

房屋租赁合同

本租赁合同（下称“合同”）经下述双方协商一致，于【】年【】月【】日在【】市【】区签订，以资共同遵守：

出租方：【杭州五丰联合肉类冷藏有限公司（下称“甲方”）】

注册地址：【余杭区良渚街道逸盛路 115 号 13 幢】

法定代表人：【汪选华】

承租方：【】（下称“乙方”）

住址：【】

法定代表人：【】

1. 租赁房屋及计租面积

1.1 甲方同意将位于【杭州市余杭区良渚街道逸盛路 115 号】的下述房屋出租给乙方使用（以下称“租赁房屋”）：【杭州市余杭区良渚街道逸盛路 115 号综合楼一楼商铺】，租赁建筑面积约为 246 平方米，

其中：可使用面积 212 平方米，另 34 平方米为一楼商铺与二楼餐饮场所共用进出通道及楼梯。

1.2 甲乙双方确认，对于上述约定的计租面积无任何异议。

2. 租赁用途

租赁房屋的租赁用途为【】，并不得经营棋牌、KTV、足浴及政府限制类项目，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。乙方具体经营用途需报政府相关部门审批的，应乙方要求，甲方将积极协助和配合。以免疑问，甲方的义务仅仅是应乙方要求协助提供由甲方保管的文件资料的义务，甲方不承诺或保证乙



方能获得相关政府部门的许可或批准。乙方未经政府相关部门许可或批准而营业所造成的后果由乙方承担，若因此造成甲方损失的，应赔偿甲方损失。同时，乙方未获政府相关部门的许可或批准并不影响甲方按本合同约定收取租金及行使其它的权利。

3. 租赁期限及续租

3.1 承租期限为自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止。

3.2 甲方若欲在租赁期限届满后继续将租赁房屋出租，在同等条件下，乙方享有优先的承租权。乙方如在租赁期届满后欲继续承租的，应提前3个月告知甲方，双方对续租事宜进行协商，如乙方未能告知甲方的，视为乙方到期不再继续承租同时放弃优先承租权。

3.3 租赁期限届满后甲方有意将租赁房屋继续出租的，在租赁期限届满前三个月内，在不影响乙方正常经营的前提下，甲方有权带领租赁房屋潜在的承租方察看、了解租赁房屋及其设施、设备，乙方应当予以配合。

4. 交付

4.1 双方确认，本合同签署前，乙方已对租赁房屋的现状充分了解。本合同签订生效后，甲方在乙方支付本合同项下的履约保证金及首年租金（第一计租年度年租金）后两个工作日内向乙方交付租赁房屋。乙方应在交付当日或之前予以确认，并签署《交付确认书》（格式见附件）之后方可进场。《交付确认书》经双方授权代表签字确认后生效。

5. 装修

5.1 甲乙双方一致确认，租赁期内乙方需要对房屋进行装修装饰的，应自行并自行承担全部的责任和费用（包括但不限于施工过程中产生的责任和费用等）。

5.2 乙方对租赁房屋进行装修的应向甲方提供水电及装修相关图纸，并按甲方要求及报批报建审核意见对图纸进行调整修改。甲方审核不减免乙方责任，甲方也不因此承担任何责任。乙方将装修方案报甲方后，甲方应在5个工作日内给予回复，逾期未回复的视为同意。

5.3 乙方逾期提供图纸或图纸内容未按甲方要求及报批报建审核意见调整修改而导致乙方无法正常使用租赁房屋的，不影响租金计算和缴纳，且乙方应赔偿甲方因此遭受的损失。双方对水电及装修施工图纸进行确认后，原则上不再变更。

5.4 乙方装修方案不得涉及可能破坏租赁房屋结构或危及房屋结构安全的行为。乙方施工不得因任何理由损坏甲方的公共设施、设备及租赁房屋结构、外墙部分，乙方对房屋内的公共事业管线进行变动的，应征得甲方及相应管理部门的批准（如需）并承担相应费用。违反前述约定的，乙方应赔偿甲方相应损失。

5.5 乙方在对租赁房屋进行装修时不得影响其它单位的正常经营，如因此造成损失的由乙方承担。

5.6 租赁房屋的装修方案凡涉及消防、建筑安全等需报政府主管部门批准的，或涉及甲方提供的设备设施的，须报政府主管部门及甲方审批同意后方可实施。甲方审批不减免乙方责任，甲方也不因此承担任何责任。

6. 租金及支付方式

6.1 首年租金(第一计租年度年租金)按照成交金额 元向乙方收取第一计租年度年租金 元(含税金额)。甲方收到租金后,根据乙方要求开具上述租金金额的增值税发票(普票或者专票),其中:不含税为 元。第二计租年度年租金在成交金额的基础增长 5%,第三计租年度年租金起按照上一计租年度年租金基础上增长 5%,直至租赁期满。第二计租年度年租金 元(含税金额),其中:不含税为 元。第三计租年度年租金 元(含税金额),其中:不含税为 元。第四计租年度年租金 元(含税金额),其中:不含税为 元。第五计租年度年租金 元(含税金额),其中:不含税为 元。租金按【12】个月为周期结算,由乙方于每周期前 1 个月内向甲方预缴下个周期的租金。乙方于本合同签署后 10 日内向甲方支付第一期租金,第一期租金计算期间为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

6.2 租金的计算方法为:月租金=年租金标准/12(如不满一个月的,则按实际天数计算租金)。

6.3 乙方应将本合同项下租金,以人民币形式支付到甲方指定的银行帐户上。款项到帐后,视为乙方完成付款。

甲方帐户信息如下:

开户名:【杭州五丰联合肉类有限公司】

开户行:【农行之江支行】

帐号:【19010101040028213】

6.4 甲方须在收到乙方付款后 10 个工作日内向乙方出具相应金额的发

票。

6.5 本条所述租金不包括物业管理费及公共事业费,物业管理费及公共事业费由乙方自行承担和缴纳。

7. 履约保证金

7.1 履约保证金为人民币 100000 元整(大写:【壹拾万元整】)。乙方应在本合同签署之日起 10 日内向甲方全额缴纳履约保证金。甲方在收到履约保证金 7 日内向乙方开具收据。

7.2 履约保证金的使用

7.2.1 如乙方未能按照本合同约定支付租金、违约金或其它应付款项,或者乙方违约造成甲方损失的,甲方可以从履约保证金中扣除与欠款或损失等额的金额。甲方应在扣款后 3 日内通知乙方。如履约保证金额度不足扣除的,乙方仍应补足。

7.2.2 甲方按本合同规定从履约保证金中扣除相应金额后,乙方须在接到甲方书面通知后 7 日内将履约保证金额补足。未及时补足的,按本合同约定承担延迟付款责任。

7.3 履约保证金的返还

本合同终止时,履约保证金除用以冲抵合同约定由乙方承担的费用外,剩余部分(如有)于乙方按本合同约定交还租赁房屋并履行完毕其它合同义务(包括将乙方工商注册地址从租赁房屋迁出和办理完成涉及公共事业收费的计量表更名(如有))后 7 日内无息退还乙方,本合同另有约定的,从其约定。乙方应在甲方退款同时返还甲方的履约保证金收据。

8. 公共事业费的承担及交纳

8.1 自交付之日起,乙方应自行承担和支付租赁房屋发生的公用事业费和物业管理费,公用事业费包括但不限于水、电、燃气、热力、通讯、有线电视等费用。

公用事业费标准按租赁房屋所在地区公用事业统一收费标准确定和调整。

8.2 租赁房屋交付后,甲乙双方将配合办理水、电、燃气、热力、通讯、有线电视等的独立计费计量表(若能)。

8.3 若前述涉及的公共事业费用计量表可办理过户手续,则前述公用事业费及能源损耗费的支付时间、方式均按租赁房屋所在地区的公共事业部门的规定执行;若前述涉及的公共事业费用计量表部分或全部未能办理过户手续,则由甲方或租赁房屋所在地物业管理公司代为收取公共事业部门的相关费用,乙方应以实际发生金额(包括公共损耗)为准,在次月的【10】日前将上月实际发生的费用支付给甲方。

8.4 双方因签订和履行本合同而应缴纳的税费,根据中国和租赁房屋所在地的相关规定各自缴纳和承担。双方另有约定的除外。

9. 延迟付款责任

9.1 租赁期限内,除双方明确约定情况外,乙方不得以任何理由拖欠、拒付或抵扣租金。

9.2 如果乙方未按约定向甲方支付或补交租金、履约保证金、水、电等公用事业费或其它应付款项,则每延迟一日,乙方应支付 500 元作为逾期付款违约金。延迟达 30 日仍不予支付或补交前述款项的,甲方有权解除本合同。

乙方未经甲方同意延迟交租超过 10 日的情况累计达 3 次，甲方同样有权解除本合同。

10. 甲方的责任与义务

10.1 租赁期限内，甲方应保证乙方有权按本合同约定使用租赁房屋，不存在妨碍乙方承租权的所有权、出租权争议。

10.2 本合同签订后，乙方办理营业执照、消防许可及其它相关证照及许可需要甲方协助配合的，甲方同意及时给予协助和配合。以免疑问，甲方的义务仅仅是应乙方要求协助提供由甲方保管的文件资料。甲方不承诺或保证乙方能获得相关政府部门的许可或批准。

10.3 租赁期限内，乙方负责租赁房屋的日常维修和保养工作。但乙方发现租赁房屋及其附属设施有结构性损坏或故障时，应及时通知甲方；甲方在接到乙方通知后的 3 日内与乙方协商确定维修方案。若乙方未及时通知甲方的，所发生的扩大损失及任何第三人因此而受的损失由乙方承担。同时，前述损坏如是因乙方（含乙方雇员、合作伙伴以及顾客等）原因造成的，则由乙方自行及时修复并承担费用。

10.4 发生紧急状态事件时，乙方应及时通知甲方，甲方有权自行决定中断对租赁房屋的水、电、燃气等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，而不需承担任何责任。

10.5 乙方因经营需要可以增设附属设施和设备，但按规定须向有关部门审批的，则甲方应及时协助乙方向政府相关部门报批。

11. 乙方的责任和义务

11.1 乙方应全力协助甲方办理租赁登记备案手续，并按规定及时缴纳经营过程中产生的相关税费。

11.2 乙方负责办理租赁房屋经营所需的或可能发生的所有申请报批手续，并应在取得所有必要的政府有关部门规定的验收合格证书（包括但不限于二次装修消防验收合格证书、环保批文及营业执照等）后方可正式投入商业使用。

办理上述证照及许可批文所发生的一切费用由乙方承担。因乙方未办理或/和未获批准而产生的所有责任由乙方自行承担，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。

乙方未及时办理或/和未获政府相关部门的许可和批准，不影响本合同的履行，甲方有权依照本合同约定收取租金和行使其它权利。

11.3 乙方自行负责租赁房屋的经营，并承担相应风险及相关责任；乙方不得以甲方名义从事经营活动。乙方应保持商铺持续处于经营状态。在未经我公司许可的情况下，商铺无故连续2个月处于未经营状态，我公司有权提前终止合同并收回房屋，承租方拒不交房，由此产生的损失由承租方承担（包括并不限于律师费等）。

11.4 乙方在租赁房屋从事经营活动时，应遵守中国有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规，尊重社会公德，负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作，如乙方违反前述规定，应自行承担由此产生的全部责任。

11.5 乙方保证按照约定的租赁用途，在其合法经营范围内，

按照使用规范，正常合理地使用租赁房屋及其设施、设备，并按照约定完成应由其负责的物业服务事项，不放置任何超过或可能超过建筑物设计荷载范围的物品，不得影响、妨碍公共设施、设备的正常使用和正常维护、维修、保养，不得损坏租赁房屋结构及附属设备设施。

乙方在租赁期限内有关物业管理费的标准、支付方式、物业服务范围等事项由乙方自行与租赁房屋所述物业公司进行协商确定。

11.6 租赁房屋内设备设施（包括但不限于租赁房屋内的所有供电、供水和排水系统、消防系统、空调、电梯、门窗等设备）的日常维修保养和管理及更新、更换由乙方负责，并承担费用。在本合同期限内，所有因租赁房屋或租赁房屋内的设备设施造成任何第三人或/和乙方或/和乙方雇员受到损害（包括人身损害和财产损失）的，由乙方承担所有责任。

11.7 乙方对租赁房屋内的财产、物品负有保管责任。

11.8 乙方应按照本合同规定按期足额支付租金及其它应付款项。

11.9 本合同终止后，乙方应及时配合甲方办理涉及公共事业收费的计量表的更名手续（如有）。

11.10 乙方应保持商铺持续处于经营状态。在未经甲方许可的情况下，商铺无故连续2个月处于未经营状态，甲方有权提前终止合同并收回房屋，承租人拒不交房，由此产生的损失由承租人承担（包括并不限于律师费等）。

11.11 因违反本合同约定导致甲方或第三人的全部损失，均

由乙方负责赔偿。

11.12 乙方在租赁期限内应持续具有与甲方订立本合同的适格主体资格，若乙方丧失主体资格的（包括但不限于营业期限届满未获得续期等），甲方有权解除合同，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任。

11.13 乙方违反本合同任何约定的责任和义务，甲方有权要求乙方限期纠正；逾期未予纠正时，乙方每日应当向甲方支付相当于届时月租金标准 5% 的迟延违约金；乙方迟延纠正超过 15 日，甲方有权解除合同，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任。

12. 消防安全责任

12.1 乙方确认在签订本合同时其对于租赁房屋消防系统的现状已经充分了解，并承诺对承租范围内的物业和消防系统根据其经营项目需要进行整改、建设，所有费用由乙方承担。整改、建设完成后乙方应按政府管理部门要求进行报审，得到政府相关部门的审批后方可投入经营使用。倘若乙方未按要求整改、建设或取得消防许可而导致安全事故或政府部门责令停业等情况的，一切经济和法律責任由乙方承担，对甲方造成的损失，乙方负责赔偿。

12.2 乙方不得堵占消防通道，并应在租赁房屋内配齐消防器具，承担租赁房屋内各类消防设施日常维护义务，不得污损、遮挡、毁坏消防设施。如租赁房屋内消防设施有损失，由乙方承担。

12.3 乙方应制定火灾等突发事件处理预案，组织其员工消防培训，确保具备突发事件紧急疏散和现场应急处置能力。

12.4 如租赁房屋存在消防隐患,乙方应立即自行主动整改,予以消除。乙方拒绝、拖延整改或整改未能消除消防隐患的,甲方有权对乙方采取强制措施(包括但不限于临时停水停电、经济处罚等措施),且不构成违约或侵权,乙方因此而受到的全部损失由自己承担。

13. 租赁房屋的转租

乙方对外转租应获得甲方的书面同意,同时转租不得违反本合同约定的房屋用途。若因转租给甲方造成任何损失,乙方应负责赔偿(包括但不限于损失、支出的合理的律师费和诉讼费等)。

14. 优先购买权的放弃

14.1 租赁期限内,在确保本合同及其相关附件正常履行的前提下,乙方同意放弃承租人在同等条件的优先购买权,而无需甲方再就此征求乙方意见。

14.2 乙方不得以发生甲方将租赁房屋转让、投资的情形拒绝履行本合同,若发生前述情形导致租赁房屋所有权发生变化的,乙方应按照甲方书面通知向新的房屋所有人履行本合同义务。

15. 违约责任

15.1 若任何一方违反本合同项下的任何责任义务,均应赔偿另一方因此而遭受到的相应损失,本合同另有约定的按约定处理。

15.2 出现下列情形之一,一方有权经书面通知另一方,立即解除合同:

15.2.1 另一方的资产被扣押、执行,且导致本合同无法继

续履行的。

15.2.2 另一方进入破产清算程序（除非该等清算是合并或重组的目的），导致合同目的无法实现的。

15.2.3 另一方停止或将要停止其业务，导致合同目的无法实现的。

15.3 出现下列情形之一，甲方有权经书面通知乙方，立即解除合同：

15.3.1 按照本合同其它条款约定，甲方选择解除本合同的。

15.3.2 乙方未经甲方同意，对租赁房屋进行建筑物结构、设施、设备的变更、改造、破坏，且在甲方书面通知后 15 日内未能恢复原状的。

15.3.3 未经甲方同意或/和政府相关部门许可和批准，乙方擅自变更租赁用途的。

15.3.4 乙方违反本合同有关转租约定的。

15.3.5 乙方拖欠租金或其它应付款项（如有）金额超过人民币【50,000】元以上，经甲方书面通知后 7 日内仍不缴足的。

15.3.6 乙方利用租赁房屋进行违法犯罪活动的。

15.3.7 乙方未按本合同约定及时支付和补足履约保证金的。

甲方依照约定解除合同（不可抗力除外）或乙方单方面擅自解除合同的，甲方有权没收履约保证金作为违约金（若乙方系未及时支付履约保证金的，甲方有权按本合同约定的履约保证金数额要求乙方承担违约责任）。若仍不足以赔偿甲方损失的，甲方有权继续追索。

15.4 租赁期限内，如政府或公用事业部门行为造成租赁房屋周边道路开挖、建设或公用事业供应受到影响，不属于甲方违约，甲方无需承担责任。

15.5 甲乙双方特别明确，本合同约定的违约金标准均为甲乙双方充分协商后确定，公平合理，不存在违约金畸高问题。

16. 租赁房屋的交还

16.1 交还期限及状态

16.1.1 无论因何种原因导致合同终止，乙方均应在合同终止之日起 20 日内（下称“交还期”）将租赁房屋交还甲方，并自行承担费用拆除、搬离乙方所有的设施、设备（包括所有租赁房屋内乙方新安装及乙方承继的设施、设备等），保持租赁房屋干净、整洁交还甲方。同时，甲方亦有权书面通知乙方选择按租赁期限届满时的现状要求乙方交还租赁房屋，租赁房屋中属于乙方所有的动产及装修中能搬动的附着物由乙方自行处置或搬离。

16.1.2 交还时双方对租赁房屋及甲方交付乙方使用的所有设施、设备进行验收，如有任何损坏，乙方负责修复并承担相应费用；如有任何遗失或者造成的损坏无法修复时，乙方应赔偿甲方相应损失。

16.1.3 如果甲方将公用事业用户缴费单位登记或变更为乙方，则乙方应在交还期限内将公用事业用户手续变更为甲方或甲方指定的第三方，并由乙方承担相应费用。

16.1.4 如在交还期届满后，乙方未将乙方所有物品搬离的，视为乙方放弃对该租赁房屋内乙方物品的所有权，甲方有权依法处理，包括作为垃圾丢弃。

16.2 延期交还

如果乙方未能在交还期内交还租赁房屋的，甲方有权对租赁房屋进行断水、断电等措施，直至依法采取强制措施将乙方清场，因此发生的费用以及造成的一切责任和损失由乙方承担。

16.3 交还期占用费

16.3.1 因租赁期限届满、甲方违约或不可抗力引起的合同提前终止，甲方在交还期限内不收取占用费；因乙方违约导致合同提前终止，在交还期内，乙方应按合同终止时的日租金标准及实际占用天数的乘积向甲方支付占用费。

16.3.2 无论因何种原因引起的合同终止，如在交还期届满后乙方仍未交还租赁房屋的，乙方应按照合同终止时租金的两倍标准及实际占用天数向甲方支付占用费，从交还期限届满次日起付至实际交还之日止。

16.3.3 任何情况下，乙方在交还期限内均不得在租赁房屋内从事任何经营活动，否则乙方应立即按照相当于合同终止时两倍日租金的标准，从开始经营活动当日起，每天向甲方支付占用费。

16.3.4 交还期产生的水电等公用事业费、物业管理费由乙方自行承担。

16.4 结清欠款

乙方应在交还期内付清应付租金或其它应付款项。

16.5 乙方应在交还期内将乙方及转租承租人的工商注册地址从租赁房屋迁出，完成相应工商变更登记。

17. 不可抗力

17.1 如因不可抗力造成一方或双方无法履行本合同,根据不可抗力影响的程度,可以部分或全部免除责任。但一方延迟履行后发生不可抗力的,不能免除责任。

17.2 受不可抗力事件影响的一方(下称“受影响方”)同意在其知悉不可抗力事件时,立即书面通知对方。否则,不能因不可抗力而免除受影响方有关责任。

17.3 如受影响方在持续的 180 日内因不可抗力不能履行本合同项下的绝大部分义务,并且该不能履行状态一直持续到 180 日后,另一方可以在上述 180 日之后的任何时间书面通知受影响方,解除本合同。如不可抗力发生在延迟履行期,违约方不得以不可抗力为由免除责任。

18. 合同纠纷的解决

合同履行期间如发生纠纷,双方应当友好协商解决,协商不成的,任何一方均有权向租赁房屋所在地有管辖权的法院提起诉讼。

19. 合同的签署及生效

19.1 本合同自各方签订之日起生效。

本合同一式肆份,甲方持贰份,乙方持贰份,具有同等法律效力。

19.2 对本合同内容做出的任何修改和补充应为书面形式,由各方加盖公章或签字后成为本合同不可分割的部分。

20. 其它

20.1 通知

任何与本合同有关的通知均应当以书面形式并以传真或快

递服务的方式送达至如下联系方式（甲、乙双方确认该等联系方式均为正确并可以有效送达）。传真以发出之日视为收悉日，快递以寄出之日起3日内视为收悉日，以多种形式发送的，以较快送达者为收悉日。

甲方通讯地址：【杭州市余杭区勾庄逸盛路 115 号杭州五丰办公楼 806】

传真：【 】

联系人：【】，电话：【】

乙方通讯地址：【】

传真：【】

联系人：【】，电话：【】。

倘若任何一方变更联系方式时，应及时以书面形式通知对方，并在对方签收确认后方为有效。如前述联系方式不准确或无法有效送达或一方联系方式发生变更未按前述约定有效通知对方的，则由此而引发全部责任和损失均由该方自行全部承担，且对方的所有通知均视为已合法送达。

乙方确认，租赁期限内，租赁房屋也是乙方有效通知地址。甲方在正常途径下无法将通知送达乙方的情况下（包括但不限于：电话、传真、电子邮件、EMS 等方式），有权选择将本合同项下的通知张贴于租赁房屋的门窗或墙面上；该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达了通知，并视为乙方已经知悉。

20.2 不得视为放弃

合同一方未能或延迟行使、或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其它权利的放弃。任何一方未要求

另一方履行义务，或延迟要求另一方履行义务，或要求另一方履行部分义务不得被视为对对方履行其它义务的放弃。

20.3 租赁房屋所占用范围内的土地使用权依法提前收回的或者/和被依法征收、征用的，本合同解除，双方互不承担违约责任，甲方应向乙方返还履约保证金及其它预收款项（如有）。

20.4 本合同条款所引用的标题只是方便陈述，不能用于解释本合同中的任何条款。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

附件

交付确认书

甲方：【杭州五丰联合肉类冷藏有限公司】

乙方：【 】

【2021】年【】月【】日，甲乙双方就乙方承租甲方位于【】的房屋（下称“租赁房屋”）签署了《租赁合同》。根据《租赁合同》约定，甲乙双方于2021年【】月【】日对租赁房屋的交付条件进行了验收。

经现场核实确认，乙方认可租赁房屋的现状（包括但不限于房屋内部装修装饰、水电负荷、公共事业管线、房屋外墙、门窗），确认租赁房屋符合《租赁合同》约定的交付条件。甲乙双方同意交接租赁房屋。

移交方：

(甲方)

接收方:

(乙方)

交接代表人:

交接代表人

【】年【】月【】日