**房屋租赁合同**

 出租方（甲方）：

 法定代表人：

 承租方（乙方）：

 法定代表人：

 招商代理方（丙方）：

 法定代表人：

项目名称：



签订时间： 年 月 日

签订地点：

**房屋租赁合同**

**甲 方：**

**法定代表人：**

**住 所 地：**

**乙 方：**

**法定代表人：**

**住 所 地：**

**丙 方：**

**法定代表人：**

**住 所 地：**

签约三方旨在充分发挥各自在资源、资金和管理上的优势，提升风景区经营品位，健全旅游服务设施，努力为广大游客营造一个良好的旅游环境，并通过本合同的全面履行，实现杭州西湖(西溪)景区持续开发和建设的合同目的。

经甲、乙、丙三方友好协商，就本合同项目所涉及的房屋、场地租赁、使用和管理等有关事宜签订如下合同，以资共同遵守。

**第一条 租赁标的**

甲方将其所有（或依法授权取得）的杭州西湖(西溪)景区范围内下列房屋租赁给乙方使用。

（一）房屋坐落于杭州市 区 ，为甲方管理地界。

（二）房屋建筑面积共计约 平方米，室外面积 平方米。出租房屋《房屋所有权证》号码为 ，《国有土地使用权证》号码为 。

房屋建筑面积以产权证明和测绘机构实测面积为标准，甲乙双方确认具体房屋建筑位置、房屋所属使用区块内乙方可使用的场地范围符合本合同及附件约定。

（三）房屋建筑物或使用区块内使用场地的使用条件、技术条件如供水、电、气、热标准，空调，通信、网络状况，交通、通道、停车条件，招牌、指示牌与广告牌设置位置，物件清场情况、装修条件等（如有）按原状描述并交付。合同期内乙方使用甲方的其它动产，应妥善保管、维修，归还时确保完好，并能正常使用。

（四）本合同签订时，甲方已对房屋租赁标的物一切情况包括相关使用条件和技术条件向乙方作了全面披露，乙方已进行了实地考察和尽职调查，同意以房屋租赁标的物现状和本合同及附件约定的条件接受合同标的物交付。

（五）如遇房屋所在公园，景区收、售门票，乙方员工凭甲方提供的出入证进入公园。

**第二条 租赁期限**

（一）房屋租赁期限为 年，自 年 月 日至 年 月 日止（其中 年 月 日至 年 月 日为乙方装修期）。甲方可视具体情形与乙方协商调整租赁起止日期。

（二）装修期优惠按以下（ ）方式执行：

1、无装修期约定；

2、装修期（ ）日按优惠租金支付，优惠租金按每日 元计；

3、装修期（ ）日免租金。

**第三条 房屋租金、服务费及其支付**

（一）房屋租赁使用费由房屋租金和服务费组成，房屋租金占比98.5%，服务费占比1.5%。每年房屋租金分别为人民币 万元，（大写人民币 元整），每年服务费为人民币 万元，（大写人民币 元整）。本合同采取先交租金、服务费后租用的原则，乙方应按下表约定按期支付房屋租金、服务费（遇法定节假日顺延至次日）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **租赁期间** | **租金金额（单位：万元）** | **支付租金对应租期** |
| 第一年 |  |  |
| 第二年 |  |  |
| 第三年 |  |  |
| 第四年 |  |  |
| 第五年 |  |  |
| 备注：第一年房屋租金于合同签订之日起七个工作日内支付，第二年起一年一付，先付后用，乙方须在对应租期开始日十五个工作日前将房屋租金支付至甲方账户。 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **租赁期间** | **服务费金额（单位：万元）** | **支付服务费对应租期** |
| 第一年 |  |  |
| 第二年 |  |  |
| 第三年 |  |  |
| 第四年 |  |  |
| 第五年 |  |  |
| 备注：第一年服务费于合同签订之日起七个工作日内支付，第二年起一年一付，先付后用，乙方须在对应租期开始日十五个工作日前将服务费支付至丙方账户。 |

（二）房屋租金由乙方支付给甲方指定银行账户，甲方收到当期足额款项后开具由税务部门统一监制的等额发票给乙方。服务费由乙方支付给丙方指定银行账户，丙方收到当期足额款项后开具由税务部门统一监制的等额发票给乙方。

（三）乙方另应自行承担房屋承租期间的水、电、气、通信等资源使用费，水、电、气如并入甲方统一抄表，由甲方向乙方收取，乙方在甲方告知后 日内支付，单独计表则乙方按照单独计表计量自行缴纳（具体见附件一《水费、电费等费用支付协议》）。在合同签订之日 日内，乙方应向甲方交纳合同履约保证金 万元，合同期内乙方有违约情形的，甲方有权在履约保证金中直接扣除相应的违约金、赔偿金、费用或处罚款等，乙方应在收到甲方的扣除通知之日起【】日内补足保证金至合同约定数额，逾期补足的，视为乙方违约，乙方应根据合同第八条约定承担违约责任；乙方无违约或其他被扣除情形的，合同期满时予以归还，但不计利息。

（四）乙方在房屋租赁期间因经营或经营有关所产生的一切费用均由其自行承担。

（五）租赁期届满或本合同解除、提前终止后一个月内，乙方应当将注册在租赁房屋内的公司或经营机构迁出，即不得继续将该地址作为注册地址使用，但甲方书面同意的除外。逾期迁出的，每逾期一天按照年租金的万分之一向甲方支付违约金。

**第四条 租赁房屋用途**

租赁房屋仅作为乙方或其经营机构经营使用，该场地的业态范围为游客服务的综合副食品商店，引进预包装食品、旅游纪念品售卖等。房屋租赁期间必须对公众开放，具体营业范围以工商部门核定乙方经营机构的营业执照所载经营范围为准。乙方或其经营机构申请设立及变更的经营范围应事先与甲方协商并取得甲方同意，符合甲方整体商业网点的经营规划需要，未经甲方书面同意不得从事与甲方整体商业网点经营有同业竞争的业务。

甲方基于公益、公众性和政府活动需要临时使用与租赁房屋毗邻的场地、设施设备等，乙方应予配合，不应以影响其经营阻止、限制。

**第五条 甲方权利义务**

（一）甲方确认，甲方有权或确保已经获得授权签订本合同。至本合同签署之日，出租房屋、场地及附着物、设施和设备没有权属争议，不存在抵押、质押或其他任何形式的担保物权等影响合同生效和履行的情形。

（二）甲方在乙方付清首年度房屋租金、服务费和所有保证金（如有）之日起＿＿日内将租赁标的按现状交付乙方使用。乙方逾期付款的，甲方有权顺延房屋交付，由此导致合同解除等任何后果由乙方自行承担。

（三）甲方有权依照《西湖风景名胜区管理条例》和《杭州市公园管理条例》等管理规定及本合同附件三《消防安全目标管理责任书》和附件四《维护稳定目标管理责任书》对乙方实施相关职能管理。乙方应接受和服从甲方管理。

（四）甲方可向乙方提供房屋使用证明等资料，协助乙方办理该商业网点经营机构的工商注册、税务登记与经营相关的手续。

（五）甲方依据有关法律法规在其职权许可范围内，协助并依法指导、检查、督促乙方合法并符合本合同约定使用房屋和经营场所。

（六）除非乙方违反法律法规或本合同约定，甲方不得干预乙方在租赁房屋内经营机构的自主经营行为。

**第六条、乙方权利义务**

（一）乙方在付清首年度房屋租金、服务费和所有保证金后，依照本合同取得房屋承租权。为整体经营需要，乙方应依法在房屋所在地成立经营机构。

（二）乙方承租房屋后进行独立经营活动，并应当以承租房屋为经营场所，依法设立公司或经营机构，根据法律规定和属地原则在西湖风景名胜区进行工商注册和税务登记。乙方有义务将该等本合同义务告知乙方设立的公司或经营机构并确保其履行，并要求与该公司或经营机构按本合同约定与甲方、丙方签订补充协议。

（三）乙方应依法和按本合同约定合法经营，依约使用承租房屋范围内的园林设施，各方协商确定范围内的“门前三包”（具体见附件 二 ），以及污水管网、隔油池、隔筛池（如存在需要）由乙方负责日常维护、清理并承担费用。乙方及其经营机构经营产生的垃圾清运工作由乙方自行负责，做到日产日清，清运费由乙方承担。

具体事项明确如下：1、乙方承担租赁期内建筑的保养性维护，开业前的房屋修缮，不得破坏原建筑结构和擅自改变外立面；2、若该房屋为木结构，乙方在装修期间须做好白蚁防治（须与正规白蚁防治机构签署防治合同并提交甲方备案），因白蚁防治不到位引起的问题，由乙方负责；3、因装修引起的问题和所有费用由乙方负责。

（四）乙方对经营场地的装潢、装修及户外广告、空调的外挂设置、改变结构外环境及基础设施、增容或改造房屋技术条件等均应先征得甲方书面同意，并按需要和规定将相关方案报杭州西湖风景名胜区管委会及有关职能部门批准后方可实施，所需费用由乙方自行承担。乙方前述方案实施中必须依法做好文明、安全施工，服从甲方监督管理。因乙方经营需要增加灯光照明，必须经甲方及相关部门书面同意，所需安装维护费用和电费由乙方自行承担。

乙方因经营需要增加经营面积，在经甲方书面同意并获取所有应当审批和许可的相关职能机构的批准手续的前提下，方可进行建设。增加经营面积的建设费用，由各方事先协商签订补充协议，根据所增加的面积调整合同现有面积、租金和经营使用的时间等条款。增加面积部分的租金，合并调整计入合同总年度租金。

（五）鉴于乙方经营项目是对社会公众开放的营业项目，在经营中必须遵守政府颁布的各项法律法规和政策要求。乙方承诺不以封闭式的、只对会员开放的“会员制”模式经营，不进行最低消费标准和限制游客进入，不得在未取得甲方书面同意的前提下擅自暂停营业；承租房屋及内部、周边休闲场地需留足游客疏散通道及公共活动场地；休闲场地、草坪和绿化带不得摆放商品柜台、冰箱（柜）、桌椅、广告伞等商业经营设施及其它有碍观瞻的物品；从事大型经营和宣传广告活动（达到 人数的）须根据权限报相关管理部门审批和甲方书面同意。

（六）未征得甲方书面同意及未办理合同权利义务转让手续，乙方不得擅自整体或部分转让依据本合同取得的房屋承租权、经营权；未经甲方书面同意，不得向第三方转租或变相转租承租房屋。

（七）合同期内乙方不得以本合同取得的房屋或其依附的附属设施设定担保或抵押；未征得甲方书面同意，乙方确保不以本合同承租权设定权利质押，否则甲方有权解除合同，并追究乙方违约责任。

（八）因西湖（西溪）景区是国家5A级景区和世界文化遗产，承租房屋位于景区范围内，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，如增加监控、报警系统，或落实专人负责。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，对发现的问题，积极做好整改工作。乙方如需举办活动需报甲方及相关部门书面同意后方可实施。

（九）对于承租房屋位于收费公园景区的，乙方员工车辆应按西湖（西溪）景区管理制度统一安排，停放有序。乙方应当负责乙方客户在经营场地内的人身和财物安全，车辆进出须注意安全，如发生安全事故造成的人身、财产损失均由乙方负责并承担相关费用。如遇甲方有接待任务、举行活动或突发事件需使用停车场时，乙方应无条件让出停车场供甲方使用，并服从甲方安排。乙方在使用过程，须自行处理好与周边商家的关系。

（十）乙方所经营的项目需符合国家环境部等相关要求，采取相应的大气污染防治工作措施，严格履行挥发性有机物污染监管等大气污染防治义务。

**第七条 合同权利义务终止**

除本合同其他约定外，

（一）本合同因期满终止或各方协商同意提前终止、解除或届满时，乙方应按甲方及本合同要求及时腾退并返还房屋，并有权拆除并取回乙方所投资的（除装修、装潢外）可移动设施设备，拆除时不得损害建筑物或拆除建筑物本身之装修、装潢和电力、给排水、燃气等管网设施设备，乙方对房屋增容或改造的投入和相应设备设施，在合同到期后悉归甲方所有，乙方不得拆除或要求补偿。拆除后所产生的各类垃圾，乙方应及时清理，若超过三个工作日不清理的，甲方可代为清理，清理费用由乙方承担。

乙方在前述终止日期前未拆除取回之物品，视为乙方放弃遗留物之所有权，悉归甲方所有和处置，乙方未配合的，甲方有权留置拆除物并清理留置物，乙方放弃任何形式的索赔主张并自负后果。若交还房屋时，因乙方原因造成房屋本身结构体有损坏的，乙方须按实际情况赔偿或修复。

（二）甲、乙双方因故需要提前解除本合同的，可提前3个月向对方提出合同终止及解决终止后事宜之书面方案，经对方同意，可以协商提前终止合同，并按本合同约定赔偿各方损失。甲、乙双方经协商一致提前终止合同的，丙方应予以认可，但丙方已收取的服务费不作退还，且乙方还需向丙方支付剩余租期内未缴的全部服务费。

（三）承租的房屋或房屋所在场所、场地若遇政府重大项目调整、改造等因素，致使本合同无法履行而需提前终止合同的，双方同意按甲方确认的社会中介（资产）评估机构出具的评估值补偿乙方所投入的装潢及设施等项目投资。房屋租金按实际交付使用期限计算，预交多余部分由甲方按实归还乙方（不计利息）。若由此造成乙方损失，甲方不予补偿。丙方已收取的服务费不作退还，且乙方还需向丙方支付剩余租期内未缴的全部服务费。

（四）乙方应在本合同终止当日，处理好相关事宜，包括结清水电、办理迁出手续、顾客的告知解释及善后事宜等，将房屋交还甲方。逾期交还房屋的，乙方须从合同终止日开始按当年租金折算的日租金的两倍向甲方支付房屋占用费。同时，甲方有权扣除全额保证金，并要求乙方赔偿损失并承担由此产生的一切后果。

（五）若乙方出现欠交租金(包括浮动租金部分)、水电费及服务费等违约情形，在甲方和/或丙方通知乙方整改履行期截止日乙方仍未履行的，乙方将承担违约责任并赔偿甲方和/或丙方由此产生的所有损失。甲方同时有权解除合同，并要求乙方在合理期限内腾退、交还房屋，若乙方未按照通知规定的时间交还房屋，甲方有权按上一款约定采取措施。

**第八条 违约责任**

（一）乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，丙方应予以认可，乙方承担相应违约责任：

（1）乙方擅自解除合同；

（2）逾期二个月未缴清房屋租金(包括浮动租金部分)、服务费、水电等费用，经甲方、丙方催告（在甲方或丙方向乙方按照本协议载明地址发出催告函之日起3天内视为送达）后仍未完全履行；

（3）全部或部分转让本合同权利，或未经甲方书面同意不得向第三方转租或变相转租承租房屋；

（4）对本合同取得的承租权利或对承租房屋、附属设施设定权利质押、抵押担保；

（5）严重违法违规经营，给甲方造成声誉影响；

（6）乙方或乙方经营机构违反本合同属地经营相关约定，未按承租房屋为经营场地在房屋所在地市场监督管理部门进行工商登记、财税注册的。

乙方延迟缴纳房屋租金、服务费等费用的，每延迟一日按照应付未付金额的 千分之五 分别向甲方和/或丙方支付违约金，逾期二个月仍未完全履行的，甲方则有权解除本合同。

本合同因乙方原因解除的，甲方有权扣除所有保证金作为违约金，乙方应按甲方的要求在合理期限内向甲方腾退、交还房屋，截止乙方腾退房屋之日甲方预收的多余租金退还乙方，丙方收取的服务费不予退还，且乙方还需支付剩余租期内未缴的全部服务费。所投入的装修装潢及设施、设备归甲方所有且不予补偿。

（二）甲方有下列情形之一的，乙方可以解除合同，甲方承担相应的违约责任：

（1）无权出租房屋，或者出租房屋存在权属纠纷致使合同履行不能；

（2）出租房屋存在严重主体结构的质量问题，甲方拒绝修缮造成乙方财产损失或合同履行不能；

（3）除本合同第七条第（二）、（三）项情况外，甲方违反本合同提前收回承租权；

（4）将出租房屋设定担保并导致乙方不能承租房屋或本合同不能履行的；

房屋租金的预收未履行部分由甲方按实归还乙方（不计利息）。同时按甲方确认的社会中介（资产）评估机构出具的评估现值补偿乙方所投入的装修装潢及设施等项目投资。

（三）本合同任何一方未经相对方同意，合同的权利和义务不得转让。任何一方因其债权人提出债权法律程序的诉讼和执行主张，致使承租权可能导致的转移时，应同时视为该方违约，相对方可单方面解除合同并有权要求该方承担本合同约定的违约责任。

（四）任何一方没有行使其权利或没有就相对方的违约行为采取任何行动，不应被视为对权利的放弃或对违约责任放弃追究。任何一方放弃针对对方的任何权利或放弃追究对方的任何责任，不应视为放弃对相对方任何其他权利或任何其他责任的追究。所有放弃应书面做出。

（五）本合同及其附件另有或专门约定，从约定。

**第九条 合同承租方主体的例外情况**

本合同权利义务不得转让并不排除合同增加承租方主体的情形。乙方为在承租房屋进行合法经营而投资设立的经营机构，仅限于子公司、分公司、参股公司、委托管理公司和合作联营公司（已经签订项目委托协议或合作联营合同），第四方承租主体可以在本合同生效后或履行期间，经甲方和丙方书面同意后加入成为合同承租方主体，并与乙方共同连带承担合同承租方义务。届时由甲乙丙三方和关联方签订补充协议确认。

**第十条 通知**

本合同要求或允许的通知或通讯，不论以何种方式传递均自被通知一方实际收到时生效。

前款中的“实际收到”是指通知或通讯内容到达被通讯人确认的包括但不限于下列法定地址、住所或指定的通讯地址范围。

甲方联系住所： ；联系电话： ；传真： ；电子邮箱： 。

乙方联系住所： ；联系电话： ；传真： ；电子邮箱： 。

丙方联系住所： ；联系电话： ；传真： ；电子邮箱： 。

任何一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起3天内，将变更后的地址通知其他方，否则变更方应对此造成的一切后果承担法律责任。

基于本合同履行的安全性和风险评估考虑，合同各方共同确认任何一方发生公司权属、股东（或主管部门）变更、重大诉讼仲裁、重大财产转让等其它事件或经营风险，应提前一个月向其他方通报信息。无法提前获悉的，则应在有关事件或风险发生后3天内向其他方书面通报有关情形。

乙方因其股东、债权人申请公司破产、清算，或因重大债务发生司法财产保全、债权人参与分配等情形，除非人民法院或管理人书面决定破产企业持续经营，且作为公益费用继续按约履行支付租金、服务费等义务，或者乙方提供甲方及丙方认可的担保措施，甲方和/或丙方有权在知晓人民法院受理乙方公司破产案件的同时解除本合同。

**第十一条 合同的解释**

本合同各条款的标题仅为方便使之清晰而设，标题不构成对所属条款的解释。

**第十二条 法律适用**

本合同的签订、解释、履行、变更、终止、解决争议均适用中华人民共和国法律。

除法律本身有明确规定外，后继立法（本合同生效后的立法）或法律修正、解释对本合同不构成影响。各方应根据后继立法或变更，经协商一致对本合同进行修改或补充，但应采取书面形式并经甲乙丙三方法定代表人签字并加盖公章后生效。

**第十三条 争议的解决**

本合同以及所有附件在签订、解释、履行、变更、终止等过程中发生争议，三方应当协商处理，协商不成时，提交租赁房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼。

**第十四条 其它特别约定**

除法律、法规规定或三方共同认为必须之情形，三方同意不向传播媒介或公众及与本合同履行无关的任何第四方透露包括但不限于本合同、本合同附件特别是租金等条款内容。

**第十五条 合同生效条件**

本合同自甲乙丙三方法定代表人签字并加盖公章后生效。合同未及之事宜，由三方另行协商。

本合同一式 份，甲、乙、丙三方各执 份，甲方主管部门备案 份。

**第十六条 合同附件**

甲乙丙三方签订的包括但不限于以下附件作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力，各方必须共同遵守。

附件一：【水费、电费等费用支付协议】

附件二：【“门前新三包”自我管理承诺书】

附件三：【消防安全目标管理责任书】

附件四：【维护稳定目标管理责任书】

（*以下无正文*）

（本页无正文，为《 房屋租赁合同》签署页）

甲 方：

法定代表人：

签约日期： 年 月 日

乙 方：

法定代表人：

签约日期： 年 月 日

丙 方：

法定代表人：

签约日期： 年 月 日