合同编号：

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《中华人民共和国民法典》及有关法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经友好协商，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、面积及设施**

1.1甲方愿将位于 房屋，建筑面积 平方米的房屋租赁给乙方作 使用（ 禁止 ，若违反此约定乙方应在甲方限期内配合整改，如乙方拒绝整改或整改后仍不满足甲方要求的，甲方有权提前收回房屋 ）。乙方对承租房屋做了充分全面了解，自愿承租该房屋。

**二、租赁期限**

2.1该房屋租赁期为 2 年。自 2022 年 12 月 日起至 2024 年 12 月 日止。（其中装修期 31 天，自 2022 年 12 月 日至 2023 年 1 月 日，装修期不计房屋租金， 水电费 等费用除外）。

1. **租金及其他费用的结算与支付**

3.1房租：日租金为 元/天/平方米，每年年租金在上一年基础上递增 %。乙方承租房屋的总租金为￥ 元（大写人民币 ）。其中：第一年房租为￥ 元 (大写 )；第二年房租为￥ 元 (大写 )，

（具体费用及应缴日期详见附件《费用支付表》）。

房租以 6 个月为一期，乙方应先交租后用房。除第一期房租在合同签署后三个工作日内由乙方一次性支付到杭州产权交易所有限责任公司账户外，其他每期房租乙方应按期支付给甲方。第一期租金由杭州产权交易所有限责任公司支付至甲方指定账户。

3.2物业管理费： 该房屋由乙方自行负责管理，甲方不向乙方另行收取物业管理费。

3.3水电费： 水、电由承租方自行向出租方按实缴纳，电费收费标准为0.85元/度，水费收费标准为4.7元/吨，（若出租期内水电费资费标准发生变化，按照新标准执行），水电费2个月一收，先用后付 。

公共部位电费分摊 / 元/月，与房租同期支付。

3.4履约保证金：乙方自签订本合同之日起三个工作日内，须一次性向杭州产权交易所有限责任公司账户支付按照租期第一年的 三 个月房屋租金为标准的金额作为履约保证金，即人民币 元(大写 ）。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，在合同正常履行结束后甲方向乙方不计息返还。如乙方违反本合同中的任何条款，甲方有权以保证金充抵因乙方违反本合同而应支付给甲方的任何款项。

3.5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，以甲方通知为准。

3.6租赁期间，甲方提供房租等票据，乙方应严格按照支付期限支付相应费用。具体费用支付明细详见附件《费用支付表》。

1. **甲乙双方的责任和权利**

4.1甲方应按合同约定时间，将本合同第一条规定的房屋交付乙方。签约前，乙方已明确知晓了房屋、土地的性质现状及使用要求，双方已确认房屋设施、设备等的现状均处于完好状态并能正常运行，按约定时间以现状交付，不再另办交接手续。乙方有异议的，应于签约当日书面提出；否则，视为交付完成。对房屋现状需要特别说明的，另签附件，并以此作为甲方收回房屋时的验收依据。

4.2乙方应按时交纳房租、保证金及其他相关费用。甲方应提供应由甲方出具的合法票据。

4.3乙方在对房屋进行装修、装饰前应事先书面征得甲方同意，装修方案报甲方审核，甲方应在5个工作日内做出书面答复，逾期答复的视为同意。乙方的装修必须符合消防、卫生、环保等要求，且须按有关规定办理相关各类审批、验收等手续验收通过后方可投入使用。装修完毕后，乙方向甲方提供一套完整的装修审批资料副本作为备案。

4.4租赁期间，乙方改变经营业态，需符合当地政府的业态规划并征得甲方书面同意。乙方保证所租赁的房屋用于合法经营，不得利用承租房屋存放化学物质和危险物品、影响居民生活及其他单位正常工作的秩序，或有其他违法活动，否则视为乙方违约。

4.5租赁期内，乙方不得擅自拆改变动房屋结构，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。

4.6乙方经营中有关环保、卫生、消防、噪音、排污等需严格按照国家标准自行办理，并应按照《浙江省生活垃圾管理条例》做好租赁区域内的垃圾分类、清运及“门前三包”工作。

4.7乙方经营中应遵循甲方各项安全规章制度。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。

4.8乙方承租期间由于使用不当或其他人为原因使甲方房屋和设备损坏的，乙方负责给予修复或赔偿。

4.9甲方负责电源进户及公共区域设施维修及安全、消防、卫生保洁工作。乙方承租区域室内部分的强弱电、安全、消防、卫生保洁及设备维护、维修均由乙方自行承担，使之符合各相关管理部门的规定并承担全部责任。

4.10甲方有权对出租房屋进行正常的监督检查和管理，但尽量不影响乙方正常生产经营；乙方应积极配合。

4.11租赁期内，甲方有权按照法定程序对该房屋进行抵押，但应当及时通知乙方，乙方应无条件配合。

4.12 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。

4.13双方约定的租金标准，乙方有保密义务。否则，甲方有权采取包括收回房屋相应的措施。

4.14经甲方同意，乙方可以对租赁房屋进行改善或者增设他物。乙方未经甲方书面同意，对租赁房屋进行改善或者增设他物的，甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿损失。

**五、合同的变更、解除和终止**

5.1合同履行中的变更、解除事项，双方均应采用书面形式（包括微信，电子邮件等），并在接到通知之日起十五日内予以答复，否则视为默认，涉及合同履行中的变更事项经双方协商一致另行签订补充协议。

5.2 甲方指定联系人： 叶依涵 ，电话： 85097609 ，邮箱： 602983396@qq.com 。

乙方指定联系人： ，电话： ，邮箱： 。

上述任何一方联系方式发生变动的，应及时书面通知相对方；否则，由此造成的损失由变动方负责。

5.3甲乙双方同意对于相关函件（包括司法机关的文书在内），按合同尾部和5.2条载明的方式（电子邮件、邮寄、面呈）送达。以电子邮件发送的，发出即视为送达；邮寄的，发出后第3日视为送达；面呈的，交付即视为送达。

5.4合同期满乙方不再续租的，乙方应在期满前（含期满当日）退还房屋。

5.5 因国家政策、市政建设或其他不可抗力情形，本合同自动终止。双方互不承担责任。乙方应及时退还房屋。租金（占用费）按照实际使用时间计算，多退少补。除不可抗力情形以外，甲乙双方提前终止房屋租赁协议，应提前三个月告知对方，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。

5.6乙方承诺优先保障甲方自己对房屋的使用权。

5.7合同终止或依约解除的，乙方应及时退还房屋，并保持房屋及设施、设备的完好状态。退房时，乙方依附于房屋的装修和设施无偿归甲方所有。主要设施（包括但不限于电话线、网线等各种管线）应恢复原状。不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权任意处置，且无需对乙方的装修和设施予以任何赔（补）偿。退还房屋应经甲方验收合格，实际退房日期以甲方验收合格时间为准。甲方接到乙方通知后未及时验收的，视为验收合格，且乙方不承担甲方逾期验收产生的租金等费用。

5.8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，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；

1. **违约责任**

6.1 甲方不能按4.1条约定提供房屋或因抵押造成乙方无法使用房屋的，或乙方擅自提前退租的，相对方有权解除合同，违约方应按合同未履行部分房屋租金的20%支付相对方违约金。

6.2乙方违反本合同第四条第4.2项义务的，每逾期一日，按应付款额的1‰向甲方支付违约金；同时，甲方有权采取停水停电等措施。逾期超过30日的，除违约金外，甲方有权解除合同，收回房屋并没收履约保证金。

6.3 乙方违反本合同合同第一条第1.1项、第四条第4.3—4.8项义务的，甲方有权解除合同，收回房屋，乙方应按照合同未履行部分房屋租金的20%向甲方支付违约金，同时甲方有权停电停水。

6.4 合同解除或终止后，乙方应立即退还房屋；逾期的，每日按当年日租金的2倍支付逾期违约金；同时，甲方有权采取停水停电等措施。

6.5 乙方违反其他义务的，除本合同另有约定外，经甲方通知要求改正而仍未改正的，甲方有权解除合同，收回房屋，并要求乙方赔偿损失。

6.6 若违约金足以弥补守约方损失则按照违约金金额进行赔偿；若违约金不足以弥补守约方损失的，除赔偿违约金外，另需承担守约方所遭受的损失。

6.7违约方除支付合同约定的款项，应承担相对方为此产生的实现债权的支出（包括但不限于诉讼费、律师费、担保费、调查取证费、公告费等）。

6.8一方违约，相对方给予宽限或延缓的，不视为对其权利的放弃。

**七、特别约定**

7.1在政府相关部门登记的有关协议等材料（如有），仅为备案之用，有关条款与本合同不一致的，应以本合同为准。

7.2双方均已充分了解本合同各条款的意思，对此不持任何异议。

**八、双方约定的其它事项**

8.1乙方承诺甲方管理的各项规章制度，服从统一管理。同时承诺遵守环境保护法规，降低资源消耗，维护区域绿化，危险废弃物妥善处置，并加强员工的安全意识教育，共同营造和谐美好的共处环境。若租赁期间，因乙方原因发生消防、治安、侵权等事宜的或由于危废品、生产垃圾处理不当造成的事故，由乙方承担所有责任，并赔偿甲方所有损失。

8.2若乙方属筹办中的经济组织的，待乙方正式注册成立后，甲乙双方另行签订新的房屋租赁合同，本合同将在新的租赁合同签订生效后自动失效。

8.3若乙方以本合同租赁房屋地址作为工商登记注册地址的，应在退房前及时在工商部门办理地址变更或注销等相关手续，并持有效证明提交甲方后，方可申请退还履约保证金。

8.4合同在履行中若发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成时，均有权向房屋所在地人民法院提起诉讼。

8.5该项目成交后可能需办理规划等等审批手续。甲方承诺；如果最终无法办理该等手续，导致《房屋租赁合同》无法继续履行的，甲方将与乙方解除《房屋租赁合同》，退还乙方已付的租金、履约保证金等等，并赔偿承租人的损失（包括交易服务费损失），但承租方已付的交易服务费不退还。

8.6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。

8.7签订本合同同时签订《消防安全协议书》，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力；有冲突的，以本合同为准。

8.8本合同一式陆份，甲乙双方各持叁份，自双方签字、盖章后生效。

**乙方确认甲方已对合同条款向乙方予以说明，乙方签约时的法定代表人保证乙方严格履约，否则愿意承担连带责任。**

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：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件：费用支付表

履约保证金: 元 单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **应缴日期** | **计租周期** | **房 租** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |