**房屋租赁合同**

**甲方(出租方):杭州文三数字生活街区运营管理有限公司**

**统一社会信用代码：91330106725890880J**

**乙方(承租方):xx**

**统一社会信用代码：**

根据中国现行有效的相关法律法规之规定，经自愿平等友好协商，就乙方拟

承租本合同项下甲方的文三路385#门面房事宜，双方达成如下约定：

**一、租赁标的房屋基本情况**

1、乙方承租甲方位于文三路385号(以下简称"房屋"),双方确认该标的房屋计租面积为117.59平方米(详见附件位置平面图)。

2、合同签订前，乙方代表已到租赁标的房屋现场对所要租赁的标的房屋作了全面充分了解，确定房屋现状符合其商业目的，自愿承租经营并承担所有与经营相关的责任和风险，不因经营亏损或其他理由不履行本合同约定的义务或向甲方提出本合同约定之外的要求。

**二、租赁期限及用途**

1、标的房屋租赁期限为 3年 ,自 年 月 日起至 年 月 日止。本合同期满后如甲方继续出租该房屋的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。乙方如需续租房屋，应在本合同期限届满的90日前向甲方提出书面申请，逾期不提出申请的，视为乙方自动放弃优先承租权。

2、乙方租赁该标的房屋仅作为 超市经营等 使用，经营业态为 \_,品牌为\_ *。*

**三、租金、保证金**

1、标的房屋租金由乙方承担支付至甲方指定收款账户。甲方收到乙方支付的租金后，应按照收款金额向乙方开具国家规定的发票。物业费按市价直接交给物业方，具体以物业方的要求为准。

2、租金支付

标的房屋按照先付后用原则，由乙方按约定先行支付租金方可使用。该房屋的租金按计租面积计付，租金按 元/天/平方米计算，日租金按照每年递增3%。

甲方和乙方确认：房屋租金支付方式为每3个月一期支付，以此类推，此后的租金应当在上期租金到期的15天前支付，首期固定租金应于双方签约后10日内支付。各期应付租金按下列金额和付款日期执行：

乙方在租赁期限内需支付甲方的租金为\_ 元(含税)(大写:人民币\_贰\_)，不含税总价为(大写:)，增值税税率为\_9%，上述税率若因国家政策变动进行调整的，则以最新税率为准，但含税总价不变。各期租金、物业费支付时间见下表。甲方在收到租金、物业费后的7个工作日内向乙方开具租金发票。

为免歧义，本款中所述的“月”均为自然月，即每月的第一日至最后一日，开业日所在的月为第1个自然月。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 期次 | 对应租期 | 租金(元) | 物业费(元) | 应支付时间 |
| 1 | 2025年月日至2025年月日 |  | 按市价 | 2025年月日前 |
| 2 | 2025年月日至2025年月日 |  | 按市价 | 2025年月日前 |
| 3 | 2025年月日至2025年月日 |  | 按市价 | 2025年月日前 |
| 4 | 2025年月日至2026年月日 |  | 按市价 | 2025年月日前 |
| 5 | 2026年月日至2026年月日 |  | 按市价 | 2026年月日前 |
| 6 | 2026年月日至2026年月日 |  | 按市价 | 2026年月日前 |
| 7 | 2026年月日至2026年月日 |  | 按市价 | 2026年月日前 |
| 8 | 2026年月日至2027年月日 |  | 按市价 | 2026年月日前 |
| 9 | 2027年月日至2027年月日 |  | 按市价 | 2027年月日前 |
| 10 | 2027年月日至2027年月日 |  | 按市价 | 2027年月日前 |
| 11 | 2027年月日至2027年月日 |  | 按市价 | 2027年月日前 |
| 12 | 2027年月日至2028年月日 |  | 按市价 | 2027年月日前 |
|  |  |  |  |  |

注：如本合同因乙方原因提前解除，则视为乙方自始不享有免租期优惠（如有）。

3、乙方经营所需的水、电、煤气、空调、通讯、能源损耗、能耗管理费等

一切费用由乙方自行承担，免租期内前述费用仍由乙方自行承担。

4、保证金

为保证本合同的履行，乙方自愿在本合同签订后3日内向甲方缴纳履约保证金人民币 元（大写： ）‌‌。甲方收到该保证金后应向乙方出具收款凭证。若乙方按约履行本合同无任何违约行为，则在本合同终止或解除乙方交清所有水、电、物业等相关费用并将相关公司注册地址迁出后，甲方在10个工作日内将该保证金退还给乙方(不计利息)。

若本合同期内，乙方有任何不付或逾期支付包括但不限于租金、物业费、电费、水费、公共能耗费、违约金、对第三方侵权损害赔偿费等违约行为或其他行为，甲方均有权从该履约保证金中直接扣除；若该保证金不足于赔偿损失的，应当另行补足。甲方扣除该保证金后，有权书面通知乙方在10个工作日内补足保证金差额，否则乙方应按差额1‰/天向甲方支付逾期违约金。乙方拒绝补足或不按期补足的，视为乙方严重违约，甲方有权单方面通知乙方终止本合同并要求乙方承担违约责任支付违约金并赔偿甲方相当于三个月的标的房屋空置损失。

5、甲方指定收款账户信息如下：

收款账户：杭州文三数字生活街区运营管理有限公司

开户行：中国农业银行杭州城西支行

账号：19020101040056246

**四、其他费用**

1、乙方生产经营中产生的除上述应向甲方缴纳的费用外的其他费用，由乙方自行承担并按实向相关主体缴纳或支付。

**五、双方的权利义务**

1、甲方保证具有出租该房屋的合法权利，甲方对租赁场所有直接管理权和对乙方经营范围的监督权，乙方如有违反国家政策法规及卫生、治安等条例的行为，甲方可视情节轻重，责令其整改及停业整顿。

2、甲方应保证在租赁期内，该房屋可以被安全、正常使用。

3、乙方同意：在签署租赁合同前，如为新注册公司等法人实体，应当在合同签署前，提供法人身份证明材料(包括但不限于营业执照、章程和法定代表人及股东的身份证明文件复印件(原件核对),以下同)给甲方，如在签署前尚未注册，则应先提供拟定的法定代表人和代办注册登记代理人的个人身份证复印件(原件核对),并在注册完成后3日内向甲方提交上述法人身份证明材料；如未迁移公司等法人实体，应当在签署前，向甲方提供上述法人身份证明材料。

4、乙方应保证按统一规定的时间正常对外营业，不得在营业时间内随意停业或提早歇业。如需停业，需提前5日申请，经甲方同意后方可执行。如未经甲方同意停业，按照3000元/天收取违约金。因乙方原因，导致租赁场地不能正常营业或停业连续超过10天，或累计超过15天，甲方有权解除合同。乙方在撤店之前须足额缴纳租金及其他费用。

5、在合同期内，乙方如需变更公司基本情况(包括但不限于公司名称、经营范围、法定代表人、股东、注册资本、公司性质等),应当在变更前10个工作日向甲方报备并确保变更后的公司符合文三数字生活街区的主导产/行业。变更完成后需在3个工作日内提交变更后的法人身份证明材料给甲方存档，如变更后与街区主导产/行业不相符的，甲方有权单方终止/解除合同，并要求乙方承担违约责任。

6、乙方按甲方的规定装修后开展正常营业，负责租赁场地内的消防管理工作并承担相关责任，一般防火器材自行购买。乙方如需要自行装修房屋，装修、装潢必须与甲方的整体风格一致，并接受甲方提出的合理整改要求。产生的费用全部由乙方承担，同时应当提前1个月向甲方提出装修申请并附装修方案，经甲方书面同意，并经有关部门认可或备案后方可施工。乙方应按国家现行消防规范要求完成租赁场地二次装修消防工程的实施及开业消防验收。乙方的装修方案凡涉及消防、建筑安全等需报政府主管部门批准的，须自行报请政府主管部门审批同意后方可实施。乙方租赁场地内的消防设施及消防管理必须符合国家现行消防规范要求，因二次装修消防不合格所造成的一切问题概由乙方自行负责。乙方装修、安装设备或改建过程中，应当注意安全，致使甲方或第三方财物或人身损害的，由乙方承担相关费用。乙方必须自费为其在租赁场所内的装修行为投保建筑工程一切险、第三者责任险，否则不得进行装修。

7、乙方应合法合规经营，应当遵守甲方的各项管理制度。乙方不应有任何违法经营行为(包括且不限于传销、诈骗、集资、无资质经营P2P等任何中华人民共和国法律法规或行政性文件所禁止的形式)或可能损害甲方及街区名誉的重大风险经营行为，如甲方发现乙方有前述违法经营行为或风险行为的意向、征兆或已经开展经营，甲方有权立即单方通知乙方解除本合同

8、甲方提供给乙方使用的及租赁房屋内部的设备、设施(包括但不仅限于水电气管线、管道、门窗、锁具、墙地面、灯具等)由乙方负责保养、维修或更新，并承担相应费用；如乙方不履行维护、维修义务致使租赁房屋或设备、设施损毁或有损毁风险的，甲方有权自行或委托第三人进行修理，由此产生的费用由乙方承担，甲方可以从乙方缴纳的履约保证金中扣除。

9、乙方在使用租赁房屋过程中，应做好扰民防范工作，不能影响周边居民及其他业主的正常生活经营，出现投诉应立即整改。

10、乙方应当负责租赁房屋卫生、防火防盗安全工作，因乙方原因对甲方或第三人造成的损害，乙方应承担相应责任并按相关规定进行赔偿。

11、未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁房屋的用途及经营的品牌，不得将租赁房屋转租、分租、转让、转借、与他人交换使用、允许他人以乙方名义使用本合同租赁房屋或者将租赁房屋及基于该租赁房屋的经营项目向第三人承包、分包、联营、入股、抵押、或以其他任何方式让与第三人经营等。

12、合同租期届满或合同终止/解除后，乙方应当将标的房屋腾空或恢复原状交还给甲方。乙方装修添附的设施或设备，可自行拆除搬走，但不得损害标的房屋。乙方未予腾空或恢复原状的，所有遗留物品视为乙方废弃垃圾，甲方有权处置并有权要求乙方承担合理的垃圾处置费用包括但不限于拆除人工费、清运费用等。

13、如遇国家需要征用征收、拆迁本合同房屋时，本合同自动终止，双方互不承担违约责任。针对乙方装修及添加物的补偿由乙方所有，其余的拆迁补偿费用由甲方所有；甲方应于乙方返还房屋后，将合同履约保证金和剩余房租在扣除乙方应交但未交费用后无息退还乙方。

14、租赁期间，乙方应服从业主方专业物管公司统一的物业管理。若甲方或业主方根据市场行情、管理服务成本等实际需要，对物业管理费标准作统一、适当的调整，则物业管理费亦应随之一并调整。

15、租赁期间，乙方在符合经营需求的情况下，应积极使用甲方统一收银系统并入驻线上商城。

**六、违约责任**

1、甲方逾期提供用房的，逾期在15日以内的，则本合同租赁期限按逾期日期相应顺延。甲方逾期3个月仍未能交房的，乙方有权单方面终止租赁合同，并要求甲方承担违约责任并支付金额相当于2个月房租的违约金。

2、乙方逾期支付租金或其他应向甲方支付的费用的，每逾期一天，应当向甲方支付应付租金或费用万分之五的逾期违约金，本合同另有约定的，同时适用该约定。

3、合同期内，乙方若单方面提前退租，应提前3个月书面告知甲方，并应当承担甲方标的房屋的空置期房租损失(以3个月的租金计算，以解除合同前最后一月的租金为标准),并全额补交本合同约定的免租期内的租金。

4、合同终止或解除后，乙方逾期腾空交还租赁房屋的，甲方有权采取停水停电、封门等手段强制收回房屋，由此产生的一切损失均由乙方自行承担。且乙方除应当依照合同终止时的日租金标准的1.5倍向甲方支付占用使用费外，并应付清包括但不限于水、电、物业、燃气、电信、公共能耗等各项费用，直至乙方交还租赁房屋或甲方收回全部租赁房屋之日为止。乙方腾退交还标的房屋前应当将注册地址迁出标的房屋场地。否则，视为乙方未将标的房屋交还甲方，且甲方有权将乙方列为异常经营企业。

5、合同期内，乙方出现以下任何一项违约事由，甲方即有权单方面通知乙方解除本合同，收回该房屋；且乙方应向甲方支付违约金(以3个月的租金计算，以解除合同前最后一月的租金为标准);若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任：

（1）逾期支付租金或其它应当支付（补足）的保证金、费用超过30天以上的；

（2）未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋用途或经营品牌，或注册资金未按合同要求到位，延迟时间累积超过6个月的；

（3）未经甲方书面同意，擅自装修租赁房屋，或损坏房屋原装修的；

（4）未经甲方书面同意，擅自转租、转借、分租（包括但不限于部分或全部转租、转让、分租、合租、借用、共用、合伙等）的；

（5）利用承租的房屋从事非法活动的；

（6）乙方严重或多次侵害相邻关系的又整改不力，造成周围业主或承租方多次投诉的；

（7）乙方违反本合同其他义务，经甲方催告后15天内仍拒不整改或整改后不符合要求的。

（8）本合同约定的其他可以解除的情形。

6、乙方违反本合同义务的，除应承担本合同约定的违约/赔偿责任外，还应赔偿甲方方因行使权利而支出的诉讼费、律师费、差旅费、鉴定费、保全费、诉责险保险费等合理支出。

**七、特别约定**

1、甲方根据需要增加经营面积或对园区局部规划调整若对乙方的经营造成影响，乙方不得以此为由提出减免租金或其他任何补偿要求。

2、甲方根据活动安排，需要使用乙方场地或提供服务的，乙方应无条件提供并积极配合，乙方不能以此为由提出减免租金或其他任何补偿要求。

3、因不可抗力及法律法规或国家政策调整及限制，区统一规划调整或因甲方对该物业的经营管理权限终止，本合同无法继续履行的，本合同即行终止，甲、乙双方互不承担违约责任。

4、 甲方根据管理需要，要求乙方对物业内、外安装或设置的设施设备等进行整改或拆除，乙方须无条件配合。

5、 甲方进行公建设施的检修或维护，若涉及乙方承租物业或物业内、外的设施设备，无论产权为甲方或乙方，乙方均须无条件配合。

6、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，并另行签订补充协议，其补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议为准。

**八、其他约定**

1、有下列情形之一的，甲乙双方可以变更或终止本合同并互不承担责任，

房屋租金按照实际租赁时间计算：

（1）甲乙双方协商一致；

（2）因不可抗力致本合同不能继续履行的；

（3）租赁期间内，该房屋因社会公共利益或城市建设需要进行征用拆迁或

改造的；

（4）甲方应政府指令/要求，需将房屋另作他用的。

2、双方确认本合同事宜往来的送达地址及联系人员为：

甲方联系人：

电话：

送达地址为：

乙方联系人：

电话：

送达地址为：

3、以上送达地址适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各行政机关。送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达；采用邮寄送达的，以文书签收之日或退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；邮箱送达的，发出当天即视为送达。

八、附则

1、因本合同引起的争议或纠纷，双方应协商解决；协商不成，任何一方均有权向杭州仲裁委员会申请仲裁解决。

2、本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份，在甲乙双方授权代表签字并盖章后生效，具有同等法律效力。

【以下无正文】

甲方（盖章）: 乙方（盖章）:

法定代表人/授权代表： 法定代表人/授权代表：

签约时间： 年 月 日

**附件二：房屋配套设施/设备交接单**

|  |  |
| --- | --- |
| **出租方(甲方)** |  |
| **承租方(乙方)** |  | 授权代表 | 电话 |
|  |  |
| **物业信息** |
| 区域 | 编号 | 面积 | 层数 | 结构 |
|  |  |  |  |  |
| **确认内容** |
| **文件资料** | 口租赁合同□消防责任书□被授权人身份证口营业执照 |
| **电气设施** | 配电设施 | 进户空开 | 额定容量 |
|  | A | KW |
| 电表 | 表号 | 读数 |
|  |  |  |
| 给排水设施 | 水表 | 表号 | 读数 |
|  |  |  |
| 给水总阀/管 | 排污管道 |  |
|  |  |  |
| 配套设施 | 弱电设施 |  |
|  |  |
| 现状移交 | 口是口否 | 备注 |  |
| **确认意见** |
| 出租方 |  |
| 承租方 |  |

年 月 日