杭州市市直机关事业单位房屋租赁合同

（样本）

甲方（出租人）：杭州师范大学资产经营有限公司

乙方（承租人）： （签公司或个体工商户的法人或自然人，）（身份证号： ）

　　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、甲方自愿将坐落在 房屋出租给乙方使用，该房屋招租面积约 平方米，招租房屋无房屋单独所有权证，为 房屋不动产权证的一部分。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。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。

二、该房屋租赁期为3年，自2023年 月 日起至2026年 月 日止。房屋的装修期为一个月，装修期不计租金（以租赁期满自动延长一个月不计租金的方式体现）。

三、出租房屋的移交在甲方和乙方之间进行。乙方按期付清第一年房屋租金、交易服务费、履约保证金及上述相关费用滞纳违约金（若有），甲方应在起租日（有原承租人的起租日为实际交付日）将出租房屋交付乙方。如乙方逾期付款，甲方有权延期交房，租期不顺延。

因原承租人租赁期满后，其搬离腾房时间延长时，甲方未能在约定起租时间交付租赁房屋的，乙方须无条件同意等待直至交付止。租赁期限以房屋实际交付之日起算3年。

四、该房屋的年租金和成交总价：

1.该房屋的年租金：

金额（大写）： 元整

小写￥ 元。

2.成交总价：3年年租金之和（3年租金不递增）。

金额（大写）： 元整

小写￥ 元。

五、履约保证金、交易服务费、租金及其支付方式

乙方应支付履约保证金、交易服务费及租金。履约保证金标准为3年年租金之和×10％，即￥ 元；交易服务费标准为成交年租金之和×4％，即￥ 元；房屋的年租金为人民币（大写） 元（￥ 元），按年支付，先付后用。

支付方式：

1.交易服务费及履约保证金和第一计租年度租金由乙方于2023年 月 日（本租赁合同签署次日起3个工作日内）前支付给杭州产权交易所有限责任公司。杭州产权交易所有限责任公司应于甲方申请次日起三个工作日内将第一计租年度租金及履约保证金转付给甲方。

逾期付款超过10天，视为乙方根本违约，甲方有权单方面解除本合同，乙方已付的交易保证金不予返还。

2.第二年度和第三年度的年租金由乙方在租金到期（即上个支付期届满日）前直接支付给甲方。乙方应按照合同约定的支付日期内将应支付的年租金以银行转账方式存入甲方指定账户。

户名：杭州师范大学资产经营有限公司

开户行：交通银行杭州下沙支行

账号：331065950018170002127

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **租金缴纳时间** | **租期起止日期** | **应缴租金（元）** |
| 年 月 日前（本租赁合同签署次日起3个工作日内） |  | 成交年租金额 |
| 年 月 日前 |  | 成交年租金额 |
| 年 月 日前 |  | 成交年租金额 |

逾期付款超过10天，视为乙方根本违约，甲方有权单方面解除本合同，并收回房屋，乙方的履约保证金不予返还。

六、乙方保证所租赁的房屋经营业态： **。**

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。

　　七、租赁期内，乙方不得有任何形式的转租、合租行为（包括实际经营者为他人）。如乙方擅自转租、合租的，其转租、合租行为无效。甲方有权单方面解除合同并收回房屋，乙方的履约保证金归甲方所有。

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者第三人造成损失的，应由乙方负责赔偿，并承担由此而产生的法律责任。

九、甲方应保证出租房屋的正常使用功能（乙方装饰及添置设施除外），非因乙方原因造成房屋需要维修的，由甲方负责维修，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赔偿损失。

　　十、甲方维修房屋及其附属设施，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。

十一、乙方未事先征得甲方及按规定应报经有关部门核准的书面同意，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装修或增扩设备（包括用电增容扩容等）时，必须遵照**“先申请后施工、先验收后经营”**的原则。乙方装修及增扩设备前，须提交书面申请，经甲方及相关职能部门审核同意后签订装修协议并缴纳装修押金人民币 **¥5000元/户**，方可进行装修，装修费用由乙方承担。装修竣工并经甲方验收通过后，甲方于三个工作日内将押金退还给乙方。乙方办理各类营业证照，证照齐全后方可营业。

未经甲方批准擅自进行装修、增扩设备的，甲方有权停止该房屋的供水、供电，直至收回房屋。

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。

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。

　　十三、租赁期内，甲方如需出让该房屋，应提前30日通知乙方。同等条件下，乙方有优先受让权。后期竞拍中乙方未取得新承租权时应在10日内进行房屋腾退并办理相关手续。延期腾退的按原合同日租金的2倍向甲方支付违约金，如未及时支付的，违约金从履约保证金中扣除，履约保证金不足的，甲方有权向乙方追索。

　　十四、除合同已有规定的以外，乙方有下列行为之一的，构成乙方违约，甲方有权终止本合同，收回该房屋，乙方的履约保证金不予退还。由此而造成甲方损失的，乙方还应另行赔偿：

　　1.擅自改变本合同规定的租赁用途，擅自改变、增加、扩大经营项目及经营范围，或者利用该房屋进行违法违规活动的；

　　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.拖欠租金累计达到10天以上的。

十五、租赁期内，甲方无正当理由，提前收回该房屋的，甲方应按合同期剩余租赁期租金总金额的2倍向乙方支付违约金。乙方未经甲方同意中途擅自退租的，乙方的履约保证金不予退还，同时乙方应按合同期剩余租赁期对应租金的50%向甲方支付违约金。

十六、租赁期满，乙方如需继续租用的，应提前三个月向甲方提出书面意向后按规定程序进行招租。乙方不再续租的，应按照合同期如期完好地向甲方归还房屋。如乙方逾期不归还房屋，则每逾期一天应向甲方支付日租金2倍的违约金。如未及时支付的，违约金从履约保证金中扣除，履约保证金不足的，甲方有权向乙方追索。

**十七、租赁期满，甲方如需更改租赁房屋经营业态的，需在租赁期满前六个月向乙方发出书面告知函，乙方须无条件同意。**

　　十八、双方约定的其他事项：

1.在租赁期内，乙方应合法经营，如乙方违法经营，经甲方查实有效客户投诉5次及以上的，甲方有权解除本合同，乙方的履约保证金不予返还。乙方承担违法经营而产生的一切经济和法律责任。

2.除租金外，乙方应支付履约保证金，履约保证金为3年年租金之和的10％。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，甲方有权不予返还履约保证金或直接从该保证金中扣除相关费用。

在租赁合同期满后及乙方把租赁房屋交还给甲方，且双方就租赁该租赁房屋而产生的一切权利和义务清理完毕并办理书面交接手续后5个工作日内，由甲方向乙方退还剩余履约保证金（不计利息）。

3.租赁期满后，乙方除对自行安装的设备在不损害房屋的情况下可拆除外，其余设施及装修均不得拆除和破坏，无偿归甲方所有。

4.**租赁房屋的物业管理费、水费、电费、网络及电话费用等相关由乙方全额承担并支付。经营餐饮类、水果类项目的商铺物业管理费标准为¥15元/㎡•月，经营其他项目的商铺物业管理费均为12元/㎡\*月。水费4.4元/m³，电费按政府规定价格收取。**

物业卫生费遵守“先缴纳后使用”原则，乙方每年缴纳一次，与房屋年租金一并支付；水电费每季度缴纳一次，按实际使用量结算费用。

5.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或物业管理费用等。

6.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。

7.乙方的送达地址为： 文件、通知交快递公司递送或交专人递送，在有关文件、通知送至上述地址时即视为已送达，不受乙方拒签或者无法签收的影响。

8.禁止办理各类充值卡，否则立即停业整顿，情况严重的合同履约保证金扣除，公司单方面有权收回出租房，由此造成的损失由承租人承担。

9.乙方自行查询拟经营业态能否进行工商登记，申请营业执照，若无法办理，相关损失由乙方自行承担。乙方须在合同规定的期限内办理工商营业执照，经营期间未经甲方书面同意不得擅自改变执照规定的经营项目或扩大经营范围。

10.乙方在经营过程中不得使用煤气炉、煤球炉、煤饼炉、柴油炉等所有明火灶具，不得产生油烟。

十九、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。

二十、乙方在竞拍报名时提供的资料、签署的文件（包括承诺书、报价书等）及杭州企业产权交易中心有限公司提供的《交易须知》及本《房屋租赁合同》构成乙方权利义务的确认依据。

二十一、本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执壹份。其余壹份送其他有关部门备案。

（以下无正文）

**杭州市市直机关事业单位房屋租赁合同签署页**

甲方（出租人）（签章）：杭州师范大学资产经营有限公司

授权代表：

联系电话：

乙方（承租人）（签章）：

授权代表：

联系电话：

签订日期：2023年 月 日