

# 档案库房-徐虹中路库房租赁合同

合同统一编号： 11N4250015272024401

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市城市建设档案馆

乙方：上海徐大中汽车销售服务有限公司

法定代表人：陈杰（男）

地址：宋园路 10 号

地址：

邮政编码：

邮政编码：200233

电话：18918110185

电话：13564737245

传真：

传真：

联系人：张启明

联系人：刘旻

根据《中华人民共和国民法典》等国家相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方承租乙方所属的**档案库房-徐虹中路库房租赁**事宜，订立本合同。

## 一、出租房屋情况

1.1 乙方 2024 年度出租给甲方的房屋座落在上海市徐虹中路 21 号第五层楼（以下简称“该房屋”）。该房屋建筑面积约 1260 平方米，平面图见本合同附件（一）。

1.2 该房屋的房地产权证见本合同附件（三）。

1.3 乙方作为该房屋的租赁权利人与甲方建立租赁关系。乙方承诺该房屋未

设定抵押、质押等影响本合同履行的任何他项权利，并保证在整个租赁期内房屋无使用纠纷，交付时能正常使用、甲方能按本合同的约定单独占有、使用和管理出租房屋，不受非法干涉、侵犯。因乙方原因而发生的房屋的产权、债务等各类纠纷，均由乙方负责处理，并确保甲方不会因此而遭受不利影响，否则乙方应承担赔偿责任。

1.4 该房屋承重不低于 800 公斤/平方米。

1.5 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、设备状况和乙方同意甲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）中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为乙方向甲方交付该房屋和本合同终止时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

## **二、甲方租赁用途**

2.1 甲方向乙方承诺，租赁该房屋作为档案存放、档案编制、日常办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2.2 甲方保证，在租赁期内未征得乙方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变上款约定的使用用途。

## **三、乙方服务提供**

3.1 乙方可出租库房的面积满足投标承诺，可出租库房相对独立，结构、状态适用于库房功能。

3.2 乙方可出租库房有外部红外线监控及安防设施，有电梯和货梯，消防设施，有工程维修和日常保洁等物业服务，能适合档案存放、档案编制、日常办公使用。

3.3 乙方向甲方出租库房内的红外线监控系统和消防灭火系统提供24小时托管服务。

3.4 乙方向甲方提供强弱电等配套电气线路维修保障服务。

3.5 乙方向甲方提供不少于3个固定专用车位，以保障甲方日常档案编制及业务车辆停放。

3.6 乙方向甲方提供日常档案运输的临时停靠车位、现场安保等服务保障。

3.7 乙方有24小时人防力量和安保巡更，向甲方提供租赁区域外围的安全保障服务，承担本合同第七款“安保服务内容及双方权责”中的安保服务责任。甲方有权对乙方的工作进行监督检查，提出整改建议，并有权要求乙方调换不合格的保安员。因保安人员故意、过失或失职等原因造成甲方或任何第三方财产损失或人身损害的，由此造成采购方经济损失的，乙方应向采购方进行赔偿，并追究相关责任人员的责任。

3.8 乙方向甲方提供租赁区域外围公共部位保洁服务。

3.9 乙方向甲方提供招标文件第二部分招标（采购）需求第四条【物业管理服务】中的全部服务。

3.10 乙方提供上述服务所发生的费用均已包含在本合同总价中。

#### 四、交付日期和租赁期限

4.1 2024年度甲方承租该房屋的租赁期限**2024年1月1日至2024年12月31日**，共计12个月，乙方应如约将该房屋交付甲方。

4.2 租赁期满，若甲方希望继续承租的，应于距期满2个月前书面通知乙方。乙方于收到甲方书面通知之日起一个月内给予书面通知确定是否同意甲方继续承租。租赁期满甲方不继续承租的，乙方有权收回该房屋。

## 五、租金、支付方式和期限

5.1 年租金（含税）共计1966533元人民币（大写：壹佰玖拾陆万陆仟伍佰叁拾叁元整）。

5.2 租金支付节点：该房屋年租金分两期支付：

合同签订后每半年支付。签订合同后甲方支付合同金额的 50%；截止至 2024 年 9 月末库房未发生人为安全管理事故，配套设施完好、物业服务达到要求的，甲方支付剩余 50% 租赁费。上述款项支付应先由乙方向甲方开具与每期应付费用等额的税务发票，由甲方按事业单位资金使用流程办理请款手续，款项支付时间在用款额度批复下达的十日内完成。

5.3 租金支付方式

在租金支付节点前十日，应先由乙方向甲方开具与采购编号每期应付租金等额的增值税普通发票，发票抬头为“上海市城市建设档案馆”，发票内容为“房屋租赁费”，由甲方按事业单位资金使用流程办理请款手续，款项支付时间在用款额度批复下达的十日内完成。

5.4 甲方应按时将租金支付至乙方帐户。

## 六、保证金和其他费用

6.1 甲方在本合同签订前已向乙方缴纳租赁保证金，该保证金数额为人民币80300元。（大写：捌万零叁佰元整）。甲方在本合同签订前已收到乙方开具的等额的租赁保证金收款凭证。合同到期后如双方不再续约，乙方应将保证金全额返还甲方。

6.2 乙方同意 2024 年度暂不调整甲方需缴纳的租赁保证金额度。

6.3 租赁期间，甲方使用的水、电费每月按抄表数结算，电话费由甲方自理。

## 七、房屋使用要求和安全、维修责任

7.1 依据本合同第二条之约定，乙方同意甲方将租赁房屋装修成符合租赁用途，该装修范围仅限于租赁房屋内部，不含建筑物外立面。

7.2 租赁期间，该房屋及乙方提供之有关设备自然损坏时，乙方应在接到甲方通知后1日内派人修复，修理费由乙方负责，乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。如因甲方不合理使用，致使该房屋及附属设施损坏的，甲方应负责维修。甲方拒不维修，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

7.3 甲方在租赁期内对该房屋所做之装修及添装之设备在租赁期满时可予以拆除，但不得因此而影响到建筑物的结构完整。

7.4 乙方必须提供必要的安全设施设备，房屋安全要符合相关规定和要求，乙方对本合同的内容要严格遵守保密规定，未经甲方同意，不得泄露任何相关信息。

7.5 租赁期间，乙方欲为该房屋设定抵押、担保、出卖及其他可能损害甲方利益之行为的，应当经甲方书面同意。

## 八、安保服务内容及双方权责

8.1 根据甲、乙双方确认的《上海市城市建设档案馆徐虹中路库房应急处置流程》和保安岗位职责（附件四），乙方向甲方提供安全保障服务，依据双方岗位职责要求，执行安全防范任务，承担相应的安保服务责任。甲方有权对乙方的工作进行监督检查，提出整改建议，并要求乙方调换不合格的保安员。

8.2 甲方所租赁范围内的红外线报警系统、消防灭火系统及外部监控，由乙方专职保安 24 小时负责。

8.3 乙方保证自己具备提供本合同约定服务的合法资格，并负责办理安保服

务人员上岗涉及全部审批手续（若有），否则因此遭致政府部门处罚，乙方承担全部责任。服务期限内，乙方应确保上述经营资格的持续有效性，否则甲方有权另行委托第三方提供安保服务，因此产生的全部委托费用由乙方承担。

8.4 乙方应确保合法用工，自行承担乙方的工资等费用，甲方不承担任何乙方与其员工劳动合同项下责任，乙方处理与其人员劳动纠纷不得影响本合同正常履行。

8.5 乙方保证其安保服务人员遵守甲方的各项管理规定，服从甲方的岗位安排、管理。

8.6 发生在安保区域内的刑事、治安案件和灾害事故，乙方应及时采取措施，保护现场并通知甲方。乙方每月应向甲方提供服务报告，书面汇报安保情况。因乙方或乙方保安工作疏忽、失职等造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。乙方保安应遵守各项安全规范，在工作中发生的安全事故均应由乙方负责处理，与甲方无关。

8.7 乙方应落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，及时发现责任范围内的安全隐患，及时通知甲方并予以协助处理。

## 九、保密条款

在履行本协议中可能被乙方或其人员知晓的关于甲方所有书面、电子文本等形式资料业务的信息、数据，在本协议中都被认为是甲方的秘密，未经甲方事先的书面同意，在本协议履行期间或终止之后的任何时候不得用作其他用途或披露给第三方。如违反上述约定，即为乙方违约，应承担相应法律责任，并向甲方承担违约责任。

## 十、解除合同

10.1 在合同期内，如遇不可抗力的因素致使合同无法继续履行的，双方可协商变更或解除本合同。双方经协商同意解除本合同的，乙方应向甲方返还全部保证金，甲方支付乙方的租赁费用按实际天数计算。

10.2 如遇租赁房屋被动迁、征收征用等政府行为，乙方应提前三个月书面通知甲方并提供相应证据。甲方有权向乙方提出装修改造、搬迁及经营损失的补偿或赔偿要求，具体数额由双方协商确定，但甲方应在政府要求的时间内，按时迁移。

10.3 鉴于甲方租赁乙方房屋的用途为存放上海市各类建筑竣工档案，从履行保护城市重要档案的社会责任考虑，乙方同意不论是乙方单方确定终止合同还是租期届满乙方不同意续租，均应免责给予甲方 3 个月的档案搬迁和甲方设施拆除期限，乙方应按本合同继续提供房屋及安保、物业等服务，上述时间内的租金甲方按本合同约定的租金金额标准正常支付给乙方，时间不足三个月的，按实际使用天数计算费用。

## 十一、违约责任

11.1 合同生效后，双方应认真履行，如一方违约，违约方负责赔偿另一方因此而引起的经济损失。

11.2 如因乙方原因（包括但不限于乙方出售该房屋、因债务导致该房屋被拍卖）需要提前收回租赁房屋；或乙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；或乙方交付的房屋存在缺陷，危及甲方安全的，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付年租金 10% 的违约金，并赔偿甲方由此造成的一切损失（包括但不限于搬迁费等）。

11.3 如乙方未按本合同约定向甲方提供安保服务的，甲方有权另行委托第三

方提供安保服务，全部委托费用由乙方承担；且乙方还应支付两个月的安保服务费（6000元）作为违约赔偿金，违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应补足。

## 十二、其他条款

12.1 本合同经双方授权代表签字并加盖公章后生效。

12.2 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。

12.3 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商不成，双方同意提交租赁库房所在地有管辖权的人民法院审理。

12.4 本合同连同附件壹式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

12.5 本合同附件为本合同不可分割的一部分。

附件 1：《房屋平面图》

附件 2：《现有装修、附属设施、设备状况》

附件 3：《房屋产权证》

附件 4：《上海市城市建设档案馆徐虹中路库房应急处置流程》

附件 5：《徐虹中路安全汇总月记录》

附件 6《授权书》

附件 7：《物业管理范围》

（以下无正文）

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：





日期: 2024-03-28

日期: 2024-03-28

合同签订点: 网上签约

