**房屋租赁合同**

**出租方：杭州城北文澜大酒店有限公司（以下简称甲方）**

**承租方： （以下简称乙方）**

**根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方经友好协商，就乙方向甲方租赁房屋开展经营活动的相关事宜，特订立本租赁合同，以供双方共同遵守。**

**第一章 基本事项的约定**

1. **房屋及附属设施设备**

1. 租赁标的：乙方向甲方租赁，用于开展经营活动和办公的区域，位于杭州莫干山路566号杭州城北文澜大酒店的 1 F南侧商铺，为 640 平方米，详见本合同附件《平面分布图》的红线范围。

2. 以上面积均指建筑面积，作为双方结算费用的标准。

3. 上述房屋内，属于甲方资产、但由乙方一并租赁、使用的附属设施设备，详见本协议附件《甲方设施设备清单》。

1. **租赁期限**

4. 乙方向甲方租赁的房屋，租赁期自 年 月 日起至 年 月 日止，共伍年（含免租期）。 年 月 日起至 年 月 日为免租期，乙方无需向甲方支付免租期免租租金，免租期免租租金在最后一期租金支付时抵扣。

5. 本协议签定后，如因乙方需要，需使用其他辅助场地的，双方另行协商一致后单独拟定补充合同。

1. **租赁用途及经营项目**

6. 上述房屋仅限于乙方投资 经营项目，乙方必须保证，在未经得甲方书面同意之情况下，不得改变本合同约定的房屋用途。

7. 乙方经营的商品或服务项目，不得超出乙方营业执照所列的“经营范围”。国家有关法律法规规定的商品或服务项目必须持有许可证照，乙方应获得许可方可经营。

1. **费用组成、标准和结算方式**

8.第一年年租金为人民币 （¥ ），租赁期内租金每年在上一年基础上递增2%，直至租赁期满，租金三个月一付，具体详见清单。

9. 履约保证金：指用作乙方确保按本协议开展经营活动的合同保证金，（首年年度租金的10%）计 （¥ ），乙方应于本合同签订之日起5个工作日内，向甲方交纳。履约保证金在乙方无违约之情形下，于租赁期满后的30个工作日内无息退还给乙方。

10. 施工保证金：指甲方为确保乙方文明安全装修的保证金，合计伍万元（¥50000），乙方需在装修前一次性向甲方交纳。竣工后，经消防等职能部门验收合格及甲方验收合格后，无息退还。

 11. 能耗费用：指乙方在开展经营活动中产生的水、电、空调等能耗支出，按实际用量结算，先用后付，并在次月的10日之前，甲乙双方往来款结算时由乙方向甲方支付。

12. 其他费用：指乙方在开展经营活动中，需要甲方提供非协议约定的服务，按实际发生金额结算，在每月甲乙双方往来款结算时由乙方向甲方支付。

 13. 以上所有费用，支付地点为甲方财务部或甲方指定的银行账户，甲方提供有关票证。

**第二章 开业条件的约定**

1. **乙方资格**

乙方符合以下约定，甲方认可其开业资格：

14. 本合同签订后，乙方需以乙方全资公司的名义申请设立有限公司，自行办理有效的工商执照、税务登记证、卫生许可证等相关证照。待乙方申请设立的有限公司经工商登记后，公司应在本合同上签章。自公司在本合同上签章之日起，本合同所约定的乙方的所有权利、义务由公司全部承受。

1. **投资与装修**

乙方在开业前需要进行装修的，需符合以下要求，甲方认可其开业资格：

15. 合同签订后，甲方同意乙方进场施工。

16. 施工前，乙方装修的区域、时间、施工方案包括原设施设备的移动、更新等须经甲方书面认可；并与甲方签订《文明安全施工责任协议》（另定），并向甲方交纳施工保证金。

17. 施工期间，必须保证不影响甲方正常的各类接待活动。如甲方有重要会议接待等原因而提出的停工要求，乙方需服从。在装修过程中如施工图修改，仍须经甲方书面认可。在装修中涉及动火、高空、有限空间等作业的必须先到甲方相关部门办理许可证方可作业（动火、高空、有限空间作业按要求提供申请及作业方案），无相关许可不得私自作业。

18. 装修费用及设施设备的投资，均由乙方自行承担；施工所涉及的消防、卫生等相关报批、审核工作由乙方自行完成。

19. 除甲方原因或不可抗力外，乙方保证不逾期装修。竣工后由甲方组织验收，确认合格，方可投入使用。

1. **履约保证金**

乙方须缴纳履约保证金并承诺以下事项，方可开业：

1. 乙方未能按第一章第四条第9款约定交纳履约保证金的，无权入场营业。

21. 乙方出现下列情况，甲方有权每次从履约保证金中扣除100-5000元，以赔偿甲方损失：

21-1. 违反本合同第四章第十六条“乙方权力与义务”的约定；

21-2. 违反《价格法》规定的向客人索要不合理的费用，被客人正当投诉或被行政机关处罚的。

21-3. 乙方工作人员不服从甲方人员管理、劝阻，擅自使用、偷盗或故意弄脏损毁酒店客用设施的。

21-4. 因乙方原因，甲方被行政机关处罚的。

22. 乙方在接到扣除通知后15日内必须补足扣除额，如扣除金额超过履约保证金金额，乙方除补交所欠款项后还应补足履约保证金，以维护租赁期间履约保证金的完整性。如乙方在15日内未补足履约保证金的，除予以补足外，还应每天按履约保证金总额的1‰向甲方交纳滞纳金。若连续三次书面通知乙方仍未补交，视为乙方存在严重违约行为，甲方有权单方面解除合同。

23. 履约保证金在乙方无违约之情形下于租赁期满后的30个工作日内将无息退还给乙方。

**第三章 管理责任的约定**

1. **主管部门**

24. 甲方 为乙方主管部门，实际负责人为部门总监。乙方与甲方的对接事宜，首先向主管部门汇报，由主管部门向甲方领导汇报。

25. 甲方根据自身组织机构调整的实际情况，可更换主管部门，乙方应接受。

26. 乙方须向甲方主管部门提供以下内容：

26-1. 常设的经营收费标准，以及促销活动期间的经营收费标准；

26-2. 乙方如向消费者提供会员制服务，须向甲方提交会员名单，以及每月新增会员名单；

26-3. 员工名册，由主管部门交甲方备案。新进员工的名单必须在乙方与其签订正式合同之前向甲方提供。

1. **营业时间管理**

27. 乙方办公及营业时间为：每天 点至 点。

28. 遇法定节假日，乙方需停业的，或因各种原因，需延长经营时间的，须提前向甲方书面说明，经甲方认可后施行。

1. **能耗管理**

29. 用于统计乙方租赁区域和相关区域水电等能耗读数的水表、电表，由甲方统一提供安装，乙方不得随意挪动位置。乙方可根据需要增添分表，但须向甲方主管部门报备。

30. 乙方租赁房屋内的能耗费用，按以下条款执行：

冷（热）水、电费，按甲方收费标准及实际计量计价计收；中央空调费依据建筑面积×甲方冷（热）空调基数，按甲方统一计价计收；

31. 凡代收代缴费用，若因国家政策引起收费标准变化，甲方有权作相应调整。

1. **工程管理**
2. 乙方房屋内未经装修改动的建筑及隐蔽工程、甲方借道经过乙方区域的管线，其保养、维护和检修由甲方负责，乙方装修改动过的建筑及隐蔽工程，及借道经过甲方区域的管线，其保养、维护和检修由乙方负责。

33. 计量总表前段的管路保养、维护和检修等工作由甲方负责。计量总表后端的管路，如乙方未经改动，由甲方负责，如乙方有改动，由乙方负责，如需甲方服务的，按第一章第四条第12款执行，根据实际服务结算费用。

34. 因乙方改造过的建筑、管路出现问题，影响到酒店或第三方的，乙方须按甲方的处理意见进行弥补。

1. **第三方管理**

35. 乙方为消费者提供的服务，如发生在租赁区域内，且有会员制等协议形式，协议期限不得超过本合同期限。

36. 租赁期间，乙方需要第三方服务的，如配置电信、数字电视、网络等，其所有发生的费用自行承担。甲方为其提供电信、数字电视及网络接口。

37. 乙方与宾客、会员、其他合作单位产生的纠纷，无论发生在租赁区域还是其他区域，均由乙方自行处理、解决，不得转嫁给甲方。

38. 乙方与甲方其他合作单位产生纠纷的，不得以此为理由，拒绝履行本协议的义务。须向甲方汇报，在甲方调停下予以处理。乙方须尊重甲方调停结果。

1. **宣传管理**

39. 在不影响甲方正常经营和条件许可的情况下，甲方可以向乙方提供在酒店内的广告宣传场所，所产生的费用由乙方自理。

40. 未经甲方许可，乙方不得在甲方房屋内外的任何部位发布、设立任何文字、图案等标识广告等宣传物品，其广告或促销活动的具体设计、数量、用途、传播范围须经甲方书面认可方实施，并由甲方指定广告的发布场地。所产生的费用由乙方自理。

41. 乙方若使用含有酒店字号的招牌等，必须书面向甲方申请，在获得批准后方可使用。但其经营活动中所产生的一切责任后果，均由乙方全部承担，与甲方无关。

1. **结算管理**

 42. 为方便客人在酒店的各类消费结帐事项，双方同意允许客人在乙方经营的场所全额挂帐消费。甲方按乙方挂帐消费的实际发生额由双方每月对帐确定后向乙方付款，对在甲方POS机刷卡消费的，甲方按消费金额收取6%的管理费（含税金）；其它挂帐消费的，按消费金额收取3%的管理费（含税金）；余额可用于抵冲乙方应向甲方交纳的租金或各项费用等，并根据结算后的实际差额，多还少补。

43. 甲方于每月10日前（遇公休或节假日提前或顺延）将向乙方发出往来款核对书面通知，乙方在接通知后五天内结清。如有异议，应在接到通知后3日内与甲方财务部联系，否则即为确认。

44. 租赁期间，乙方自行配置电信、数字电视、网络等，其所有发生的费用自行承担。甲方为其提供电信、数字电视及网络接口。收费标准按酒店规定价格执行。

**第四章 双方权利与义务**

**第十五条 甲方权利与义务**

 45. 在租赁期内，甲方承诺酒店内不增设与乙方经营范围相同的项目。

46. 为确保乙方投资权益，甲方承诺在合同有效期内不因人事变动或隶属关系的变动而改变合同效力。

47. 保证乙方正常的水、电、空调、煤气的供应，除不可抗力的原因或正常的设备检修造成中断影响乙方营业外，其它人为情况，甲方有义务按照实际造成的损失予以适当补偿。

48. 租赁期届满年时，若双方有继续租赁合作意向，可在本合同届满前6个月就继续租赁合作事宜进行协商并参与公开招租。如不参与公开招租的，视为放弃优先承租权。

49. 甲方有权根据酒店管理标准对乙方经营现场进行督查质检。但乙方的合法经营不受甲方干扰，甲方应尽量提供乙方经营的方便。

50. 甲方向乙方提供指定的洗手间、通道、电梯等公共设施使用，并提供相关的垃圾处理、保安等基本服务。基本服务不收取费用。

51. 乙方未按合同约定支付租金或其他费用超过10天，甲方有权停止向其供应水、电、煤气、空调等能源。

52. 乙方及乙方客人停车按酒店的停车收费规定执行。

 53. 尊重乙方的营业时间和经营活动，但乙方应配合甲方做好甲方的重要经营活动及重大接待活动，乙方不得以此为借口拒付或拖欠甲方租金及能耗费。

54. 视情况向乙方工作人员进行必要的酒店服务培训。

55. 甲方可协助乙方对乙方员工进行公安联网调查，帮助乙方避免不良人员的录用，对查出有案底的人员，酒店有权要求乙方不予录用。

**第十六条 乙方权利与义务**

56．保证在租赁经营期间开展的一切经营活动符合国家法律、法规和政府有关规定，自行承担全部经济、民事、刑事上的法律后果。在乙方场所内发生的一切安全事故由乙方自行负责。

57．不以任何方式转租、分包、转让、抵押租赁场所。不得以任何方式许可他人使用。

58. 除本合同约定外，不以甲方名义从事任何经营活动或贷款，自行交纳税务、工商、文化、卫生、公安消防等部门的各项税款、费用，其一切债权债务与甲方无关。

59. 乙方装修竣工后两个月内，向甲方提供其投资装修及相关配置的设施设备决算书。

60. 遵守甲方的管理规章制度，消防、安全、服务、卫生和食品符合政府和甲方的检查标准，并接受其有关部门的管理和检查。若被查处的，由乙方自行承担责任及相关费用。

61. 遵守《产品质量法》、《食品安全法》、《价格法》等国家有关法律法规，商品价格实行明码标价，不得销售假冒伪劣商品和变质过期商品。

62. 乙方负责租赁区域的公共卫生保洁，保持整洁美观的经营环境。符合甲方酒店的整体形象要求。

63. 遵守商业道德，尊重宾客的消费意愿。不强拉强卖或诱导等形式招揽生意。

64. 乙方工作人员，上岗前必须经过甲方举办的服务规范和安全责任岗前培训。入职人员须具备“两证”（身份证、健康证），无违法犯罪记录。仪容端庄，品德良好。上岗时应统一着装，佩带识别标志，热情礼貌待客。上岗期间工作人员不能玩手机等。

65. 乙方在其租赁经营期间，指定一名主管经理负责日常经营管理工作，并与甲方保持日常联系。

66. 乙方员工上下班通道与卫生间的使用必须遵守甲方的管理规定。除部门经理以上人员外，其他所有人员须从员工通道、员工电梯进出或上下，严禁从酒店大堂经过，不得使用客用卫生间、客用电梯。

67. 甲方如有重大的接待活动，乙方应该积极配合调整营业时间。甲方应根据乙方的实际经营状况与其友好协商决定营业时间调整方案。

**第五章 违约责任**

**第十七条 违约责任**

68. 甲方未按合同约定提供租赁房屋，甲乙双方可以通过协商减少相应的租金或顺延租期。

69.甲方因自身行为不当，影响乙方正常营业造成损失的，由甲方按照实际情况予以适当补偿。

70. 乙方未能在约定的期限内缴清租金的，除应全部缴清外，每逾期一天，还应支付未付租金万分之四的违约金。

**第六章 不可抗力**

**第十八条 不可抗力**

以下情况视为不可抗力，受到损失的一方不能要求对方承担赔偿责任：

71. 由于战争、水火灾、地震、台风风暴、骚乱等原因带的损失、损毁。

72. 因政府行为造成燃气、电力、水的短缺带来的损失、损毁。

73. 其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

**第七章 合同终止**

**第十九条 租赁合同自然到期终止**

74. 租赁期结束，本合同即终止。

75. 自租赁期限届满之日起7日内，乙方应将租赁房屋归还甲方。乙方投资的装修装饰物及不动产物（指固定物）应保持完整性，不得拆除，无偿归甲方所有。动产物均由乙方撤回。若发现毁损或灭失的或逾期仍旧占用的，乙方应向甲方承担赔偿责任。乙方逾期未履行归还义务的，应按每日 元的标准向甲方赔偿损失。

**第二十条 租赁合同非自然到期终止**

76. 在下列情况发生时，视为乙方存在严重违约行为：

76-1. 未按合同约定交纳租金或者其他应付费用且在应付日后十五 天内仍未支付的。

76-2. 未向甲方交纳履约保证金的。

76-3. 存在任何方式的转租、分包、转让、抵押租赁场所的。

76-4. 以甲方名义从事任何经营活动或贷款的。

76-5. 出现上述情况，甲方有权单方面解除合同。甲方不给予任何赔偿，一切损失自负，履约保证金归甲方所有，乙方需赔偿损失。乙方投资的装修装饰物及不动产物（指固定物）应保持完整性，不得拆除，无偿归甲方所有。

77. 在下列情况发生时，视为甲方存在严重违约行为：

77-1.甲方不能保证乙方正常水、电、空调、能源供应（除不可抗力及正常的设备检修造成的中断），严重影响其正常经营的。

77-2. 甲方严重干预乙方合法经营活动（除政府接待外），导致其无法正常经营的。

77-3. 出现上述情况，乙方有权单方面解除合同。甲方退还履约保证金，乙方在本协议期内投资的装修装饰物及不动产物（指固定物）归甲方所有，双方同意对该部分的装修装饰物及不动产物（指固定物）进行折旧计算（需提供合规发票等证据）并由甲方向乙方退回剩余折旧金额，计算日期从投入使用之日起至本协议约定的合同期满之日止，计算方法按月平均分摊。乙方应在7天归还房屋，逾期未履行归还义务的，应按每日 元为标准向甲方赔偿损失。

78. 租赁期内，如乙方因自身原因，要求提前终止合同的，履约保证金归甲方所有，乙方投资的装修装饰物及不动产物（指固定物）应保持完整性，不得拆除，无偿归甲方所有。乙方还需按照剩余租期时间向甲方赔偿损失，以合同第一年月租金为标准，一年一个月租金，不满半年的半个月租金。

**第八章 其他约定**

79. 租赁期间，甲方统一对各区域进行灭“四害”工作，乙方每年向甲方支付“四害”灭除费 元。在每年 月的双方往来款结算时由乙方向甲方支付。

80. 甲方负责乙方租赁场地的空调室外主机安装，室内末端机组及管路由乙方自行安装。

**第九章 附则**

**第二十一条 附则**

81. 本合同争议由双方友好协商解决，协商不成，双方同意提请甲方所在地法院解决 。

82. 在租赁期间，双方经营往来的消费折扣优惠等，以补充协议方式另行确定。

83. 未尽事宜双方另行协商，并以补充协议形式确定。

84. 本合同一式肆份，各方各执贰份。

85. 本合同自各方签字盖章后生效。

（以下无正文）

签署页：

**甲方（公章）：**

**法定代表或授权代表（签字）：**

**年 月 日**

**乙方（公章）：**

**法定代表或授权代表（签字）：**

 **年 月 日**

租金支付时间节点明细

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 支付时间 | 支付租金周期 | 支付金额（元） |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | **（已扣除免租期3个月租金 元）** |

《平面分布图》的红线范围

《甲方设施设备清单》