**房屋租赁合同（样本）**

本合同当事人

出租方（以下简称“甲方”）：杭州滨江区留用地开发运营有限公司

统一社会信用代码：91330108MA2CDC0PX8

承租方（以下简称“乙方”）：

统一社会信用代码：

依据《中华人民共和国民法典》等法律法规之规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就乙方承租甲方房屋事宜，经双方协商一致，订立合同如下：

**一、租赁房屋的基本情况及用途**

1-1.租赁房屋位于：长河街道聚才路239号火炬创新中心3号楼3-4区域。

1-2.经双方确认，租赁房屋建筑面积约390平方米（含公摊，下同）。

1-3.经双方约定，乙方仅能将租赁房屋作为银行网点用房。

**二、租赁期限**

房屋租赁期限共7年，自 年 月 日 起至 年 月 日 止（以实际交付为准）。

**三、租赁保证金**

3-1.本合同签署之日起5个工作日内，乙方应向甲方指定账户支付租赁保证金人民币 元（大写： ），租赁保证金的金额相当于1个月租金。

3-2.本合同生效后，若乙方未按约支付首期租金，甲方有权单方解除合同，租赁保证金不予退还。

**四、租金及支付方式**

4-1.租赁房屋首年租金为人民币 元。每平方米的日租金为人民币 元，即租赁房屋的月租金为人民币 元（大写： ）。合同期内每三年租金递增 10% 。

4-2.租金的支付方式：租金三个月支付一次，首期租金计 元应于拿到产证后3个工作日内支付。此后乙方应按如下《合同期内付款时间表》所列金额和日期将租金汇入甲方下述帐户：

收款单位: 杭州滨江区留用地开发运营有限公司；

开户银行: 杭州联合银行浦沿支行； 帐号: 91330108MA2CDC0PX8。

**合同期内付款时间表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 支付时间 | 租金单价  （元/平米/日） | 应付金额（元） | 租金时段开始 | 租金时段结束 |
| 合同签订之日起五个工作日内 |  |  | 租赁保证金 | |
| 拿到产证后3个工作日內 |  |  | 年 月 日 | 年 月 日 |
| 年 月 日前 |  |  | 年 月 日 | 年 月 日 |
| 年 月 日前 |  |  | 年 月 日 | 年 月 日 |

甲方在收到乙方租金后向乙方开具等额发票。

1. **其它费用的承担**

物业管理费标准为租赁建筑面积每月每平方米人民币6.00元；大楼共用能耗分摊 1.50 元/㎡·月；电费价格根据浙发改价格【2021】362号文，由甲方参与市场购电的基准电价上浮10%执行（含变压器铜铁损、线损等，每月电费单价按国网浙江省电力公司代理购电价比例作相应调整）；水费单价4.70 元/吨。根据杭州市物价指数、园区物业管理服务成本以及参照周边同类大楼物业管理费标准等因素，每三年调整一次物业管理费标准在原物业费基础上涨幅10%，水、电及空调使用费结算价格按物价部门统一调整比例作相应调整。乙方应于收到缴费通知单后七天内支付上述各项费用。甲方已聘请物业服务企业进行日常物业管理与服务，并委托物业服务企业收取上述费用，具体费用支付详见物业服务协议。

租赁期间，甲方每150平方米提供1个停车位给乙方，其中平面固定停车位和机械停车位按1：4比例分配，固定平面车位按照每辆车550元/月标准收取，机械车位包月车位按每辆车450元/月标准收取，非固定车位按照每辆车400元/月标准收取，临停车位5元/小时30元封顶。

**六、合同文件构成**

6-1.本协议书与下列文件一起构成合同文件：

(1) 通用合同条款及其附件；

(2) 物业服务协议；

(3) 安全生产责任书；

(4）租赁房屋现有的装修及设施状况表。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成本合同文件组成部分，且各份文件具有同等法律效力。

6-2.本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。若本合同条款与补充条款有重复或矛盾，应以补充条款的约定为准。

6-3.双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成的，任何一方可按下列第2种方式解决：

（1）向杭州仲裁委员会申请仲裁；

（2）向房屋所在地人民法院提起诉讼。

**七、合同生效**

本合同经双方签字盖章后生效。

**八、签订时间**

本合同于2022年 月 日 签订。

**九、合同份数**

本合同连同附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份，各份具有同等效力。

**十、特别约定**

**特别声明：**

**甲、乙双方确认，双方均已阅读本合同及本合同第六条约定文件，对本合同及相关文件的含义、相应的法律后果已全部通晓和充分理解。**

甲方（盖章）：

法定代表人/代理人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人/代理人（签字）：

**通用合同条款**

**一、租赁房屋的装修及设施**

租赁房屋现有的装修及设施状况，由双方在本合同附件中予以列明，且该附件为甲方向乙方交付房屋和租赁期满后乙方交还房屋的验收依据。

**二、租赁房屋的用途**

2-1.在租赁期限内，乙方未经甲方书面同意不得改变租赁房屋的使用用途。

2-2.本合同签订时，甲方已向乙方出示租赁房屋的门牌证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、土地产证（2022年10月底前甲方可提供相关的产权复印件）。

**三、租赁保证金**

3-1.甲方有权从租赁保证金中扣减、抵销乙方应付而未付的各项费用（包括但不限于租金、水电费、空调使用费及物业管理费和设施设备损坏修复或赔偿费用等）和由乙方、乙方的工作人员和其来访人员故意或过失给甲方带来的损失。租赁保证金不足偿付上述款项的，甲方有权向乙方追偿。甲方扣减租赁保证金后，乙方需在收到甲方通知后十日内补足租赁保证金差额。

3-2.租赁期限届满，且乙方无违约行为的，甲方将在乙方按约交还房屋和办妥工商变更登记后的十四天内全额无息退还租赁保证金。

**四、其它费用的承担**

乙方除自行承担电话费、网络费、水电费及空调使用费等各项费用外，还应按照《物业服务与管理协议》的约定承担物业管理费（物业管理费按季支付，此后乙方应在每季度第三个月的20日前支付下一季度的物业管理费）。乙方应于收到缴费通知单后七天内支付前述各项费用。甲方已聘请物业服务企业进行日常物业管理与服务（含上述费用的收取）。若水、电、通讯和网络由于公共设施管理部门或营运商的原因停止供应或发生故障及损坏的，甲方无须就此对乙方承担任何责任。

**五、转租的约定**

5-1.租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得将承租的房屋全部或部分转租或与他人合用。

**六、租赁房屋的修缮责任**

6-1.租赁期限内，乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施。乙方承担承租范围内设施设备的维修养护责任。若因使用不当或乙方、乙方的工作人员和其来访人员故意或过失造成房屋及其他设施设备损坏的，由乙方负责修复赔偿。**乙方同意**，除不紧急修复可能造成严重后果外，乙方在收到甲方通知后十天内仍未履行维修责任的，甲方有权自行或委托他人维修，乙方承担由此产生的所有费用。

6-2.租赁期限内，对租赁房屋公用部位及甲方提供的公共设备设施非因乙方、乙方的工作人员或其来访人员故意或过失造成损坏的，由甲方承担维修责任

6-3.除租赁房屋内已有装修和设施外，乙方如需重新装修或变更原有设施的，应事先征得甲方和园区客户服务中心（或甲方聘请的物业服务单位，下同）的书面同意，装修设计方案（包括所用装修材料）须符合国家强制性规范。对应向有关职能部门办理报批或备案手续的装修或增设设施设备事项，须办妥有关手续并将相关审批或备案资料报送园区客户服务中心备案；否则，不得进场施工。乙方装修期间应采取相应的安全防护措施，并接受甲方和园区客户服务中心对施工的监督管理；乙方装修时不得破坏房屋结构、污损公共区域或改变园区内外的整体形象。对于乙方的装修、改善和增设的设备，甲方不承担任何责任。

乙方装修工程的消防设计、施工必须符合国家工程建设消防技术标准，并必须依照乙方向甲方或园区客户服务中心提交并经批准的方案及图纸进行；若有不符，乙方须整改至符合要求。乙方须按《消防法》第十条及政府有关部门的规定向政府有关部门提交该装修工程所有必要的申请及图纸等消防设计文件进行备案或审核。乙方不得在获得所有必要的政府有关职能部门的批准或备案及甲方或园区物业服务企业书面同意前，对该租赁房屋进行内部装修、分隔、安装设备或改造。乙方在获得批准前，已开始对该房屋进行内部装修、分隔、安装设备或改造的，乙方须对该行为引起的一切后果承担责任，包括但不限于进行的拆除附加部分和改造的费用。乙方须对甲方因乙方违反本约定而引起的一切损失、索赔开支（含诉讼费、律师费）负全额赔偿的责任。

乙方装修工程竣工验收后、入驻办公前，须按《消防法》第十三条的规定向政府有关职能部门申请验收或备案；未经验收合格或备案的，不得投入使用。

为确保园区安全和便于统一管理，乙方须在装修完成后1个月内提供自行装修范围内有关管线竣工图供甲方存档。

6-4.租赁期限届满或因其他原因终止本合同的，对乙方添置的设施、设备可由其自行收回；但乙方拆除添置的设施、设备时，不得损坏房屋；对乙方固定装饰装修部分，如乙方拆除导致房屋破坏的则由乙方需承担赔偿责任。乙方交还租赁房屋后，对于乙方遗留在房屋内的物品，均视作遗弃物，由甲方自行处理。

6-5.除紧急抢修外，甲方因公共安全需要或对房屋及其附属设施的正常维修，乙方应允许甲方在合理的时间内进入该房屋检查设施设备。若乙方阻挠甲方进行维修的，则由乙方承担因此产生的法律责任。

6-6.若因不可抗力导致房屋及其附属设施损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

6-7.若乙方租赁区域内有大楼玻璃幕墙，乙方在玻璃幕墙上张贴广告、标记、宣传标语等，应事先征得甲方和园区客户服务中心（或甲方聘请的物业服务单位）的书面同意。

**七、公共区域的约定**

7-1.乙方需在租赁房屋安装任何从房屋外部（含走廊、公共通道、房屋外墙等）可见的照明招牌、服务标志、广告、标记或宣传标语的，应经甲方书面同意，并向甲方提交详细的设计图纸、效果图等，必要时还需报经政府有关职能部门审查批准。

7-2.未经甲方书面许可，乙方不得在任何进口、楼梯、平台、通道、其他公共地方堆放或容许他人堆放物品。经甲方书面通知乙方清理公共区域物品，乙方未采取有效措施的，甲方有权处置非经许可堆放在公共范围内物品，乙方承担因此而产生的一切费用和责任。

**八、变更和解除本合同的条件**

8-1.租赁期限内，除本合同另有约定外，非下列情形之一的，不得变更或解除本合同：

⑴经双方协商一致；

⑵因任何一方严重违反本合同的约定，给对方利益造成严重损害，经对方书面告知后10日内仍未纠正的；

⑶因不可抗力致使本合同不能继续履行的。

8-2.任何一方需变更或解除本合同的，应提前二个月向另一方提出书面请求。因变更或解除本合同使一方遭受损失的，除本合同第9-1条（1）、（3）项外，提出方应承担相应违约责任。

8-3.乙方需提前终止本合同的，除承担实际退租前产生的房租及各项费用外，还应向甲方额外支付1个月租金作为违约金。

乙方先退租部分房屋并在该部分房屋退租后3个月内要求提前终止本合同的，前一条款所称违约金应为本合同项下全部租赁面积的月租金。

8-4.根据本合同约定解除本合同的，本合同在书面解除通知送达之日起解除，双方应在本合同解除后20日内办理完毕退租交房手续，并结清租金、能耗费、物业管理费等各项费用。乙方租金应付至办理完毕退租交房手续之日。

若乙方未按前款约定办理退租交房手续，租金计算至合同解除后的第20日。自合同解除后第20日的次日起，乙方同意租赁房屋内的物品被视为遗弃物，甲方有权单方处置，乙方不得因此向甲方主张任何权利。若甲方无法对被视为遗弃物的物品进行处置的，租金计算至乙方将前述物品全部搬离之日。

**九、乙方的违约责任**

9-1.租赁期限内，乙方出现违约情形的，甲方有权要求乙方承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。**乙方同意，**若乙方在合理期限内或甲方书面通知的期限内仍未消除违约情形的，甲方有权对乙方租赁区域采取停水、停电等措施，并要求乙方承担违约责任，且乙方不得以此要求甲方承担任何赔偿或补偿责任。同时，乙方自愿承担甲方为维权产生的诉讼费、保全费、律师费等全部相关费用。

9-2.租赁期限内，若乙方逾期支付租金的，乙方应承担欠费的违约责任；同时，甲方可要求乙方以欠费总额为基数按逾期之日2倍的LPR支付日违约金。

9-3.租赁期限内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担违约责任：

⑴未经甲方书面同意，擅自将房屋转租、转让、转借他人与他人合用或调换使用的；

⑵未经甲方书面同意，擅自改动房屋结构，或损坏房屋，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未修复的；

⑶擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用房屋进行违法违规活动；

⑷拖欠租金、物业管理费等费用累计半个月以上的；

⑸根据法律、法规规定允许收回房屋的其它情况。

9-4.租赁期限内，乙方逾期缴纳水电费、物业管理费或空调使用费等费用的，乙方应承担拖欠相应费用的违约责任。水电费、物业管理费及空调使用费等费用的日违约金按欠费总额的2‰计算。**乙方同意，**逾期达10天以上的，甲方有权采取停止供水、电、空调等措施，因此造成的一切损失由乙方自行承担，且乙方不得以此要求甲方承担任何赔偿或补偿责任。

9-5.租赁期限内，乙方未经甲方书面同意，中途擅自退租的，已付租金不予退还，租赁保证金归甲方所有；同时，甲方可要求乙方额外支付退租时月租金的2倍租金作为违约金。

9-6.租赁期限届满未续租的，乙方应在届满后的15日内返还房屋。乙方未经甲方同意逾期返还房屋的，乙方应按届满时双方所约定日租金的2倍支付日违约金；同时，**乙方同意，**甲方有权采取令乙方停止经营活动的措施（包括但不限于停止供水、停止供电、强制搬迁等措施），且乙方不得以此要求甲方承担任何赔偿或补偿责任。

9-7.租赁期限内，因乙方原因导致租赁房屋被有权机关查封的，**乙方同意，**被查封期间内乙方拖欠的租金、水电费、物业管理费等各项费用均按约定的2倍标准计付。

**十、甲方的违约责任**

10-1租赁期限内，甲方出现违约情形的，乙方有权要求甲方承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。若甲方在合理期限内仍未消除违约情形，乙方有权解除本合同，并要求甲方承担违约责任。

10-2.甲方未按约定将符合条件的房屋交付乙方的，甲方应向乙方支付相当于日租金2倍的日违约金。逾期15天，则视甲方不履行本合同，本合同自动解除。

10-3.租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修养护义务，致使房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方承担相应赔偿责任。

10-4.租赁期限内，甲方擅自解除本合同的，应将已收租金的余额及租赁保证金无息退还乙方，并按月租金的4倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足偿付乙方损失的，甲方还应继续赔偿乙方损失。

10-5.因甲方无转租资格，导致乙方在租赁期内无法继续租赁或者清退，除合同约定的违约金外，需补偿乙方相关损失，包括但不限于装修、无法营业导致的损失等。

**十一、检查与参观**

11-1.租赁期限的最后二个月内，若双方未签订续租合同的，甲方在合理时间内可带领潜在客户参观房屋，但不得影响乙方正常经营。

11-2.甲方及其园区客户服务中心在紧急情况下（如火灾、水管爆裂等情况）可直接进入房屋展开抢险工作。

11-3.本合同解除后，在乙方办理完毕退租交房手续前，甲方有权未经乙方同意时在物业服务企业陪同下进入房屋。

**十二、退租交房**

12-1.乙方退租交还房屋的，应向甲方和物业服务企业提交书面申请。经甲方和物业服务企业同意后，乙方可向甲方和物业服务企业办理退租交房手续。乙方与甲方和物业服务企业在房屋交接单上签字之日为乙方办理完毕退租交房手续之日。

12-2.除双方签定续租合同外，乙方未经甲方同意逾期返还房屋的，乙方应按日租金的2倍向甲方支付占用期间的日使用费。**乙方同意**，若乙方逾期15日未返还该房屋的，甲方有权自行进入房屋；同时，租赁房屋内的装修、设施、设备及其他未拆除或搬离的物品将被视为遗弃物，甲方有权自行处置，因此对乙方或他方造成的损失均由乙方承担相应法律责任，且甲方代为恢复原状之费用也由乙方承担。

**十三、其它条款**

13-1.租赁期限届满未续签、合同解除或租赁房屋被查封的，乙方同意将租赁房屋内的物品用于担保租赁保证金不足以偿付的房租、水电、空调、物业管理费及违约金、赔偿金等款项，并由甲方自行实现以上担保债权。

13-2.租赁期间，乙方应依据《安全生产法》、《消防法》、《浙江省安全生产条例》、《杭州市安全生产责任制规定》以及《杭州高新开发区（滨江）安全生产责任制规定》等法律法规的规定和浙政办发〔2006〕149号等有关安全生产的文件的要求，加强安全生产基础建设和管理工作, 建立和落实必要的安全责任制度与措施，防止生产安全事故，促进园区和谐、稳定、健康发展。因乙方违法违规而发生的各类安全事故，由乙方承担相应责任。同时，乙方在入驻前需与甲方或甲方指定第三方签订《安全生产责任书》，并接受甲方或甲方选聘的物业服务企业的监督。

（以下空白）