**商业网点租赁合同**

（标段 ）

甲方（出租人）：杭州市摄影服务公司

住所地：杭州市西湖区灵溪南路3号

送达地址：杭州市西湖区灵溪南路3号

联系人： 联系方式：

乙方（承租人）：

送达地址：

联系人： 联系方式：

根据国家、省有关法律、法规和本市的有关规定，甲、乙双方在自愿、公平、诚信、等价有偿原则的基础上，同意就下列商业网点租赁事项，订立本合同，并共同遵守。

**第一条、商业网点基本情况**

1、甲方经公开招租后将坐落在西湖风景名胜区的商业网点出租给乙方使用，出租面积为 平方米。乙方已对商业网点详细查看，对其性质、用途及装修、设施状况等充分了解并表示认可，并无异议，确认各项条件及状况均能满足其租赁用途、符合乙方要求及合同目的。乙方保证所租赁的商业网点经营业态为商业（以办理营业执照经营范围和甲方及景区职能部门要求为准）。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | **网点名称** | **地址** | **面积（m²）** | **3年租金（元）** |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |
| **总计** |  |  |  |  |

 **第二条、租赁期限**

1、该商业网点租赁期为3年，自2022年12月31日起至2025年12月30日止，以实际交付之日起算租期。若原承租人未能在原合同2022年12月30日租期到期后7个工作日内交还商业网点的，甲方有权延迟交付，乙方同意无条件等待该租赁商业网点的清退，直至交付止，等待期间不得要求退回已交的首期租金、履约保证金、交易服务费或修改《商业网点租赁合同》。

2、甲方、乙方签署《交付确认书》后，即交接完毕，签署之日为该商业网点实际交付日。

**第三条、商业网点租金及履约保证金**

1. 合同总价：3年年租金之和：

金额（人民币大写） 元整，小写￥ 元。

第一年租金金额（人民币大写） 元整，小写￥ 元。

自第二年起，年租金在上一年租金总额基础上逐年递增4%，即:

自 年 月 日起，至 年 月 日，年租金（人民币大写） 元整，小写￥ 元整。

自 年 月 日起，至 年 月 日，年租金（人民币大写） 元整，小写￥ 元整。

2、乙方在本合同签订生效后3个工作日内，将第一年的租金及履约保证金支付至杭州企业产权交易中心有限公司指定账户。否则甲方将按照乙方违约处理，有权单方面解除合同。交易保证金由杭州企业产权交易中心有限公司扣除相关手续费用后归甲方所有。

3、杭州企业产权交易中心有限公司指定收款账户

户名：杭州产权交易所有限责任公司

开户行：杭州银行市民中心支行

账号：3301040160002045899

4、第二年度、第三年度的租金，乙方需在上个年度租期到期前2个月支付给甲方。

5、履约保证金

（1）乙方向甲方缴纳的履约保证金为首年租金的10％。履约保证金（人民币大写） 元整，小写￥ 元；

（2）在租赁期限内，乙方应保证履约保证金保持足额状态，发生违约后5个工作日内扣除，并在收到甲方书面通知之日起5个工作日内将扣除的履约保证金部分补足，否则视作乙方违约，甲方有权单方面解除合同，没收剩余履约保证金，并要求乙方支付当年2个月租金作为违约金。

（3）履约保证金的退还：本合同期满或提前解除的，在乙方付清租金、水、电、赔偿款等各种费用且乙方按本合同约定返还租赁商业网点、注销以该租赁商业网点为营业住址的相应证照，经甲方书面确认后，交还甲方出具的履约保证金收据，在甲方扣除所有违约金后5个工作日内一次性无息退还给乙方。

**第四条、付款方式**

1. 商业网点租金乙方按一年为一期支付，先付后用。

2、乙方应按照合同约定的支付日期内将年租金以银行转账方式存入甲方指定账户，如甲方收款账户发生变更，以书面的形式通知乙方。

3、甲方收款账户：

户名：杭州市摄影服务公司；

开户行：宁波银行股份有限公司杭州分行；

账号：71010122002124195。

**第五条、甲方责任**

甲方应保证出租商业网点的基本使用功能（乙方装饰及添置设施除外），负责对商业网点、主体结构及其附着设施的维修。甲方需维修时，提前15个自然日书面通知乙方，乙方应积极协助和配合。因乙方阻挠而产生的后果，则概由乙方负责。因甲方维修延误造成乙方遭受损失的，甲方负责赔偿。

**第六条、乙方责任**

1、商业网点交付后，乙方须在2个月内办妥营业执照及经营手续（营业执照中的经营人需与承租人一致、经营范围与承租项目业态相符），无正当理由逾期或不办，甲方有权按第十条第1点违规经营处罚，直至解除合同，并没收全部履约保证金，不退还已收租金。

2、乙方应做好门前三包，费用自负，同时负责临街的各项社会性工作及承担所发生的费用。

3、租赁商业网点的水、电、网络、电话、物业等相关费用由乙方全额承担并支付，双方按以下约定缴纳相关费用：

（1）由甲方代缴代扣的，在甲方代缴后五个工作日内，乙方支付给甲方，逾期支付的，按违约责任处理。

（2）由乙方直接缴纳给相关部门的，乙方应自行、及时、足额缴纳，因拖欠费用导致的处罚等事项由乙方负责承担。

4、在租赁期限内，乙方保证在该租赁商业网点所规定的用途范围内，遵守公安、消防、城建、环卫、市政、工商、税务、卫生等部门的管理规定，按国家规定依法经营，自行负责办理相关手续和支付相关费用。

5、乙方负责租赁商业网点的消防和安全工作，不得在商业网点内存放易燃、易爆、化学危险品。

6、乙方经营中所需的一切货物、材料等，由乙方自行处理运输及仓储事宜。

7、乙方未经甲方同意不得随意暂停营业，如有特殊情况应事先征得甲方书面审批同意。

8、租赁期限内，如水、电、暖气、门、窗、设备设施等出现损毁的，均由乙方负责维修并承担维修费用。若网点归还时乙方未维修完好的，由甲方负责维修，乙方承担后期维修所产生的一切费用，甲方有权在履约保证金内扣除维修相关费用。

9、乙方不得擅自改变商业网点的结构和使用性质，如需对商业网点进行改造、装修或增扩设备，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门办理审批同意手续后，方可进行。

10、乙方不得擅自将商业网点转租、转借他人或调换使用（政府要求行为除外）。

11、因西湖风景名胜区是国家5A级景区和世界文化遗产，承租网点位于景区范围内，乙方应教育工作人员自觉维护景区“窗口”形象，使用的经营设施必须符合风景区景观要求，自觉接受甲方和职能主管部门监督、管理和相关处理。乙方作为其经营范围安全的第一责任人，要充分考虑该经营范围内的安全，要根据与甲方签订的安全责任书落实好经营场所内的安全保卫工作，自觉接受甲方的监督管理，配合甲方及相关部门的业务指导、检查，对发现的问题，积极做好整改。若遇亚运会等重大活动，乙方服从景区统一安排，若因此致使乙方无法正常营业的，由乙方自行承担责任，甲方不予补偿及退还租金。

12、本合同无论在任何情况下终止或解除，乙方必须在本合同终止或解除之日起一周内到工商税务部门办理营业执照、税务登记证注销手续，脱离与租赁网点的一切关系，否则甲方有权没收履约保证金。

**第七条、租期届满处理**

1、租赁期满，甲方有权收回全部商业网点。乙方应于租赁到期当日将按甲方交付时原状恢复或者装修后的样子进行交还甲方。乙方除对自行安装的设备可拆除，其余不可移动的设施及装饰装修均不得拆除和破坏，无偿归甲方所有。

2、租赁期满，如乙方逾期未归还商业网点，则每逾期一天应向甲方支付日租金2倍的违约金，且甲方有权自行腾退网点，乙方遗留在商业网点内的物品甲方可自行处置，由此产生的腾退费用由乙方承担，在履约保证金里扣除。

**第八条、双方约定的其他事项**

1、出租商业网点的移交在甲方和乙方之间进行。

2、该出租商业网点的质量、面积、具体位置及水电状况等情况均以现场展示为准。

3、本合同首部载明的送达地址、联系方式作为本合同项下事项的通知送达地址及电子送达方式，如因履行本合同发生诉讼的，上述地址、手机号码作为法院的送达地址。甲方及法院有权通过向乙方预留的手机号码发送信息的形式作为通知乙方的约定途径。

**第九条、不可抗力等**

1、在租赁期内，因不可抗力、城市规划或市政建设需要拆除、改造乙方租赁的商业网点或因政府因素收回该出租商业网点，致使本合同不能继续履行，不视为甲方违约，甲方无需另行赔偿或补偿，租金按照乙方实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

2、因政府实施征收、收购、置换该商业网点，所产生的补偿款、收购款归属甲方，与乙方无关，本合同解除终止。

**第十条、违约责任**

1、因乙方在经营过程中被投诉并被景区属地各管理处处罚的，每次扣除履约保证金2000元；被区以上相关政府部门处罚或新闻媒体曝光的，每次扣除履约保证金5000元。以上情况累计达到3次，甲方有权单方面解除本合同，没收履约保证金，已交租金不予返还。乙方承担违法经营而产生的一切经济和法律责任。若上述款项不足以弥补甲方实际损失的，乙方应另外支付赔偿款至满足甲方实际损失额为止。

2、乙方任何一期租金逾期支付不足30个自然日，则每日按本期应付未付租金的万分之五向甲方支付违约金，逾期超过30个自然日的，甲方有权单方面解除合同，没收履约保证金，已交租金不予退还，同时乙方按当年月租金的2倍向甲方支付违约金。

3、由甲方代缴商业网点的水、电、网络、电话、物业等相关费用，逾期支付的，乙方每日按逾期额的万分之五向甲方支付违约金，同时甲方有权从履约保证金中扣除。

4、租赁期内，甲方无正当理由，提前收回该商业网点的，甲方应按月租金的2倍向乙方支付违约金。乙方未经甲方同意中途擅自中止合同的，乙方已支付的租金与履约保证金不予退还，同时乙方应按当年月租金的2倍向甲方支付违约金。

5、乙方因违反消防和安全工作给甲方造成损失的，根据损失金额由乙方负责全额赔偿，并承担由此而产生的一切法律责任，甲方视乙方违约有权没收履约保证金。

6、乙方未经甲方书面同意自行暂停营业的，甲方按照暂停营业的天数，以1000元/天为基准向甲方支付违约金，甲方有权从履约保证金中扣除。

7、租赁期内，乙方有下列行为之一的，视乙方违约，甲方有权单方面解除本合同，收回该商业网点，已付租金不予退还，履约保证金全部没收，且甲方有权主张当年年度租金的20%的违约金及主张权利产生的律师费等维权费用，由此造成甲方其他损失的，乙方应予以赔偿：

（1）擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该商业网点进行违法活动的；

（2）未经甲方同意，擅自拆改变动商业网点结构，或损坏商业网点，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

（3）未经甲方同意，乙方擅自将商业网点转租、转借他人或调换使用的（政府要求行为除外）。

**第十一条、其他**

1、合同发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的依法向商业网点所在地人民法院起诉。

2、本合同未尽事宜经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同项下的附件作为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，经甲、乙双方签字盖章后生效。（注：个人承租的签名加按手印，单位承租的法定代表人或负责人签名并盖公章。）

（以下无正文）

甲方（出租人）（签章）：

地址：杭州市西湖区灵溪南路3号

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人： 联系电话：

签订日期：

乙方（承租人）（签章）：

地址：

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人： 联系电话：

签订日期：