

房屋租赁合同（样本）

甲方（出租人）：杭州新文股份经济合作社

法定代表人：姚巍

电话：

乙方（承租人）：_____

法定代表人：

电话：

根据《浙江省农村集体资产管理条例》、《杭州市人民政府办公厅关于规范杭州市农村产权交易管理的若干意见》、《拱墅区股份经济合作社集体资金、资产、资源管理办法（试行）》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方在自愿、公平、诚信、等价有偿原则的基础上，同意就下列房屋租赁事项，订立本合同，并共同遵守。

第一条：房屋的位置及面积

甲方自愿将坐落在杭州市拱墅区新文路12号2幢房屋（外来人口公寓1号楼），房屋建筑面积约3068.2平方米出租给乙方使用。甲方为该房屋的出租单位，行使出租人的权利。乙方对甲方所要出租的房屋已做了充分了解，愿意承租该房屋。

第二条：房屋的租赁期限

租赁期限：租赁期限9年，以装修免租期满次日起算满9年之日为租赁期限届满之日。自2023年 月 日起至2032年 月 日止。

装修免租期：6个月，该期限不计入租赁期限且不计租金，以标的实际交付次日起算。装修期仅不计租金，其他水费、电费、物业费等费用乙方自行承担。

第三条：房屋租金

1、该房租的首年年租金为人民币_____元（¥_____元）。

2、租赁期内，每年租金保持不变。

3、首期租金：人民币_____元（¥_____元）。

4、履约保证金：首年租金3个月的租金，人民币_____元（¥_____元）。

该履约保证金不是乙方租金、物业服务费，仅是乙方履行本合同的义务的担保。

5、装修保证金：30万元，作为乙方装修租赁房屋安全和承诺投资额度的保证金。乙方在后续装修中存在不安全性，并有违规造成出租方损失的，其损失在收到甲方书面通知之日起五日内从装修保证金中扣除。乙方装修完毕后，甲方委托第三方对乙方的装修投入进行审计。该装修保证金在乙方装修完毕经相关部门验收合格及甲方书面同意后3天内无息返还。

6、如乙方在装修完毕后经第三方审计实际投入改造资金未能达到 600 万元以上的，租赁价格将在实际成交价的基础上，每 3 年一递增，在上一年租金的基础上递增 10 %至租赁期满。

第四条：房屋租金的支付方式

1、乙方应在本合同签署之日起 5 个工作日内将交易服务费、履约保证金、装修保证金和首期租金一次性支付至杭交所指定账户（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）（以到账时间为准）。（《房屋租赁合同》签署当日，乙方交纳的交易保证金依次冲抵交易服务费、履约保证金、装修保证金和首期租金）。

2、杭交所在收到乙方支付的款项（履约保证金、装修保证金和首期租金）后在指定的时间内将已收款项划转至甲方指定账户（户名：杭州新文股份经济合作社，开户行：联合银行祥符支行，账号：201000006105715）。甲方和乙方对租赁权交付有异议的，由双方自行解决，杭交所不承担责任。

3、后续房屋租金由乙方直接支付给甲方，租金每半年支付一次，提前一个月支付，先付后用。

4、后续每期租金若乙方逾期付款，每日按逾期额的千分之五向甲方支付违约金。逾期付款超过三个月，视乙方根本违约，甲方有权单方面解除已签订《房屋租赁合同》，并有权追究乙方的违约责任。

第五条：房屋的移交

1、乙方按期付清全部交易服务费、履约保证金、装修保证金及首期租金后，甲方在 5 个工作日内将出租房屋交付乙方。如乙方逾期付款，甲方有权延期交房，乙方每日按逾期额的千分之五向出租方支付违约金。逾期付款超过 20 天，视乙方根本违约，甲方有权单方面解除已签订《房屋租赁合同》，乙方交纳的履约保证金不予返还。

2、交付按移交时现状进行，不保证装修、设施、设备的完好。

第六条：水电费结算：乙方负责支付出租房屋的电费、水费等费用给甲方。

乙方拖欠电费、水费等费用，逾期付款的，每日按逾期额的千分之五向甲方支付违约金。逾期付款超过三个月，视乙方根本违约，甲方有权单方面解除已签订《房屋租赁合同》，并有权追究乙方的违约责任。

第七条：乙方保证所租赁的房屋经营业态：公寓。

乙方保证在该租赁房屋所规定的用途范围内，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。由于乙方违法行为所造成的法律后果由乙方自行承担，与甲方无涉。

第八条 房屋的使用和收回后的验收

1、乙方如需对出租房屋进行改装和搭建临时设施，应征得甲方书面同意，费用由乙方自理。租赁期满，附着在出租房内乙方出资修建并不能拆除的物品及乙方临时搭建设施归甲方所有。如甲方要求恢复原样（包括要求乙方拆除自行投入的内部隔墙、吊顶等附属设施），乙方必须承担相应费用。其所有相关责任和费用由乙方承担。合同终止或解除后，甲方不予以赔偿。

2、租赁期间，乙方不得另行搭建其他违章建筑及设施。

3、租赁合同期满，乙方在租赁期间的新增设备及可移动部分可由乙方自行拆卸搬离，装修部分无条件归甲方所有，与承租房屋一起移交，甲方不作赔偿。

4、乙方交还房屋时应保持承租房屋和房屋原有附属设施、设备的完好、正常运行，在离场前提前通知甲方人员上门验收，待甲方验收通过方可离场。

第九条：本合同的变更、解除和终止

1、租赁期满，本合同自然终止。

2、因不可抗力因素导致合同无法履行的，本合同终止。

3、如确有特殊情况，双方可协商变更或终止本合同。

租赁期内，乙方有下列行为之一的，视乙方违约，甲方有权终止本合同，收回该房屋，并追偿（如查实有转租、转让、转借等情形的）违约所得，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

1、擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法违章活动的；

2、未经甲方同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

3、乙方将房屋整体转租、转让、转借他人或调换使用的；

4、乙方不交付或者不按约定交付租金三个月及以上；

5、乙方未按要求做好租赁房屋的安全工作，在各类安全检查中有重大安全隐患，经要求整改，拒不整改或整改多次仍不符合要求的，视乙方违约，甲方有权要求解除合同。

第十条：乙方承担租赁房屋及设备设施的消防、安全责任，在租赁期间发生的人身、财产、火灾及造成他人伤害事故等，由乙方承担全部责任。由于乙方原因给甲方造成损失的，应由乙方负责赔偿，并承担由此而产生的民事和刑事责任。

第十一条：甲方应保证出租房屋的使用功能（乙方装饰及添置设施除外），负责对房屋及主体结构的维修，并承担维修费用。其余部分由乙方负责维修并承担维修费用。因甲方延误房屋维修而使乙方遭受损失的，甲方负责赔偿。乙方使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复或予以经济赔偿。

第十二条：甲方维修房屋及其附着设施，应提前 15 天书面通知乙方，乙方应积极协助和配合。因甲方不及时履行合同约定的维修、养护责任，致使该房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，则概由乙方负责。

第十三条：在租赁期内，如遇甲方改制、建设需要或发生城市规划、市政建设等不可抗力的情况时，需要收回、拆除、改造乙方租赁的房屋，致使本合同不能继续履行或造成损失，甲方不承担责任。乙方在租赁期间的装修、新增设备及可移动部分的处理，按本合同条款第八条，第 3 点执行。

因上述原因而终止本合同时，房屋租赁费按照乙方实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十四条：租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期归还该房屋。如乙方逾期不归还的，则每逾期一天应向甲方支付日租金 2 倍的违约金。如逾期超过 7 天乙方仍未归还所租房屋的，房屋内的物品视作乙方自动放弃，由甲方全权无偿处理。

租赁期满乙方要求续租且在届满之日前 6 个月书面告知甲方的，则租赁期满后甲方公开招租该房屋时，乙方在同等条件下有优先承租权。

第十五条：双方约定的其他事项：

1、整体改造和装修的内容：包括对承租房屋建筑的加固、公寓外围道路的改造、房屋外立面的改造、强电、弱电、消防、给排水等系统的改造、室外电梯的加装以及公寓公共部分和内部房间的装修，整体改造和装修设计方案须事先征得甲方书面同意，并由甲方负责向相关管理部门办理相关报批手续后方可施工。

2、整体改造和装修的要求：乙方必须有改造公寓楼所需的资源和能力，承诺投入公寓整体改造资金在 600 万元人民币以上。乙方的装修方案须报甲方书面同意，并由甲方负责向相关管理部门办理相关报批手续后方可施工。

出租标的房屋的内部装修不能改变房屋的原主体结构，如乙方未经甲方同意以及相关部门的批准就对租赁房屋实施装修改造，甲方有权要求乙方立即中止，由此产生的后果由乙方负责。

改造完成后，未经相关部门验收合格及甲方书面同意，不得使用。

2、乙方在租赁合同期满离场前必须结清拖欠房租、物业费、水电费等一切费用。

3、乙方须严格执行甲方及房屋所在地物业管理部门制定的消防、治安保卫及其他管理方面的规章制度。

4、乙方承租房屋后，进行经营活动前，应取得政府有关部门批准必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规要求）方可经营，甲方可根据实际情况提供

甲方（出租人）（签章）：杭州新文股份经济合作社

法定代表人或授权代表：

乙方（承租人）（签章）：

法定代表人或授权代表：

2023 年 月 日

；