由此造成的损失。但正常使用损耗的除外。
- (c) 本合同解除和终止时, 在结清租赁费用和其它应付费用的情况下, 乙方添置的其它附属设施或其它财产。由乙方自行处理并恢复原状; 如果甲方同意接收的可作价处理给甲方。
- (d) 本合同解除和终止时, 在结清租赁费用和其它应付费用的情况下, 由乙方出资购入的由乙方自行处理。

第九条 违约责任

9.1 甲方违约责任

- 9.1.1 当乙方按照本合同履行了自己的义务后, 甲方不得无故提出终止合同, 不得做出有碍乙方营业的行为; 否则, 除应支付乙方实际损失(装修投入、商品损耗)外, 还视作严重违约。
- 9.1.2 甲方未能按照本合同约定的时间将租赁物业交付乙方验收及进行二次装修, 每逾期一日, 按年租赁费用总额的千分之二/日支付违约金给乙方。如逾期超过三十天以上, 乙方有权随时书面提出解除合同, 甲方除按年租赁费用总额的千分之二/日支付违约金至合同正式解除日, 定金按有关规定处理。
- 9.1.3 除不可抗力因素及乙方原因外, 甲方如不能保证商场正常营业; 致使商场不能营业, 超过 24 小时, 每影响一天, 甲方减免乙方在受影响期间的租赁费用及营业损失(营业损失的计算方式为租赁费用的 5 倍)。若超过 30 天, 则乙方有权以书面形式要求解除合同, 甲方除减免乙方受影响期间的租赁费用, 并连带赔偿乙方相当于三个月租赁费用的损失。

9.2 乙方违约责任

- 9.2.1 当甲方完全履行了自己的义务, 而乙方单方面提出解除合同的, 则乙方赔偿甲方相当于三个月租赁费用的损失。
- 9.2.2 乙方如不能按时、如数缴纳租赁费用或水、电等费用, 每逾期一天, 除应缴纳的租赁费用和其他应缴费用外, 还应按所欠缴费用总额的千分之二/日缴纳金。逾期

- 超过 90 天, 甲方即可提出要求解除合同。乙方除承担交还商场及结算的租赁费用、其他费用和滞纳金外, 并赔偿甲方相当三个月租赁费用的损失。
- 9.2.3 乙方违反本合同约定, 从事违法、违纪的经营活动, 承担因此造成的全部法律责任和经济损失。如发生重大违法经营事件, 致使商场停业或无法继续经营超过 6 个月, 甲方有权要求解除本合同。乙方除承担甲方要求解除本合同前应交付的商场和设备、设施的租赁费用、其他费用及滞纳金(若有)外, 并赔偿甲方相当于三个月租赁费用的损失。
- 9.2.4 除不可抗力因素外, 租赁期间, 因乙方原因使用、保管不善造成商场建筑受损、毁坏的, 乙方负责修复; 如给甲方造成损失的, 赔偿由此造成的损失。

第十条 其它约定

- 10.1 租赁期间, 甲、乙双方应对本合同任何一方有关事宜保密, 并不得将任何一方在本合同谈判期间就物业租赁、商场成立和经营向其透露的任何资料泄露(包括故意或过失)给与本租赁事宜无关的任何其它方或个人, 除非并直至该等资料已正当地为公众所知悉, 但是, 应允许各方出于履行其在本合同项下义务的必要, 将其依据本合同所收到的资料透露给其关联公司。
- 10.2 在租赁期间, 如因城市改造或规划等原因造成房屋的拆迁, 则拆迁部门提供的拆迁补偿费用中装修、乙方的营业损失的补偿费归乙方享受, 房屋、土地使用权的补偿费归甲方或业主享受。
- 10.3 合同结束时凡可移动部分归乙方, 不可移动部分归甲方所有。

第十一条 争议解决

- 11.1 本合同履行过程中, 甲、乙双方若发生纠纷, 应协商解决, 若协商不成可向人民法院提起诉讼。

第十二条 合同生效

- 12.1 本合同一式肆份, 甲、乙双方各执贰份, 自甲、乙双方签字、盖章后生效。
- 12.2 本合同生效后十五天, 甲方应持相应文件到房产管理部门办理租赁登记并将交付乙方本合同之相关文件, 如甲方未能履行上述义务, 则乙方可追究甲方违约责任, 由此而造成乙方经济损失的, 乙方可向甲方追偿。
- 12.3 本合同未尽事宜, 甲、乙双方另签订补充协议, 补充协议具有与本合同同等法律效力。

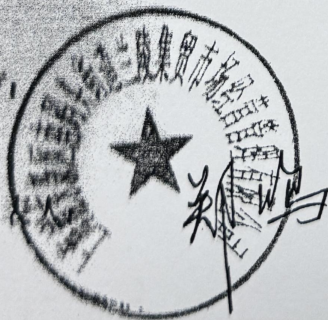
第十三条 合同附件

- 13.1 附件包括与本合同相关的协议、附图、附表、交接手续等, 是本合同不可分割的组成部分。

甲 方:

法定代表人:

公 章:



乙 方:

法定代表人:

公 章:



签约日期: 2014年 4 月 28. 日