房屋租赁合同

（样本）

甲方（出租人）：杭州杭新实业有限公司

乙方（承租人）：

根据国家、省有关法律、法规和本市的有关规定，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。

一、甲方将坐落在 房屋（以下简称租赁物）出租给乙方使用，租赁物面积约为 平方米，用途为商服用地/非住宅，经营业态为不得经营餐饮、单身公寓及其它扰民行业。

二、本合同租赁期为5年，自 年 月 日至 年 月 日止。

三、年租金和成交总价：

1、首年租金（含税）：

金额（大写） 元整

小写￥ 元。

2、成交总价：5年年租金之和（自第二年起，每年租金在上一年度租金基础上递增5%至租赁期满）。

金额（大写） 元整

小写￥ 元。

3、交易服务费为首年租金的1个月租金，由乙方承担，不包含在首年租金内。

四、房屋租金一年一付，先付后用。租金支付方式：

1、首年度租金、交易服务费及履约保证金由乙方支付给杭州产权交易所有限责任公司。首年度租金及履约保证金由杭交所转付给甲方。首年度租金￥ 元、履约保证金（为首年租金的20％）￥ 元和交易服务费（即首年租金的一个月租金）￥ 元，三项合计￥ 元，承租人在 年 月 日前全部付清。

2、后续年度租金由乙方在每年的 月 日前直接支付给甲方，并以银行转账方式存入甲方指定账户：

 户名：杭州杭新实业有限公司

 开户行：中国农业银行杭州市红山支行

 账号：19083101040006880

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 租金缴纳时间 | 租期起止日期 | 应缴租金（元） |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

3、以上任意一期款项，乙方逾期付款的，应每日按逾期金额的万分之五向甲方支付违约金，逾期付款超过20天，视乙方严重违约。

五、租赁物的交付：

乙方按期付清首年度房屋租金、交易服务费并缴纳履约保证金后，甲方将租赁物交付乙方。如乙方逾期付款，甲方有权延期交房，租期不顺延。如乙方逾期接收房屋超过十五天的，视为乙方严重违约。

租赁物现有装修及设施情况见附件，除双方另有约定外，该附件作为乙方腾退后，甲方验收依据。

六、乙方保证在该租赁物所规定的用途范围内，按国家规定依法经营，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物用途。乙方自行负责办理相关证照手续和支付相关费用，并且在租赁期限内应遵守并保持该等批准、许可或备案手续有效，否则视为乙方严重违约。

七、租赁期内，乙方不得转租。如乙方擅自转租的，转租行为无效，乙方严重违约。甲方有权单方面解除合同收回房屋。

八、乙方负责租赁房屋的消防和安全工作，不得在房屋内存放易燃、易爆、化学危险品，由于乙方原因而给甲方或第三方造成损失的，应由乙方负责赔偿，并承担由此而产生的民事和刑事责任，与甲方无涉。

九、甲方应保证出租房屋的基本使用功能（乙方装饰及添置设施除外），负责对房屋主体结构的维修。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，否则视为严重违约。

十、在乙方租赁期间，发现房屋存在本合同第九条约定的甲方负责维修的瑕疵的，应及时书面通知甲方，甲方应当在收到书面通知后15日内安排房屋维修工作。如前述瑕疵存在安全隐患的，乙方应同步采取合理的防护措施。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。因乙方未及时通知或阻挠甲方进行维修或未采取合理防护措施的，则相关损失及赔偿责任概由乙方负责，与甲方无涉。

　　十一、乙方未事先征得甲方及按规定应报经核准的有关部门的书面同意，不得擅自改变房屋的结构和使用性质。乙方如需对房屋进行改造、装修或增扩设备时，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门办理审批同意手续后，方可进行。如擅自更改的，视为乙方严重违约。

十二、在租赁期内，因不可抗力、城市规划或市政建设需要拆除、改造乙方租赁的房屋或因政府决定收回该出租房屋，致使本合同不能继续履行或造成损失，甲乙双方互不承担责任、互不赔偿。

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。房屋内的装修均归甲方所有，与乙方无涉。

　　十三、租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，没收乙方履约保证金，对租赁房屋采取断电断水等措施并收回该房屋，乙方应向甲方支付当年年租金的20%作为违约金，并赔偿由此而造成甲方的全部损失（包括但不限于法律服务费用、重新招租费用，收回房屋产生的全部费用等）：

　　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.未经甲方事先书面同意，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.乙方擅自将房屋转租、转让、转借他人或调换使用的；

　　4.拖欠相关费用等累计二个月以上的。

5.其它本合同约定视为乙方严重违约情形的。

鉴于租金、乙方承担的电费、水费等应付款项均为房屋租赁、管理之所需，故乙方在逾期未缴纳上述任何项款项时，甲方均有权断电和水等，直到乙方付清全部租金及相关费用为止，由此而可能导致乙方的一切经济损失均由乙方自行承担。

十四、除合同另有约定外，甲乙双方均不得任意解除本合同，如一方违约解除的，应向守约方支付当年年租金的20%作为违约金，并赔偿由此而造成守约方的全部损失（包括但不限于法律服务费用、重新招租费用，收回房屋产生的全部费用等）。

十五、本合同期满或提前解除的，乙方应在合同期满或解除当日，将房屋恢复至交接时原状(自然损耗除外)，并与甲方办理房屋交接验收手续。同时，乙方应在合同期满或解除后10个工作日内提供甲方认可的完成或办理以该房屋地址作为乙方相关准证（包括但不限于营业执照、税务登记证）之注册地址的搬离或注销手续的书面证明文件。

如乙方逾期未腾退或腾退的房屋未能经甲方验收通过的，则每逾期一天应向甲方支付日租金2倍的违约金，并赔偿甲方因逾期收回房屋而遭受的其他损失，包括但不限于招租费用、法律服务费用、甲方因迟延向新租户交付租赁房屋而需承担的违约金等。如乙方逾期向甲方提供甲方认可的完成或办理以该房屋地址作为乙方相关准证（包括但不限于营业执照、税务登记证）之注册地址的搬离或注销手续的证明文件，每逾期一日，乙方还应向甲方支付一万元作为违约金。乙方逾期腾退的，甲方有权采取下列行为而无需承担任何违约责任：（1）甲方视乙方留存于房屋内之任何物品（包括但不限于办公用品和设备）为乙方废弃物，甲方有权进入该房屋并处置废弃物（如有），乙方同意不向甲方索赔，并承担甲方为清除上述物品的劳务费用、搬运费、仓储费和将房屋恢复原状所支付的费用等。（2）甲方可无需事先通知即采取强制手段关闭入口、停止供水供电、将乙方物品视为废弃物作任意处置。

如合同期满后，乙方有意向继续租赁的，可参加公开招租工作，经甲方确认后，乙方享有同等条件下优先承租权。

十六、双方约定的其他事项：

1、该出租房屋的房屋质量、面积、具体位置及水电状况均以该房屋现场展示为准。

2、出租房屋无装修免租期。

3、在租赁期内，乙方应合法经营，如乙方违法经营，经甲方查实有客户投诉5次及以上的，视为乙方严重违约。乙方承担违法经营而产生的一切经济和法律责任。

4、在租赁期内，乙方应遵循先付后用原则，按合同约定，按时交纳房屋租金，如乙方未按合同约定按时交纳房屋租金，拖欠2次及以上的，视为乙方严重违约，甲方有权将其列入不诚信客户，在后期招标中取消其享有的同等条件下优先承租权。

5、除租金外，乙方应支付履约保证金，履约保证金为首年度租金的20％。该履约保证金不是乙方预付的租金、物业管理费，仅是乙方履行本合同约定的义务的担保。如乙方违反本合同的规定需承担付款责任的（包括但不限于承担违约责任、赔偿责任等），甲方有权直接从该保证金中扣除相关费用。履约保证金发生扣除事宜后，乙方须在接到甲方书面通知之日起5日内将把甲方扣除的履约保证金部分补足，否则，视作乙方严重违约。如果履约保证金不足以抵扣相应费用的，乙方应当于5日内向甲方支付不足部分的费用并补足履约保证金。否则视为乙方严重违约。

租赁期满，乙方应将租赁的房屋交还给甲方，双方就租赁该租赁房屋而产生的一切权利和义务履约完毕并办理书面交接手续后5个工作日内，甲方向乙方退还剩余履约保证金（不计利息）。

6、租赁期满后，乙方除对自行安装的设备可拆除外，其余设施及装修均不得拆除和破坏，如未拆除的，无偿归甲方所有。

7、租赁房屋的水、电、网络、电话等相关费用由乙方全额承担并支付，具体支付方式由甲乙双方商定。

8、乙方应做好门前三包，费用自负，同时负责临街的各项社会性工作及承担所发生的费用及物业管理费用等。

9、乙方严格遵守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。

10、乙方不得超过招租业态范围改变经营业态，须合法合规经营。乙方须注重消防安全，全程购买财产保险，房屋、设施设备若造成损失，须予以赔偿。整体的水、电、空调及消防系统由乙方负责管理，费用由乙方统一支付。

11、本合同的任何一方发出的通知，应以书面形式通过专人、快递、邮寄（包括挂号信或EMS）或传真送达。通知的送达日期按下列原则确定：以邮寄方式发送的通知，交邮后的第三日即视为送达；以专人送达发出的通知，交送给专人当日即视为送达。

给甲方的上述书面通知应按照如下地址发送：

收件人： 俞俊

地址：杭州市萧山区新街街道杭新路8号

邮编： 311233

电话： 0571-82609863

传真：

给乙方的上述书面通知应按照如下地址发送：

收件人：

地址：

邮编：

电话：

传真：

但在该房屋交付日后，甲方有权选择将上述给乙方的书面通知发送至该房屋如下地址：

收件人：

邮编：

电话：

传真：

双方上述写明的通讯地址、联系电话和联系人视为本合同项下合同双方有效的送达地址。如送达约定中任何内容发生变化，需提前3个工作日内以《送达地址变更函》的方式及时通知另一方当事人，如因一方约定联系方式变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，或者在收件地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，退回之日视为送达之日，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。该送达方式同样适用于司法机关的法律文书送达。

十七、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。但补充条款应符合国家、省、市有关房屋租赁管理规定。

十八、因本合同发生的争议，双方应协商解决，若协商不成，双方同意向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

十九、乙方在公开招租报名时提供的资料、签署的文件（包括承诺书等）及本《房屋租赁合同》构成乙方权利义务的确认依据。

二十、本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，留存杭交所壹份，经甲、乙双方签署后生效。

 （以下无正文）

房屋租赁合同签署页

甲方（出租人）（签章）：

地址：

法定代表人：

经办人： 联系电话：

签订日期：

乙方（承租人）（签章）：

地址：

法定代表人：

经办人： 联系电话：

签订日期：