**房屋租赁协议书（样本）**

编号： #

**甲方（出租方）：杭州商旅新侨酒店管理有限公司**

**地址： 联系人： 电话：**

**乙方（承租方）：**

**地址： 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**杭州市上城区解放路226号1幢部分房屋（实际门牌号：吴山路30号）**，建筑面积约为258.14平方米，具体面积以现场实际交割为准。该房屋权属范围内、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、权利性质和房屋所在地的土地用途），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**。

**第二条 租赁用途**

**2.1** 乙方租赁该房屋用于：**商业用房，与甲方经营范围内容不冲突（除网吧外的服务行业）**。

**2.2** 未经甲方书面准许，乙方不得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、市场波动等非甲方主观过错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，乙方无权因此拒付或延付租金、提前解约、拒收房屋或追究甲方违约责任等，承租后的相关政策风险、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1年。自2025年 月 日起至 年 月 日止，无装修免租期（如乙方逾期付款，甲方有权延期交房）。

**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。若乙方单方（违法）解除合同的，以甲方收到书面通知次日为解除日，在解除日前的租金乙方应照付，此外，甲方还有权向乙方收取六个月的租金作为因提前解约产生的房屋空置期损失。

**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条的约定搬离并腾空房屋，并完成合同约定的其他交接手续。

**第四条 租金、履约保证金、费用及其支付**

**4.1** 租金标准：甲方按年租金人民币(大写) （￥ ），按“季度支付，先付后租”的原则，以后的租金由乙方在上个支付期届满前的1个月前支付。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 。

乙方按每个合同年度约定的租金额，按约定日期和支付方式向甲方支付租金。签订合同后5个工作日内须支付首期半年度租金和履约保证金。

具体租金及交纳期限如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **租金时段** | 支付单位 | 支付时间 | 支付金额（元） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**4.2** 履约保证金：乙方应向甲方交纳履约保证金人民币**10万元**（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，乙方已交纳的履约保证金不予退还。

**4.3**  支付方式：租金应于规定支付时间内以银行转账缴纳到甲方以下账户：

户 名：杭州商旅新侨酒店管理有限公司 。

账 号：19000301040007611。

开户行：农行湖滨支行。

**4.4** 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、税费等经营或社会费用均由乙方承担。若发生需甲方垫付的费用，经双方同意后，甲方可代为乙方垫付，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收取，在收到发票后，乙方须5个工作日内向甲方支付垫付款。

**4.5** 乙方必须按时交纳租金等各项费用。若逾期未交的，甲方有权每天收取逾期金额的万分之五作为逾期违约金。

**4.6** 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。

**4.7** **开票信息：甲方收到租金后开具增值税发票，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。

**第六条 甲方的权利义务**

**6.1** 在乙方全额支付履约保证金和首期租金后**，**甲方在收到上述全额费用后，在**2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，但甲方不得擅自增加本合同未明确的费用。

**6.3** 在租赁期内，甲方变更房屋权属时，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，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完好，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协议书。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。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连带被查封等），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，不得经营明显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。

**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，如因乙方原因（包括乙方的雇员或宾客）所造成的损坏由乙方负责及时修复，或委托甲方代行维修，维修费由乙方承担。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，相关一切修缮费用应由乙方承担。乙方如遇租赁场所内甲方财产损坏，应立即通知甲方并采取积极有效的措施防止损坏继续扩大。

**8.2** 甲方因维修之需，有权暂时停止使用饭店中的任何设施，但应事先发出通知，遇有紧急情况除外。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。

**8.3** 饭店公共设施（包括但不限于水电通讯等）之管道、线路可以通过乙方之租赁场地。如因检查、维修或改建包括上述设施在内的工程之需，甲方有权派员进入乙方之租赁场地工作，但应事先通知乙方，遇有紧急情况除外。

**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等交还给甲方。

乙方未按时搬离或腾空房屋的，每逾期一日应按照平均日租金上浮20%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，在乙方的剩余履约保证金中自行扣除（多退少补）。

**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。待房屋正式交付后，若承租房屋上存在实际使用人，视为乙方认可并同意原实际使用人继续使用房屋，由乙方自行与房屋上的房屋实际使用人协商解决后续房屋上使用问题（包括但不限于腾空、续期、改期、重新订立合同等相关事宜）。

**第十条 合同的解除和终止**

**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，那么则甲方有权单方解除合同**，收回房屋，要求乙方向甲方支付解约违约金（年租金20-30%） 元，并由乙方承担由此引起的甲方以及任何第三方损失、有关责任和经济补偿。**甲乙双方均同意乙方发生的下列情形均不适用《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：**

（1）乙方逾期交纳履约保证金、租金、水、电费等其他费用达1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，不整改和增容的。

（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、第9条等约定追究乙方的其他违约责任。

（11）若乙方非原承租人，本合同签订生效后，由甲方负责清退并腾空租赁房屋，因清退并腾空租赁房屋时间难以确定的，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，乙方不得提出任何附加条件或修改已签订的本合同且不追究甲方因上述原因导致逾期交付房屋的任何责任。在甲方向乙方实际交付房屋时，由甲、乙双方补签移交确认书，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**

乙方明确以下地址为乙方的送达地址，若送达信息有变更应在更改后七日内书面通知甲方。甲方向乙方寄送文书的，若乙方在三日内签收，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。如乙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，则在甲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。地址： ；邮编： ；

**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，应向租赁房产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，与本合同具有同等的法律效力。

**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。一式份，双方各执份。

**第十四条 特别约定**

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

**杭州商旅新侨酒店管理有限公司**

**外包租赁单位安全责任书**

为认真贯彻落实“安全第一、预防为主、综合治理”方针，切实履行各自职责，防止各类安全事故的发生，确保人民生命和国家财产的安全，有效保障饭店和外包租赁单位的生产经营活动顺利开展和各项目标任务的完成，出租方**杭州商旅新侨酒店管理有限公司**（以下简称甲方）与承租方 （以下简称乙方）就**杭州市上城区解放路226号1幢部分房屋（实际门牌号：吴山路30号）**经营房屋租赁的安全生产、治安、消防安全等管理，特签订本责任书。

一、**甲方责任：**

1、按照国家有关安全生产、治安、消防的法律法规，对乙方安全生产、治安、消防安全工作进行督促、检查和指导，协助乙方宣传普及安全生产、治安消防知识，帮助提高自防自救能力。

2、经常检查乙方安全生产、治安和消防制度的落实情况，及时纠正或制止各类违规现象，督促乙方采取整改和防范措施，消除各类不安全隐患。

3、定期检查乙方消防器材的保养、使用情况，确保消防器材数量齐备，性能完好。

**二、乙方责任：**

 1、乙方必须承担国家关于劳动、消防、反恐、治安管理、卫生（食品）安全、道路交通等法律、法规规定的责任，承担租赁期间的安全生产、治安、消防安全管理责任，乙方法定代表人（承租人）为安全生产、治安、消防安全责任人。承租方负责承担在承租场所内发生消防、安全事故等造成的双方单位和第三方人员损伤及财产损失的赔偿和法律责任。

 2、乙方必须自觉遵守国家关于劳动、消防、反恐、治安管理、卫生（食品）安全、道路交通等法律、法规的有关规定，制定并认真落实好各项安全生产、治安、消防安全管理制度，严格安全检查制度，抓好各类不安全隐患的整改，并严格执行饭店各项安全管理制度。

3、乙方必须对员工有效开展安全（消防）知识教育和培训，增强员工安全防范意识，做到“一懂三会”。（一懂：懂本场所的火灾危险性。三会：会报警、会灭火、会逃生。）安全教育面达100%。定期检查消防器材的保养维护情况，确保消防器材数量充足，性能完好。

4、乙方要建立消防安全管理组织，设置安全管理人员，加强安全工作有效的基础管理；要建立健全安全工作制度、工作台账，切实把安全各项工作落实到位；要落实逐级消防安全责任制，扎实推进“四个能力”建设，构筑消防安全“防火墙”工程，落实电动车安全管理，加强重点人员聚集场所、集体员工宿舍等消防安全监管，加强治安管理，认真堵漏防范。按职能部门要求规范劳动用工。落实贵重物品的技术防范要求，确保不发生任何治安问题以及违法案件。

5、乙方必须按防火要求将生产经营区划为禁烟区域，严禁乱堆乱放各料类物，保持通道、楼道和其它疏散通道的畅通无阻。加强用电管理，严禁乱拉乱接电源和超负荷用电以及违规使用电器，落实专人管理，确保安全用电。

6、乙方要落实专人每天对安全工作进行检查，杜绝火险隐患，确保安全。要完善安全隐患排查制度，狠抓安全隐患整改，对查出的各种安全隐患及时整改，建立安全隐患排查治理台账，对发现的设施设备安全隐患以及日常工作中遇到的安全问题应及时采取安全有效的避险措施。

7、乙方在租赁期间，必须接受甲方安全职能部门安全部对乙方场所的安全生产、治安、消防安全管理工作检查、监督、指导，服从有关职能部门依法管理，及时处理好各职能部门提出的整改意见，情节严重将开具处罚单，承租方将无条件的执行整改，拒不整改的饭店有权追究法律责任。

**三、本责任书一式叁份，甲方执贰份、乙方执壹份，严格信守。**

**甲方：（盖章） 乙方：（盖章）**

**代表：（签字） 代表：（签字）**

**年 月 日**