

房屋租赁协议书

编号：_____#

甲方（出租方）：杭州天元大厦有限公司
地址： 联系人：史炜 电话：13606509079

乙方（承租方）：XXXXXX 公司
地址：XXXXXXX 联系人： 电话：

甲乙双方根据《民法典》等相关法律法规，在自愿平等的基础上，协商一致签订本协议，以资共同遵守。

第一条 房屋基本情况

1.1 租赁房屋坐落于杭州市萧山区盈丰街道钱江世纪城帆影路 150 号智力大厦（智力酒店）35 楼（餐厅、大堂吧）35-1、35-2 室及 34 楼（厨房、宿舍）34-1、34-2 室，场地建筑面积约为 2522 平方米（租赁区域见附图），具体面积以现场实际交割为准（乙方承诺不以实际交付面积存在差异为由要求调整本合同租金）。该房屋范围内、外部如有装修及设施设备，具体情况见合同附件，该附件作为甲方交付乙方使用和乙方交还时的依据。

1.2 甲方协助办理或提供已有的市政供水、供电总表基础设施（具体以交付时的现状为准），乙方根据需要自行接装租赁面积内水、电等相关设施设备。乙方所需水、电用量如超过总表额定容量，以书面形式向甲方提出申请，经甲方同意后乙方可向水、电部门申请增容，甲方在合理范围内可视情协助办理相关手续，费用由乙方自行承担，租赁期满后甲方无偿接收。

1.3 乙方已充分了解该房屋的权属信息等实际情况（包括但不限于房屋权利类型、权利性质、权利证书办理情况和房屋所在地的土地用途等），确认该房屋质量合格、主体结构安全，租赁标的物完全符合乙方的租赁用途且不影响乙方租赁合同目的之实现。

1.4 乙方在签订本合同前，已对租赁房屋实际情况作了现场勘查，确认租赁房屋实际情况可满足乙方的需求。乙方确认甲方无需对租赁房屋作任何整改或增加附属设施，后续乙方将根据自身需要对租赁房屋进行装修，并自行承担由此产生的全部费用且无需甲方补偿。

第二条 租赁用途

2.1 乙方租赁该房屋用于 35 楼（餐厅、大堂吧）及 34 楼（厨房、宿舍）使用。

租赁使用期间乙方应确保人员、食品卫生安全，消防、用电等安全设施正常使用。

2.2 未经甲方书面准许，乙方不得擅自调整甲方布局使用性质、装修和改造；将租赁物业用于其他用途。

2.3 本合同签订后，若因政策变化、市场波动等非甲方原因导致乙方未及时取得开业审批手续或其他行政许可的，乙方无权因此拒付租金、提前解约、拒收房屋等，相关政策风险、投资风险由乙方自负，与甲方无涉。

第三条 租赁期限

3.1 租赁期限为 10 年，2024 年 月 日起至 2034 年 月 日止。

3.2 房屋租赁期限届满，租赁合同终止。乙方需要继续租用的，应当在租赁期限届满三个月前提出，经甲方同意，并按时参加甲方的公开招租程序，若未提前申请或不参加公开招租程序则视作放弃续租。

3.3 承租期内双方如需提前终止协议，均应提前三个月书面通知另一方，经甲乙双方协商一致的，可以提前解除合同，自接收方收到书面通知至经双方协商一致的合同解除日期期间的租金照付。除本合同另有约定外，任何一方未经另一方同意，单方解除本合同的，构成违约，违约方应向守约方支付相当于贰个月租金的违约金。

3.4 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、征收征用租赁房屋，致使本合同不能继续履行，本合同自然终止，因上述原因终止合同的，双方互不承担任何违约责任。因上述原因提前终止合同的，合同终止时间自甲方发出书面通知（因房屋拆除、改造、征收征用等相关原因而提前终止合同的通知）之日起开始计算。合同终止后乙方应按合同第 9 条的约定撤离并腾空房屋，并完成合同约定的其他交接手续。

乙方自行承担由上述行为造成（产生）乙方或第三方经营损失和其他法律责任。若甲方

在处置过程中产生了损失，有权按实际损失金额向乙方索赔。甲方为及时腾空租赁房屋并处理屋内遗留物品而产生的人工费、清运费、仓储费等费用应由乙方承担，甲方为乙方先行垫付上述款项的，有权直接在乙方的剩余履约保证金中自行扣除，剩余履约保证金不足以支付上述款项的，乙方应予以补足。

4.1 租金标准: 甲方按首年租金人民币(大写) 万元整(¥), 自第二个租赁年度起, 在上年基础上逐年递增 2.5% 向乙方收取租金。承租方应于签订本协议之日起 5 个工作日内向甲方支付首期半年租金, 后续租赁期间租金每 3 个月支付一次, 上述租金不包含乙方租赁后使用该物业产生的各项能源费及公用事业费用等其他费用。

具体租金及交纳期限如下:

[illegible]

4.3 履约保证金：乙方应在本合同签订之日起【5】个工作日内向甲方指定账户交纳履约保证金人民币 300000 元（履约保证金不计息），该履约保证金是乙方履行本合同约定义务的担保。若因乙方原因提前解除本合同的，或在本合同终止后乙方未按时腾空房屋的，或存在其他违反本合同约定的行为且经甲方书面告知后仍未纠正的，给甲方造成损失的（包括但不限于甲方向第三人支付的赔偿或补偿、违约金、罚款、租赁发票税金、甲方为维权支出的律师费、诉讼费等），乙方应全额赔偿。甲方有权直接从履约保证金中扣除乙方应承担的赔偿金或违约金，经扣除后履约保证金仍有剩余的，甲方于乙方腾空并交还租赁房屋后 30 个工作日内无息退还；剩余履约保证金不足以支付上述款项的，乙方应予以补足。

4.4 装修保证金：乙方如在经营期间需装修，应向甲方指定账户另行交纳装修保证金人民币 200000 元。装修保证金在经甲方确认乙方严格遵守本条有关管理要求且乙方已开业经营（乙方出具书面开业确认文件，注明业态和营业主体资格）后，在 30 个工作日内予以无息退还。乙方未按本协议管理要求装修的，给甲方造成损失的（包括但不限于甲方向第三人支付的赔偿或补偿、违约金、罚款、甲方为维权支出的律师费、诉讼费等），乙方应全额赔偿。甲方有权直接从装修保证金中扣除乙方应承担的赔偿金或违约金，经扣除后装修保证金仍有剩余的，甲方于乙方已开业经营且双方就装修事宜无争议后 30 个工作日内无息退还；装修保证金不足以支付上述款项的，乙方应予补足。

4.5 支付方式：租金应于规定支付时间前 5 个工作日内以银行转账的方式支付到甲方以下账户：（如乙方成立分公司经营上述场地，需三方签订补充协议予以明确各方责任及费用支付等相关条款）。

单位名称：杭州天元大厦有限公司

开户行：中国银行杭州天元支行

账号：3532 7231 7858

4.6 其他费用：租赁期间涉及到的水费、电费、通讯费、物业管理费、卫生保洁费、治安费、停车费、税费等经营或社会费用均由乙方承担，其中水、电有表的按表计费；水、电、空调无表的按面积比例分摊计费，若发生需甲方垫付的费用，甲方可为乙方垫付，由甲方凭有关部门的收款发票复印件按月向乙方开具收据（能源费清单）收取，在收到发票后，乙方须在费用发生后 5 个工作日内向甲方支付垫付款。

4.7 乙方必须按时交纳租金等各项费用，若逾期未交的，甲方有权向乙方每天收取逾期金额的 2% 作为逾期违约金。如涉及甲方需要退回租金或履约保证金或装修保证金的，甲方逾期退回的，甲方需要向乙方承担逾期金额的 2% 作为逾期违约金。

4.8 乙方因自身原因不能行使承租房屋的使用权的，不得免除其交付合同期限内的租金和相关费用的义务。

4.9 开票信息：甲方收到租金后开具增值税发票（专用发票 ☒ 普通发票 ☐），具体开票信息：

个人姓名/公司名称：

纳税人识别号：_____

地址、电话：_____

开户行及账号：_____

第五条 租赁管理

5.1 乙方租赁房屋用以经营活动的，应依法办理经营所需手续，保证合法经营，不得从事各类违法活动或损害社会公共利益的行为。

5.2 租赁期间甲、乙双方必须严格遵守国家的有关法律法规，独立对外承担民事法律责任，服从辖区内公安、治安、消防等有关职能部门的管理，同时乙方应服从甲方的安全管理、监督，认真做好治安、门前三包和消防安全保卫等工作。

5.3 乙方法定代表人（承租人）为租赁房屋的安全生产、消防治安责任人，凡在租赁期间内发生的安全生产、消防治安问题，一切经济损失、责任处罚均由乙方承担全部责任，并负责赔偿甲方的损失。

5.4 乙方在租赁期间应遵守甲方制定的规章制度，接受甲方的监督和管理，不得扰乱甲方正常运营秩序。

5.5 未经甲方事先书面同意，乙方不得全部或部分转租、转借或变相转租、转借承租房屋，不得擅自将承租房屋交由第三方使用或占用。

第六条 甲方的权利义务

6.1 在乙方全额支付履约保证金、装修保证金和首期租金后，甲方在收到相关费用后，在 2 个工作日内向乙方交付本合同项下的房屋。

6.2 甲方依合同约定向乙方收取租金及其它费用。

6.3 在租赁期内，房屋权属变更时，不影响本合同的有效性。

第七条 乙方的权利义务

7.1 乙方在承租甲方房屋之前，有义务向甲方提供营业执照、组织机构代码证、法定代

表人身份证明、个体工商户的登记和实际经营的人身份证明等甲方要求的有效证件资料，并在甲方处留存复印件。

7.2 乙方应按合同约定交纳履约保证金、租金和各项费用。

7.3 使用房屋前，乙方应已检查好所用房屋及附属设施，自签订本协议前乙方已对房屋及附属设施的质量、正常使用等现状问题予以确认，乙方对房屋交付现状没有任何异议，后续承租方承租后不得以物业、消防、水电无人接管为由而擅自终止房屋租赁合同。经甲方确认系租赁起始日起一个月内发生的且非人为原因造成的渗漏水情况，由甲方负责维修。

租赁期间乙方应按合同约定维护房屋整体结构安全，不得私自拆除和改建房屋，并做好除主体结构（非人为原因造成的损害）外一切日常维护工作（包括但不限于渗漏水、门窗维修、强弱电维修、消防设备设施维修安装等），若乙方违反上述约定的，乙方应自行承担因修复等维护工作而产生的相关费用和违约行为给甲方或任何第三方造成的损害赔偿责任。

7.4 如需对房屋内的配电设备、给排水设备进行更改，对房屋进行装修，乙方需向甲方提出方案并经甲方书面批准（以甲方出具盖有公章的书面审批单为准）后方可进行更改，按审批方案装修完后应向甲方上报竣工图，因装修等改造行为产生相关费用由乙方自行承担，且甲方书面批准不代表甲方已确认乙方的方案无任何问题，乙方仍需承担方案本身及施工所产生的全部后果与责任。若乙方施工过程中给任何第三方造成损害的，乙方应自行承担赔偿责任。合同解除后，乙方无权向甲方主张其因设备更换、升级而自行支出的费用。

7.5 乙方应当依法经营，若发生诉讼给甲方造成损失（包括但不限于乙方被财产保全导致甲方房屋被查封等），乙方需赔偿给甲方造成的所有直接和间接损失（若损失无法计算的，乙方应按合同第四条的租金标准向甲方支付查封期间的房屋空置费）。

7.6 乙方的经营业态必须符合国家环境保护规定、杭州市有关消防安全条例等相关法律法规。生产经营场所不得产生声、光、水、电、气等环境污染，不得经营网吧、足浴和其它有关消防安全隐患的项目，不得经营殡葬、化工（油漆、易燃易爆等）危险品、金属加工制作、快递物流等影响周边日常生活及杭州市消防、卫生、环境等职能部门限制或禁止的业态，其余业态经行政部门审批后可经营。

7.7 乙方需严格遵守甲方及房屋所在地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，负责租赁房屋的消防和安全生产工作，按规定配备好消防设施，有义务培训职工具备一定的消防安全知识，不得在房屋内存放易燃、易爆等危险品，做好防火防盗工作。如发生事故而给甲方造成损失的，应由乙方负责全额赔偿，并承担由此而产生的民事和刑事责任。

7.8 乙方未经甲方书面同意并经相关部门批准，不得在该房屋外展示、设置任何文字、标识或广告。

7.9 乙方对其在租赁期间内的一切经营行为、经济往来自行承担责任。租赁期满，若乙方的经营活动有尚未了结的纠纷的，应由乙方自行处理解决。若乙方未能妥善解决该纠纷，则甲方有权扣留乙方的履约保证金作为可能赔偿第三方之用。若履约保证金不足以赔偿，甲方有权追偿。

7.10 乙方保证和保持甲方交付的设备设施的完好，按约承担相应的维修维护义务，若发生设备设施损坏或遗失的需按资产净值进行赔偿，详细清单后附。

第八条 房屋修缮和装饰

8.1 乙方在租赁期间要爱惜使用设施设备，保证设施设备的完好，若出现损坏应负责及时修复，或委托甲方代行维修，维修费由乙方承担。

8.2 发生甲方认为需维修之事项时，乙方应在甲方通知之日起10日内修缮完毕，逾期30日仍未修缮完毕的，甲方有权选择自行修缮，相关修缮费用应由乙方承担。

8.3 若甲方主动维修房屋及其设施设备，乙方应积极协助配合。因乙方阻挠甲方进行维修，或者因为乙方未尽到维修义务而造成损失的，由乙方负责。

8.4 乙方未事先征得甲方书面同意，并未按规定向有关部门办理审批手续的，不得擅自改变房屋的结构和使用性质，不能随意对租赁房屋进行装修或增设他物，不能破坏墙体结构、拆墙、移墙、开门等。若甲方书面同意，并经规划和消防等有关部门许可后，乙方在不影响房屋结构的前提下，可以严格按照相关规定对承租房屋进行装饰。

第九条 房屋交还及验收

9.1 租赁期满或合同解除后，乙方应于合同终止之日搬离并腾空房屋，并按照本合同附件内容将房屋及附属设施设备交还给甲方。

乙方未按时搬离或腾空房屋的，应按照平均日租金2倍的标准向甲方支付房屋占有使用费。

逾期腾退达拾天以上的，则视同乙方放弃该房屋内遗留物品的包括所有权在内的一切权利，甲方有权以任意方式处置该房屋内的所有物品，处置方式包括但不限于变卖、丢弃、搬离等，处置所得归甲方所有。同时，甲方有权采取停电停水等措施制约或督促乙方搬离房屋，停电停水后乙方仍未搬离房屋的，占用期间产生的房屋占有使用费按本合同第四条约定的租金标准计算。

乙方自行承担由上述行为造成（产生）双方或其他任何第三方经营损失和其他法律责任。若甲方在处置过程中产生了损失，有权按实际损失金额向乙方索赔。甲方为及时腾空租赁房屋并处理屋内遗留物品而产生的人工费、清运费、仓储费等费用应由乙方承担，甲方为乙方先行垫付上述款项的，有权直接在乙方的剩余履约保证金中自行扣除，剩余履约保证金不足以支付上述款项的，乙方应予补足。

9.2 租赁期满或合同解除后，若有房屋设施、设备未修复的，甲方有权自行维修，维修费用从履约保证金中扣除。若履约保证金不足以支付，则甲方有权要求乙方补足。

9.3 租赁期满或者合同解除后，已形成附合的装饰装修物及自行搭建房屋，甲方同意利用的，归甲方所有；不同意利用的，在不损坏房屋的前提下由乙方自行拆除。因拆除造成房屋损坏的，乙方应当恢复原状、赔偿损失。未形成附合的装饰装修物，甲方同意利用的，归甲方所有；甲方不同意利用的，由乙方运走。若乙方未运走，则视为乙方放弃所有权，甲方可任意处置，处置费用由乙方承担。

9.4 双方正式办理房屋交接手续时，乙方应对租赁房屋的现状（包括房屋内的实际使用人和实际使用情况等信息）进行充分了解并明确已符合乙方的租赁目的。甲方承诺将租赁房屋交付乙方时，该房屋无其他实际使用人。

第十条 合同的解除和终止

10.1 乙方在签订本协议时已充分知悉：一旦乙方有下列情形之一的，即视为乙方违约程度严重，构成根本性违约，乙方下列任一行为均将影响甲方实现合同目的，那么则甲方有权采取以下一项或多项措施，包括但不限于单方解除合同、收回房屋、全额没收履约保证金、要求乙方向甲方支付解约违约金（当年度年租金15%-20%，具体金额由甲方确定）以及承担本协议项下约定的其他违约责任，并由乙方承担由此引起的甲方以及任何第三方损失（包括但不限于经济损失，为维权支出的公证费、诉讼费、律师费等）、有关责任和经济补偿：

（1）乙方逾期交纳履约保证金、租金、水、电费等其他费用达2个月以上；

（2）乙方不承担修缮责任而导致房屋或设备发生损坏的，经一次书面通知后在三日内拒不改正的；

（3）乙方违反甲方制定的规章制度，不服从甲方管理，扰乱甲方正常运营秩序的，经一次书面通知后在三日内拒不改正的；

（4）乙方利用房屋存放危险物品或进行违法犯罪活动的；

（5）乙方擅自改变房屋使用用途、房屋结构或违约（违规）装修的；

（6）乙方擅自转租、转借承租房屋；

（7）乙方存在“三合一”现象的；

（8）乙方超容量负荷用水、用电，经甲方提出后，不整改或增容的。

（9）乙方违反本合同项下的其他义务，包括但不限于物业登记、装修、增设、更新、设置广告标识、安全责任、经营行为、经营范围、协助等合同义务，经甲方一次书面通知后在三日内拒不改正的。

（10）合同期满或终止时，乙方应自租赁期满日或合同终止之日负责腾空房屋（含清退房屋内全部实际使用人）并将房屋归还甲方，逾期未腾空（含未清退任何实际使用人）归还甲方的，甲方有权扣除乙方全额履约保证金并按合同第3.4款等约定追究乙方的其他违约责任。

甲乙双方均同意，乙方发生的上述情形均不适用《全国法院民商事审判工作会议纪要》（法〔2019〕254号）第47条关于“约定解除条件”例外情形之规定。

10.2 在甲方向乙方实际交付房屋时，由甲、乙双方签订移交确认书，明确租期和租金计算的起始时间。在双方签订本合同后，若乙方等待接收房屋的时间已超过三个月且因客观原因甲方仍无法腾空房屋向乙方交付的，在房屋实际交付前乙方可要求终止本合同，并要求退

回已付的租金（不计息）、履约保证金（不计息），乙方要求终止本合同时，双方互不承担违约责任。

第十一条 送达

双方明确以下地址为送达地址，若送达信息有变更应在更改后七日内书面通知对方。一方向另一方寄送文书的，若另一方在三日内签收，则以签收日期作为送达日；若三日不签收，则以第三日作为送达日。如一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在另一方向约定地址寄送通知之日（以寄送单载明的日期为准）起第三天视为送达。

甲方地址：_____；邮编：____；联系人：_____；联系电话：_____

乙方地址：_____；邮编：____；联系人：_____；联系电话：_____

第十二条 争议的解决

在合同履行过程中发生争议，双方协商解决，协商不成的，应向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十三条 附则

13.1 本合同未尽事宜，由双方协商作出补充协议。

13.2 本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效。一式肆份，双方各执贰份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或代理人

法定代表人或代理人：

（签字）

（签字）

签约时间：_____年_____月_____日

签约时间：_____年_____月_____日

1040246194