

舞美仓库租赁费合同

合同编码：11N4250026182026801

合同各方：

甲方(承租方):上海歌剧院

住所:上海市静安区常熟路100弄10号

法定代表人:赵蕾

联系人:周毅俊

联系电话:021-62491449

乙方(出租方):南通劭杰舞美艺术有限公司

住所:江苏省海安市滨海新区老庄村8组

法定代表人:曹婕

联系人:李伟杰

联系电话:13773757745

甲乙双方就舞美仓库租赁费采购项目签订《舞美仓库租赁费的合同》，(以下简称“采购合同”)。现甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称《条例》)等法律法规，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就甲方承租乙方可依法出租的仓库事宜，特签订本协议。甲乙双方同意本协议自双方盖章之日起生效，对甲乙双方皆产生法律拘束力。

第一条出租仓库情况

1.1 乙方出租给甲方的仓库具体位置详见投标文件。乙方确保该面积区域合法有效。

1.2 乙方作为该仓库的产权所有人(或产权人的委托经营方)与甲方建立租赁关系，乙方应确保该仓库未设定抵押。

乙方保证在合同签订前向甲方出示资质合法的相关证件原件及敲章复印件作为合同签订的证明材料：如仓库消防合格的相关证明文件、产权证书、产权人签署给乙方的租赁委托书或合同(乙方非产权所有人时提供)。如乙方在规定时间内提供不了以上原件，则甲方不予签署合同。若由此导致的一切损失，由乙方承担经济赔偿责任。

1.3 该仓库原规划设计的生产使用性质应为【仓储】。

1.4 仓库基础设施、消防安全、防盗安全、防汛安全措施等满足国家相关规定，如因乙方没按照国家相关规定执行而造成甲方损失或搬迁的，由此产生的费用，乙方需赔偿。

1.5 乙方租赁给甲方的仓库需为完全独立的库房。乙方负责做好该仓库的防火隔离，确保甲方物品存放安全；如因建筑物存在安全隐患被消防、安监部门查封，乙方需承担全责，

并赔偿甲方经济损失；如因甲方过错原因造成所租赁仓库被消防、安监部门查封，乙方需配合做好相关解释及申请工作，如致使仓库产权人受到行政处罚，甲方需按照过错承担相应责任。

1.6 乙方根据甲方的要求，在仓库内增加照明及监控摄像头、监控系统，确保使用安全，并负责承担提供 24 小时安保及监控服务的费用。

1.7 甲方在装卸舞美装置期间，乙方需提供一间临时办公房给甲方休息；并确保甲方货运车辆进出方便及停放免费。

1.8 乙方需配合甲方做好相关手续申报。仓库使用一段时间后，如甲方增加隔断，乙方也需配合好甲方做好相关手续申报，确保隔断安装顺利。

1.9 内部隔断安装由乙方承担。

1.10 乙方负责承担合同期内，仓储内的货物装车与卸车费用。

1.11 乙方负责承担合同期内，履行条款 1.10 期间产生的所有仓储地的装车和卸货人员费用。

第二条 租赁使用性质和生产用途

2.1 乙方已查验甲方的营业执照、相应生产经营资质证书或者从事的生产经营范围。甲方向乙方承诺，租赁该仓库严格按照经核准的生产经营范围和该仓库原规划设计的生产使用性质，用于从事舞美装置布景，道具存储等。

2.2 甲方保证，在租赁期内未征得乙方书面同意，或未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准，不得擅自改变该仓库规划设计的使用性质，从事前款约定之外的其它产品生产经营活动。

第三条 交付日期和租赁期限

3.1 甲乙双方约定，合同签订之日起第四天作为仓库交付日，届时乙方将仓库撤空。若交付日期迟延，则免租期和租期相应顺延。仓储使用时间为 2026 年 07 月 01 日至 2027 年 06 月 30 日，乙方承诺租赁期限内租金不再调整提高

3.2 甲方应对乙方所交付的该仓库及有关设施设备进行验收确认后，在交接单上签字，以示交接完毕。

3.3 免租期：租赁期限届满或合同解除、终止后乙方给予甲方 15 日免租期，用于甲方整理仓库及物品。

第四条 租金、支付方式和限期

4.1 甲、乙双方约定，本次该仓库总租金为 3249960 元。（大写：叁佰贰拾肆万玖仟玖佰陆拾元整）。（该价格已包含税金，甲方无需就本合同履行支付任何其他费用给乙方）。合同签订完成后支付 50% 的合同金额，2026 年 11 月支付剩余 50% 的合同金额。每次甲方收到相应金额合法发票后 10 个工作日内申请财政平台支付流程，具体到账时间以财政平台为准。发票迟延则甲方有权相应延迟付款时间。



汇至乙方指定的银行帐户：中国银行海安李堡支行

483271020671

4.2 仓储使用时间为 2026 年 07 月 01 日至 2027 年 06 月 30 日，承租期间的甲方的装卸人工费由乙方承担。装卸人工不视为与甲方构成劳动、劳务或雇佣等关系，由乙方负责管理、购买相应保险并承担由此产生的安全问题。

第五条物业管理、房屋维修、保养、安全

5.1 乙方承担屋面修漏，负责路面维修保养保洁及绿化养护、维护水电外围输送，负责门卫及公共部分保安、保洁。对生活垃圾由乙方协商统一清运。恶劣天气情况下，保安应加强仓库内外巡逻，碰到突发情况，应及时通知甲方，并做好防护工作。

5.2 乙方交付该仓库给甲方时，保证该仓库屋顶无漏水、积水，门窗无破损，该仓库内消防设施安全可用(通水)。若与保证内容不一致，修理费用由乙方承担。如仓库有漏水、渗水等情况甲方应及时通知乙方进行修缮，若因乙方响应滞后而造成甲方舞美装置损坏，乙方承担相应赔偿。

5.3 租赁期间，甲方发现该仓库的本体及有关设施设备以及与其相关的外围设施(包括但不限于电话线、主电缆、上、下水管、自行车棚等。以下亦同)有损坏或故障时，应及时通知乙方修复；乙方应在接到甲方通知后的三日内进行维修。逾期不维修的，可代为维修，费用由乙方承担。

5.4 租赁期间，甲方应保证该仓库及有关设施设备以及与其相关的外围设施处于正常的可使用和安全的状态。乙方在履行安全管理职责，对该仓库进行检查时，甲方应予以配合。

5.5 甲方增设特种设备，或者另需装修、改变技术工艺或改造有关设施设备的，应事先征得乙方的书面同意。其中按规定必须报有关部门审批的，则还应由乙方报有关部门批准后，方可进行。

5.6 乙方负责确保仓库的消防安全设施有效，并保证通过当地消防部门验收。

5.7 乙方投标文件中的服务方案，作为本合同要素之一，乙方需要兑现。

5.8 乙方承担物业、水电费，负责安装摄像监控及内部 24 小时安保。因乙方未及时支付相应费用等原因致使相关服务无法提供，应赔偿由此给甲方造成的所有损失。

第六条该仓库返还时的状态

6.1 本合同期限届满或因解约等事由终止时，甲方应在终止后的 30 日内返还该仓库和有关设施设备；如甲方未能按约定时间搬迁，则按甲方实际占用仓库的时间，即按本合同确定的租金数额以天计算租金，最多不超过 60 天。

6.2 甲方返还该仓库和有关设施设备，应当符合正常使用后的状态。返还时，乙方进行验收。

6.3 返还时，乙方无权向甲方提出迁移费、搬迁费，其他任何名义的金钱及其他要求，经甲乙双方协商另有协议的或甲方单方面实施的改造不受此款约束。



第七条转租、转让和交换

7.1 甲方在租赁期内，须事先征得乙方的书面同意，方可将该仓库部分或全部转租给他人。

7.2 在租赁期内，甲方将该仓库转让给他人承租或与他人承租的仓库进行交换，必须事先征得乙方书面同意。转让或交换后，该仓库承租权的受让人或交换人应与乙方签订租赁主体变更合同。

7.3 在租赁期内，甲方因国家政策或上级主管部门要求，需解除本合同时，需提前6个月以书面的形式通知乙方，可以解除本合同。

第八条解除本合同的条件

8.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，双方可以协商终止本合同，甲方承担乙方搬迁费用。

(一) 该仓库占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

(二) 该仓库因社会公共利益被依法征用的。

(三) 该仓库因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

(四) 该仓库在租赁期内被权威机构鉴定为危险仓库，此处权威机构一般指行政机关，如为非行政机关需经甲方书面认可，方可采纳适用本条款。

8.2 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3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) 乙方未按时交付该仓库和有关设施设备，经甲方催告后5日内仍未交付的。

(二) 乙方交付的该仓库和有关设施设备危及安全生产或存在消防等级缺陷，致使不能实现租赁目的的。

(三) 甲方存在安全生产隐患且被政府部门要求整改，甲方整改不力或逾期拒不整改，情节严重的。

(四) 甲方未征得乙方书面同意和相关部门的批准，擅自改变该仓库规划设计的生产使用性质，用于从事第二条第一款约定之外其它产品的生产经营活动的。

(五) 甲方未征得乙方书面同意和经安全生产监督、消防等有关部门的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使用危险物品或处置废弃危险化学品的。

(六) 甲方未征得乙方书面同意，擅自转租该仓库、转让或与他人交换该仓库承租权的。

(七) 甲方逾期不支付租金累计超过一个月的，因财政平台原因，导致逾期支付租金的情况不在此列。

(八) 无法定或约定情形，乙方违反承诺的条件或一般出租方需承担的义务，致使甲方无法按照本合同约定使用租赁仓库的，甲方有权解除合同；



第九条违约责任

9.1 该仓库和有关消防等设施设备交付时存在建筑缺陷的，乙方应自交付日起的5日内进行修复。逾期不修复的，乙方应同意减少租金并变更有关租金条款，否则甲方有权解除合同。

9.2 非本合同规定的情况，乙方在租赁期间擅自解除本合同，提前收回该仓库的，乙方应按月租金的3倍向甲方支付违约金，并赔偿甲方搬迁所需费用。

9.3 租赁期间，根据本合同第六条的约定，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该仓库和有关设施设备损坏，乙方应承担赔偿责任。

9.4 甲方未征得书面同意或者超出乙方书面同意的范围和要求，擅自改变该仓库建筑结构，违反有关技术标准和消防安全规定，进行电力线路等装修工程，改变技术工艺或生产设施的，乙方有权要求乙方甲方恢复该仓库和有关设施设备原状以及赔偿损失。

9.5 非本合同规定的情况或甲方违反合同中的义务，甲方在租赁期间中途擅自退租的，甲方应按月租金向乙方支付违约金。

第十条解决争议的方式

10.1 本合同受中华人民共和国法律、法规管辖。

10.2 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决；协商不成的，由不动产所在地法院管辖。

第十一条有效期限

11.1 本合同自双方盖章之日起生效，本合同的有效期限至本合同约定权利义务完结之日时为止。

11.2 甲方以书面的形式向乙方表明继续租赁该仓库的意图的情况下，在同等的条件下，甲方可以比任何第三方都优先租赁该仓库。

第十二条其他条款

12.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款、备忘录或承诺书。本合同补充条款、备忘录及承诺书均为本合同不可分割的一部分。

12.2 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。

12.3 本合同连同附件一式肆份。其中：甲方持贰份，乙方持贰份，具有同等法律效力。

12.4 甲乙双方应当严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，遵守商业道德和市场规则，乙方或其工作人员不得为谋取合作利益，直接或间接给予甲方员工或甲方员工利害关系人任何物质或精神上的不正当利益，如贵重礼品、礼金、回扣、有价证券、安排旅游或支付相关费用等。乙方有义务就甲方人员任何索取或收受财物行为及时向甲方举报并拒绝甲方人员索取财物的要求。否则，一经查实（包括但不限于被甲方核实属实，或者被司法机



关或第三人核实属实的),乙方应按所涉财物价值的双倍向甲方支付违约金并向甲方赔偿由此给甲方造成的经济损失,甲方保留追究乙方一切责任的权利。

第十三条 补充条款

(1) 本合同为中小企业预留合同。

甲方:上海歌剧院

乙方:南通励杰舞美艺术有限公司

法定代表或授权代表:周毅俊

法定代表或授权代表:曹婕

地址:上海市静安区常熟路100弄10号

地址:江苏省海安市滨海新区老庄村8组

2026年06月08日

2026年06月09日