杭州市实业投资集团有限公司

房产出租合同（样本）

甲方（出租方）：杭州市实业投资集团有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就以下房屋的租赁达成如下协议：

**第一条 租赁物**

甲方同意将坐落于杭州市拱墅区体育场路257号天合写字楼三楼301室房屋(以下简称该房屋)出租给乙方，房屋面积423平方米，乙方对甲方所出租的该房屋已充分了解，自愿承租该房屋，并承诺不占用租赁房屋以外的空间。

**第二条 租赁期限**

该房屋租赁期为5年，自2022年11月1日至2027年10月31日止。

**第三条 年租金**

该房屋年租金为人民币 元整（￥ 元）。年租金每年在上一年的基础上递增5%，以此类推至合同履行完毕，本合同5年的总合计租金为人民币 元整（￥ 元）。

**第四条 履约保证金**

为确保租赁房屋的消防安全，双方应签定“消防、保卫、环保安全责任书”，乙方应按“责任书”的约定支付甲方履约保证金。该保证金不是乙方预付的租金、物业管理费，是乙方履行本《房产出租合同》及附件1《消防、保卫、环保安全责任书》约定义务的担保，如乙方违反本《房产出租合同》及《消防、保卫、环保安全责任书》的规定，甲方有权不予返还履约保证金或直接从该保证金中扣除相关费用，在租赁合同期满或终止后，扣除乙方应付款项并且办理工商执照地址注销或变更后十个工作日内，甲方退还该保证金（不计利息）。

**第五条 付款方式**

房屋租金乙方每半年支付一次，先付后用。租金支付方式：

1、首期六个月租金、交易服务费及履约保证金由乙方支付给杭州产权交易所有限责任公司。首年六个月租金计￥ 元、履约保证金（为第一年物业租金20%）计￥ 元和交易服务费（首年一个月租金计）￥ 元，三项合计￥ 元，在2022年 月 日前全部付清（已付的交易保证金转为交易服务费后多余部分转为履约保证金和相应成交款）。

2、若乙方逾期付款，每日按逾期额的千分之一向甲方支付违约金。逾期付款超过20天，视乙方根本违约，甲方有权单方面解除已签订的《房产出租合同》，乙方已付的交易保证金不予返还。

3、后续租金由乙方在每年的10月15日、4月15日前直接支付给甲方（详见支付明细表）。若乙方逾期付款，每日按逾期额的千分之一向甲方支付违约金。逾期付款过一个月，视乙方根本违约，甲方有权单方面解除已签订的《房产出租合同》，有权收回出租房屋，乙方的履约保证金不予返还。

**第六条 关于房屋租赁期间的有关费用**

在房屋租赁期间，以下费用由乙方支付，并由乙方承担延期付款的违约责任：水费、电费、通信费、停车费、小区物管费、因改变房屋用途增加的土地年租金及房屋租赁备案证办证费、涉及社会治安综合治理、“门前三包”、消防安全工作责任等费用。

**第七条 房屋用途**

乙方保证所租赁的房屋租赁用途为： 。乙方保证在该租赁房屋在约定的使用范围内，并按国家规定领取合法证照，依法经营，自行负责办理相关手续和支付相关费用，甲方不承担任何费用。

乙方保证在所租赁的房屋内不产生噪声、废气等有碍于居民居住的事件发生。租赁期内，乙方未事先征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门核准，不得擅自改变房屋的使用性质。

**第八条 维修养护责任**

该房屋若出现危房、楼顶漏雨、外墙破损由甲方负责维修，乙方应积极配合，维修期间影响乙方正常经营的，由乙方自行克服，甲方不予任何经济补偿。乙方应爱护房屋内各项设施，并负责对租用的门、窗、内墙、水电管线及房屋承担正常的维修保养，保证房屋的完好。因乙方管理使用不善，造成房屋及其相关设施的损失，由乙方承担修复和赔偿责任。租赁期间，防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，乙方应与甲方签订责任书，执行管理部门规定并服从甲方监督检查。对检查出来的隐患立即进行整改，否则应承担全部责任。

**第九条 关于装修和改变房屋结构的约定**

乙方不得随意损坏租赁物及设施，如需装修或增设对房屋结构造成影响的设备，需事先征得甲方书面同意，费用由乙方自理。乙方装修或拆改变动房屋结构，或损坏房屋和设施，由乙方负责无条件的纠正并修复。乙方装修应根据需要酌情投入，合同期满或乙方退租时，租赁房屋装修的不可移动部分归甲方无偿所有，甲方不予任何补偿，乙方不得随意拆除或破坏，否则乙方应承担赔偿责任，但双方另有书面协议的除外。

**第十条 租赁期满或提前终止后房屋归还**

租赁期满后，本合同即终止。若甲方继续对外招租，在同等条件下乙方享有优先承租权。但应按照国家相关法律法规办理和行使。

在租赁期届满前或本合同提前终止之日起3日内，乙方必须腾空并做好租赁房屋的清洁卫生后，交还甲方，确保租赁房屋及附属设施处于整洁、完好状态：如乙方未在上述规定期限腾空交房的，视作乙方自动放弃房屋内的设施及物品，甲方有权进行处置，因处置所产生的费用甲方有权从保证金中扣除；如乙方对租赁房屋的清洁卫生工作未获甲方书面认可的，甲方有权自行或者聘请第三方做好租赁房屋的清洁卫生，产生的相关费用甲方有权从保证金中扣除。

**第十一条 因乙方责任终止合同的约定**

乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同，收回房屋，按乙方退租处理，如造成甲方损失的，由乙方承担赔偿责任：

1．擅自将承租的房屋转让、转租、转借他人或擅自调换使用；

2．擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途；

1. 拖欠租金达一个月以上；

4．利用承租房屋进行违法活动或违法经营；

1. 故意损坏承租房屋；

6．将承租房屋用于设立会所。

**第十二条 提前终止合同**

租赁期间，甲、乙中一方确因重大原因需要终止双方租赁关系的，可提前一个月通知对方，经双方协商同意，要求提前终止合同方需支付对方本合同一个月的租金补偿，甲方退还剩余租金，乙方退还租赁房屋。

如因国家建设、不可抗力因素或出现本合同第十一条规定的情形，甲方有权提前终止合同，并提前30天书面通知乙方。如合同期未到期，乙方的经营损失甲方不予补偿。

**第十三条 违约责任**

租赁期间双方必须信守合同，任何一方不得违反本合同的规定。

因乙方拖欠租金的，除应及时如数补交外，每逾期一日，应按逾期未付款项的日息千分之一计缴滞纳金。逾期一个月以上，甲方有权收回房屋，终止本协议，并额外要求乙方赔偿甲方逾期同期租金三倍的违约金。

若乙方未按本协议第十条约定期限或要求办理腾退手续并向甲方交还房屋的，每逾期一日，则乙方应向甲方支付日租金三倍的违约金，直至乙方完成腾退并向甲方交还符合本协议约定和甲方要求的房屋。

**第十四条** 乙方应对房屋做好合法经营管理工作，不得转租。乙方要做好防火、防水、防盗偷的检查工作，及时发现各类不安全因素，若发生上述事故由乙方自行负责，若上述事故造成房屋受损的，由乙方负责赔偿或修复。

**第十五条 双方约定的其他事项：**

1. 该出租房屋的房屋质量、建筑面积、具体位置及该房屋水电容量以现场展示为准。

2、乙方在该租赁物业内开展及经营其业务前，应向政府主管部门取得所有必要的执照、批准或许可证等，自行办理相关的许可证及相关登记文件，承担由此产生的费用。乙方应确保该执照、批准或许可证在租赁期限内完全有效，及在各方面均符合该执照、批准或许可证的规定。并且，乙方在该租赁物业的经营活动不得违反有关的法律、法规，必须确保其经营的合法性，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果。

乙方已明确知悉并接受租赁房屋的规划用途、产权情况、性质等限制条件，乙方承诺不因此提出索赔。乙方对其租赁用途所需的相关审批、备案、办证等手续以及法律、法规、规章、政策要求均已清楚了解，对相应风险已知悉并自愿承担。若乙方需临时改变房屋（土地）使用性质，相关审批及手续由乙方自行办理，由此产生的费用由乙方承担。对于相关部门是否批准，甲方不作任何保证、不承担任何责任，乙方承诺不因此提出索赔。

3、房屋总价按以下比例分配物业租金和物业管理费：总成交价的82%由出租人甲方收取并向乙方出具租赁发票；总成交价的18%由杭实物产发展（杭州）有限公司收取并向乙方出具物业管理发票。

4、乙方在装修时投入资金改造形成的设施设备等财产所有权属于甲方，乙方在合同期内有使用权，合同期满或乙方退租时，该投入形成的归甲方无偿所有，甲方不予任何补偿，乙方不得随意拆除或破坏，否则乙方应承担赔偿责任。

5、乙方如违反《物业管理合同》，甲方有权终止《房产出租合同》。

**第十六条** 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议，因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的，双方互不承担责任。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

**第十七条** 本合同自签订之日起生效。如果在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成时，可向房屋所在地人民法院起诉。

**第十八条** 本合同一式六份，甲方执二份，乙方执一份，其余送有关部门，均具有同等效力。

**第十九条** 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

（以下无正文）

甲 方：杭州市实业投资集团有限公司

代表人：

联系电话：88375815

乙 方：

代表人：

联系电话：

2022年 月 日

附件1：《消防、安全、环保安全责任书》

附件2：《租金支付明细表》

**租金支付明细表**

承租方须按以下日期、金额支付租金给杭州市实业投资集团有限公司并由该公司出具租赁发票。

帐号名称：杭州市实业投资集团有限公司

帐 号：1202020109903316808

开户银行：工行羊坝头支行

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 付款  期号 | 付款日期 | 租金时段 | 支付金额（元） |
| 1 |  | 履约保证金 |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |
| 6 |  |  |  |
| 7 |  |  |  |
| 8 |  |  |  |
| 9 |  |  |  |
| 10 |  |  |  |
|  | 合计 |  |  |