

学生宿舍房租 2 租赁合同

合同统一编号: 11N42503162X20253401

合同内部编号:

合同各方:

甲方: 上海徐汇房地产市场管理有限公司

乙方: 上海市徐汇区中心医院

地址: 上海市徐汇区上中路 466 号 5 楼 502 室

地址: 龙川北路 366 号

电话: 021-64835777

电话: 13061613298

联系人: 夏亮

联系人: 张金城

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规的规定, 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地产事宜, 订立本合同。

一、出租房屋情况

(一) 房屋基本情况

补充条款

1: 房屋座落: 田林十村 37 号 3 层

2: 建筑面积: 927 平方米

3: 产证编号或产权所属证明: 沪房地徐字(2006)第 021972 号

(二) 甲方作为该房屋的房地产权利人与乙方建立租赁关系, 签订本合同。

(三) 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求, 现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

(四) 签约前乙方已对该房屋完成了现场查看。乙方认为该房屋可以满足乙方正常使用的要求。本合

同生效后，乙方不得以该房屋不符合使用要求为由解除合同或要求甲方给予优惠或其他赔偿。该房屋按甲方交付时提供给乙方的现状作为交付标准，乙方就此没有异议。

(五)甲方告知乙方该房屋未设定抵押，但甲方有权随时对该房屋设置抵押登记，无须通知乙方，乙方对此无异议。

二、租赁用途

(一)乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为住宅使用(店招名称为: /,不得超出营业执照中的经营范围)，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。乙方须自行办理生产经营所需要的各项行政许可及证、照等法律文件，且不得以未办理或未能办理该等法律文件作为不履行本合同项下义务的理由。

(二)乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途和店招名称。

三、交付日期和租赁期限

(一)甲乙双方约定，房屋租赁期自2026年1月1日起至2026年12月31日止。其中/年/月/日至/年/月/日为免租期。

(二)租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前3个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。乙方未在本条约定的期限内向甲方提出续租请求的，即视为乙方放弃续租。

四、租金、支付方式和限期

(一)甲、乙双方约定，该房屋租金总计为(人民币)2491200元(大写：贰佰肆拾玖万壹仟贰佰元整)，年计租方式按一年12个月收取(即使双方在合同签订后对该房屋的面积产生异议，也不影响租金总价)。该房屋租金前/年不变。自第/年起，租金每/年在上年的基础上依次递增/%直至租赁期满。租赁期内具体租金明细详见附件四。

(二)乙方应于本合同签订当日向甲方首付第一期3个月的租金(合同总价的25%)。乙方应于每期届满前3日向甲方支付下一期租金。逾期不予足额支付的，每逾期一日，则乙方需按日租金的2倍支付违约金。

(三)乙方支付租金的方式如下：

- (1) 每 3 个月为一期支付，先付后用。
- (2) 乙方通过线上支付的方式付款给甲方
- (3) 乙方须以签约主体支付租金、押金。

五、保证金和其他费用

(一) 甲乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付保证金，保证金为人民币 191400 元 (大写：壹拾玖万壹仟肆佰圆整)，乙方通过线上支付的方式付款给甲方，并由甲方在收取保证金后向乙方开具收款凭证。保证金主要为该房屋租金押金和水、电、煤、物业、通讯、代为维修费、占用期间使用费等其他各项相关费用的保证金。租赁关系终止时，在确认乙方履行完毕合同项下各项义务，且扣除乙方应缴纳的各项相关费用，并于之后 90 日内无投诉，赔偿等问题，甲方将保证金余额无息退还乙方。

(二) 租赁期间，包括免租期内乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视等费用由乙方承担。乙方每季度需向甲方提供上述费用的支付凭证，经甲方审核，若未支付上述费用，在经甲方催促支付的情况下，7 日内如未能支付，视为违约，甲方有权解除乙方合同。若由甲方垫付的，乙方应在收到甲方付款凭证及有关部门的费用凭证后 7 个工作日内付给甲方，每逾期一日乙方应按应付滞纳金的 2 倍支付违约金给甲方。

(三) 第四条所述租金包含物业管理费。

六、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后及时进行维修。

(二) 租赁期间，因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

(三) 租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。

(四) 除本合同附件三外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定应向有关部门审批的，则还应由乙方报有关部门批准后方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其

维修责任由乙方自行承担。

（五）在租赁期间，乙方应遵守所在区域物业管理方的各项管理规定，如房屋使用、装修、空调灯箱的安装等。房屋的装修及店招灯箱的安装方案需经甲方或者甲方授权管理单位和物业公司的书面许可方可实施。

七、房屋返还时的状态

（一）除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满或合同解除当日返还该房地产，未经甲方同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金的2倍向甲方支付该房屋占用期间使用费。

（二）乙方返还该房屋给甲方时应当恢复房屋原状或在征得甲方同意后将已经附合的装饰装修物无偿留给甲方。

八、转租、转让和交换

（一）在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前15日书面通知乙方。乙方在此承诺放弃优先购买权，不向甲方及该房屋受让人主张优先受让该房屋，或要求其他赔偿责任。

（二）租赁期内，乙方不得将该房屋转租他人。若乙方私自转租，则视乙方中途擅自退租，甲方有权解除本合同。除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内必须事先征得甲方的书面同意后，方可将该房屋部分或全部转租给他人。

九、解除本合同的条件

（一）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；
- 5、甲方已告知乙方该房屋已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分的。
- 6、乙方需解除本合同的，应提前一个月以书面形式向甲方提出。

（二）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，同时甲方有权没收保证金；给另一方造成损失的，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：

- 1、甲方未按时交付该房屋，经乙方催告30日内仍未交付的；
- 2、乙方未征得甲方同意改变房屋用途；
- 3、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- 4、乙方擅自转租该房屋的；
- 5、乙方逾期不支付租金每个租赁年度内累计超过30日的；
- 6、乙方违反合同约定的其他义务经甲方书面催告后15日仍不予整改的。

十、违约责任

（一）租赁期间，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，甲方应承担赔偿责任。

（二）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，甲方应按月租金的2倍向乙方支付违约金。

（三）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，乙方应按月租金的2倍向甲方支付违约金，造成甲方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

（四）租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的2倍向甲方支付违约金，同时甲方有权没收保证金。甲方可从保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

（五）乙方逾期支付租金的，逾期一日乙方应按日租金的2倍支付违约金给甲方。

（六）租赁期内因乙方未付租金或其他违约行为发生时，甲方有权随时采取停水、停电等措施，由此发生的一切后果均由乙方自行承担。

（七）租赁期间，因乙方违约导致合同提前解除的，甲方无需就乙方投入的装饰装修予以补偿，并归甲方所有。

(八) 合同约定的其他违约事项，违约方需承担相应违约责任。

十一、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择依法向房屋所在地人民法院起诉。

十二、其他条款

(一) 本合同自双方签字之当日生效。

(二) 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。若合同条款存在异议时，以补充条款为准。

(三) 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索赔。

(四) 本合同连同附件一式肆份。其中：甲、乙双方各持贰份。

签约各方：

甲方（盖章）：上海徐汇房地产市场管理有限公司

乙方（盖章）：上海市徐汇区中心医院

法定代表人或授权委托人（签章）：孙剑萍

法定代表人或授权委托人（签章）：张金城

性别：男

地址：上海市徐汇区上中路 466 号 5 楼 502 室

地址：龙川北路 366 号

电话：021-64835777
2025年12月30日

电话：13061613298 2025年12月26日

日期：

日期：

合同签订点：网上签约