**房屋租赁合同**

甲方（出租人）：杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司

乙方（承租人）：

根据有关法律规定，甲、乙双方经协商一致就乙方承租甲方房屋事宜，订立本租赁合同，以兹恪守。

**第一条 租赁范围及用途**

1.1租赁房屋位于萧山区盈丰街道济仁华庭、振盈华庭、佳宁华庭、盈瑞华庭小区商业用房（以下简称该房屋）（具体门牌号、车位数量等详见附件一），建筑面积7169.72平方米（房屋租赁面积以提供的不动产登记清单的建筑面积为准，如租赁房屋实际面积与上述租赁面积有差异，以实际为准，但租金成交价不作调整），出租给乙方作为商业、停车使用。

1.2本合同约定该房屋的功能用途为商业、停车性质，乙方不得擅自改变该房屋的功能用途。

**第二条 交付日期和租赁期限**

2.1甲方应于甲方应于 年 月 日将符合本合同约定的租赁房屋交付给乙方使用，交付方式为甲方通知乙方办理接收手续，乙方同意按该房屋交付时现状承租，租赁房屋的房屋质量、具体位置、房产结构、设施设备等以交付时现场实际为准;

2.2房屋租赁期为十年，自 年 月 日起至 年 月 日止。其中装修免租期六个月（ 年 月 日起至 年 月 日），免租期内乙方无需交付租金，但仍需承担其他费用（包括水电费、物业费等）。乙方提前解除本合同的，应按照第一年的租金标准向甲方补交免租期的租金并承担相应违约责任。

 2.3如乙方需继续承租的，则应当在租赁期届满的3个月前以书面形式向甲方提出续租申请，甲、乙双方协商后重新签订租赁合同。如双方协商不一致或者乙方未按照上述期限提出申请的，则视为乙方不续租。

**第三条 租金、物业费等费用的标准及其支付方式**

3.1租金：该房屋租金为 元/年（含税）计算，不含税价为 元/年。第一年、第二年、第三年租金不递增，年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第四年起每年的租金在上一年度的基础上递增3%计价，第四年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第五年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第六年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第七年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第八年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第九年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第十年租金为人民币： 元(大写： )。其中增值税税额为 元/年。如遇税点调整，总价不变。租赁期内标的房屋单位租金标准及年度租金详见附件二《租金支付明细表》。首年租金在合同签订之日起10日内支付至杭交所指定账户，第二年起租金按年度缴纳至甲方指定账户，先缴后使用。年租金不包括物业管理费、水电费、停车管理费等其它费用。甲方免费提供21个配套车位，具体详见附件一。

3.2甲方在收取乙方租金的10个工作日内向乙方开具与收款金额一致的财务票据，如因国家政策调整等原因，甲方可相应调整收费名称。

3.3在本合同期限内，乙方应遵守物业管理各项制度，乙方使用租赁房屋所需支付的物业管理费、公共能耗费由乙方自行与物业公司签订物业合同，物业管理的权利义务由乙方与物业公司自行协商确定，乙方需向物业公司直接支付相关费用。

乙方使用租赁房屋所需支付的水费、电费、有线电视费、网络通讯费等各项费用的计算与缴纳，由乙方按照政府相关职能部门或物业管理公司要求的日期和金额支付。

3.4乙方应缴纳上述租金费用汇至甲方的下列开户账户：

收 款 人：杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司

收款账号：19085301040008989

开户银行：中国农业银行萧山分行

1. **履约保证金**

4.1本合同签署后10日内，乙方应向杭交所指定账户交纳三个月租金 元（大写: ）作为履约保证金，履约保证金不计息。本合同终止或因任何原因提前解除后三十日内，甲方确认乙方按本合同10.1条的要求移交租赁房屋后，无息归还乙方。

4.2在本合同履行过程中，如有任何乙方在本合同项下应履行而未履行义务而导致发生包括但不限于违约金、损害损失赔偿的违约责任（不含应支付的租金和实际发生费用）的，甲方有权从履约保证金中予以扣除。在甲方扣除该保证金后，乙方须在十五日内重新向甲方补足该扣除部分的履约保证金。

4.3承租期届满且乙方不再续租的，乙方须在租赁期届满之日起10日内（不计租）搬离所承租的房屋，在付清租金及其他合理费用之日起5天内，甲方应将租赁保证金退还给乙方（不计息）。若乙方无故逾期占有该房产的，逾期90天内乙方须向甲方支付本协议最后一期租金为基础上浮8%的租金（按天计算）；若逾期超过90天且不超过180天的，则乙方须向甲方支付本协议最后一期租金为基础的双倍租金（按天计算）；若逾期超过180天，甲方有权自行处置乙方在承租房屋内的所有物品，如因第三方对承租房屋内的物品主张权利的，由乙方承担法律责任。

**第五条 经营和守法责任**

5.1 乙方负责对租赁房屋进行统一管理，负责做好包括但不限于商业用房装修、业态布局规划、日常管理及车位管理等等各项工作，具体维护、维修和保养参照本合同6.2执行。乙方不得设立项目公司来运营管理该场地。

5.2 乙方承诺在承租期内将提供整体的布局方案，经甲方审核通过后方可实施。

5.3乙方从事的各项活动均符合国家法律、法规的规定。不得经营国家明令禁止的项目、服务或产品，不得用于从事产生环境污染、噪音、扰民等项目；不得经营有违社会道德的行业以及市场监管、环保、消防、城管等部门不准经营的项目；不得经营KTV、宾馆、旅店、网吧、舞厅、殡葬等；原则上不得开设，不得从事有油烟的重餐饮；乙方因对外经营所发生一切纠纷与法律责任由乙方承担，与甲方无关。

5.4如乙方违反上述经营责任承诺而导致甲方对其他任何第三方承担责任发生损失的，甲方有权向乙方追偿。

5.5乙方承诺自觉维护场所内设施设备的正常运行，不得擅自增加场所内的用电及照明设备，不得对场所及附属设施进行擅自拆改，如遇问题应及时保修，因乙方原因造成的设施设备的损坏，乙方应承担全部责任；租赁期满后，乙方应在五天内将租赁期间添置设备设施等做好处理清运工作。

5.6乙方承诺协助、配合甲方在场所内组织的相关活动；加强人员管理，如因乙方原因引起的投诉，乙方应尽全力解决，无法妥善解决的，乙方需承担相应责任。

5.7乙方承诺积极配合相关部门的管理，尤其对社区及街道的网格化管理应当无条件配合，如社区、街道或其他相关部门对乙方进行管理过程中，乙方不予配合次数超过3次的（包括但限于：不听从社区、街道等的劝阻；未完成社区、街道等具体整改要求），则甲方有权单方解除本合同并要求乙方支付一万元作为违约金，且乙方应按照本合同约定予以腾退。

5.8乙方应合法合规经营，不得利用租赁房屋从事违法犯罪活动。乙方应当在开业前自行办理营业执照及相关的各类经营许可证，由于乙方无证无照经营行为造成甲方或第三方损失的，乙方应全额赔偿。

5.9乙方承诺租赁房屋本身以及经营所需的财产险、 公众责任险、 机器设备损坏险等由乙方负责投保，保险受益人须为甲方，乙方投保后应将保单交甲方备案。保险期限届满的，乙方应及时续保。因乙方未及时购买保险造成损失的，由乙方承担。

5.10乙方承诺在本合同有效期内，若甲方需要转让、抵押出租房屋的，乙方无条件配合，但甲方应保证乙方在本合同项下的权利义务不受影响，且租赁房屋的受让人须承担甲方在本合同项下的权利义务。

5.10租赁经营期间，乙方不得以甲方名义从事任何经营活动或贷款，自行缴纳税务、工商部门的各项税款及费用，其一切债权债务与甲方无关。

5.11租赁期间，遇政府规划调整、业态布局需要或房屋征收拆迁、置换到期等需要收回房屋的，甲方应提前一个月书面通知乙方解除合同，乙方必须在收到通知后按照约定无条件退还房屋，租金按实结算，甲方不作补偿或赔偿。

**第六条 租赁物的维护、维修和保养义务**

6.1乙方在租赁期限内应爱护该房屋，因乙方使用不当出现损坏，乙方应负责修理或赔偿，也可请求甲方帮助联系落实维修单位或委托甲方管理处进行修护更换，相关费用由乙方负责承担。

6.2甲方仅负责该租赁房屋建筑结构和屋面、地面、墙面可能因结构性问题开裂、移位的定期检修。除此之外，该房屋的包括但不限于维护、维修、保养等责任，均由乙方自付费用承担。作为强调，本条规定的甲方的定期检修义务不包括墙体、地面装饰涂面的维护、维修和保养，该等墙体、地面装饰涂面的维护、维修和保养，配套设施设备的清洁、维护、维修和保养等均属于乙方的义务范围。

6.3甲方有权检查、监督乙方履行该房屋的维护、维修、保养义务的履行情况。乙方须对甲方的检查、监督以及6.2条的定期检修义务予以配合。甲方应尽量减轻和避免对乙方经营的影响。

6.4该房屋出现损坏，无论是否属于甲方范围之内还是之外，乙方须应通知甲方，以便收集资料登记备案。乙方应对各种可能出现的故障和危险，在乙方义务范围内的，乙方应及时排除，以避免一切可能发生的隐患；在甲方义务范围之内的，如情况紧急来不及等待甲方处理的，则除及时通知甲方之外，乙方应立即采取措施，所发生的费用由甲方予以承担。

1. **安全管理**

7.1遵守国家相关法律法规及政策制度等，落实场所消防、服务、卫生、标价、安全等经营管理，并自觉接受有关部门监督检查。承租期间，如因乙方责任发生火灾、食物中毒、工伤事故以及其他恶性案件的，乙方必须独自承担法律及经济责任；情节特别严重的甲方有权单方面解除合同。同时若由此给甲方的财产及相关权益造成侵害的，甲方有权要求乙方进行赔偿。

7.2乙方不得在该房屋内存放易燃、易爆、易腐、有毒、有放射性等危险品以及盐渍、油类、水泥等易污染货物以及盗抢盗版侵权等违法货物，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

7.3该房屋由乙方自行管理。如发生货物或物品被盗、丢失，或其他非乙方原因的损害，由乙方自行承担，甲方有义务协助物业公司向乙方及公安部门（必要时）提供监控信息等线索。

7.4在租赁期内由于乙方使用不当或管理不善而造成房屋结构破坏或引发火灾等情况，乙方应承担由此带来的直接和间接的全部赔偿责任。

**第八条 装饰装修、广告**

8.1在租赁期限内，若乙方须对该房屋租赁场地进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，经甲方书面同意后，由乙方自行向政府有关部门报批，甲方可协助乙方向有关部门递送、呈交相关资料文件，但不对结果负责。审核通过后乙方进场装修前须与甲方签署装修管理协议，并遵照执行。装修结束后须按规定审报验收，验收合格后方能入驻。

8.2乙方装修产生的建筑垃圾须按甲方或物业公司指定位置堆放，并在工程结束后三天内由乙方自行清理完毕，也可委托甲方清理，费用另计；逾期未清理的甲方将强行清理，因此而产生的费用全部由乙方承担。

8.3若乙方装修造成该房屋损坏或其他损失的，乙方负责维修并承担相应的费用。

8.4若乙方需在租赁范围内设立广告牌，或乙方需在租赁范围外周围设立广告牌，需经甲方书面同意后并按政府有关规定由乙方自行申报审批执行。所有因为设立广告之行为所引起的纠纷、责任均应由乙方自行承担费用处理和承担责任。

8.5乙方对租赁房屋的所有改造、装饰装修等所形成的附合资产（不含可拆除可移动的设施设备、装修附着物）在本合同提前解除或租赁期限届满后最终归甲方所有，甲方对乙方的投入不做补偿。

**第九条 租赁物的转租和分租**

9.1甲方同意按本合同第五条5.2约定对该租赁场地进行转租和分租，转租和分租需甲方书面同意，如未经甲方同意擅自进行转租（未经甲方书面认可的承包、联营、合伙、合股、股权转让等均视为转租）、分租或以互换、借用等形式允许任何第三人使用的，经甲方查证属实的，甲方有权单方解除本合同，并按本合同11.5约定支付违约金。乙方应将其与受转租人之间的租赁合同提交甲方备案，并以书面保证受转租人同意遵守、履行本合同项下的全部条款、条件，在受转租人违反本合同条款或大楼规章制度时对受转租人行为承担连带责任。

**第十条 租赁物的归还**

10.1乙方在合同终止后应按以下要求向甲方归还租赁房屋：（1）所有乙方应支付的租金、实际发生费用、因违约而须承担的所有责任已经全部清结；（2）按现状交付，并将租赁房屋清扫干净。如甲方要求恢复交付时原状的，则按照交付时原状归还；（3）确保在本合同终止时附属设施处于可靠运行状态；（4）乙方使用的车位一并退还；（5）注销工商登记等注册情况

10.2该房屋归还日按照如下方式确定：（1）未发生提前终止的，则为租赁期限届满时；（2）发生提前终止的，则提前至终止之日起10日内。

10.3如乙方未按照合同10.1、10.2条的约定归还租赁物的，由此给乙方造成的损失，甲方有权要求乙方进行赔偿。

10.4如乙方履行本合同10.1条之义务，则甲方应在该房屋归还日签署该房屋归还确认书，确认乙方已在该房屋归还日履行完毕归还义务。

**第十一条 违约责任**

11.1除非本合同另有约定，若有一方违反本合同下的任何义务、承诺或保证的（下称“违约方”），其他方（下称“守约方”）可发出书面通知要求违约方消除违约情形。违约方应当承担继续履行、采取补救措施等违约责任，给守约方造成经济损失的，应承担赔偿责任，限期拒不改正的，守约方有权解除本合同。

11.2乙方未在本合同约定的时间支付租金和相关费用，甲方自逾期日起每日按未支付金额部分的千分之五向乙方收取违约金，直到交清为止。

11.3若乙方有下列行为之一的，甲方有权向乙方发出书面通知解除本合同，没收履约保证金，收回该房屋，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失。

（1）逾期交纳房租和其他各项费用超过30天的；

（2）未经甲方书面同意，改变本合同约定的租赁用途，或擅自进行装修改建的；

（3）未按本合同9.1条约定转租和分租的；

（4）未按本合同5.2条约定向甲方确定业态规划的；

（5）未按本合同5.3条完成装修进场进度的；

（6）乙方违法经营或经营行为严重影响周边居民或商户正常生活经营的，经甲方要求整改，在期限内未予整改完成的；

（7）利用该房屋存放危险物品或进行违法活动；

（8）乙方未取得相关经营许可、违反经营被依法查处的；

（9）因乙方或乙方利用租赁房屋设立的经营主体原因导致租赁房屋被第三方毁损或影响正常使用的；

（10）因乙方或乙方利用租赁房屋设立的经营主体与第三方发生纠纷，被提起诉讼、提起控告或被举报投诉一年内累计达五次及以上的。

11.4乙方退租后，不得以装修转让为由拖延腾空房屋时间，若乙方逾期返还房屋的，应按本合同约定租金标准的1.1倍向甲方支付占用租赁物期间的使用费，并承担由此给甲方带来的其他经济损失。逾期超过30日的，甲方有权自行实施收回场地的行为，屋内物品视为乙方自动放弃。

11.5除本合同约定可以解除或终止合同的情况外，任何一方提前解除本合同的，应向对方支付违约金，违约金为该年度租金总额的20%。违约金不足以弥补实际损失的，按照实际损失赔偿。

**第十二条 补充条款**

12.1本合同有效期内，甲、乙双方经过协商达成一致可以书面方式修改、变更及提前终止本合同。

12.2甲乙双方协商一致，在签订本合同之后与所在商业用房的物业公司签订物业服务协议。

**第十三条 附则**

13.1本合同规定任何一方发出的通知或通讯，应以中文的书面文字为准，通知日期以通知发出日为准，收件地址以本合同载明的地址或者已经以书面方式通知对方改变过的地址为准。

13.2若乙方在租赁期间变动租赁面积的，双方应签订补充协议进行明确，其中保证金也随之变动，多退少补。

13.3本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；若协商不成的，依法向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

13.4本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充协议。本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分。

13.5本合同连同附件正本一式伍份，甲、乙双方各执贰份，杭交所留存壹份，经双方签字盖章后生效。

**第十四条 合同附件**

附件一：租赁房屋具体门牌号

附件二：《租金支付明细表》

（以下无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

授权代表（签字）： 授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

附件一：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 小区 | 位置 | 编号 | 面积（平方米） | 性质 | 备注 |
| 1 | 济仁华庭 | 1幢 | 济仁华庭1-1、1-2号 | 191.22  | 商业用房 |  |
| 2 | 1幢 | 济仁华庭1-3、1-4号 | 159.95  | 商业用房 |  |
| 3 | 1幢 | 济仁华庭1-5、1-6号 | 178.81  | 商业用房 |  |
| 4 | 1幢 | 振宁路1196、1198号 | 170.26  | 商业用房 |  |
| 5 | 2幢 | 振宁路1226、1228号 | 275.14  | 商业用房 |  |
| 6 | 2幢 | 振宁路1230、1232号 | 206.88  | 商业用房 |  |
| 7 | 2幢 | 振宁路1234、1236号 | 274.27  | 商业用房 |  |
| 8 | 11幢 | 济仁路413号 | 174.58  | 商业用房 |  |
| 9 | 11幢 | 济仁路415、417号 | 243.27  | 商业用房 |  |
| 10 | 11幢 | 济仁路419、421号 | 256.87  | 商业用房 |  |
| 11 | 11幢 | 济仁路423、425号 | 245.42  | 商业用房 |  |
| 12 | 11幢 | 济仁路427、429号 | 263.62  | 商业用房 |  |
| 13 | 11幢 | 济仁路431、433号 | 296.39  | 商业用房 |  |
| 14 | 12幢 | 济仁路437、439号 | 255.00  | 商业用房 |  |
| 15 | 12幢 | 济仁路441、443号 | 233.34  | 商业用房 |  |
| 16 | 12幢 | 济仁路445、447号 | 196.15  | 商业用房 |  |
| 17 | 12幢 | 济仁路449号 | 172.06  | 商业用房 |  |
| 19 |  | 小计 | 3793.23  | 配套车位 | 11个 |
| 20 | 振盈华庭 | 4幢 | 文明路945号 | 228.73  | 商业用房 |  |
| 21 | 4幢 | 文明路947号 | 228.42  | 商业用房 |  |
| 22 | 4幢 | 文明路951号 | 231.74  | 商业用房 |  |
| 24 |  | 小计 | 688.89  | 配套车位 | 2个 |
| 25 | 佳宁华庭 | 2幢 | 文明路1022号 | 173.34  | 商业用房 |  |
| 26 | 2幢 | 文明路1023号 | 219.59  | 商业用房 |  |
| 27 | 2幢 | 文明路1026号 | 197.92  | 商业用房 |  |
| 28 | 3幢 | 文明路1035、1036号 | 279.93  | 商业用房 |  |
| 30 |  | 小计 | 870.78  | 配套车位 | 3个 |
| 31 | 盈瑞华庭 | 1幢 | 丰文弄64、66号 | 188.57  | 商业用房 |  |
| 32 | 1幢 | 丰文弄68号 | 195.97  | 商业用房 |  |
| 33 | 1幢 | 丰文弄70、72、74号 | 113.69  | 商业用房 |  |
| 34 | 1幢 | 丰文弄76、78号 | 229.77  | 商业用房 |  |
| 35 | 3幢 | 丰文弄96号 | 180.37  | 商业用房 |  |
| 36 | 3幢 | 丰文弄102号 | 224.70  | 商业用房 |  |
| 37 | 3幢 | 丰文弄104号 | 193.61  | 商业用房 |  |
| 38 | 7幢 | 盈丰路79、81号 | 262.31  | 商业用房 |  |
| 39 | 8幢 | 盈丰路95、97号 | 227.83  | 商业用房 |  |
| 41 |  | 小计 | 1816.82  | 配套车位 | 5个 |
| 42 |  |  | 合计面积 | 7169.72  |  |  |
| 43 |  |  | 合计车位 | 21个 |  |  |

附件二：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁年度 | 使用期限 | 租金费用（含税）（元） | 付款日 |
| 第一年 |  |  | 连同保证金在合同签订10日内 |
| 第二年 |  |  |  |
| 第三年 |  |  |  |
| 第四年 |  |  |  |
| 第五年 |  |  |  |
| 第六年 |  |  |  |
| 第七年 |  |  |  |
| 第八年 |  |  |  |
| 第九年 |  |  |  |
| 第十年 |  |  |  |