|  |
| --- |
| 编号： |
| 地址： |
| 合同有效期： |

**房**

**产**

**租**

**赁**

**合**

**同**

**编制单位：杭州新州建设发展有限公司**

**编制日期： 二〇二四年 月**

**房产租赁合同**

甲方（出租人）：杭州新州建设发展有限公司

乙方（承租人）：

为较好地服务住宅小区，为业主提供生活配套服务，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规和杭州市房地产管理有关规定，经公开、公平、公正的招标程序，确定乙方为杭州市 商房的承租人。现甲、乙双方在自愿、公平、诚实信用、有偿使用原则的基础上，就该房屋租赁经营有关事项，订立本合同，共同遵守执行。

第一条租赁、经营房屋情况

（一）甲方同意将座落在杭州市 商房，合计建筑面积约 ㎡（具体面积以房屋现场展示为准，租金价格以合同约定为准，不据面积调整），出租给乙方，经营业态为 。

（二）乙方已实地勘踏了该房屋。对该房屋的面积、用途、位置、设施设备、规划业态、配套设施和土地的性质及周边环境等情况要求现状均已作了充分了解，由此带来的不便及引发的问题，不影响本合同约定的权利义务，均由乙方自行解决并愿意承租该房屋。

（三）乙方必须按照其递交甲方的承租用房整个经营业态、场地布置及装修改造方案确定的业态范围进行经营、管理并承担责任，做好相应防火措施。

（四）该房屋不得转租或从事其它业态经营。

第二条租赁、经营期限

1、房屋的租赁期为 年，自 年 月 日至 年 月 日止。（租赁期限包含装修免租期 个月，免租期以首年月租金标准，在租期最后一年中进行减扣体现，如租赁过程中因乙方原因提前退租或终止合同的，则乙方将自始不享受免租期）

第三条该房屋的租金支付和结算方式

1、租金支付和结算方式

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 年度 | 年租金（元） | 递增率（%） | 租金支付日期 |
| 1 | 第1租赁年 |  |  | 合同签订之日起五个工作日内 |
|  |
| 2 | ..... |  |  |  |
|  |
| 3 | ..... |  |  |  |
|  |

合同成交总价为人民币 （￥ ）（含税），其中不含税总价为￥ ，增值税为￥ 。

合同项下商房实行先付款后使用的原则，租金每 年支付一次。乙方根据本合同应在签订合同之日起5个工作日内向杭交所资金监管账户支付第1租赁年的租金，后续年度应在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：杭州新州建设发展有限公司；开户行：中国建设银行杭州文晖支行营业部；帐号：33050161642709112288**，同时向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实；或将支票、现金（贰万元以下）送至甲方法定住所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，应向乙方出具发票。甲方有权变更上述账号，但应书面通知乙方，乙方收到甲方通知后应按新账号缴交。

2、年租金中不含物管费及乙方自用和共用区域能耗费，乙方应及时与物业公司签订物业服务合同，物管费及能耗费等费用由乙方与物业公司自行结算。

第四条履约保证金

（一）乙方应在本合同签订之日起5个工作日内向杭交所资金监管账户缴纳履约保证金人民币 元整（￥ ）作为乙方履行本合同义务的担保，履约保证金不计利息。

（二）本合同期满，乙方不再租赁的，结清水、电及各种费用后，由甲方收回房屋，双方就租赁该房屋而产生的一切权利义务清理完毕（含工商地址变更）并办理书面交接手续后5个工作日内由甲方将履约保证金无息退还给乙方（无息）。

（三）**如果乙方不及时结算上述费用，或存在乙方应付甲方违约金或赔偿金的，甲方有权在履约保证金中直接扣除相关费用**。

第五条出租房屋的运营、管理

乙方完成运营的各项筹备工作和条件包括：该房屋的改造施工完成，按照该房屋用途的约定取得合法的营业执照等相关手续并通过相关部门的验收。

第六条乙方的责任

（一）乙方应按照该房屋用途的约定取得合法的营业执照等相关手续，并保证所租赁的房屋仅从事符合本合同项下业态范围的经营活动。乙方不得利用该房屋作任何违法或不道德行为，也不得利用该房屋做任何不利于甲方或相邻房屋的行为。

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，不得经营存在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、快递物流及影响周边日常生活、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（如需）。

（二）乙方特别声明已知悉该房屋的用途和业态，承诺在承租期内不改变该房屋的用途，并按照实施方案使用该房屋。

（三）乙方承租房屋前，已对该房屋的结构、装修、位置、环境、设施及水电可供容量等现状进行全面了解，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。

乙方承租后，甲方不再为其改变条件进行其他投入。乙方在租赁期间要对该房屋进行更新、改造的，乙方可以在不破坏建筑结构、不存在安全隐患的前提下对租赁物进行装修、改造和增设他物（包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置），装修、改造和增设他物的费用由乙方承担。任何装修设计及施工应遵守国家及地方政府有关规定，并由乙方负责报地方政府相关部门书面同意或批准，同时乙方必须事先向甲方提出详细的书面方案，征得甲方的书面同意后，并按规定向有关部门办理申报手续并批准后，方可进行施工，否则甲方有权责令乙方停工，并有权要求乙方承担违约责任。

乙方另需增设附属设施和设备的，应事先征得甲方书面同意，按规定向有关部门审批的，则还应报请有关部门批准后，方可进行。其检查、维修、保养等工作及费用由乙方负责和承担。

乙方保证按照国家有关建筑、消防、环保、卫生防疫、治安等法律、法规、规章的规定进行装饰装潢，所有装修应事先取得甲方同意并不得影响房屋结构和整体完整性。上述改变调整及房屋装修完工后，应通过原设计部门确认，消防部门及其他相关部门验收合格，方可投入使用。乙方在房屋改造结束后需提供给甲方一套完整的装修竣工图。

（四）乙方承租后，需按甲方规定的外形、尺寸和色彩等要求统一制作和安装商房店招牌，与小区外立面保持协调，并自行办理相关审批手续。

（五）乙方凭甲方提供的权属证明办理工商登记等相关手续，凭证合法经营。如乙方因行业政策变化、市场波动及自身业态须前置审批等原因造成不能通过相关审批手续，责任由乙方自负。

（六）乙方的经营活动，不得产生有影响小区业主及其他周边人正常生活的经营行为。自行处理好与周边业主、承租户之间的关系。

（七）乙方擅自改变房屋结构或在租用时因使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应在甲方通知之日起3日内负责修复并承担由此引起的一切经济损失，乙方添加的设施设备及装修由乙方自行负责。承租期间因房屋主体质量缺陷或自然损坏由乙方提出报修，所发生的维修由甲方承担，但因乙方阻扰甲方进行房屋维修而造成的损失由乙方承担。

（八）在房屋租赁期间，乙方应当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、安全等的经营管理，负责该房屋的防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应严格遵守甲方及房屋所在地有关部门的规定，承担全部责任，并自觉接受有关部门和甲方的监督检查，确保租赁物安全、设施良好，确保人身、财产安全。租赁期间，如因食物中毒、工伤事故等原因导致人身损害的或因发生火灾等原因导致租赁物损坏、灭失的，均由乙方承担所有责任，由于乙方的原因而给甲方造成损失的，应由乙方负责赔偿，并承担由此产生的民事、行政和刑事责任。

（九）在房屋租赁期间，乙方应按时自行支付水费、电费、电话费、网络费、物业管理费等费用，并由乙方自行承担延期付款的违约责任。在租赁期间，与乙方有关的经营费用均由乙方自行承担。

（十）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。

（十一）乙方应保证在经营活动中不存在预付消费等与顾客账目未结清的行为（实物与资金及各类消费卡），一旦出现以上行为，一切责任由乙方承担，乙方应赔偿由此造成的一切损失。

（十二）保险：乙方应向声誉良好的保险公司投保一切财产险、公众责任险、雇主责任险、第三者责任险等，保证租赁物一旦遭受损失，以及经营过程中发生意外的情况下，可以在所投保的险项范围内获得应有的赔偿。乙方投保的财产险，各项保险费及办理保险费的其他费用，均由乙方支付。如因盗窃、火灾等原因造成双方财产及第三人财产与人身损害的，由责任方承担责任；没有责任方或责任方不明的，由双方自行向保险公司或有关责任方索赔；如乙方未投保的，则全部由乙方自行承担，与甲方无涉，甲方不承担任何赔偿责任，造成甲方损失的，甲方有权向乙方进行追偿。

第七条甲方责任

（一）甲方应保证出租房屋的结构和质量安全。由于主体结构问题，造成房屋损坏，应由甲方负责维修。如因乙方擅自改变房屋结构或使用不当造成房屋或设施损坏的，甲方应责令乙方负责修复并承担相应的经济损失及室内财产损失责任。乙方在使用过程中，由于管理不当或违规使用而造成房屋财产损失的，应由乙方承担赔偿责任。

（二）甲方保证出租房屋产权无争议，协助办理房屋租赁备案手续。如果乙方因经营需要要求甲方提供房屋权属证明的，甲方应提供。

（三）租赁期内，甲方有权定期查看房屋设施及安全问题，并有权入室查看、查处乙方的违规用电、用气情况，并责令乙方整改。

第八条合同解除

（一）甲乙双方经协商一致可解除本合同。

（二）因不可抗力、国家建设、房屋被列入征迁范围或政府对区域、产业等作出重大决策调整等原因导致合同无法履行的，甲乙双方中任何一方有权解除合同，各方互不承担违约责任，租金按实结算，除乙方投入的装修补偿外，其余补偿均归甲方所有。

（三）合同期满，自然终止。后续租赁关系待另行招租后确定。

（四）甲乙双方均同意乙方发生的下列情形不适用《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：（1）乙方未如约支付全部租金的；（2）乙方有任何本合同第九条第（二）项行为的；

第九条乙方的违约责任

（一）乙方逾期缴纳租金的，每逾期一日，应向甲方支付以应付未付金额为基数，按每日万分之五计算的已逾期付款违约金。逾期付款超过60天，视乙方根本违约，甲方有权解除本合同，乙方的履约保证金不予返还，乙方还应向甲方承担相应的违约责任。

（二）租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同并没收乙方履约保证金（甲方收回该房屋，造成甲方损失的，乙方应赔偿损失，如发生以下第3点情形，除没收乙方履约保证金外，乙方同意将转租、转包或转交经营权所得的一切收益作为额外的违约赔偿给甲方）：

1、擅自改变本合同规定的租赁用途，将房屋挪作其他经营用途或利用该房屋进行违法违章活动的；

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，在甲方书面通知限定时间内仍未纠正修复的；

3、未经甲方书面同意擅自将房屋或商业用房全部或部分转租他人，或者将房屋或商业用房的经营、管理转包、转借、转交他人的；

4、在租赁期经营内未根据本合同约定支付租金，拖欠租金累计超过60日或拖缴租金累计共有2次的；

5、在租赁期内，乙方违约使用该房屋，经甲方查实有效投诉5次及以上的；

6、乙方未履行责任、经营不当、管理不善，经甲方书面指出，未在书面通知限定时间内改正并得到甲方认可的。

（三）本合同签订后，甲乙双方应严格履行。如果一方违反本合同中的任何规定，即视为违约，有明确约定的按约定处理。同时，守约方有权要求违约方继续履行合同，违约方应就其违约造成守约方的损失（包括采取法律行动及保护合法权益而支出诉讼仲裁费用、实际支出的律师费用、公证费、保全费等）进行赔偿。

第十条甲方的违约责任

（一）本次招租标的在本合同签署后，乙方按期付清第一租赁年度租金及履约保证金，甲方在起租日前，通知乙方接收房屋，双方对房屋进行验收交接。如甲方逾期不通知乙方接收房屋的，则每逾期一天应向乙方支付当年日租金的20%作为违约金。

（二）如有以下情况之一的, 乙方有权解除合同，造成乙方损失的，甲方应赔偿损失。

1、因所租房屋部分或全部毁损、灭失, 致使不能实现合同目的，但因不可抗力、意外事件或其他非甲方原因引起的毁损、灭失，乙方无权要求甲方赔偿。

2、甲方未按本合同约定通知乙方接收房屋超过30日的。

（三）双方确认，如果本次租赁标的此前有原承租人使用且未完成腾退，致使甲方未能按约定时间向乙方交付房屋的，乙方清楚此情形下房屋腾退工作的复杂性，且乙方在招标时已明确知晓可能存在此等情况，据此，上述情形不视作甲方违约，乙方亦不得向甲方主张权利，但相应的交房日及起租日相应顺延。

第十一条租赁期满和退租处置

（一）租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋。乙方如需继续租赁经营的，应提前两个月向甲方提出书面意向，并按相关程序进行重新报名竞租。若乙方未获得续租权，即租赁合同期满，或因乙方违约导致本合同提前解除的，租赁物的装修、增设和更新改造他物的处理：已形成附合的（包括但不限于电梯、消防、安防、弱电、空调、照明、门禁和门锁等系统）无偿归甲方所有，乙方不得拆除或损毁，如有拆除或损坏，乙方应按重置价支付给甲方。未形成附合的由乙方自行处理并在租赁合同期满或提前解除后15天内自行搬离，否则视为乙方遗弃，由甲方任意处置，乙方不得提出任何权利主张或索赔。

乙方逾期返还该租赁物超过15天的，则甲方可自行强制进入该租赁物内进行处理且无需对乙方承担任何赔偿责任。甲方有权委托第三方对该租赁物予以恢复，相关费用由乙方承担；该租赁物内的所有物品均视为乙方遗弃物品，甲方可以自主决定归甲方所有或销毁丢弃。同时，甲方有权采取相关措施制约或督促乙方搬离房屋。作为说明，如甲方自行强制进入该租赁物内进行处理的，不能视为甲方已经接受了该租赁物的返还，乙方仍应继续承担迟延返还该租赁物的责任直至本合同约定的返还条件全部成就之日。

搬离期间，乙方仍应按照合同期满或提前解除时的同期房租标准，向甲方支付相应的房屋占用使用费，并自行付清相应的水电、物业费用；逾期未移交出租房屋的, 将按逾期的天数支付逾期还房违约金，按逾期占用时的房屋同期租金的120%标准支付。

（二）租赁经营期内乙方中途擅自违约退租，甲方没收履约保证金，乙方向甲方支付3个月的违约赔偿金（当期月租金），并放弃房屋内所有改造装修设施的所有权，无偿归甲方所有。如租赁经营期内甲方中途擅自终止合同，甲方应按当期月租金向乙方支付3个月的违约赔偿金。

（三）因乙方退租或到期终止租赁所造成的经营纠纷，均由乙方负责赔偿。

（四）乙方须在合同期满或退租生效当天起15天内完成工商地址变更手续，不得影响甲方再次出租，如未在15天内完成工商地址变更的，每逾一日，按日租金的120%支付违约赔偿金（相关费用在履约保证金中优先扣除）。

第十二条合同争议处理方式：

（一）因履行本合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。

（二）合同有效期内，双方发生争议并通过协商或向法院起诉时，除争议事项外，本合同其他条款和内容的效力、履行及修订不受影响。

第十三条其他

（一）乙方在本次公开招租报名时提供的资料、签署的文件（包括招租文件、投标文件和招租询标纪要等）均构成乙方权利义务的确认依据。

（二）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，与本合同具备同等法律效力。补充合同与本合同不一致的部分，以后签的补充合同为准。

（三）涉及到有关部门办理与经营相关的工商、税务登记相关的各种审批、手续等，由乙方自行办理，费用由乙方承担，甲方全力配合。如果需要甲方提供的相关资料和证明的，甲方应无条件及时提供。

（四）如因不可抗力的原因导致所租房屋及其设备毁损和造成损失的，各方各自承担各自的损失，互不追诉对方责任。

（五）装修消防审批手续由乙方自行办理。甲方协助提供消防审批相关资料，如因乙方原因造成的消防安全隐患或险灾，由乙方自行承担责任。

（六）其他条款

本合同一式伍份，经甲乙双方盖章签署后生效。甲方执肆份，乙方执壹份。

（七）通知与送达

本合同的任何一方发出的通知，应以中文的书面文字为准，通知日期以通知发出日为准，收件地址为本合同所列明的地址。收件地址若有变更，变更方应以书面形式通知对方。对方收到通知后，以变更后的地址为通知送达地点。如因一方约定联系方式变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，或者在收件地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，视为已送达，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。

**（八）开票信息（如有变动提前通知）**

**开票名称： 税号：**

**开户银行： 账号：**

**地址： 电话：**

**专票或普票：**

**（以下无正文）**

甲方（盖章）：杭州新州建设发展有限公司 乙方（盖章）：

法定代表人（签名）： 法定代表人（签名）：

经办人： 经办人：

合同签约时间: 年 月 日