**房屋租赁合同（样本）**

 合同编号：

甲方（出租方）：

联系地址：

联系人：

联系电话：

乙方（承租方）：

联系地址：

联系人：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等法律规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经充分协商，同意就下列房屋租赁事项，订立本合同，并共同遵守执行。

 **一、 租赁房屋情况**

1、甲方系位于杭州市萧山区经济技术开发区桥南区块通文路1795号天德产业园2幢2-10层房屋（以下简称“租赁房屋”）的所有权人，同意将租赁房屋出租给乙方。租赁房屋建筑面积为7636.83平方米（详见附件1租赁房屋建筑平面图、附件2不动产权证复印件）。

2、租赁房屋已通过消防验收，土地性质为工业用地，不动产权证号为【】。乙方对前述情况知悉且不持异议。

3、乙方已经充分了解租赁房屋现状，愿意承租租赁房屋并按现状接收。乙方拟将租赁房屋按园区配套 用途对外出租经营，确认租赁房屋现状符合乙方对经营规划的需求，并自行承担由此产生的风险。

**二、 租赁期限及免租期**

1、租赁期限10年，该房屋租赁期是指包含免租期在内的合同期，自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止。本合同项下乙方若按约完整履行义务的，甲方给予乙方免租期为**6个月**，免租日期以附件4【租金支付明细表】为准。甲、乙双方于租赁期满前90日，应本着最大之诚信，重新商讨续约事宜。

2、除本合同另有约定外，免租期内乙方无需向甲方支付租金，但应交纳物业管理费及使用该租赁房屋而产生的水、电、互联网费、排污费、垃圾清运费等费用，并仍需按照本合同有关约定承担免租期内应由乙方承担的责任。

**3、乙方同意，如因乙方原因致使本合同提前终止的，则乙方不享有本合同所约定的免租期优惠待遇，乙方应于本合同提前终止之日起三日内，按本合同约定的租金标准全额补交已实际发生的全部免租期租金。**

4、租赁期满，甲方有权收回全部租赁房屋。乙方如要继续租用的，应提前叁个月向甲方提出书面意愿，经甲方同意后，重新商讨后签订租赁合同。

**三、租金、租赁保证金及付款方式**

1、租赁房屋第1年租金单价为【】元/天/平方米（含税），一个租赁年度按365天计算。租金每年递增2%，即第2年租金在前一年租金基础上递增2%。首期租金为首年租金，免租期租金在首期租金支付时予以抵扣，即首期支付人民币【 】元（大写人民币： ）。自第二年起，租金每半年支付一次，先付后用，租金标准、支付期限详见附件3【租金支付明细表】。付款方式：现金 / 支票 / 汇票。

2、租赁保证金：乙方应当在本合同签订之日起5个工作日内向甲方支付租赁保证金人民币500000元整（大写人民币：伍拾万元整）。租赁保证金于租赁期满，甲乙双方结清全部费用后3个工作日内无息退还乙方。在乙方违约的情况下，甲方有权没收租赁保证金。以上款项以到账日为准。

3、首期租金：乙方应当在本合同签订之日起5个工作日内向甲方指定账户支付。以上款项以到账日为准。

4、自第二个租赁年度起，乙方应当将租金汇入甲方指定账户：

开户行：

账号：

开户名：

**四、物业费、水电费等相关费用承担**

自起租日起，物业管理费及使用该租赁房屋而产生的水、电、排污费、垃圾清运费等费用由乙方承担。其中物业费由乙方与甲方另行签订物业服务合同并支付物业服务费。水电费按表计数，按照园区规定统一收费标准收取，乙方收到甲方交费通知单七个工作日内，向甲方支付应付款项。非甲方代收的，按有关收费单位要求时间交付，乙方拒交或逾期交付的按本合同约定的违约条款处理。

**五、修缮和维护**

1、租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施。租赁房屋主体结构修缮义务由甲方承担，若发生需对租赁房屋主体结构进行修缮的情形，乙方应当及时通知甲方；租赁房屋非主体结构部分及附属设施设备的修缮、日常维护义务由乙方承担。若因甲方原因未能及时进行修缮的，且影响乙方正常运营的，乙方可先行进行修缮，费用由甲方承担；如因乙方对场地使用不当或管理不善而造成场地毁损，应由乙方负责修复、恢复原状或赔偿损失，并承担相关费用。

2、乙方负责对租赁房屋及其附属设施进行定期检查，及时履行维修、养护义务，确保租赁房屋及其附属设施处于安全使用状态。

3、租赁期间，由乙方承担全部安全责任，若因发生安全事故而造成甲方损失或由甲方先行对外承担任何责任的，乙方应当全额赔偿。

**六、转租**

1、乙方不得将该处房屋抵押、转租（乙方不得将租赁房屋全部一起转租或变相转租给其他一家单位，但是允许乙方在获得甲方书面同意后将合同所涉房屋分割转租经营）、转让、转借他人或调换使用，否则甲方有权立即终止合同并收回房屋且没收履约保证金，由此造成的一切损失均由乙方承担。

2、乙方应当确保转租行为符合国家法律法规，合法经营，且转租期限不得超出本合同约定的租赁期限，否则甲方有权终止本合同，由此引起的一切损失由乙方承担。

3、乙方转租租赁房屋的，若因次承租人原因造成甲方损失的，乙方同意对次承租人应当承担的责任承担连带保证责任。

**七、装修**

1、甲方同意乙方对租赁房屋进行装修，包括对租赁房屋进行内部装饰、装修、改造、翻新、安装设施设备，但不得破坏房屋的主体结构和承重结构。乙方应当办理或取得装修改造所需的相应手续、审批、许可或文件，并确保装修改造后的房屋符合主管部门对于消防验收、房屋质量等相关要求。应通过消防部门及其他相关部门验收合格，方可投入使用。如合同期内，上述改变调整及房屋装修完工后未通过消防部门及其他相关部门验收合格，一切后果由乙方承担，且甲方有权没收该装修改造保证金。乙方在房屋装修结束及相关部门验收合格后15天内需向甲方提供一套完整的装修竣工图和相关部门审批、验收资料。乙方招牌、广告设置必须由甲方同意，并由乙方报工商、城管等相关部门批准。

2、若于租赁期限内的任何时间，政府任何主管部门对租赁房屋的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求进行整改。

3、如乙方租赁期限届满后不再续租或本合同因乙方原因而提前解除的，则交还房屋和相关设施时，乙方添附的装修装饰物、设施设备不得拆移、损坏，乙方同意归甲方所有且甲方无需给予任何补偿。

**八、其他约定事项**

1、在使用期内，乙方享有所使用场地范围内的使用权，合法开展经营活动并依法纳税。乙方的经营活动必须符合国家和政府的法规、法令，守法经营，依法纳税，并自行承担一切法律、经济和民事责任。

2、使用期满，如双方不再续约，乙方应在使用期满7天内向甲方结清服务费、水电费等一切费用，本合同即自然终止。但乙方所使用场地内的固定装修不得拆除，应无偿移交甲方，属甲方所有的一切设备，乙方不得拆除和移动，如有损坏应予修复或按实赔偿。属乙方所有的可移动的物品，由乙方自行处理。

3、乙方所使用场地的消防管理、商品经营安全和现场安全保卫工作由乙方负责。乙方在使用期间，所使用场地的手提式消防灭火器和安全措施等应符合法定要求，消防安全责任自负。乙方在经营期内，必须完全负责使用场地范围内的顾客安全。

 4、在合同期满前三个月，甲乙双方可协商签订新合同，在同等条件下，乙方享有优先签约权，在本合同期满前30天，乙方应办理续签合同手续，并缴纳续签合同规定的一切费用，逾期未续签合同，甲方将视乙方自动放弃续约。

5、在合同有效期内，乙方自行发放的所有会员充值卡等相关卡券类由乙方负责处理，与甲方无关。

**九、合同终止、解除**

1、合同的终止

双方同意，发生下列任何一种情况的，本合同终止：

（1） 本合同租赁期限届满，且未能续展的；

（2） 双方协商一致提前终止本合同的；

（3） 发生不可抗力事件导致本合同无法继续履行，经任何一方提出终止本合同的。

双方协商达成一致后终止本合同，须为此签订书面的协议。

2、合同解除

（1）租赁期内，除本合同另有约定外，甲、乙双方均不得提前解除（政府征迁除外）。如遇国家征迁，则乙方自行装修及添附的设施设备对应的赔偿款项归乙方所有，其他所有补偿、赔偿款项归甲方所有。

（2）租赁期内，乙方有下列行为之一，甲方有权解除本合同，收回租赁房屋，并没收全部租赁保证金：

a、擅自改变本合同约定的租赁用途，或利用该房屋进行违法违规违章活动的；

b、未经甲方同意，擅自拆改变房屋主体结构的，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

c、拖欠租金或相关费用累计达十五日的。

d、乙方将本合同所涉该处房屋的租赁权全部一起转租或变相转租给其他一家单位。

（3）租赁期内，甲方有下列行为之一，乙方有权解除本合同：

a、租赁房屋发生主体结构损坏无法修复或甲方拒绝修复，导致乙方无法正常使用的；

b、甲方无正当理由擅自收回租赁房屋的。

3、租赁期满或本合同提前解除或终止的，甲方有权收回出租房屋，乙方应在租赁期届满或解除通知之日起7日内交还。乙方可取回可活动部分的设施或者设备，但不得故意损害或拆除建筑物本身的结构（经出租人同意且通过合法手续予以改变的除外）。**逾期未按交还标准交还房屋的，双方同意甲方有权中断水、电、空调、电话、互联网或其他设施的供应或服务，**若乙方逾期归还的，则每逾期一日**，按照合同期满当年或解除当年日租金标准两倍向甲方支付场地占用费；乙方无条件同意，若甲方认为必要的，有权进入租赁物业或其任何部分以收回租赁物业而无需对乙方承担任何责任。**

**十、违约责任**

1、乙方逾期支付租金或其他任何款项的，每逾期一日，应当向甲方支付逾期金额万分之四的违约金。逾期累计达15日，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金，且乙方仍应当按照本款约定支付逾期款项的违约金。

2、乙方在未书面获得甲方同意的情况下擅自退租的，乙方应按当年度月租金的三倍金额向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失（包括但不限于装修清理损失、重新出租的租金差价损失、经营损失、诉讼费、律师费等），乙方还应负责赔偿。若有多余预交租金的，在扣除前述违约金和赔偿款后，甲方按乙方实际使用天数计算租金，剩余租金额由甲方退还乙方。

**十一、通知**

1、乙方确认下列地址和联系方式为乙方有效的通信地址：

联系地址：

联系电话：

甲方向乙方发出的通知和文件，应按照本合同记载的乙方地址，用特快专递、挂号信和其他方式发出。甲方向乙方上述通信地址发出任何文件或通知的，乙方不得拒签，否则在文件或通知发出后第三日即视为该文件或通知已到达乙方；若遇紧急通知，以短信形式发出信息后即视为该通知或文件已到达乙方。双方同意：甲方在乙方租赁房屋门口或其他醒目位置张贴的通知文件，亦视为到达乙方。

2、上述通信地址发生变更的，乙方需及时书面通知甲方。在甲方收到有关通知之前，乙方根据变更前的地址所做出的联络和通讯应视为有效。

**十二、反商业贿赂条款**

反商业贿赂条款是本合同必备条款。甲乙双方应仔细阅读并严格遵守如下反商业贿赂条款：

1、甲乙双方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂行为的相关法律规定，双方都清楚任何形式的商业贿赂行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

2、在本合同接洽、谈判、签订、履行等各个环节中，甲乙双方均不得向对方负责人、经办人或其他相关人员提供或承诺提供本合同约定外的任何利益，包括但不限于现金、购物卡、实物、有价证券、旅游、高档消费或其他非物质性利益等。

3、甲乙双方共同承诺：严格禁止己方人员的任何商业贿赂行为(包括提供、收受、索要、给予等)。一旦发现有上述行为发生，甲乙双方均有责任立即向对方通报或直接向国家有关部门举报。

4、因一方违反本条款第二条、第三条的规定，给对方造成损失的，应承担相应的损害赔偿责任。

5、本条款所称“其他相关人员”是指甲乙双方负责人、经办人以外的与本合同有直接、间接利益关系或能够影响本合同公正执行的人员

**十三、其他**

1、本合同未尽事宜经双方友好协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

2、本合同一式两份，双方各执壹份，合同经盖章或签字后生效。

3、本合同包含下列附件，附件是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力：

附件1：租赁房屋建筑平面图

附件2：房地产权属证明

附件3：租金支付明细表

附件4：《综合治理（创安）、消防、安全生产合同》共贰份，双方各持壹份附件5：双方营业执照复印件、授权代表委托书（如适用）；

（以下无正文、为双方签字盖章处）

**甲方**： **乙方**：

**法定代表人/授权代表**： **法定代表人/授权代表：**

**签署**： **签署**：

**日期**： **日期**：

**盖章**： **盖章**：