

房屋租赁合同

甲方：上海市浦东新区南社物业管理有限公司

乙方：浦东新区民众养老院

根据甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

第一条 出租房屋情况和租赁用途

1-1 甲方将座落在浦东新区浦三路 741 弄 28 号，总建筑面积约 7005 平方的场地和六层房屋（简称该房屋）出租给乙方。

1-2 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为民众养老院使用，如用于其它经营活动视为乙方根本违约，甲方可以立即单方解除租赁合同，乙方保证在租赁期间严格遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

第二条 交付日期和租赁期限

2-1 甲、乙双方约定，租赁日期自 2017 年元月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

2-2 租赁期满，乙方应如期返还该房屋。乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前 2 个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后，双方应重新签订租赁合同。

第三条 租金、支付方式和限期

3-1 经甲、乙双方协商约定租赁期内，年租金 2017 年总计为（人民币）40 万元（大写：肆拾万元整）；2018 年总计为（人民币）40 万元（大写：肆拾万元整）；2019 年总计为（人民币）40 万元（大写：肆拾万元整）并达成书面协议。

3-2 乙方应于每年 6 月 30 日前向甲方支付该年租金的 50%，12 月 30 日前向甲方支付该年租金的剩余的 50%，如有延误，甲方可以立即解除合同，并要求乙方赔偿相应损失。

3-3 乙方支付租金的方式：支票或银行汇票，甲方应给乙方开具相应的收费凭证。

第四条 保证金和其他费用

4-1 租赁期间，使用该房屋所发生的维修、养护费用及水、电、煤、通信、有线电视等费用由乙方承担。

第五条 房屋改建及返还时的状态

5-1 乙方在本合同的租期内如需对所租赁的房屋进行结构性的改动必须由具有设计资质的设计单位出具正式的设计图纸，经确保建筑结构等各方面安全的前提下得到甲方的书面同意方可实施。

5-2 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满之日（届满后 30 日内）返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按（人民币） 2 元/平方米使用面积向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

5-3 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态，返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

第六条 转租、转让和交换

6-1 租赁期内，乙方不得将该房屋部分或全部转租给他人，特殊事宜必须事先征得甲方的书面同意。

第七条 解除本合同的条件

7-1 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：

- （一）由于乙方责任，引起重大安全责任事故且造成较坏社会影响的；
- （二）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- （三）该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- （四）该房屋在租赁期间因不可抗力导致毁损、灭失的。

7-2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的 2 倍支付违约金；给另一方造成损失，支付的违约金不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- （一）甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 15 日内仍未交付的；
- （二）甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的；
- （三）乙方未征得甲方同意改变房屋居住用途，致使房屋损坏的；

(四) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;

(五) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权与其他人交换各自承租的房屋。

第八条 违约责任

8-1 租赁期间,非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同,提前收回该房屋的,甲方应按提前收回天数的租金的2倍向乙方支付违约金,若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

8-2 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装修房屋或者增设附属设施的,甲方可以要求乙方恢复房屋原状或赔偿损失。

8-3 租赁期间,非本合同规定的情况,乙方中途擅自退租的,乙方应按提前退租天数的租金的2倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

第九条 解决争议的方式

9-1 本合同属中华人民共和国法律、法规管辖。

9-2 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议,应协商解决;协商解决不成的,双方同意选择下列第2种方式解决:

(一) 提交上海仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第十条 其他条款

10-1 乙方清楚并明白,本租赁协议约定的租金总额为优惠金额,乙方获得此优惠租金的前提是乙方承诺投入资金对租赁房屋的消防设施进行全面升级改造。乙方对租赁房屋进行消防设施以及其他设施改造的,必须由有设计资质的设计单位设计并由有资质的施工单位进行施工,消防设施改造后应经消防主管部门的验收合格后方可使用。乙方应自行对改造后的设施进行维护,并对因改造的设施而产生的全部法律后果承担责任。

10-2 本合同自双方签字之日起生效。

10-3 本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致,可订立补充条款。本合同补充条款为本合同不可分割的一部分,本合同及其补充条款内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

10-4 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。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定追究违约责任。

10-5 本合同一式四份，甲、乙双方各持二份。

甲方：上海市浦东新区南社物业管理
有限公司

(盖章)

法定代表人：

代理人：



乙方：浦东新区民众养老院

(盖章)

法定代表人：

代理人：



日期：2016年12月31日

日期：2016年12月31日