房屋租赁合同

甲方：杭州市第四建筑工程有限公司

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，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**

1. 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。

乙方承租该租赁标的物用于 ，乙方在签署本合同前，已对租赁标的物进行实地查看，充分了解并慎重考虑租赁标的物是否能用于上述用途，乙方确定承租后，不得以承租标的物不能用于约定用途而解除本协议。

**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。

2、房屋免租期：在乙方按约正常履行本合同的前提下，乙方享有 的免租期，免租期为 年 月 日至 年 月 日。免租期内的租金可按照合同约定折抵免除。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以及附属的设备、设施现状等已有充分了解，无任何异议，并自愿接受按现状承租。

具体交付时间适用以下第 条：

（1）租赁物业为空置物业租赁，本合同签订后，乙方付清首期租金，履约保证金后，甲乙双方办理移交手续之日即为房屋交付之日。。

（2）乙方属出租物业原承租人/经营人，本合同签订日即为房屋起租日，即视为交付完毕。

（3）如甲方已明确注明租赁物业为带租状态，将在原租户腾退后进行交付。乙方同意已知晓并对原租赁合同到期后可能存在的腾退周期或腾退困难有充分预判。租赁物业如无法在成交之日起15日内完成腾退的，不构成甲方的任何违约，起租日据实相应顺延。此后，乙方应在甲方另行通知的交付日前往进行现状交付，乙方未能按期前往交接的，将以甲方通知的时间作为交付完成时间。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。杭州市第四建筑工程有限公司作为甲方的授权方按本条约定，直接与乙方办理交接手续，而无需再向乙方出具相关说明或文件。本合同可能涉及交付、交接、交涉事务的，杭州市第四建筑工程有限公司均可作为甲方的授权方直接以自己的名义行使权利义务，不需另行表述。

4、因乙方原因造成本合同或《房屋租赁合同》非正常提前终止的、或乙方在合同期间存在违反本合同或 《房屋租赁合同》 的行为，包括但不限于拖欠租金、违规经营、安全整改未落实、出现安全事故等的，则双方约定的免租期条款自动失效，乙方应当按照本合同约定的租金标准支付免租期房租给甲方。

5、在本合同租赁期届满前120日内，甲方在事先通知乙方后，有权让潜在租户参观租赁场所，乙方应给予必要的配合。

**第四条 租金标准及支付方式**

1、该房屋租金第一年为人民币 万元整，每年递增3% ，此价格不含属地综合治安管理费及卫生管理费等，如发生税费由乙方自己承担，综合管理费和卫生管理费由乙方自行向有关部门缴纳。

2、房屋的租金6个月支付一次，首期租金 万元，乙方需在本合同签署之日起5个工作日内支付，具体的计租年度、具体的租金支付时间及金额详见下表。

3、房屋的租金按照先付后用的原则执行，乙方应提前 15 日支付下一期租金。首期租金支付时间为租赁物业交付前。合同约定有免租期的，免租期内的相应租金在首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。

若乙方未按上述约定时间足额付清首期租金（第一计租年度半年租金）、租赁保证金及交易服务费，乙方应向甲方支付应付金额0.5‰的滞纳金，逾期超过15日的，视为乙方根本违约，甲方有权单方面解除本合同，且有权没收乙方支付的交易保证金，还有权追究乙方违约责任。造成甲方损失的，还应当赔偿甲方损失。

# 租金支付时间节点明细

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **支付时间** | **支付租金周期** | **房屋支付金额（元）** |
|  |  |  |
|  |  |  |

4、该租金仅为乙方承租该租赁物业的场地建筑使用费，租赁期内的水费、电费、通信网络费、能耗费、物业管理费、经营性证件等费用由乙方承担，均由乙方自行向有关部门按时、足额支付。

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 1 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。

甲方账户信息如下：

开户行：

开户名：

账号：

乙方开票信息如下：

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 租赁保证金**

1、租赁保证金，作为乙方承租物业期间支付租金、能耗费、物管费及保证租赁物业结构与设备完好、承担有关侵权责任、违约责任、安全责任的保证。

2、租赁保证金的金额按 3 个月房屋租金计算，共计 元，租赁保证金不计利息，由乙方根据挂牌交易文件的要求应于本合同和《成交通知书》签订之日起五个工作日内付清。

3、合同期满或乙方退租后，需满足以下全部条件的情况下，方可由甲方一次性退还给乙方租赁保证金:

（1）、乙方已经结清租金和各种第三方费用，包括滞纳金；

（2）、甲方确认乙方无损害租赁物业及设备设施，或已按甲方要求予以恢复；

（3）、乙方无本注册地址的各种法律纠纷；

（4）、合同期满或提前终止后，乙方在相关职能部门的正常工作流程时间内，完成营业执照地址的注销。

**第六条 交接及装修的约定**

1、乙方签署本合同，即视同乙方在承租前已经对该租赁物业进行过全面了解且无异议，同意以现状接收该租赁物业，包括：

（1）、该租赁物业的位置、面积、环境、空间、高度、结构、朝向、平面布局、内部设施设备、水电可供容量、出入口通道和周边环境等实物状况

（2）、该租赁物业的土地使用权的取得方式、产权状况、规划用途等相关权证状况。

2、甲乙双方原则上在合同约定的租赁物业承租期起始日( 年 月 日)，对租赁物业进行验收交接。

3、交接完成的标志，满足以下全部条件:

（1）、甲乙双方签定《房屋租赁安全经营责任书》完毕；

（2）、甲乙双方签定《租赁物业交接证明》(见附件二)完毕。

若为乙方为原承租人的，乙方签署本合同之日即视为交付完毕(乙方为原承租人时适用)。

4、租赁期内，乙方对租赁物业的装修和改造工程，不得损害租赁物业的原有结构及安全；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。

5、所有装修改造工程，必须事先向甲方出具具有相关资质的专业机构提供的方案书，征得甲方的书面同意（但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），然后按规定向有关部门办理申报手续并获得批准后，方可进行。工程结束后，取得相关职能部门的验收，提供给甲方一套完整的装修竣工图。

6、装修期间，乙方须严格遵守杭州市市容城管及相关职能部门关于租赁物业装修及二次装修的相关管理规定。

**第七条 房屋修缮责任**

1、在租赁期内，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、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。乙方应自费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。

4、如租赁物业出现需维修的情况，乙方应及时作出应急处理，并及时通知甲方。修缮义务方负责进行修缮，但由乙方未及时作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。

5、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。如因此造成甲方或乙方损失的，由甲方或乙方向责任方或负有义务一方追偿。

6、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。因甲方维修影响乙方正常使用房屋的，乙方可向甲方另行提出损失赔偿的要求。

7、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。

**第八条 租赁期满和退租处置的约定**

1、租赁期满或本合同提前终止时，乙方应在租赁期满当日或本合同提前终止当日将该租赁物业恢复至提供给乙方时的状况或甲方认可的状态交还给甲方。否则，甲方有权委托专业的部门予以恢复，相关费用由乙方承担。该恢复期间视为乙方逾期交还该租赁物业，并承担逾期交还租赁物业的责任。

2、若本合同终止或提前终止，乙方违约或无法联系，未能按照本合同规定向甲方返还该租赁物业的，视为乙方无权占用该租赁物业，乙方应按终止前日租金标准的两倍向甲方支付占用费，且甲、乙双方同意，乙方占用该租赁物业超过15日的，甲方有权进入该租赁物业并对该物业内的物品做如下处理，并且甲方有权将该租赁物业重新租予其它租户：

（1）、该租赁物业内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置；

（2）、对于租赁物业内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可自行或请第三方将该等物品及货品搬离该租赁物业并按照合理的方式予以处理，由此产生的一切费用及法律责任，包括但不限于搬运费及处理费等，均由乙方承担，甲方可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿。

**第九条 甲方的权利和责任义务**

1、甲方保证租赁物业产权无争议，有责任协助乙方办理房屋租赁备案手续，并有义务及时向乙方提供其办理其他事务的相关资料和证明（仅限甲方事实具有的资料）。

2、乙方第一次租金自《租赁物业交接证明》之日起五个工作日内未能付清的，视作根本违约，甲方有权单方解除《房屋租赁合同》，已付的租赁保证金不予返还。

3、甲方应按上述第六条3约定的时间向乙方完整交付该租赁物业，如因为甲方原因延迟交付，未超过30日的，租赁起止日期按实际交付日顺延计算；超过30日的，按违约责任处理（见下文第十一条3）。

4、甲方应保证租赁物业的结构和质量安全，如在租赁期内，经甲方认可或专业机构证实是因租赁物结构所发生的维修由甲方承担，由此导致的乙方损失，通过双方协商由甲方予以乙方相应赔偿。

5、甲方有权定期或不定期查看租赁物业的运营管理状况、设施设备使用状况及其他安全问题。因乙方装修改造、使用不当或管理不当造成的损坏和隐患，甲方有权要求乙方负责修复、整改并承担由此引起的一切经济损失；如乙方未及时履行上述维修义务的，则甲方或物业公司有权进入租赁物业进行维修和隐患排除，所发生的费用由乙方承担。

6、甲方对该租赁物业的业态设定为 商业 ，即有责任监督乙方是否按相关规定开展经营，如发现乙方违规的，甲方有权要求乙方恢复。

7、租赁期内，甲方如需收回或转让该租赁物业，应提前二个月通知乙方。双方协商一致的，不视作甲方违约，协商不一致的，按违约责任处置（见下文第十一条3）。

8、甲方有权代收代缴水电费等，并视实际情况决定是否实施。如实施代收代缴甲乙双方另拟细则，作为本合同增加的附件，与本合同具有同等法律效力。

9、如果乙方不及时缴纳租金或其他应缴费用，并由此产生滞纳金，甲方有权在乙方的租赁保证金中直接扣除，并要求乙方补足租赁保证金。

10、合同期满或提前终止后，乙方不能符合第六条1约定的，乙方租赁保证金不予退还。

11、甲方有权对其《安全生产管理条例》（附件三）等相关管理制度进行修订与完善，乙方需予以遵照执行。

**第十条 乙方的权利和责任义务**

1、租赁期内，乙方不得将租赁物业抵押，不得整体转租、转让、转借他人。

2、租赁期内，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；因开展经营所需的各种关系协调（如路面停车等），由乙方自行负责，因协调不当而引起的纠纷和造成的损失，由乙方自行处理和承担。

3、租赁期内，乙方应执行当地有关职能部门的各种法律法规和规定（如禁止在居民住宅楼、与居住楼相邻接的楼层新设产生油烟、恶臭、噪声污染、振动污染的服务项目）并承担全部责任，并服从甲方监督检查。

4、租赁期内，乙方应按期交纳租金。逾期缴纳租金的，除应及时如数补交外，每逾期一日，应按当期应付未付租金的0.5‰向甲方支付滞纳金。

5、租赁期内，乙方应自行承担租赁物业的物业费、能耗费、通讯费等费用，如逾期应承担延期付款的违约责任。若甲方先行缴纳或代缴的，乙方收到甲方缴费通知单后7个工作日内支付，每逾期一日，应按甲方垫付金额的1%向甲方支付滞纳金。在租赁期间。如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该租赁物业有关的费用，均由乙支付。

6、租赁期内，租赁物业及全部设备设施的日常维修维护、保养、更新、改造和安全责任均由乙方实施和负责，相应产生的费用也均由乙方承担和交纳。

7、租赁期内，如果乙方的租赁保证金若因各种原因被扣除后，乙方应于收到甲方补足租赁保证金差额的书面通知后7日内补足差额。

8、租赁期内，乙方须严格遵守甲方的约定并与甲方签订《房屋租赁安全经营责任书》。

9、乙方应在承租期最后一日向甲方完成租赁物业的归还交接。租赁期内，如乙方提出提前终止合同，应提前二个月通知甲方。双方协商一致的，不视作乙方违约，协商不一致的，按违约责任处置(见下文第十一条3)。

10、因乙方原因造成双方不能在约定的交付日期后30日内完成交接的，甲方有权解除本合同并不予退还乙方的租赁保证金。

11、合同期满或提前终止后，乙方应在相关职能部门的正常工作流程时间内，完成营业执照地址的注销。

12、乙方负责在租赁物业投入使用、营业前向租赁物业所在地的县级以上地方人民政府消防救援机构申请消防安全检查，作出场所符合消防技术标准和管理规定的承诺，提交规定的材料，并对其承诺和材料的真实性负责，由此产生的费用由乙方承担。如乙方未履行该义务的，由此导致后续无法继续营业的各项经营风险，由乙方自行承担，甲方不对乙方无法履行合同、投入成本、装修损失等承担任何形式的补偿或赔偿责任。

13、乙方需在该房产公共部位设置公司标志牌和广告牌的,其方案需自行报送相关主管部门批准,经同意后方可实施。所有因为设立广告之行为所产生的费用由乙方自行承担，引起的纠纷、责任均应由乙方承担。

14、甲方对本次租赁的业态要求仅系按照整体经营目标设定，不构成甲方对于满足该业态的任何实质或预期承诺。乙方须在承租前自行对租赁房屋进行全面了解，并对营业所需的各项审批条件和规定进行充分自核。乙方订立合同的行为将被认为已作充分的预判和决策，无论因何种原因导致不能获得营业开设审批（包括房屋规划用途和房屋既有结构、设计、消防等因素在内），或后续因为政策变化导致无法继续开设的各项经营风险，乙方承诺独立承担，甲方不对无法履行、投入成本、装修损失等承担任何形式的赔偿或补偿责任。如因租赁房屋证载的（地类）用途与租赁用途不一致而需要办理相关审批手续的，由乙方自行负责办理，甲方予以协助，但甲方不做任何保证。乙方应充分了解上述情况，由此无法办理相关登记及其他行政审批等相关手续，乙方如有损失自行承担，甲方不承担任何责任。本次涉及任何经营证照的办理费用由乙方自行承担。

**第十一条 合同解除**

1、租赁期满，合同自然终止。

2、租赁期内，因不可抗力、国家建设、租赁物业被列入拆迁范围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，双方互不承担违约责任及赔偿责任。

3、租赁期内，因任何一方提前提出合同终止的，按上述甲乙方相应责任处置完毕后，合同予以解除。

**第十二条 违约责任**

1、乙方有下列行为之一的，甲方有权终止本合同，收回该租赁物业，同时没收乙方租赁保证金，并要求乙方支付相当于当年期三个月租金额度的违约金，如由此造成的甲方或第三方损失超过违约金总额的，甲方有权向乙方追赔。

（1）、未能按照甲方的业态设定开展经营，或无法取得该业态经营资质的；

（2）、违反《租赁物业装修及二次装修管理规定(试行)》、《安全生产管理条例》《杭州市服务行业环境保护管理办法》等规定，并造成损失超过一个月租金的；

（3）、租赁期内，擅自改变租赁物业规划商业用途或业态，超范围经营或进行违法违章活动的；

（4）、未经甲方同意，擅自拆改变动租赁物业结构设施设备，且在甲方整改通知书限定时间内仍未纠正修复的；

（5）、未经甲方书面同意擅自将租赁物业整体转租、转包、转借他人或调换使用的；

（6）、在租赁期内未根据本合同约定支付租金、物业服务费、能耗费、租赁保证金等任何依据合同应向甲方支付的费用，逾期连续超过30天或逾期缴纳累计超过3次的。

2、甲方有下列行为之一的，乙方有权终止本合同，向甲方收回租赁保证金，并要求甲方支付相当于当年期三个月租金额度的违约金，如由此造成的乙方或第三方损失超过违约金总额的，乙方有权向甲方追赔。

（1）、甲方未按上述条款约定的时间向乙方交付租赁物业超过30 日的；

（2）、因租赁物业的产权不清晰，或产权使用(如抵押)造成乙方无法开展正常经营的；

3、其他违约责任

（1）、租赁期内，如甲方无正当理由提出提前解除合同，在协商不成的情况下，乙方有权追赔两个月租金额度的违约金，并按装修折旧计算要求甲方予以赔偿，然后解除本合同；如因乙方原因提出提前解除合同，在协商不成的情况下，甲方有权追赔当年两个月租金额度的违约金，并有权扣除乙方的租赁保证金，然后解除合同。

（2）、租赁期满时，乙方逾期归还租赁物业的，每逾期一日，应向甲方支付折算后当年日租金的200%作为占用费，并同时承担甲方因其延迟归还造成的对第三方的赔偿责任。

**第十三条 其他约定**

1、如因不可抗力的原因导致租赁物业及其设备毁损和造成损失，乃至合同解除的，双方互不承担责任。

2、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。

3、因履行本合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向租赁物所在地人民法院起诉。

4、本合同特别约定，当甲方将租赁物业作为抵押物向银行申请贷款时，乙方需按银行要求作出相应的承诺。

5、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，经甲乙双方法定代表人或委托人签名并加盖公司公章后生效。

6、因租赁房屋征拆而产生的包括但不限于一次性经济补偿款、停产停业损失、按时搬迁奖励等费用均归甲方所有。

7、租赁期满后，甲方需将租赁房屋通过杭州产权交易所重新公开挂牌交易，乙方如欲继续承租，应通过杭州产权交易所参加摘牌，同等条件下优先承租于乙方。

出租方（甲方）：

代理人：

联系电话：

日期：

承租方（乙方）：

代理人：

联系电话：

日期：

附件一：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 出租房产 | | |
| 序号 | 名称 | 建筑面积（㎡） |
| 1 |  |  |
| 合计 |  |  |

附件二：租赁物业交接证明

兹有 ，面积 平方米，根据杭州市第四建筑工程有限公司房屋租赁合同，于 ,由出租方杭州市第四建筑工程有限公司，交接给承租方 。交接完毕， 两方代表签字确认无误。

出租方代表：

承租方代表：

附件三：安全生产管理条例

1、甲方收取第一租赁年度的一个月租金作为安全责任保证金，用于租赁户安全责任的督促。在租赁期内，乙方以存在安全隐患的方式使用所承租的物业，经 三次督促仍未进行整改或整改不到位的，甲方有权从履约保证金中扣除安全责任金（当 年期一个月租金额度），租期结束时不予退还。

2、乙方承租的物业不得出现“三合一”、“二合一”、群居、违规使用电气、燃气设备或擅自改变租赁物业安全结构、设备等出租行为，拒不整改的，视为合 同根本违约。

3、乙方应遵守消防安全管理规定，建立承租物业的消防安全网络管理体系，落实房产消防安全制度，确立消防安全责任人和管理人，明确安全管理职责，定期对各分租户开展消防教育宣传培训。

4、乙方应确保各承租户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、各类消防灭火设施设备检查记录完整。

5、乙方应对各承租户的消防安全全面负责，定期开展安全消防检查，每月不得少于一次，并做好台帐记录及整改督促工作。

6、乙方每年度应与甲方签订《租赁安全经营责任书》，并层层落实，做到安全责任落实到各承租户。

7、乙方不得随意改变租赁物业使用范围，不得生产、储存、经营易燃易爆和有毒有害危险品。

8、乙方应及时建立各承租户信息档案，规范记录各户相关经营证照及有效专业上岗人员信息，特别关注流动人员、重点区域人员的证件、通讯等信息，积极 落实做好反恐防范相关工作。