**房屋租赁合同**

（以最终签订合同为准）

出租人：杭州市临空资产经营管理有限公司（以下简称甲方）

承租人： （以下简称乙方）

根据中华人民共和国相关法律、法规和浙江省、杭州市有关规定，甲、乙双方在自愿公平、 诚实信用、等价有偿原则的基础上，经充分协商，同意就杭州市萧山区瓜沥镇新港村832号房屋租赁事项，订立本合同，共同遵守。

**一** **、房屋的座落、面积、租赁依据以及承租范围**

1.1甲方同意将位于杭州市萧山区瓜沥镇新港村832号（以下简称“该房屋”）租给乙方使用，出租面积为5923.74平方米。

1.2因该房屋性质为保留建筑，无法办理相关权属证明等文件，乙方对此现状无异议，不存在未明事项，不得就此对合同效力提出任何异议或主张其他任何权利、赔偿。乙方认可该房屋符合其承租要求，同意承租该房屋并有能力按本协议的约定全面履行合同义务。

**二、租赁用途**

2.1乙方租赁该房屋用于 使用。乙方向甲方承诺，租赁该房屋须严格遵守国家及地方相关法律法规，确保合法合规经营。

2.2乙方保证，在装修期和租赁期限内，未事先征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门核准前，不擅自改变该房屋的用途和使用方式，不将该房屋整体转租或将承租权转让给第三方，如需转让需得到甲方的书面同意。

2.3乙方在该租赁房屋内进行相关经营活动前，如尚无经营许可证照的或未进行注册的，需按法律、法规要求，自行负责相关权证办理，并向政府有关部门申请经营所必要的执照、批准证书、许可证等（如消防审批、水电煤开户等），相关费用均由乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证等证书或许可证的规定进行经营活动。

2.4 乙方的经营必须依法依规，并符合国家和地方政府的相关规定，乙方不得在该房屋内从事中国法律法规禁止的业务活动。乙方如有违反国家法律、法规及地方政府相关规定，或从事与正常经营不符的行为、或从事以上禁止从事的行为，或被当地公安、工商等相关部门列入调查、查处等情况出现时，则视为乙方根本违约，甲方有权提前终止本合同和采取清退措施，并不予返还乙方所缴纳的租赁保证金及剩余租金；由此造成甲方损失的，还应当赔偿甲方的全部损失。

**三、期限与续租**

3.1该房屋租赁期自 年 月 日起到 年 月 日止，租赁期限为 年。

3.2乙方要求续租房屋的，应当在租赁期满1年前向甲方提出书面意向。如甲方同意，乙方必须在租赁期届满6个月前与甲方签订续租协议。

**四、租金及其支付方式和期限**

4.1租金：第一年租金为人民币 元（大写： ），从第二年开始，每年递增 %房租，一直到租赁期届满为止。

4.2租金实行先付后用，每半年为一周期支付一次。乙方应当在租赁起始月份前一个月的25日之前一次性向甲方交纳下一周期的租金。第一次租金的支付时间为 年 月 日之前，此后按半年一周期类推。

4.3租金支付方式：

乙方依据本协议应支付的租金、租赁保证金缴入甲方指定的银行账户（非汇入指定账户，甲方不予认可），或将支票送至本协议列明之甲方所在地址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，应向乙方出具发票或收款凭证。

乙方租金、租赁保证金缴入甲方指定银行账户如下：

开户银行：

收款人名称：

银行账号：

乙方开票信息如下：

公司名称：

统一社会信用代码：

公司地址：

开户银行：

银行账号：

联系电话：

**五、其他费用**

5.1租赁范围内，所产生的电费、水费、空调费及相关与经营有关的税费及费用等由乙方承担。

5.2保证金

5.2.1乙方应向甲方交纳租赁保证金**¥** 元（大写： **元整**），该租赁保证金不是乙方预付的租金及租金以外的费用，仅是乙方履行本协议约定义务的担保。

5.2.2如乙方拖欠租金或其他费用的，每逾期一天应向甲方支付相当于逾期未付所有费用0.3%的违约金；逾期超过30天，除支付违约金外，甲方有权没收全部租赁保证金；逾期超过45天，除支付违约金、没收保证金外，甲方有权单方面提前解除租赁协议，并依约追究乙方相应违约责任与赔偿责任。

5.2.3若甲方须提前解除或终止本协议（不论基于什么原因），乙方应按本合同约定将该租赁物业交还给甲方，无没收租赁保证金情形且双方就租赁该物业而产生的一切权利和义务清理完毕并办理书面交接手续后10个工作日内，向乙方退还剩余租赁保证金（不计利息）。

**六、建筑、装修和附属设施、设备的增添**

6.2装修及租赁期内，乙方在不破坏房屋主体结构和已有设施的前提下，经甲方同意并经有关部门批准，可以根据商业形象和经营的需要，对该房屋内部进行改造、改建或装修，并增添附属设施设备，费用由乙方自行承担。

**七、房屋的使用要求和维修责任**

7.1装修及租赁期内，乙方应当合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备。

7.2甲方对该房屋进行检查、养护时，应提前3日书面通知乙方。检查、养护时，乙方应配合。甲方应尽量减少对乙方使用该房屋的影响。

**八、房屋的交付及返还**

8.1本次房屋租赁权的交付，在甲方与乙方之间进行。具体如下：

（1）租赁房屋的实际使用人获得本次租赁权的，按约定付清按约付清交易服务费、履约保证金及首期租金后，即视作出租方已完成本次租赁权的交付。

（2）若承租方非租赁房屋的实际使用人的，由甲方负责清退并腾空租赁房屋。因租赁房屋的实际使用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，直至出租方实际交付止，等待期间不得要求退回租金、履约保证金或修改《房屋租赁合同》。实际交付时，由乙方和甲方补签移交确认书，在此期间乙方如有损失，全部自行承担。

乙方在不违反法律、法规的情况下自愿清退租赁房屋的实际使用人的，甲方给予协助。在租赁房屋的清退过程中，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。

交付按移交时现状进行，不保证装修、装饰物的完好。

8.2本合同终止后（不论基于何种原因），乙方应于租赁期限届满时或本合同终止当日向甲方交还该房屋。房屋返还时，除应当具备本合同约定的状态外，乙方因装修而附属于房屋顶面、墙面、地面的装修材料与固定设施由甲乙双方协商解决，也不得人为损坏。在不影响房屋结构、甲方原有设施及安全的前提下，乙方应于租赁期限届满后一周内搬移乙方的可移动设备

8.3该房屋交还时，应经甲方验收，乙方应当结清其应承担的费用。在甲方验收合格且乙方结清所有费用后，双方应签订交还“确认书”，签订之日即为交还之日。

8.4如果该房屋交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取措施或自行采取措施，使得该房屋之状况符合前项规定，由此而产生的费用和开支由乙方负担，甲方有权以租赁保证金抵扣该费用和开支，不足部分由乙方另行缴纳。

8.5本合同终止后（不论基于何种原因），乙方应在合同终止后的15日内办理完毕以该房屋为注册地址的营业执照的迁址或者注销手续（如有），并向甲方提供相关手续文件进行检查、备案。逾期未办理工商注册地址的迁址或注销手续的，乙方应按照合同终止时日租金标准的二倍按日向甲方支付占有使用费。

**九、自主经营**

9.1租赁期内，乙方享有独立自主的经营权，但不得对所租赁的房屋进行转让、转包、转租、转借、分租。

9.2乙方应尽最大努力采取合法、合理的方式进行经营活动，维护甲方及租赁房屋所在区域的信誉和声誉。若乙方在该租赁房屋进行任何活动或其他作为或不作为违反或触犯中国有关法律、法规及政府有关部门下达的有关指令而对甲方造成任何损失，乙方应向甲方付赔偿2万元违约金及承担其他法律责任。

**十、双方的陈述和保证**

10.1甲方保证：

10.1.1交付时，该房屋除本合同另有约定外没有所有权纠纷。由于甲方对该房屋的所有权而产生的纠纷造成乙方的损失由甲方承担全部责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

10.1.2如该房屋本身出租所产生的税费等由甲方负责支付。

10.2乙方陈述和保证：

10.2.1乙方合法经营，不在该房屋内经营、存放易燃、易爆、易腐蚀等危险物品并保持场内及周边环境整洁美观，控制噪声。

10.2.2乙方保证按照合同规定如期支付租金及其他应由乙方支付的费用。

10.2.3在本合同的签订过程中、存续期间以及终止后，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式向第三方泄露本合同及附属合同的内容。否则乙方应承担因泄露本条所述商业秘密而造成甲方损失的赔偿责任。

**十一、违约责任与合同解除**

11.1 本协议其他条款中对违约责任有约定，按该条款执行，没有约定的，按本条款约定执行。

11.2 除其他条款约定外，下列行为属于违约行为，当乙方违反时，甲方有权按下列方式处理：

11.2.1 乙方在租赁场所内从事违法经营或其他非法行为而被行政处罚的，甲方有权没收保证金并责令乙方退出，所有损失由乙方自行承担。

11.2.2乙方未按审批通过的图纸进行装修，或者装修过程中破坏房屋主体和承重结构，或进行违规搭建等不符合合同约定或法律规定的行为的，每发生一次，处以10000元违约金；给甲方造成损失的，还需赔偿，并按照甲方要求对租赁房屋进行复原，所产生的费用均由乙方承担。若乙方发生上述行为，经甲方催告后拒绝整改或未在期限内完成整改的，则甲方有权解除合同，没收租赁保证金，并要求乙方赔偿损失。

11.3 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，可以解除本协议。

11.4 乙方所获得的授权、许可被撤销或发生变更，且对本协议的履行造成了实质性的不利影响时，甲方可行使不安抗辩权，由乙方先行缴纳后续租金的50%作为履行保证，如乙方不缴纳的，甲方有权单方面解除本协议，相关损失由乙方自行承担。

11.5 如甲乙双方中有一方无故提前解除本协议的，应向另一方支付相当于当年月租金3倍的违约金。如系乙方单方面违约解除的，甲方除授权上述违约金外，有权罚没全部租赁保证金并要求乙方本合同提前终止或解除之日向甲方免租期对应期间所产生的租金。

11.6乙方的经营必须依法依规，并符合国家和地方政府的相关规定，乙方不得在该房屋内从事中国法律法规禁止的业务活动。乙方如有违反国家法律、法规及地方政府相关规定，或从事与正常经营不符的行为，或从事以上禁止从事的行为，或被当地公安、工商等相关部门列入调查、查处等情况出现时，则视为乙方根本违约，甲方有权提前终止本合同和采取清退措施，并不予返还乙方所缴纳的租赁保证金及剩余租金；由此造成甲方损失的，还应当赔偿甲方的全部损失。

**十二、通知**

12.1任何与本协议有关的由本协议双方当事人发出的任何文件、通知及其它通讯往来，必须采用书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知变更后的其他地址。

甲方：

地址：杭州市萧山区南阳街道港城大道1501号德信之翼（靠南庄路）6楼 电话：联系人：

乙方：地址：电话：联系人：

12.2上述地址作为双方文件送达的约定目的地，如一方地址有变，应在变更2个工作日前书面通知另一方；如按上述地址寄送，一方无法收到或拒收的，视为送达。

12.3甲方在乙方租赁房屋附近或其他醒目位置张贴相关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

**十三、免责条款**

13.1 租赁期间，非甲方可控因素（包括但不限于政策下达、工程建设、城区改造、物业配套、天灾、战争等），造成协议履行环境发生变化，本合同自动解除，乙方需无条件同意且不得向甲方就此主张任何费用补偿与违约责任。

13.2 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的全部或部分义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应不可抗力发生之日起7日内书面通知另一方并提供相应证据，且尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响，否则由此造成的损失扩大由该方自行承担。“不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

**十四、其他约定**

14.1本合同及其附件经甲乙双方法定代表人或授权代表签字、盖公章、甲方收到乙方保 证金后生效。

14.2本合同中某条款与现有或将来相关法律有抵触而导致该条款无效，该条款不影响本 合同其他条款的效力，本合同其他条款对双方仍具有约束力。

14.3本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商一致后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

14.4甲乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务和责任清楚明白，并愿意按本合同的约定严格履行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同的约定索赔。

14.5因本合同发生的，以及与本合同有关的一切争议，由各方友好协商解决；协商解决不成的，任何一方可以通过向房屋所在地人民法院提起诉讼解决。

14.6本合同期限包括该房屋租赁期和装修期。

14.7本合同连同附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

14.8因该房屋为征迁工作中保留房产，于本合同签订时尚未获得相关权属证明文件，乙方对此知悉并认可以房屋现状承租。同时乙方确认，如后续因产权证明无法办理、建设工程规划许可证缺失等可能的原因导致本合同无效、废止的，甲乙双方仍愿按照本合同约定承担租金给付、腾退、装饰装修损失赔偿、违约责任等相应责任。本条款作为双方对于租赁合同因任何原因无效后处理方式的真实意思表示之合意，不因租赁合同无效、终止、解除而失去效力。

**特别提示与说明：本协议虽由甲方事先拟定格式，但相关条款经双方充分协商后确定，乙方在签字盖章前应充分全面阅读本协议。本协议一旦由乙方签字盖章，即表明乙方对协议的全部权利与义务表示接受，不再对格式协议持有异议。**

（本页以下无正文，为《房屋租赁合同》签署部分）

甲方：

地址：

代表人（签章）：

联系电话：

乙方：

地址：

代表人（签章）：

联系电话：

签约日期： 年 月 日

签约地点：杭州萧山