**房屋租赁合同**

**出租人：杭州市拱墅区住房保障服务中心 （以下简称甲方）**

**承租人 （以下简称乙方）**

根据《中华人民共和国民法典》、《杭州市行政机关合同管理办法》、《杭州市拱墅区行政机关合同管理实施办法（试行）》等有关法律、法规、规范性文件之规定，甲乙双方在自愿、平等、诚实信用的基础上，经充分协商,就乙方承租甲方有权出租的房屋事宜，订立本合同，并共同遵守。

**一、租赁标的**

**1.1 租赁房屋位于：** ，房屋面积 平方米，房屋所有权证号： /  。

装修状况： / 。

其他情况： / 。

1.2 甲方系该租赁房屋的权利人（或受权利人委托的出租人），依法有权将该房屋出租给乙方。

1.3 乙方对甲方所要出租的该房屋及有关设施已做了充分了解并愿意按现状承租该房屋。

**二、租赁房屋的用途**

2.1 乙方承租上述房屋仅作为 **商业** 用途使用，严禁：转租、合租、有油烟餐饮、棋牌等扰民项目及行为。

2.2 乙方将租赁标的物用于本合同约定用途及业态以外的其他用途或业态的，须符合法律规定并经甲方书面同意，按有关法律、法规规定办理改变租赁标的物用途的报批手续，甲方可根据实际情况提供必要的协助，但所需费用均由乙方承担。如乙方不能取得有权部门报批手续的，由乙方承担由此产生的一切责任，不得向甲方主张任何补偿或费用。

2.3 乙方在租赁标的物内进行经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规要求），甲方可根据实际情况提供必要的协助，相关费用均由乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证等证书或许可证的规定进行经营活动。如乙方不能取得经营所需执照、许可证等的，由乙方承担由此产生的一切责任，不得向甲方主张任何补偿或费用。

2.4 乙方必须以正当手法从事经营活动，不得进行违反法律、法规及规定的行为；不得做出对甲方声誉有不良影响的行为。

**三、租赁期限**

3.1 **房屋租赁期限为 年， 年 月 日至 年 月 日止。**

3.2 甲方给予乙方一个月免租金装修期, 免租金装修期自 年 月 日起至 年 月 日止。免租装修期内，乙方无需支付租金，但仍需承担经营活动而产生的政府税费及其他费用（如水、电、燃气、电话费等）。若乙方于免租装修期届满后未能完成装修，乙方可继续装修，但须向甲方支付租金及其他实际发生的费用。

**四、房屋租金、保证金、其他费用及支付方式**

4.1房屋租金

**4.1.1**租金标准：年租金人民币**（大写）** 元整（**¥** 元）

**4.1.2房屋租金每半年支付一次，先付后用，第一期的**第一个月为装修期免租金，乙方按5个月缴纳租金**（大写）** 元整（**￥** 元），第一期租金于本合同签订之日起3个工作日内支付至杭州产权交易所指定账户，此后每期租金乙方需提前15日支付至甲方指定账户。

4.2 保证金

4.2.1 租赁保证金为人民币 元整（**¥** 元），于本合同签订之日起3个工作日内支付至杭州产权交易所指定账户。该保证金不是乙方预付的租金和其他费用，仅是乙方履行本合同约定的义务的担保，租赁期满乙方将房屋完整交还甲方并按照4.2.3约定注销相关手续后，甲方无息退还乙方。

4.2.2 租赁期间，如果乙方有违约行为或违反法律法规及规定的行为，或因扰民被投诉、媒体曝光而造成恶劣社会影响，甲方有权直接抵扣或没收乙方向其交纳的租赁保证金（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救办法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，如甲方选择直接抵扣的，甲方应在抵扣行为发生后3个工作日内书面告之乙方；乙方应在接到前款抵扣通知的10个工作日内把被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足并存放于甲方，甲方损失超过租赁保证金的，仍有权追索。此情况下，甲方可直接解约，乙方应按照甲方通知返还房屋并结清相关费用。

4.2.3 如乙方无违约行为或违反法律法规及规定的行为，甲方在本合同结束或终止，乙方**将注册在本租赁房屋地址的营业执照迁出或注销后**把租赁标的物交还给甲方，且双方就租赁关系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10个工作日内，向乙方退还剩余租赁保证金（不计利息）。

4.3 其他费用

乙方须自行负担与租赁标的物使用有关的水费、电费、电话费、电视收视费、互联网费、供暖费、 燃气费、物业管理费及除甲方承担的相关税款外的其它费用，并按时缴纳。管道天燃气的使用，由乙方自行向燃气公司申请开户并由燃气公司承接安装，所发生的费用由乙方自行承担。

4.4 付款方式

乙方依据本合同应支付的保证金和租金可以按银行转帐方式存入甲方指定的帐户（但应向甲方提交相关转帐凭证复印件，以便甲方核实），或将支票送至甲方法定地址或甲方书面通知的其他地址，甲方核实收妥乙方交纳款项后，应向乙方出具相应收款凭证。甲方指定银行账户如下：

收款人名称：杭州市拱墅区住房保障服务中心，开户银行：中国工商银行杭州建国北路支行，银行账号：1202022209900033857

**五、房屋交付**

5.1 甲方应于乙方付清本合同约定的首期租金和保证金后，于 **年 月 日**前将本合同约定的租赁房屋交付给乙方使用。

5.2 甲乙双方交付、接收租赁房屋时，应当签署一份交接书，交接书应当载明交接日期及租赁房屋之状况；交接书一旦签署，或乙方已实际取得租赁房屋使用权，则甲乙双方的交付、接收义务立即完成。

5.3因本租赁房屋原承租人未及时搬离，造成甲方未能在协议约定时间向乙方交付租赁房屋的，乙方须无条件同意等待直至交付止，租赁期限从实际交付次日起算，在交接书中予以约定，此情形不视作甲方违约（存在原承租人情况适用）。

1. **房屋使用要求和维修责任**

6.1 乙方所租赁的房屋及其附属设施、设备，其日常的维修保养由乙方负责，费用由乙方承担。

6.2 乙方若需增加设备及扩大电量等，应征得甲方同意，费用由乙方承担。凡经乙方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并承担费用，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。

6.3 租赁期间，因乙方（包括乙方的雇员或顾客）使用不当或人为造成的，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，均由乙方负责维修，并承担维修费用。

6.4 在本合同期限内，乙方根据业务需要，在不影响房屋结构安全和消防安全的原则下，可以对该房屋进行装修、改动,但装修、改动方案必须先经甲方书面认可，且装修、改造、修改及其它改进应报当地政府有关部门审批同意方可实施，相关费用由乙方承担。

6.5 甲方因维修、检查之需，有权暂时停止使用该物业或房屋中的任何设施，但应事先通知乙方（遇紧急情况除外），乙方应予以配合。

6.6 租赁期间，防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，若乙方在租用期间违反消防安全方面的有关规定，发生了安全事故，其一切责任由乙方承担。乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任、费用，甲方不定期对该出租房屋进行安全巡查，乙方必须服从、配合甲方的监督检查和事后整改工作。

**七、标识与广告**

7.1 乙方如需申请制作与其经营业务相关的标识或广告，应事先将制作方案书面提交甲方审核，征得甲方签章同意后，按规定向政府有关部门报批，经政府部门批准后方可进行实施。乙方未经甲方或政府有关部门审批同意，不得擅自在该房屋的任何部位设立文字、图案等标识或广告等宣传物品。一经发现，乙方必须及时拆除，否则后果自负。

7.2 如因乙方设置的广告、标识等物件致使任何第三方人身损害、财产损失的，则由此所产生的一切法律后果及经济赔偿全部由乙方承担。

**八、****转租、转让和续租**

8.1 租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自对租赁房屋进行转让、转包、转借、转租、分租（未经甲方书面认可的联营、合伙、合股、合作、承包等均视为转租）。

8.2 租赁期限届满后，甲方有权无条件收回租赁房屋，乙方应将租赁房屋如期交还给甲方。

**九、租赁标的物的交还**

9.1 交还日期及适用范围

9.1.1 乙方应当于本合同约定的租期结束之日前交还租赁标的物。

9.1.2 除租赁期限届满，正常终止合同外，如果甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同提前解除或终止之日起10日内交还租赁标的物。

9.1.3 乙方如以租赁房屋为住所办理了工商营业执照的，必须在租期结束之日前迁走营业执照并付清工商管理费等费用，否则应按本合同第9.3.2条的约定向甲方支付占用费。

9.2 交还状况及装修和附属设施、设备的归属

9.2.1 合同结束（不论基于何种原因，包括但不限于提前解除、终止或租赁期限届满），甲方有权要求乙方按下述方式交还租赁标的物：乙方自费将租赁标的物内的由其出资添置的可移动设备设施、用具等物品搬离租赁标的物，租赁标的物交还时的状况应当与乙方在合同终止前最后一段正常营业时间时的状况一致；对于不可移动的装修装潢以及其他设施设备，无偿归甲方所有，双方均无须补偿。

9.2.2 如果租赁标的物交还时主体结构有变动的，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施予以恢复，由此产生的一切费用和开支由乙方负担。此种情况视为乙方违约，甲方有权没收乙方保证金。

9.3 逾期交还的后果

9.3.1 如果乙方逾期超过 30日仍未按照本合同规定交还租赁标的物，则乙方遗留租赁标的物内的所有物品和设施作遗弃物处理，甲方有权将租赁标的物内的一切动产搬离租赁标的物，并将租赁标的物内的一切装修、附属设备、设施拆除或任意处理，甲方无须给予乙方任何补偿。

9.3.2 乙方逾期交还租赁标的物，应按本合同约定的日租金标准的2倍按天向甲方支付占用费，直至乙方交还租赁标的物或甲方收回租赁标的物为止，如因此而给甲方造成其他经济损失的，乙方还应负责赔偿。

9.3.3 乙方逾期交还租赁标的物的，甲方有权对租赁标的物采取停电、停水、封门等措施，由此产生的一切损失和不利后果均由乙方承担。

**十、合同的变更、解除、终止**

10.1 租赁期限内，如需变更本合同之条款，应经双方协商一致，最终以书面方式签订补充、修改协议。

10.2乙方有下列情形之一，甲方有权解除本合同，无条件收回房屋，没收乙方保证金并追究乙方违约责任。同时，甲方有权对租赁房屋采取停电、停水、封门等措施，由此产生的一切损失和不利后果均由乙方承担：

10.2.1 乙方未按时足额支付租金或其他费用，逾期时间超过30日的；

10.2.2 未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自改变房屋用途及业态的；

10.2.3 未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自更改或拆除租赁房屋的主体结构或其任何部分或任何附属设施；或严重损坏租赁场所内的附属设施、公共区域或公共设施，致使不能正常使用的；

10.2.4 未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁房屋进行转让、转包、转借、转租、分租的（未经甲方书面认可的联营、合伙、合股、合作、承包等均视为转租）；

10.2.5 乙方在租赁房屋内进行违法活动的；

10.2.6 乙方有其他违约行为，或者乙方丧失履约能力的。

10.3 甲方有下列情形之一，乙方有权解除本合同并追究甲方违约责任：

　　10.3.1 甲方未按时将租赁房屋交于乙方，经乙方书面催告后30日内仍未交付的；

10.3.2 甲方有其他违约行为，使乙方无法继续使用租赁房屋的。

10.4有下列情形之一的，本合同自行终止，乙方需立即将房屋腾退归还给甲方，并按实际租赁使用的期间向甲方支付房屋租金，结清其他费用。甲乙双方互不承担违约责任，互不赔偿对方损失：

10.4.1 因不可抗力，致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的；

10.4.2在租赁期间，租赁房屋被征收、征用或因其他城市建设原因无法继续租赁的情形。

10.4.3非甲乙双方因素致使合同终止或无法履行的其他情形。

10.5 本合同期限届满，双方对是否续租未达成一致意见的，本合同即自行终止。

**十一、违约责任**

11.1 双方任何违反、不遵守本合同，或未履行或未完全履行其于本合同项下的责任和义务都将构成违约。违约方应当承担对方主张权利而产生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费、担保费等）。

11.2 因甲方原因造成租赁房屋逾期交于乙方的，由甲方按乙方已付租金万分之六/天的标准向乙方支付违约金。

乙方逾期支付房屋租金的，由乙方按当年租金总额万分之六/天的标准向甲方支付违约金，直至付清为止。

11.3 租赁期间，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使租赁房屋损坏或造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，由乙方负责赔偿。

11.4 租赁期间，非出现本合同约定的情况，乙方擅自解除本合同的，提前退租的，甲方在收回房屋使用权的同时不退还乙方保证金，且乙方应向甲方支付当月租金的三倍作为违约金，若违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应根据甲方实际经济损失补足差额。

11.5 乙方如需提前终止租赁，须提前一个月时间向甲方提交书面申请，经甲方同意后，乙方须向甲方支付当月租金两倍的金额作为违约金方可解约。

11.6租赁期间，非出现本合同约定的情况，甲方擅自解除本合同的，提前解约的，甲方应向乙方支付当月租金的两倍作为违约金。

11.7 未经甲方书面同意，乙方擅自改变房屋用途和经营内容，或乙方擅自将该房屋部分或全部转让、转包、转借、转租、分租给他人的，除应没收乙方租赁保证金外，乙方应向甲方支付当期半年的租金作为违约金，并承担甲方因此所遭受的一切损失。此情况下，甲方可直接解约，乙方应按照甲方通知返还房屋并结清相关费用。

11.8 租赁期间，乙方发生任何违法违规行为，其法律、经济责任均由乙方负责承担，甲乙双方仅是租赁关系，甲方不承担乙方任何形式的债权债务及责任。

11.9

 租赁期间，乙方承租房屋内不得有住人、动用明火等情况，如被甲方查实拒不整改的或发现二次以上（不含二次），甲方除没收乙方租赁保证金外，有权解除与乙方的房屋租赁合同。

**十二、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，以及国家及当地法律、法规、政策之调整。

12.2 遇有不可抗力的一方应立即以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、部分不能履行或需延期履行本合同义务的，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。

**十三、通知与送达**

13.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其它通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。

  **甲方：杭州市拱墅区住房保障服务中心 乙方：**

 地址：杭办大厦2号楼5楼 地址：

 电话：87705978 电话：

 传真： 统一社会信用代码：

 联系人： 联系人：

13.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第三个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以传真的方式，则发出时视作已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

13.3 甲方在乙方租赁标的物门口或其他醒目位置张贴的与本合同有关的通知或文件，即视为已合理送达乙方。

**十四、法律适用**

14.1 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，应向租赁标的物所在地人民法院起诉。

14.2 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

**十五、其他**

15.1 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照国家及租赁标的物当地有关法律、法规、规范性文件和政策执行。

15.2 本合同自甲乙双方签署后生效，合同一式陆份，甲方伍份，乙方壹份，具有同等法律效力。

**合同签署：**

甲 方： （盖章）

授权代表： （签字）

签订日期： 年 月 日

乙 方： （盖章）

授权代表： （签字）

签订日期： 年 月 日

**租赁房屋交接承诺书**

出租人：杭州市拱墅区住房保障服务中心

承租人：

租赁房屋位于 ，双方确认的建筑面积为： 平方米，房屋结构状况完好，双方于 年 月日对此房屋进行了交接，承租人承诺房屋租赁合同到期时将此房完整交还于我中心，并将注册在本租赁房屋地址的营业执照迁出或注销，便于出租方后续的出租。

 交房方（出租人）：杭州市拱墅区住房保障服务中心

接房方（承租人）：

 年 月 日