**房屋租赁合同**

（合同编号 ）

**合同双方**：

**出租方（甲方）**： 杭州市安居房产租赁集团有限公司

营业执照注册号： 9133010069707923XT

注册地址： 杭州市上城区浣纱路179号

法定代表人： 刘喜强 联系电话： 0571-87080932

**委托代理人**： / 联系电话： /

地址： / 邮政编码： /

**承租方（乙方）**：

营业执照注册号（身份证号）：

注册/家庭地址：

法定代表人： / 联系电话：

**委托代理人**： / 联系电话： /

委托代理人地址： / 邮政编码： /

根据《中华人民共和国民法典》以及其他有关法律、法规之规定，合同双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承租甲方依法出租的房屋事宜，签订本合同。

**第一条 租赁范围**

 1-1本合同租赁之房屋位于浙江省杭州市

（以下简称“该房屋”），该房屋平面布置见本协议附件 “房屋平面图”。该房屋系公共租赁住房的配套用房，按现时的相关规定不能办理不动产权登记，甲方承诺对该房屋拥有独立、完整的租赁经营权，乙方同意承租该房屋。

1-2 该房屋建筑面积属于以下第【1】种情形：

（1）本合同签订时该房屋已取得房屋面积实测绘报告，该房屋实测建筑面积 862.6 平方米。

（2）本合同签订时该房屋尚未取得房屋面积实测绘报告，根据设计文件，该房屋建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（以下简称“合同约定建筑面积”）。

1-2如果该房屋面积属于上述第（1）种情形的，甲乙双方一致确认，第（1）种情形中约定的面积为计算租金、物业服务费等面积的依据，无论何种情况，该面积均不作调整。

该房屋面积属于上述第（2）种情形的，在甲方委托的第三方测绘机构出具该房屋实测建筑面积后，以实测建筑面积作为确定租金、物业服务费等相关费用的依据。

如果实测建筑面积和合同约定建筑面积误差比绝对值在【5】%以内（含【5】%）的，任何一方均不得以此为由拒绝履行合同或要求解除合同。

如果实测建筑面积和合同约定建筑面积误差比绝对值超过【5】%且甲乙双方届时无法协商一致的，任何一方有权解除本合同，乙方必须在收到甲方告知实测建筑面积之日起15日内行使合同解除权，否则，乙方即丧失合同解除权。甲方行使合同解除权的截止日期和乙方相同。

上述建筑面积误差比公式如下：

误差比= （实测面积-合同约定建筑面积）/合同约定建筑面积

**第二条 租赁用途**

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作 使用，并承诺自行办理经营相关的营业证照，遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理之规定，并严格遵守相关法律法规，如在租赁期内，因国家和本市有关房屋使用规定或相关法律法规的变更，导致无法经营何种业态，由乙方自行承担责任，与甲方无关。

2-2 乙方向甲方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门批准前，不得擅自改变上款约定的房屋使用用途。

**第三条 租赁期限**

3-1 甲、乙双方约定该房屋租赁期自 年 月 日起至 年 月 日止。

3-2 甲方给予乙方 个月的装修免租期（自 年 月 日起至 年

 月 日止），免租期内不计租金（免租期计入租期，以不计租金体现）。免租期仅减免租金，物业服务费、能耗费等与使用该房屋相关的其他费用乙方仍应正常缴纳。如乙方不能按约定日期前来接收房屋的，装修免租期不顺延，乙方仍应按本合同约定的时间缴纳租金。

如果因乙方原因导致本合同提前终止或解除的，乙方应承担违约责任。

**第四条 房屋交付**

4-1该房屋的交付条件为取得建设工程竣工验收备案证明文件。

4-2乙方付清首期租金、履约保证金后，甲方于 年 月 日将该房屋交付给乙方，该日为交付日。乙方同意给予甲方【60】日交付宽限期。甲方在宽限期内交付的，不构成违约。甲方在宽限期内交付的，本合同项下的租赁起始日、交付日按实相应调整。

4-3乙方须于交付日到【物业公司】办理该房屋的交接手续并支付或缴纳物业服务费等所有相关费用,同时与该项目物业服务公司签署《物业服务协议》，并严格遵守该协议中约定的相关条款。

 4-4甲方交付房屋时的房屋状态为毛坯房，详见本协议附件二“装饰、设备标准”。

**第五条 租金和履约保证金**

5-1本合同项下该房屋第一年的年租金**（含税）**金额为￥ 元（大写人民币： ）。

5-2租金递增：第 2 个租赁年度起每年的年租金在上一年的基础上递增 5 %至租赁期满。

5-3甲、乙双方约定，乙方应向甲方支付首年租金**25%**金额计￥ 元（大写人民币： ）作为该房屋租赁履约保证金。甲方收取履约保证金后应向乙方开具收款凭证。

本合同之履约保证金，甲方有权抵充租赁期间乙方拖欠甲方的本合同所约定之费用、违约金、赔偿金等，履约保证金不足抵充的，乙方还应支付差额部分。

履约保证金少于预缴的70%时，乙方应在15天内按原标准缴齐。

**第六条** **租金和履约保证金的支付方式**

6-1租金的支付方式：租赁期内，每（年）为一个付租期。本合同项下房屋实行先付租金后使用的原则。

首期租金乙方应在本合同签署之日起5个工作日内付清全部款项。

后续各期租金乙方提前一个月直接支付给甲方。甲方应当在收到租金后5个工作日内向乙方提供正规的房屋租赁发票。

 缴交明细见下表: **租金缴交明细**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 缴交期数 | 缴交时间 | 金额 |
| 第一期 |  |  |
| 第二期 |  |  |
| 第三期 |  |  |
| 第四期 |  |  |

6-2 乙方可以以现金或银行汇票、支票等方式支付租金至甲方开户银行：杭州银行官巷口支行，账户名称：杭州市安居房产租赁集团有限公司，账号：3301040160009823041。

乙方如以银行汇票、支票方式支付租金时，则应比本协议6-1条款中所约定的时间提前三个工作日。

6-3非经甲、乙双方另外约定或遭遇不可抗力之影响，乙方应支付的租金及其他各项费用，不交付或延迟交付的，每逾期一日，乙方应按所欠款项的 0.05%/天 向甲方支付违约金；拖欠天数不得超过 15 日，否则，甲方有权解除本合同，乙方应按本合同约定向甲方支付违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方差额部分的损失。

6-4乙方应在本合同签署之日起5个工作日内付清履约保证金。甲方收到履约保证金后，向乙方开具等额的收据。

**第七条 其他费用**

 7-1自本合同约定的交付日起，该房屋所发生的水、电、通讯、空调设备、物业管理等费用由乙方承担。乙方如涉及水、电增容，煤气开通的，甲方有义务配合乙方申请办理，费用由乙方自理。

7-2 本合同期届满或经双方协商提前解除，乙方须将该房屋恢复原状或甲方认可的状态，并付清本合同所约定之全部费用、违约金或赔偿金等款项后，甲方将乙方交付之履约保证金余额在3个工作日内不计息全额退还给乙方。如甲方不能准时退还履约保证金余额，则需每日向乙方支付履约保证金余额的 0.05%作为违约金。甲方收到乙方支付的违约金、赔偿金等款项后，均向乙方开具收据，不开具发票。

**第八条 房屋使用要求和维修责任**

8-1 该房屋公共设施、设备的检查、维修、保养由甲方负责。

8-2 该房屋及甲方提供的附属设施、设备，自然损坏或故障由甲方进行维修。

8-3 凡经乙方改动、更换或增加的各项设施和设备，其检查、维修、保养等工作由乙方负责，若乙方委托甲方或物业管理公司进行维修和保养，则乙方需承担相关费用。

8-4 乙方（包括乙方的雇员或顾客）应合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备。因乙方（包括乙方的雇员或顾客）使用不当，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方或物业管理公司可代为维修，费用由乙方承担。乙方有义务采取必要的预防措施防止该房屋遭致诸如台风等自然灾害的破坏。

8-5甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全状态。甲方对该房屋进行检查、养护、维修，应提前 3 日通知乙方（遇紧急情况除外），若因工程需要，甲方或物业管理公司有权派人进入该房屋工作，有权暂时停止乙方使用该房屋或该房屋中的任何设施，但应事先通知乙方（遇紧急情况除外），乙方应予以配合。甲方应尽量减少因维修维护对乙方使用该房屋的影响。

8-6 乙方需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按照规定须向有关部门报批的，甲方应配合乙方向有关部门报批，产生的费用由乙方承担。

8-7乙方在分隔或装修时，不得损坏和改变原建筑结构和公共设施。未经甲方认可不得擅自改装、移装或加装租赁房屋内外的消防等设施及管线。

8-8乙方雇用的施工单位，必须严格遵守甲方或物业管理公司制定的有关管理制度和规定，在装修或恢复标准装修时，若有对建筑结构、设施设备及租赁范围以外的公共部位或第三者造成损害的，乙方应承担相关的修复和赔偿之责任。

8-9乙方在经营过程中需加强员工消防安全意识及日常管理维护工作。

**第九条 房屋返还**

9-1租赁期满或本合同提前终止时，甲方有权要求乙方在租赁期满当日或本合同提前终止当日，将该房屋恢复至附件二的状态或甲方认可的状态。若乙方未能将该房屋及其所有固定设备、装置和设备恢复到甲方提供给乙方时的状态，甲方有权自行恢复或由甲方委托专业部门恢复，相关费用由乙方承担。恢复期间视为乙方逾期交还该房屋，乙方应承担无权占用该房屋的违约责任。

9-2若本合同租赁期满或提前终止，乙方未能按照本合同规定的标准和时限向甲方返还该房屋的，视为乙方无权占用该房屋。无权占用期间，乙方应按本协议终止前日租金标准的3倍向甲方支付占用费。若乙方无权占用该房屋超过10日的，甲方有权进入该房屋并有权对该房屋及房屋内的物品做如下处理，并且甲方有权将该房屋即时另行出租给任何第三人：

（1）甲方有权单方面对该房屋进行停水、停电处理，并强制乙方腾退；

（2）该房屋内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置。

（3）对于该房屋内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可自行和/或委托第三方将该等物品及货品搬离该房屋并按照合理的方式予以储存，由此产生的一切费用，包括但不限于搬运费及仓储费等，均由乙方承担。如自该等物品及货品自搬离后的一个月内，乙方未向甲方提出提取的要求或拒绝/未能向甲方支付前述费用，则甲方有权自行处置该等物品及货品，由此产生的一切费用，应由乙方承担。

**第十条 标识与广告**

10-1乙方如需申请制作标识或租赁广告灯箱，应以书面方式向甲方提出。乙方未经甲方书面同意，不得在该房屋以外的任何部位竖立任何文字、图案等标识或广告等宣传物品。

**第十一条 转租、转让**

11-1 乙方须依照本协议第二条规定自用该房屋，未经甲方书面同意不得将该房屋部分或全部转租、转让或与他人交换自己承租的房屋。

**第十二条 不可抗力**

12-1 本合同所述之不可抗力是指双方当事人在订立本合同时不可预见，对其发生和后果不能避免并不能克服的事件。包括地震、洪水、风灾、暴雨、火灾、战争、严重的动乱等自然灾害与社会事件，以及国家法律、法规、政策之调整。

12-2 遇有不可抗力的一方应立即用挂号信、传真或其他的书面方式通知另一方，并在 30 天内，提供不可抗力之详情及合同无法履行之理由的证明文件。该证明文件应由不可抗力发生地的权威机构出具。

12-3 因不可抗力而致使本合同的一方或双方不能履行或部分不能履行或需延期履行本合同之义务的，遭受不可抗力的一方或双方在履行了12-2条款义务的情况下可免除责任。

**第十三条 合同的变更、终止、解除及房屋返还**

13-1如变更本合同之条款，需经双方协商一致，并以书面方式签署补充协议。

13-2 合同期限届满，即行终止。如乙方要求继续承租的，应至少在合同期满前3个月提前向甲方提出书面的意向申请，收到乙方的书面意向申请后甲方在合同期满前2个月内向乙方出具书面答复并重新组织该房屋的公开招租，公开招租时间在确定后提前告知乙方，乙方应在公开招租开始前书面答复是否参与，如参与则乙方在同等租赁条件下享有优先承租权（该优先承租权自该房屋公开招租结束之时止）。如乙方有下列情形之一的，则视为乙方放弃优先承租权：

（1）乙方逾期未向甲方提出书面意向申请；

（2）乙方逾期未书面答复是否参与公开招租或书面答复不参与公开招租；

（3）乙方未到现场参加公开招租；

（4）乙方在公开招租结束前未书面表态是否行使优先承租权；

（5）乙方书面表态不行使优先承租权；

（6）在本合同期内存在违约情况且未在甲方通知的期限内整改的或同一种违约行为出现超过两次的；

（7）甲方认为乙方存在不利于房屋租赁管理的行为。

13-3 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付对方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

（1）甲方未按时将该房屋交于乙方，经乙方催告后15日内仍未交付的；

（2）甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的。

（3）乙方利用该房屋进行违法活动的；

（4）乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的或严重影响其他租户正常办公和营业的；

（5）因乙方（包括乙方的雇员或顾客）原因造成房屋主体结构损坏的；

（6）乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；

（7）乙方逾期支付租金累计超过15日的；

（8）乙方逾期支付物业管理费、电费、停车费等其中任何一项费用的，累计超过15 日的。

（9）乙方需按合同约定经营，如需改变经营业态，以书面形式上报甲方同

意后方可实施，甲方有权无理由拒绝乙方的申请,如擅自改变经营业态，甲方将责令整改，未在规定时间内整改的；

 （10）本合同约定可以解除合同的其他情形。

13-4 遇有不可抗力发生，致使本合同之履行已完全没有可能，本合同将终止。

**第十四条 违约责任**

14-1 因甲方原因造成该房屋逾期交与乙方的，按已付租金的 **0.05%/天** 每天向乙方支付违约金。

14-2 该房屋交付时存在重大质量问题的，甲方应自交付之日起的 20日内进行修复，逾期不修复的，甲方将按乙方已支付租金的 **0.05%/天** 予以赔偿。

14-3 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应根据乙方实际经济损失予以赔偿。

14-4 非本合同规定的情况，甲方要求解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按当期月租金的3倍向乙方支付违约金。

14-5 未经甲、乙双方另外约定，乙方应交租金及其他各项费用超过本合同约定之日期 15日之内而未支付的，乙方应按所欠款项的 **0.05%/天** 向甲方支付违约金。超过15日未付的，甲方有权解除本合同及要求乙方赔偿有关损失。

14-6因乙方原因造成房屋火灾的，乙方除应赔偿甲方及第三方的财产损失，乙方还应向甲方支付10000元违约金，并且甲方有权解除本合同。

14-7 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求，装修房屋或者增设附属设施的，甲方有权要求乙方将房屋恢复原状（合理的自然损耗除外）或甲方认可的状态，并向乙方收取3000元标准的违约金。若因乙方原因对该房屋建筑主体结构，外立面、屋内设施设备、消防设施，或对租赁范围以外的公共部位造成损害的，甲方有权要求乙方进行整改，乙方应赔偿甲方房屋损毁的实际经济损失并支付5000元的违约金；乙方对房屋主体结构造成损坏或在收到整改通知后逾期未整改的，甲方有权解除本合同。

14-8若乙方在承租范围内堆放违禁品（如易燃、易爆、有毒等），未配置消防器材或占用、堵塞、遮掩商铺范围内消防设施、设备、安全门，甲方有权要求乙方进行整改并收取5000元的违约金，如乙方在收到通知后逾期未整改的，甲方有权解除本合同。

14-9乙方的建筑垃圾或货物未按物业管理公司要求堆放，雇佣人员有不文明行为的（如随地大小便、在小区内烹饪等），导致影响社区环境或造成居民投诉，，甲方有权要求乙方进行整改；并且每发生上述一个行为的，乙方应向甲方支付1000元的违约金，发生二个或二个以上行为的的，违约金累计叠加。

14-10乙方擅自转租、转让、与他人交换该房屋的；擅自改变原约定经营业态或改变房屋用途的；经营范围超出承租房屋约定位置的；不明码标价、欺诈消费者的；因无证无照经营被相关执能部门查处；超过营业证照允许的经营范围的；因店内外卫生、排污排烟、噪声污染等影响小区居民正常生活的，甲方有权要求乙方进行整改；并且每发生上述一个行为的，乙方应向甲方支付2000元的违约金，发生二个或二个以上行为的的，违约金累计叠加。 如乙方在收到通知后逾期未整改的，甲方有权解除本合同。

14-11乙方利用该房屋进行违法活动，被行政执法机构处吊销经营证照处罚,或构成刑事犯罪的,或使甲方的经济、名誉等受到严重损害的，乙方应赔偿甲方因此而产生的经济损失，且甲方有权解除合同。

 14-12若租赁关系提前终止或租赁期限届满，乙方应将该房屋及时归回甲方，

不能及时归还的，视为非法占用，乙方须以合同终止前一日租金的 3 倍按日向甲方支付占用费，同时甲方保留另行追索乙方违约责任之权利。

14-13 因乙方的违约行为，甲方依据本合同之规定合法解除合同的，或者乙方单方解除合同或乙方单方提前终止合同的，甲方对乙方装修、搬迁等各项投入不予补偿，甲方有权没收乙方缴纳的全部履约保证金，并且，乙方已预付的租金余额全部等额转为乙方应付甲方的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

14-14 在签订本合同的同时，乙方须签署《公租房项目配套用房管理规定》。如乙方违反该规定的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除本合同，收回房屋。

**第十五条** 本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

1、提交杭州仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

**第十六条** 本合同未尽之事宜，可由双方约定后签订补充协议。

**第十七条** 合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字、图案与印刷文字具有同等效力。

**第十八条** 本合同共 捌 页，一式 陆 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：甲方持有 伍 份、乙方持有壹 份。

**第十九条** 本合同自双方签订之日起生效。

出租人签章（甲方）： 承租人签章（乙方）：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人签章： 委托代理人签章：

 年 月 日 年 月 日

签于 签于

附件一：房屋平面图

附件二：装饰、设备标准（详见交房单）