合同编号：汽轮大厦-2022-25

 文 二 路 汽 轮 大 厦

房 屋 租 赁 合 同

**房屋租赁合同**

**甲方（出租方）：杭州国宇物产管理有限公司**

**乙方（承租方）：**

为明确租赁双方的权利义务，保护双方的合法权益，根据国家有关法律、法规，本着平等互利的原则，乙方按照甲方公开进场招租要求取得杭州市西湖区文二路385号汽轮大厦5楼房屋两年承租权，现就房屋租赁有关事宜签订如下协议，共同信守。

1. **租赁房屋地址、面积、用途及设施**

甲方愿将位于杭州市西湖区文二路385号汽轮大厦5楼房屋，建筑面积约 698.45 平方米的房屋租赁给乙方作 办公 使用。乙方保证不改变业态，如确需调整，须向甲方提出申请同意，并按照国家规定取得相应合法执照，依法经营，乙方自行负责办理相关手续和支付相关费用，并承担相应法律责任。若乙方私自改变业态，甲方有权终止合同。

甲方将按房屋现有建筑状况和水电设施提供给乙方使用，并提供乙方所需的证明文件。乙方对甲方所要出租的房屋已做了充分了解、实地察看无误，愿意承租该房屋。

**二、租赁期限**

该房屋租赁期为贰年。自2022年7月 日起至2024 年7月 日止。（其中装修期1个月，自2022年7月 日至2022年8月 日，装修期不计房屋租金）。租赁期间，任何一方不得无故提前终止房屋租赁协议，应提前三个月告知对方（政府拆迁除外），同时承担本合同未履行部分房屋租金的20%作为赔偿补给对方。

1. **租金及其他费用的结算与支付**

1、租金及物业费、水费、公共部位电费分摊、电费支付原则：租金及物业费、水费、公共部位电费分摊的支付实行先付款后使用的缴付方式；电费实施先使用后付款按实结算的缴付方式。

2、履约保证金：乙方自签订本合同之日起10个工作日内，须一次性向杭州产权交易所有限责任公司指定账户支付三个月房屋租金作为履约保证金，即人民币 元。履约保证金在合同正常履行结束后甲方向乙方不计息返还。

3、租金：租金基数为人民币 元/天/平方米，甲乙双方确认房屋年租金为每年人民币（大写） （小写） 元（含税）。上述房屋年租金金额不含每日水电费用和物业管理费，物业管理费以及水电等费用另行结算。

4、物业管理费基数为人民币0.15元/天/平方米，甲乙双方确认物业管理费为每年人民币（大写）叁万捌仟贰佰肆拾元壹角肆分（小写38240.14元／年）；水费720元／月；电费按表计：0.95元∕度（其中国家收取标准电费0.8元/度，分摊损耗电费0.15元/度）；公共部位电费分摊1080元/月。

5、综合前述费用，除履约保证金、按实结算的电费外，合同首年需支付费用合计为 元；合同两年支付费用合计为 元。

6、前述费用支付方式：转账支付，每3个月支付一次。在签订租赁合同后，乙方必须按时向甲方交付房屋租金、物业管理费、水费、公共部位电费分摊和电费。

7、前述费用具体付款方式和时间：乙方应自本合同签订之日起10个工作日内向杭州产权交易所有限责任公司指定账户支付本合同租赁期内首期租金、首期物业管理费和履约保证金（本合同签署当日，乙方交纳的交易保证金依次冲抵交易服务费、履约保证金、首期租金及首期物业管理费），水费、公共部位电费分摊和电费等费用由乙方向甲方指定账户支付。首期租金、首期物业管理费及履约保证金由杭州产权交易所有限责任公司支付至甲方指定账户。后续费用乙方每3个月向甲方指定账户支付，具体为7月、10月、1月、4月交付金额为人民币 元整。甲方收取租金，必须提供正式租赁发票。乙方在收到上述发票后10个工作日内支付相应租金。费用支付明细详见附件《费用支付表》。

8、甲方指定收款账户：杭州国宇物产管理有限公司

开户行： 工商银行建国北路支行 账号：1202022209004650207

如有变动，甲方会及时通知乙方。

1. **乙方的责任和权利**
2. 乙方保证所租赁的房屋在营业执照和政府部门批准业务范围内使用，不得影响居民及其他单位正常的工作和生活秩序，或有其他违法活动，否则视为乙方违约。
3. 租赁期内，乙方不得转租、转借或与第三方合用该房屋，或者对所承租的房屋及设备进行设置抵押、担保或其他权利负担。如乙方擅自转租或设置抵押等权利负担的，转租、转借及抵押等设置权利负担行为无效。甲方有权单方面终止合同收回房屋。
4. 乙方在租赁期间应遵循甲方各项安全规章制度，服从管辖区内有关职能部门的管理，认真做好治安、门前三包和消防安全保卫等工作。乙方法定代表人（承租人）为消防治安负责人。凡在租赁期内发生消防或安全事故的，由乙方负责处理并承担由此产生的民事、行政和刑事责任，并负责赔偿甲方的损失。
5. 租赁期内，甲方如需转让该房屋，应提前一个月通知乙方。同等条件下，乙方有优先购买权。
6. **房屋的修缮及装修**

 1、承租期内因房屋质量缺陷所发生的维修由甲方承担，乙方提前告知甲方需要进行房屋及其附着设施的维修，并协助配合。但因乙方阻扰甲方进行房屋维修而造成的损失由乙方承担。乙方擅自改变房屋结构或在租用时因使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复并承担由此引发的一切损失，给甲方造成损失的应予赔偿，乙方添加的设施设备及装修由乙方自行负责维修。

1. 乙方在租赁期内必须保持租用房屋建筑及附属设施的完好。乙方如需对房屋进行改造、装修的，应事前征得甲方书面许可，并向有关部门完成报批手续后方可进行，因此产生的全部费用由乙方承担。

3、合同期满或提前终止收回房屋时，未经甲方同意，不得随意拆除屋内外原有固定的装饰物以及损坏建筑物，除自行安装的设备可拆除外，其余设施及装修不得拆除和破坏；经甲方同意无需恢复原状的，附属装修无偿归甲方所有。在任何情况下，乙方均无权要求甲方赔偿任何装修费用，或就装修及附属设施向甲方提出任何要求、补偿或索赔。

**六、违约责任**

1、乙方如未按时交付房租应承担违约责任，违约金计算标准为乙方应付未付部分租金的3‰/天，乙方逾期超30天不结清欠款，甲方有权单方无偿解除合同，有权无条件收回该房屋，并且不返还履约保证金，由此造成的损失由乙方自行承担。

2、涉及乙方下列情况的，甲方有权终止租赁合同，同时，乙方必须承担由此引起的甲方损失、有关责任和经济补偿。

⑴未经甲方同意和有关资质单位设计，擅自改变房屋结构，影响房屋安全使用的；

⑵擅自更改本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法违章活动的；

⑶违法治安、消防、门前三包等有关法律和法规，经有关职能部门查处后，拒不整改和接受处罚的；

⑷乙方擅自将房屋转租、转让、转借他人或者调换使用，或者抵押、设置担保等权利负担的；

⑸乙方涉及用电负荷超过现有的电表容量的情况，经甲方提出后，不整改和增容，乙方必须承担由此引发的甲方损失、有关责任和经济补偿；

**七、不可抗力**

租赁期内如遇政府规划拆迁，或其他不可抗力因素，乙方应无条件服从，甲方不

承担任何赔偿责任。

 因上述原因而终止本合同时，房屋租赁费按照乙方实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

1. **其他事项**

1、甲方承担土地税。乙方因承租甲方营业用房而发生的相关规费按有关文件执行。承租房内的乙方自主系统由乙方维修、管理并承担费用。

2、本房屋租赁合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议，补充协议应符合国家、省、市有关房屋租赁管理规定。

3、因履行本合同过程中发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，依法向

甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

4、甲方不提供小车固定车位，停车位由乙方自行解决。

本合同签订后双方盖章生效，一式陆份，双方各执叁份，均具同等法律效力。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

负责人： 负责人：

委托代理人： 委托代理人：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

 2022年7月 日