**房屋租赁合同**

 **（合同编号： ）**

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的规定，就乙方向甲方租赁杭州市 区

 房屋用于乙方开设 之事宜，在自愿、平等、互利的基础上达成协商。为明确双方的权利义务，特订立本合同如下，以资共同遵守。

# 第一条 声明和保证

甲方声明和保证，对本合同项下的租赁物业享有完全的权利，有权将租赁物业出租给乙方在约定的期限内使用，并有能力履行约定的义务。

乙方按以下第 条声明和保证。

（1） 乙方系根据中华人民共和国法律合法注册成立的独立法人或其他组织，具有完全的法律资格在租赁场地及约定期限内依法开展经营活动，并有能力履行约定的义务。

（2） 乙方系具有完全民事行为能力人，具备完全的法律资格在租赁场地及约定期限内依法开展经营活动，并有能力履行约定的义务。

# 第二条 租赁标的

甲方同意将位于杭州市 区 的□建筑面积□使用面积为 平方米的（□商业用房□办公用房□其它用房）出租给乙方。双方同意不因本合同约定面积与实测面积存在差异为由对租金、物业管理费进行调整。

乙方在承租前已对租赁物业进行了详尽的前期了解，包括但不限于对房屋质量、成新、设备配置、水电容量、后期改造可能等进行调查。并对《交易公告》中有关风险提示项均进行了充分的知晓和预判。乙方同意按现状承租，且使用该租赁物业应当符合规划许可的用途，经营期间不得改变 之用途，同时符合当地政府的有关规定。乙方在签订本合同前已经充分了解租赁物业现状、用途及相关政策要求，乙方应当自行取得政府的各项许可，甲方对于乙方获取经营许可不承担任何责任。

若租赁物业尚未办理产权证的，甲方仅对有权出租和经规划、竣工的合法建筑负责。但甲乙双方一致确认，后续履约过程中，甲方在有关房屋权属资料等提供的协助义务上，仅限于《交易公告》中列明的内容。乙方确认已知晓，并承诺已充分预判有关影响，包括未办理产权证在行政许可或行政备案程序中可能产生的不便在内，有关影响均作为经营风险由乙方承担。

# 第三条 租赁期限、免租期、交接

1、租赁期限：自 年 月 日起至 年 月 日，计 年（含免租期）。

2、免租期：在乙方按约正常履行本合同的前提下，乙方享有0的免租期，免租期内的租金标准为首年租金标准，免租金额在本合同正常履行的最后一期租金折抵免除。具体按照合同第四条约定折抵免除。在免租期内产生的水、电、物业管理费等各项费用自始由乙方自行承担。

3、交付时间：如本合同第二条注明，乙方确认对租赁物业现状充分了解、按现状承租。

（1）租赁物业为空置物业的，乙方付清首期租金、履约保证金、装修保证金和交易服务费（交易服务费仅适用于进场招租标的），且本合同完成签字盖章后，本合同即生效，生效当日即为房屋交付之日。如有需要双方另行办理交付手续，但办理交付手续日期不影响计租日的计算。

（2）租赁物业有原承租人的，由甲方按约定向乙方交付租赁房屋，具体如下：

①乙方为原承租人的，乙方签订《成交通知书》（仅适用于进场招租标的）、《房屋租赁合同》，并付清首期租金、履约保证金、装修保证金和交易服务费后（交易服务费仅适用于进场招租标的），即视作甲方已完成交易标的的交付。

②乙方为非原承租人的，因租赁房屋的原承租人的清退时间难以确定，甲方不承诺具体交付时间。乙方应同意等待租赁房屋的清退，直至甲方实际交付止，同时，不提出任何附加条件或修改已签订的《房屋租赁合同》。实际交付时，由乙方和甲方补签补充协议，明确租期起始时间，租期与租金支付时间相应顺延。自所有款项付清之日起超过三个月，甲方仍未将租赁房屋交付给乙方的，乙方可要求终止《房屋租赁合同》，乙方已付的首期租金、履约保证金、装修保证金将不计息退还，甲方与乙方双方互不承担违约责任。乙方已付的交易服务费不作退还（仅适用于进场招租标的）。

乙方在不违反法律、法规的情况下自愿清退租赁场地的原承租人的，甲方给予协助。在租赁场地的清退过程中，乙方提出的任何附加条件或需要修改已签订的《房屋租赁合同》时，甲方不予支持。

（3）交付按移交时现状进行，不保证装修、装饰物的完好。

（4）如乙方逾期付款，甲方方有权延期交房，起租日为上述约定的付款截止日（不含逾期付款期），租期不作顺延。

乙方指派 （身份证号 ）代表乙方领取房屋钥匙，交付标准为现状。但乙方代表是否按期领取房屋钥匙，不影响前款约定的交付日认定。

1. 因乙方原因造成本合同非正常提前终止的，则双方约定的免租期条款自动失效，免租期的租金乙方仍应当按照合同约定支付给甲方。

# 第四条 租金标准及支付方式

1、计算标准：按合同面积计算，自租赁物业交付之日起开始计算。

2、租金标准（人民币：元）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **租赁周期** | **日租金（元/㎡/日）** | **年租金（元/年）** |
| **年 月 日至 年 月 日** |  |  |
| **年 月 日至 年 月 日** |  |  |
| **年 月 日至 年 月 日** |  |  |
| **年 月 日至 年 月 日** |  |  |
|  **年 月 日至 年 月 日** |  |  |
| **总租金** |  | **元** |

备注：年租金=日租金×365 天

3、租金按照先付后用的原则执行，乙方应提前 日支付下一期租金。首期租金支付时间为本合同签署之日起5个工作日内。合同约定有免租期的，免租期内的相应租金在合同完整履行完毕的前提下，以首年租金为标准在最后一期租金支付时折抵免除，即第 期应付租金金额为扣减免租期内相应租金后的金额。

# 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）** |
|  **年 月 日** | **年 月 日至** **年 月 日** |   |
|  **年 月 日** |  **年 月 日至** **年 月 日** |   |

4、该租金仅为乙方承租该租赁物业的场地建筑使用费，不含物业管理费、水电费、停车费等一切其他费用。

5、支付方式：乙方应按期通过银行转账的方式将租金支付至甲方指定账户，具体按以下第 种方式。

（1）甲方收取租金后 10 个工作日内向乙方开具正式的租赁发票。未按上述指定账户的支付视为未履行支付义务。

（2）甲方在当期租金支付日前 5 个工作日先行向乙方开具正式的租赁发票，乙方在收到正式发票后5 个工作日内向甲方指定账户支付与开票金额相应的租金。据此条操作的，则在乙方未完成付款前，甲方开具的发票不作为已收款依据。

甲方指定账户信息如下：

开户行：

开户名：

账号：

乙方开票信息如下（单位填写）：

发票性质：□普票 □专票

公司名称：

地址\电话：

开户行及账号：

纳税人识别号：

# 第五条 履约保证金

1、乙方应严格按照本合同约定支付租金，另为确保乙方在租赁期内严格遵守房屋使用安全责任、保障租赁物业及其附属设施安全完好、租赁期内相关费用的如期结算，乙方同意于合同签署之日起5个工作日内支付履约保证金，计人民币     元。保证金应以银行转账的形式支付。为便于甲方履约管理工作的开展，双方同意保证金直接支付至甲方指定的如下账户：

开户行：

开户名：

账号：

甲方收取保证金后10个工作日内向乙方开具收款收据。未按上述指定账户的支付视为未履行支付义务。

2、因乙方违反合同的约定而产生的欠付款项、违约金、损害赔偿金及其他相关费用，甲方可直接在保证金中扣除。

3、在租赁期内，如乙方以存在安全隐患的方式使用所承租的租赁物业，违反第九条的安全责任义务的，甲方有权要求乙方及时整改。若经三次督促仍未进行整改或整改不到位的，甲方可每项扣除保证金的20%，或者选择代为整改并将发生的费用从保证金中直接扣回。如乙方在租赁期内发生安全事故的（包括人、物损失）由乙方自行承担，对租赁物业造成损失的扣除保证金用于弥补甲方损失，不足部分甲方有权向乙方追索。

但甲方的管理、通知工作，不得作为乙方减轻或免除是否知晓整改要求、是否及时履行整改要求的责任。乙方应自行自律的按照合同约定和法律法规规定为标准，独立承担安全责任，履行安全义务。

1. 发生前述任一原因的保证金扣款的，乙方应在扣款后10个工作日内补足保证金，否则每日按应补缴金额的0.05%支付滞纳金。逾期补缴超过60日的，视为乙方违约，甲方有权依据合同约定要求乙方按本合同第十三条第二款第三点承担违约责任。若导致发生安全事故，或引发第三方投诉、社会不良影响等情形的，甲方有权扣减所有履约保证金，履约保证金不足以弥补造成的损失的，不足部分亦由乙方赔偿。
2. 本合同租赁期满，依照有关约定办理退租手续；变更或注销承租房屋的工商登记；付清所有应付费用后30个工作日内，甲方将保证金扣除应乙方应付款项后（如有）无息退还乙方。

# 第六条 其他费用

1、物业管理费（□有 □无）：自合同签署次日起，由乙方自行向租赁物业所在物业管理公司（若有）签署物业管理协议或按所属小区的总体物业管理协议规定，缴纳物业管理费，物业管理费标准按物业管理公司相关规定执行。物业管理内容仅涵盖《杭州市物业管理条例》规定的各项服务内容。租赁物业内部包括保洁、秩序维护、垃圾清运、消防设施及内部电梯维保、维修、安全责任等内在的各项工作由乙方自行负责并承担费用。

租赁期限内，若新增物业管理公司或物业管理公司按规定程序对物业管理费的收费标准进行调整，则乙方需承担新增的物业管理费或按调整后的收费标准缴纳，乙方对此无异议。

2、水电费：乙方在租赁期限内，可自行安装水表和电表（分户水表、分户电表），并根据该独立之表支付水费、电费。若原有分户水表和分户电表的，乙方应当在交付时与甲方就水电表的数量及读数进行确认。乙方应依照相关物业、相关机构和单位的付款通知单规定的时间和方式支付水电费等。

3、如有其它因乙方的经营行为而产生的费用，同样由乙方自行承担。

4、乙方逾期支付或未支付其他费用的且经甲方催缴后3个工作日内仍未缴纳的，视为逾期支付或未支付房租，甲方有权以乙方逾期支付房租为由依据合同约定要求乙方承担相应违约责任。

# 第七条 房屋装修管理

1、乙方如需对租赁物业进行装修的，需在正式进场装修前5个工作日内，应按所在小区物业公司要求向其进行装修备案，物业备案完成后，向甲方提交物业同意装修证明、装修书面申请和相关图纸的方案进行备案。但乙方装修方案涉及改动原房屋结构的、涉及建筑外立面设店招的、涉及改动原设施设备的，需再提供经相关有审批权限的职能部门审批通过的证明。原则上甲方在收到乙方完整资料提报后3个工作日内完成备案。

2、乙方对租赁物业的装修不得妨碍消防设备的使用或遮蔽有关的设施；不得擅自加大租赁物业的供电容量，并应维护并保证电气装置使用安全；不得随意改动室内公用设备：包括消防喷淋系统、监控系统等；不得擅自损坏或破坏房屋外立面；乙方装修产生之废料、垃圾，应及时清理装袋、妥善堆放并及时运走，以免影响周边环境。装修垃圾清运费由乙方自行负责交纳。

3、乙方保证其委托装修单位应具有相应资质等级证书，且装修方案取得政府有关部门的批准或备案（包括装修消防审批手续）并承担由此产生的一切费用和责任。

4、甲方对乙方装修方案的接受备案或同意、对装修施工的监督均不视为甲方对装修方案或装修行为需要承担任何责任，也不构成任何意义上的对乙方责任的减轻或免除。乙方应当独立承担全部的法律责任，包括但不限于自身的投入及费用，可能对建筑物、甲方、房屋产权人或第三方造成的损害等。

5、甲方有权但没有义务对乙方的装修进行监督，如甲方发现乙方存在违反前述装修管理要求行为的，乙方应按照甲方要求立即整改。

6、为担保乙方严格遵循前述装修管理要求，乙方的装修保证金金额为人民币     元（同履约保证金的缴纳途径），缴纳时间为合同签署之日起五日内，首次缴纳装修保证金金额为人民币     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。

7、如发生乙方未按报送之装修方案擅自实施装修，或方案实施过程中任意变更、发生损害房屋等违反前述管理要求情形的，甲方有权每次扣除20%的装修保证金，并要求乙方纠正其行为，除非乙方就此另行取得甲方同意。若发生乙方未经同意擅自改动消防设施、设备，且拒不整改的，甲方全额罚没装修保证金。甲方亦有权可视情况委托第三方对乙方行为进行纠正，有关费用从乙方装修保证金直接予以扣除，不足部分乙方在接到通知后5日内另行支付，乙方确认不持异议。

8、如乙方于合同履行期间需重新装修或改变装修，仍应遵循本条的有关约定，提前30日报送方案和缴纳装修保证金。保证金金额同本条第6款约定，在装修按方案施工完毕、开业经营之后无息退还。且乙方重新装修或改变装修可能导致的物业使用、经营暂停、投入增加等各项影响和费用均由乙方自行承担，乙方无权以此为由主张任何形式的二次装修期、租期延长、装修残值补偿、费用补助等。

9、如乙方未向甲方备案擅自进行装修（改造）的，一经甲方发现，甲方有权每次扣罚乙方5000元履约保证金，并责令乙方七日内按合同约定完成备案。限期内乙方未完成备案或拒不备案的，甲方有权扣除乙方20%履约保证金。乙方应在扣款后10个工作日内补足保证金，否则每日按应补缴金额的0.05%支付滞纳金。逾期补缴超过60日的，视为乙方违约，甲方有权依据合同约定要求乙方按本合同第十三条第二款第三点承担违约责任。

# 第八条 房屋修缮责任

1、在租赁期限内，乙方应爱护并合理使用该租赁物业及其附属设施。

2、在租赁期内，租赁区域内各项设施、设备、房屋等的日常维护和维修工作均由乙方负责。

3、如因不可抗力或市政规划原因，导致租赁物业损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

4、除第三方鉴定机构认定的房屋主体结构质量问题外，其他房屋或装修损坏，乙方负有修复或赔偿义务。甲方或房屋产权人不承担任何责任。乙方应自负费用做好其修缮范围内的日常维护和检修工作。乙方不得以其修缮范围内的设备或房屋质量问题影响经营或使用为由，主张租金、保证金延付或任何形式的赔偿。

5、如租赁物业出现需维修的情况，乙方均应及时做出应急处理，并及时通知甲方。修缮义务方负责进行修缮，但由于乙方未及时做出应急处理造成损失扩大部分，或怠于通知而导致房屋损坏的，维修费用均由乙方承担。

6、因第三方原因导致房屋、设施、设备损坏的，由第三方负责维修。如因此造成甲方或者乙方损失的，由甲方或者乙方向责任方或者负有义务一方追偿。

7、在租赁期限内，房屋出现在合同约定甲方修缮范围的维修内容的，甲方在接到乙方书面通知后5个工作日内组织维修。但不影响房屋起租日和免租期的起算，乙方应按照约定的期限正常支付租金。

8、甲方在进行房屋修缮时，在通知乙方的情况下，甲方有权指派工作人员进入该租赁房屋进行检查、维修工作，乙方应积极配合。紧急情况下，甲方有权随时关闭设施、设备，为抢修设施设备，甲方可不经通知进入该租赁房屋进行维修。

# 第九条 房屋安全责任

1、乙方不得在租赁物业生产、储存、经营易燃易爆和有害有毒危险品，不得出现违规使用电气、燃气设备或擅自改变租赁物业房屋安全结构、设备等重大安全隐患行为。不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。一经发现拒不整改的，视为根本违约，甲方有权单方解除合同并追索乙方违约、赔偿责任。

2、乙方应遵守消防安全管理规定，落实物业消防安全制度，确立消防安全责任人和管理人，明确安全管理职责，定期学习消防安全知识，积极参加消防培训。乙方有义务每年与甲方签订当年的《出租房屋安全经营、消防安全责任书》，并按相关要求落实安全经营主体责任。

3、乙方应按消防管理规定配备有效的消防设备，确保消防疏散通道畅通无阻挡，定期对租赁物业内的消防设备进行自查，各类消防灭火设备设施检查记录完整。不得随意变更承租场所的用途和破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气线路或管道时，不得违反安全规定，不得损害甲方或房屋产权人的合法权益，在施工前将设计方案向甲方备案。

4、就双方对安全责任约定，甲方有权监督但不负有义务，乙方自始独立承担租赁房屋的全部安全责任。如租赁房屋在使用期间发生安全事故，乙方应立即采取有效措施，降低损失、消除影响，并独立承担全部的救治修缮费用。如因此给甲方造成不利影响或损失的，由乙方承担全部赔偿责任。且甲方有权单方解除合同并向乙方追索。

5、乙方应对法律允许范围内的暂住人口，根据《浙江省流动人口居住登记条例》的相关规定进行流动人口居住登记和居住证领取，控制和减少违法犯罪。

6、乙方负责承租场所内重大危险源警示标志及紧急疏散标志的设置；负责配备符合规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火，不得在承租场所及周边区域堆放易燃易爆和有毒有害物品；严禁在承租场所内设置员工及家属宿舍，需设置值班室的应向属地相关职能部门报备；做好安全用电、防汛抗台、抗雪防冻、防盗等工作；保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线。

7、乙方对承租场所的安全生产情况进行定期检查，发现安全隐患及时处理并向甲方报告。承租场所有任何安全事件或安全隐患发生的，乙方应立即报告（事发半小时内）、着手消除、控制影响。涉及安全生产事故的，还应立即如实报告所在地的有关部门，并积极采取措施减少损失。

8、乙方应全力配合甲方开展安全技防建设，并对甲方安装的技防设施设备有保管责任，不得私自拆除、关闭、破坏，若因乙方原因造成设施设备遗失或损坏，乙方应承担赔偿责任。

9、乙方在发生火灾火警等紧急事件时，除第一时间向消防等应急主管部门报警外，还须在5分钟之内拨打甲方的安全管理专号。

10、乙方应接受甲方在安全生产方面的管理和协调，指派     为安全管理联系人，联系方式：      。乙方有权对甲方管理范围内周边场所的安全隐患，向甲方提出整改建议，如乙方更换安全管理联系人，须第一时间告知甲方。

11、尽管甲方将按照前述权限实施有关安全生产管理工作，但这并不构成共同承担减轻、或豁免任何乙方的安全责任。在乙方承租范围内（因房屋本身主体质量问题导致的除外）发生的各类安全事故、治安事件、涉恐事件，均由乙方独立承担所有责任。如给甲方造成经济或商誉损失的（包括可能的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、差旅费支出），亦由乙方承担赔偿责任。

除本合同明确列明的责任要求外，乙方应自觉做好其他保障安全、合规经营、环境保护、不扰民等各项事务。甲方有权监督、核查，但甲方的监督核查并不减轻或代替任何乙方的安全责任。

# 第十条 甲方的权利和义务

1、甲方对租赁房屋享有出租方及管理方的权利，包括但不限于费用催收、履约监督、争议处理等。

2、甲方有权与乙方交接房屋。对乙方的经营活动是否合法进行监督时需尊重乙方的经营权利，不得以监督为名干涉乙方的正常经营活动。

3、甲方有权同意乙方在房屋内进行装修装潢、添置相关设备，但上述行为不得影响房屋结构安全，且需要符合消防、环保、治安、卫生等相关政府部门的要求。

4、在租赁期限内，乙方自行办理开业所需的相关审批手续及承担相关费用，甲方应给予配合支持。

5、甲方监督和实施乙方义务的履行和有关履约事务的执行。甲方的管理不减轻或改变乙方的合同义务。

6、甲方有权统一普及、协调、管理、检查出租场所的安全生产工作，定期组织乙方进行安全培训和教育。发现隐患或风险的，有权要求乙方当场予以整改或限期整改。

7、甲方出于对出租场所的安全管理和保护，有权入户安装技防设施设备。

8、甲方确定     为安全管理专号。若安全管理专号发生变化时，甲方将通过移动短信平台向乙方指定安全管理联系人发送变更信息，短信平台显示发送成功示为送达。按照本协议有关问题，乙方应联系指定安全管理专号。

# 第十一条 乙方的权利和义务

1、乙方应按合同约定，按时支付租金、保证金及其他各项应付费用，逾期支付租金等费用的（包括租金、水、电、煤气、物业管理费等全部费用），每逾期一天，应支付当期未付总额的 0.05%作为违约金。

2、乙方有权根据经营的需要，对甲方管理的房屋进行必要的装修、装潢及设备添置，其工程设计、施工和工程费用由乙方承担。乙方的装修方案应于装修前告知甲方并取得装修主管部门的装修审批许可证。乙方的装修行为不得对房屋结构产生任何影响，否则甲方有权拒绝。

3、乙方在承租房屋前，已对该处房屋的设施配置（包含隐蔽设施设备）及水电可供容量等现状是否适用于后期运营的业态进行了充分判断并在租赁前充分考虑了改造投入的成本及改造可能等因素。充分了解甲方或房屋产权人不会再为该房屋及其设施设备的运营进行任何形式的投入。

如乙方为满足使用需求，需对租赁房屋进行水、电表增容的，由乙方自行负责实施，如需甲方配合的，应书面提出配合申请。相关改造费用等成本投入和改造周期影响等均由乙方自行承担，与甲方无关。因改造可能产生损坏租赁房屋的，乙方应负责修复。且乙方不可撤销的确认，相应改造成果在租期自然终止或无论因何种原因提前解除的，均应正常移交给甲方，不得进行任何拆改。如因甲方责任违约解除的，增容发生的直接费用（仅限建设支出，不含增容期内可能产生的经营影响等其他任何费用或损失）可按照第十三条中关于装修损失的有关约定执行。其他情况下均系无偿移交，甲方不因此向乙方支付任何费用。

4、乙方的设计、装修装潢必须保证房屋及相关设施的完好与安全。如装修设计须申请报批，有关费用亦由乙方承担。租赁期满后，已构成附合的不得拆除，若乙方擅自拆除，则须对房屋恢复原状，赔偿损失。

5、乙方负责日常消防检查和维护（也可委托物业管理单位实施），须根据消防规范自行配备可移动的灭火设备和消防设施。若乙方因经营或装修所需更改原有屋内消防设施的，不得影响相邻第三方的正常使用，并保证甲方不会因此遭受损失。乙方承租后发现因第三方原因导致消防设施等无法正常使用的，由乙方自行向第三方主张权益。乙方不得以租赁房屋的消防设施无法满足其使用为由解除合同或延迟或拒交租金、保证金、物业管理费等费用。

6、在租赁管理期间，乙方应自行协调与第三方的关系（包括物业公司），如在履行合同过程中第三方侵犯乙方权益，由乙方自行向第三方主张；若乙方侵犯任何第三方权益的，乙方自行承担相关的损害赔偿等侵权责任，并保证甲方及房屋产权人免受损失。

7、甲方因维修相邻房屋的需要，需经由、进入或部分占用乙方租赁房屋的，乙方承诺予以配合，否则将承担延误维修造成的损失扩大部分。

8、因乙方原因造成合同非正常终止时，乙方须在租赁期满前或合同终止前完成退租手续，将房屋恢复至原样或甲方认可的状态，并保证不影响房屋的完好及正常使用。若由甲方恢复原样的，恢复费用由乙方承担，甲方亦有权在乙方所缴纳的履约保证金、装修保证金中扣除。

乙方如有留置的任何物品，在未取得甲方同意的情况下，均视为乙方自动放弃，任由甲方处置，乙方绝无异议。乙方逾期交还房屋，则每逾期一天应向甲方支付原每日费用2倍（包括日租金、物业管理费）的房屋占有使用费。

9、租赁期满前或因乙方原因造成合同非正常提前终止或乙方在合同期间存在违约行为的，包括但不限于拖欠各类款项、违规经营、安全整改未落实、出现安全事故等的，由乙方承担甲方的实际损失。

10、未经甲方同意及有关政府部门批准，乙方不得将房产用于其它用途。乙方保证其在房屋内的一切活动符合法律、法规的规定，并遵守政府部门相关管理规定，并自行办理有关必要的许可与证照。如因乙方或乙方员工的行为造成政府相关部门的处罚、第三方投诉等均由乙方自行承担全部责任。且乙方应及时、有效、妥善处理，如由此给甲方或房屋产权人造成经济或名誉等损失的，除由乙方赔偿外，甲方还有权选择单方解除合同，没收履约保证金，收回房屋。

且乙方确认，作为管理期间的使用人，前述可能导致处罚或投诉的行为，无论是否直接由乙方或乙方人员作出，只要发生在乙方管理期间、在乙方的承租范围之内，均将视同乙方违约予以处理。

11、在紧急情况下或重大突发事件时，甲方或其委托的物业公司的工作人员有权随时进入乙方租赁区域无须事先通知乙方，乙方需无条件配合。

12、乙方应严格遵守本协议第九条项下约定的安全责任义务。

13、乙方必须无条件遵守甲方、物业公司各项规范，并签订相关管理守则。(包括但不限于安全责任书、装修管理规定等)，否则甲方有权委托物业对乙方采取停水停电处理。

# 第十二条 变更和解除合同的条件

1、在租赁期限内，有下列情况之一的，双方可变更或解除合同：

1）甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，甲方提前收回房屋或乙方提前退交部分或者全部该房屋的；

2）因不可抗力致使该房屋及其附属设施损坏，合同不能继续履行的；

3）在租赁期间，该房屋经市或区（县）政府有关部门批准动迁，或司法，行政机关依法限制其房地产权利，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。

2、变更或解除合同的，要求变更或解除合同的一方应主动向另一方提出。因变更或解除合同，使一方遭受损失的，应由另一方负责赔偿。

3、在租赁期内发生下列情形，但不影响房屋使用的，承租方不得解除合同：

1）租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；

2）租赁房屋权属有争议的；

3）租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况的。

4、乙方如有以下情况，甲方有权单方解除合同，要求乙方予以腾退，并扣除履约保证金作为违约金。由此产生的一切经济和法律责任，由乙方承担。乙方按照本协议支付违约金、赔偿损失，不影响或减轻乙方在协议项下的违约责任：

1）违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。

2）安全生产管理不到位，且拒不整改的。

3）不接受甲方的安全生产管理。

4）发生安全事故、治安事件、涉恐事件。

5）发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救。

6）存在其他违反本协议约定和有关法律法规规定的情形，且在收到甲方整改要求后未按期整改的。

**第十三条 违约责任**

1、在租赁期限内，如甲、乙任何一方因客观原因需提前终止合同的，应至少提前3个月书面通知对方，经双方协商一致后予以终止。

2、乙方有下列情况之一的，甲方有权以书面方式要求乙方予以纠正，乙方未在甲方要求期限内予以纠正的，甲方有权单方面解除合同，并收回该房屋，三个月保证金不予退还。甲方损失大于保证金金额的，甲方有权向乙方追讨相应损失金额的赔偿金，乙方应支付追讨金额。乙方在收到甲方书面解除合同通知之日起7日内完成所有所欠费用缴纳并迁出该房屋内所有物品，否则该房屋内所有物品视为乙方放弃，屋内装修装潢视作乙方自动放弃。

1）未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋的；

2）利用该房屋进行违法活动的；

3）逾期支付房租等费用或者不足额支付房租等费用超过60日的；

4）未经甲方书面同意转租，包括以承包、联营、合作等方式转租的；

5）未经甲方书面同意，擅自变更房屋用途的；

6）收到甲方《整改单》后，在规定时间内拒不整改的；

7) 违反本协议第七条款项下的安全责任义务的，经甲方提醒仍不改正的；

8）违反本合同其他条款内容的。

3、乙方未按合同约定提前退租的，除需缴清承租期内水、电、物业费等费用之外，应当赔偿甲方三个月租金的赔偿金，赔偿金优先在保证金中扣除，不足部分或给甲方造成其他损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

4、乙方有违约行为的或未按合同约定提前退租的，乙方还应赔偿甲方包括诉讼费、保全费、公证费、评估费、律师费、差旅费、担保费等在内的所有费用。

5、甲方的违约责任：因甲方原因无法定或约定之理由提前终止合同的，造成乙方经济损失的，应负责赔偿。其中对乙方已构成附合的装修，双方根据使用年限进行折旧核算。

6、租赁期届满或合同解除后，乙方须于7日内自行搬迁屋内所有物品并交还房屋，7日内交还房屋的，不作占用处理；若7日后未交还房屋的，每逾期一日，按原每日费用的2倍（包括日租金、物业管理费）支付房屋占有使用费；逾期未搬出物品的，甲方收取使用费的同时有权处置滞留物品。

租赁合同届满或合同解除后，乙方须于7日内自行将相关公司登记地址予以迁移。逾期未迁移的，即使乙方已经实际不再使用房屋，但仍视为乙方继续占用该房屋。每逾期一日，按原每日费用的2倍（包括日租金、物业管理费）支付房屋占有使用费。

**第十四条 特别条款**

1、合同约定之租赁期限届满，若甲方仍对租赁房屋进行出租的，则甲方有权重新根据需要进行业态定位及确定公开招租规则。乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日的三个月前向甲方书面提出，在经得甲方同意后，向甲方缴纳竞租意向金（金额由双方另行协商确定，但最低不少于年租金的5%，最高不超过年租金的10%），甲方按规定重新进行公开招租后，乙方中标的，双方续订租赁合同。乙方未能中标的，甲方在与新承租人签订完毕租赁合同后无息退还当次竞租意向金。且乙方理解并确认，以上程序不构成任何对乙方优先承租权的损害，承诺服从上述招投标安排。

按照规定进行公开招租时，乙方若在原租赁期内无拖欠租金的、无安全隐患未整改的、未发生安全事故的，按前述提前申请的基础上，乙方在同等条件下享有优先承租权。如乙方未参与公开招租视为放弃优先承租权。

**2、基于租赁房屋系国有资产的特性，乙方同意自始放弃承租人优先购买权。即如在租赁期内租赁房屋遇有出售安排的，无论购买条件和有关情形如何，乙方均放弃主张优先购买权。如房屋出售给第三方，乙方同意将合同的权利义务由第三方继承并配合签署《商品房租赁权益转让协议》。该等处分系乙方充分知晓后的真实意思表示，不可撤销，且承诺不会实施阻挠出售等不当行为。如届时发生乙方违反本条约定及承诺行为的，将视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同。**

3、合同履行期间，乙方确因经营需要需新注册公司，并由新注册后的公司作为租赁物业承租人的，乙方需向甲方提出书面申请，经甲方书面审核同意后办理合同主体变更手续。但乙方承诺在合同履行期内，仅申请一次主体变更，且新公司必须为乙方全资或控股公司（如招租公告中对承租人注册资本有要求的，则新公司也应满足该等要求），同时乙方承诺对变更后的承租人承担连带保证责任。

4、其他约定：无

**第十五条 送达**

1、双方一致确认以下为有效送达途径，任何按照以下途径送达的通知均将视为收讫：

甲方指定地址：      邮政编码：

乙方指定地址：      邮政编码：

乙方联系人信息：      乙方指定联系电话：

乙方指定的电子送达渠道（微信/邮箱/QQ）：

2、乙方确认，除上述联系信息外，该租赁房屋地址也作为乙方的有效送达地址，甲方可选择将通知等书面文件直接寄送此处。

3、任何变更上述联系信息的，应在变更后7日内书面通知对方。否则，对方按照原信息发出的通知仍将视为有效送达，由此可能的不利后果将该方自行承担。

4、给乙方的通知或者其他文件甲方有权根据自身需求选择便利的方式进行送达。但乙方的有关文件应当通过特快专递等形式书面送达。

**第十六条** 甲、乙双方在履行合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第十七条** 本合同一式□5 □7 份，其中甲方执     份，乙方执     份，产交所执     份（仅适用于进场招租标的）。《交易公告》作为合同相关附件与合同具有同等约束力。

（签署页）

甲方：     （盖章）

地址：

电话：

乙方：

地址：

电话：

代表人/代理人：

签名盖章：

签约日期：     年     月     日

**附件一**  **总平面图（含租赁范围）**

1. 红色框内为租赁范围。

**附件二**  **设施设备清单**

**附件三**  **本次租赁提供的资料清单**

**附件四**  **装修需提交资料清单**

1.装修方案、图纸等相关资料需按要求向所属物业备案；

1. 装修前需向我司提供已向物业完成装修备案证明材料、装修方案、图纸及装修施工单位资质证书；

3.建筑外立面设店招、房屋外部改造时必须向辖区城管部门备案；

4.改造原房屋结构、投资额200万以上或建筑面积在1000平方米上时必须向住建部窗口备案；

5.公众聚集场所、特种行业、改造消防设施设备、投资额30万元以上或建筑面积在300平方米上时，必须向相关消防单位备案。