**商办房屋租赁合同**

出 租 人：

承 租 人：

管理委托人：

合同编号：

房屋地址：

**商办房屋租赁合同**

**合同当事人**

出租人 (以下简称甲方) ： 西湖电子集团有限公司

社会统一信用代码： 91330100143031891P

地址： 浙江省杭州市西湖区教工路一号

承租人（以下简称乙方）：

证件类型：【□居民身份证】【□护照】【□营业执照】

证件号码：

【□法定代表人】【□负责人】：

证件类型：【□居民身份证】【□护照】证件号码：

通讯地址：

邮编： 联系电话：

【委托代理人】：

证件类型：【□居民身份证】【□护照】证件号码：

通讯地址：

邮编： 联系电话：

运营管理人 (以下简称丙方) ： 杭州数源园区开发有限责任公司

社会统一信用代码： 91330100668018550E

联系人员： 任骏超 联系电话： 88271266

地址： 杭州市上城区钱江路659号数源科技大厦5楼A503室

 甲乙丙三方就乙方租赁甲方房屋有关事项，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，订立本合同，以供三方共同遵守。

1. **房屋基本情况**

1.1房屋坐落于 市 区（县） 。

1.2房屋建筑面积为 ㎡，房屋的租金及其他根据房屋面积计算的款项均以本款约定的面积为计算基数。

1.3租赁房屋用途仅作为 （商业/办公）使用。乙方不得将租赁房屋用于其他用途。

1.4甲方将上述房屋委托丙方运营管理。

1.5乙方对承租房屋做了充分了解，愿意按现状承租该房屋。

**第二条 租赁期限及交付**

2.1租赁期自 年 月 日至 年 月 日止。房屋交付给乙方当日签订《房屋交接单》。除本合同另有约定的，自房屋交付完成时起，房屋的使用管理责任及发生的（包括但不限于水电费、物业管理费、车位费、卫生费、网络费）等费用即均由乙方承担。

2.2装修免租期自 年 月 日至 年 月 日。

**第三条 租金和履约保证金**

3.1乙方承租房屋的总租金（含税）为人民币 元（大写 ），该房屋租金于租赁期内不变。租金以 个月为一期，按照“先付后用”的原则支付，乙方应于本合同签订后五个工作日内向甲方支付首期房屋租金人民币 元 (大写 )，其他每期租金乙方应提前在下期起始日前支付给甲方。

其中：

 年 月 日至 年 月 日的房屋租金为 元

(大写 捌万伍仟贰佰伍拾元整 )；

 年 月 日至 年 月 日的房屋租金为 元

(大写 )。

3.2为确保合同履行，乙方应于本合同签订之日起 5 日内向甲方一次性交纳年租金的10%人民币 元（大写 ）作为履约保证金。【合同如系续签，则履约保证金无需重新缴纳。】甲方应当在收到乙方支付的履约保证金后的当月向乙方开具收据。

 3.3合同正常履约到期后，乙方无违约则无息退还；如乙方不能正常履约本合同的，该保证金全额扣除。

3.4 租赁关系终止，乙方需办理如下所有事项：

（1）乙方退房前需提交《退房申请表》；

（2）乙方将该房屋如约交还；

（3） 乙方付清租赁期间发生的全部租金、物业费、水电费等其他各项费用；

（4）乙方向甲方提交退房所需的租赁保证金等相关资料。

3.5租赁期间（包括装修免租期间），水费、电费按房屋用途、性质核算，具体单价及总额等以丙方或物业管理方每月通知为准；若今后资费和性质发生调整则按新标准收取。如有物业服务公司则乙方需与物业公司另行签订物业合同。

3.6 乙方向甲方支付每笔款项时，应注明具体性质和用途，否则甲方有权自行决定。乙方的支付方式为现金/支票/汇票/转账等。

甲方帐户：

户 名： 西湖电子集团有限公司

开户行： 杭州银行官巷口支行

账 号： 75208100056937

乙方账户：

户 名：

开户行：

账 号：

3.7甲方收到乙方租金、履约保证金后，向乙方出具发票或收据。房屋租赁相关税费按照法定义务各自缴纳。

3.8乙方首笔租金、履约保证金迟延支付或未足额支付，甲方有权相应延后交付租赁房屋。

**第四条 房屋使用及维护**

4.1丙方应按合同约定时间将甲方委托的本合同第一条规定的房屋交付乙方。签约前，丙方明确告知乙方房屋、土地的性质现状及使用要求，双方已确认房屋设施、设备等现状，按约定时间以现状交付。乙方有异议的，应于签约当日书面提出，否则视为交付完成。对房屋现状需要特别说明的，另签附件，并以此作为收回房屋时的验收依据。

4.2 乙方保证遵守国家和本市的相关法律法规以及甲方和物业管理规约，合理使用房屋，不擅自变动房屋建筑主体及承重结构和擅自拆改室内设施设备。

4.3乙方若要对房屋进行装修、装饰的，应事先书面申请征得丙方或物业方的书面同意，并按规定向有关部门办理申报手续后，方可进行；且须符合消防、安全要求，不得损害房屋主体结构，否则甲方或丙方有权制止，造成损失和事故的，由乙方承担一切行政责任和经济责任。装修费用由乙方自行承担，租赁期后不得要求甲方或丙方给予任何补偿。乙方在报批过程中，在法律允许的范围内，甲方或丙方给予配合。

4.4不得利用承租房屋存放化学物质或危险物品、不得从事国家明令禁止的项目、服务，或从事违法经营和其他违法活动。不得损害公共利益或者从事影响、妨害邻人的行为。

4.5租赁期内，乙方应保证房屋及其附属物品、附属设施设备处于正常使用和安全的状态，积极响应丙方的管理要求：

1. 乙方不得增设不利于房屋安全的各项装修装饰，若要加装包括门头、广告牌等设施设备的，需提前告知丙方或物业方，并向有关部门进行报批；

（2）因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的，乙方应当负责维修、更换或按照实际损失予以赔偿；

4.6 未经甲方或丙方书面同意，乙方不能擅自改变房屋性质和用途，不得将承租房屋转租、转借。

4.7租赁期内甲方拟转让房屋的，应当至少在转让前30天通知乙方或丙方，乙方同意配合办理放弃优先受让权等相关事宜。甲方转让房屋不得影响乙方正常使用该房屋。

**第五条 三方的权利与义务**

5.1甲方的权利与义务

5.1.1甲方委托丙方行使对乙方的管理权，乙方应予无条件响应。甲方委托丙方行使上述全部权利。

5.1.2租赁期内，甲方有权按照法定程序对该房屋进行抵押且无需通知乙方，乙方应无条件配合。

5.2乙方的权利与义务

5.2.1乙方应于正式营业前自行完成办理开展合法经营活动所必备的全部经营证照，依法获得相应行政许可。

5.2.2 乙方经营中的有关环保、卫生、消防、噪音、排污等需严格按照国家标准自行办理，并按相关法律法规做好租赁区域内外的垃圾分类、清运及“门前三包”工作。如因无法审批通过导致无法使用房屋或其他，由乙方承担相应违约责任。

5.2.3乙方应按时交纳房租、水电费、物业管理费、履约保证金及其他相关费用。

5.2.4乙方应爱护并合理使用所承租的房屋和室内外设施设备、绿植等，并全权负责房屋设施、设备的日常维保和承租区域范围内的强弱电、安全、消防、卫生保洁，租赁区域内外的设施、设备和绿化等损坏由乙方自行承担修缮义务，使之符合各相关管理部门的规定并承担全部责任。若遇房屋主体结构质量问题，乙方应及时通知丙方。

5.2.5甲方或丙方有权在不影响乙方正常生产经营的情形下，对出租房屋进行正常的监督检查和管理，乙方应给予配合和协助。

5.2.6 乙方不得封闭、封堵房屋内外的公共通道，应确保公共通道的畅道。

5.3丙方的权利与义务

5.3.1 租赁期间，丙方为乙方使用房屋提供必要、合理的保障及协助。

5.3.2租赁期间，非因乙方原因造成的房屋主体建筑质量问题，由丙方负责联系相关单位处理。

5.3.3丙方有权在租赁场所内发布公告、通知或其他告示等信息，但不得影响乙方正常营业。

5.3.4丙方代表甲方与自身，对乙方行使法定或约定出租人、管理人享有的全部经营管理权利。租赁期限，丙方享有代表甲方作出意思表示的权利，乙方均应予无条件响应。

**第六条 合同终止与房屋交还**

6.1租赁期间，本合同因故提前解除的，不影响合同项下违约责任条款对三方的约束力，但三方另有约定的除外。

6.2本合同项下租赁期届满后，三方租赁关系自然终止。

6.3 合同期满或合同解除的，乙方应于租期届满或提前解除之日交还房屋和相关设施，房屋及其装修、附属设施、设备应当符合正常使用状态，结清相应费用后在《房屋交接单》中签字确认。乙方在房屋内装饰装修、增设不可移动的装修物不能对房屋造成损坏，附合于建筑物结构的附属物无偿归属甲方，且不得要求给予任何补偿。主要设施（包括但不限于电话线、网线等各种墙内管线）。另有书面的约定的除外。

6.4 合同期满或合同解除乙方逾期腾退房屋的，三方同意丙方中断水、电或其它设施的供应或服务。若甲方或丙方认为必要的，有权进入房屋或其任何部分，且无需对乙方承担任何责任。乙方逾期交还房屋10日内应按合同期满当年或解除当年日租金标准支付房屋占用费，超过10日应按合同期满当年或解除当年日租金标准的两倍支付房屋占用费，且甲方或丙方有权强制清场，费用由乙方承担。

6.5自合同租赁期届满之日起，乙方应将租赁期间一切以租赁标的为注册地址或其他信息作为登记信息的经营证照迁出或办理注销。因注册地未迁出引起的后果由乙方承担。

6.6 乙方优先保障甲方对房屋的使用权。租赁期内，该房屋被征收、征用、拆迁的，或因法律法规政策、市政建设、甲方建设规划需要拆除、改造的，导致甲方无法继续履行本合同的，甲方或丙方有权单方书面通知乙方终止本合同，不承担违约责任且无需作任何赔（补）偿，乙方无条件配合搬迁，租金和占用费据实结算。

**第七条 违约责任**

7.1乙方违反本协议约定逾期支付租金，每逾期一日，原则上应当按照逾期未支付款项的万分之五/日向甲方支付滞纳金，如有特殊情况双方另行协商约定。同时，三方同意丙方有权采取停水停电等方式限制乙方对房屋的使用；逾期支付超过30日的，丙方提请甲方同意后有权解除本合同，收回房屋，乙方缴纳的履约保证金不予退还，同时还应承担违约责任。

7.2正常履约期内，乙方擅自退租的，履约保证金全额扣除，不再退还；若不足弥补甲方或丙方损失（包括但不限于装修清理损失、重新出租的租金差价损失、经营损失、诉讼费、公证费、律师费）的，乙方仍应继续赔偿损失。若有多余预交租金的，在扣除前述赔偿款或滞纳金后，按乙方实际使用天数计算租金（包括占有使用费），剩余租金额由甲方退还乙方。

7.3乙方在租赁期间存在下列任一情形时，甲方或丙方有权单方书面通知解除本合同（自解除通知送达时发生解除效果）收回房屋，并没收全部租房保证金，因此造成的一切损失，由乙方自行负责：

（1）经营国家明令禁止的项目、服务或产品，或从事违法经营和其他违法活动被有关部门查处的；

（2）因乙方责任导致火灾、食物中毒、工伤事故以及其它恶性事件的；

（3）擅自拆改变房屋结构的，因使用不当或其他人为原因致使房屋损坏严重的；

（4）擅自出租、出借、转让、调换使用或改变房屋用途的；

7.4合同期满自然终止或合同解除的，乙方应按约定交还房屋。若乙方未按约定期限完成腾退并按要求交还房屋、办理交接手续的，视作放弃房屋内未搬离物品的所有权，甲方和丙方对此不承担保管义务，且有权采取强制腾退、主动清理或变价受偿等措施，由此产生的清理费用由乙方承担；因乙方未及时腾退造成屋内乙方财物损坏或灭失的后果均由乙方自行承担。若乙方未按期、按要求完成房屋腾退，还需承担由此给甲方造成的其他直接与间接损失（包括甲方因履行与新承租人合同所可能获得的合同利益损失）。

7.5 一方违约，相对方给予宽限或延缓的，不视为对其权利的放弃。

7.6 乙方违约时应承担甲方实现债权的费用，包括但不限于为收回房屋、房租而产生的公证、评估、鉴定、调查、拍卖、诉讼或仲裁、公告、送达、执行、保险、律师费、差旅费等。

**第八条 不可抗力**

8.1战争、火灾（非人为纵火）、水灾、地震、台风、风暴、暴乱、疫情等类似事件或其他不能预见、不能避免且不能克服的客观情况视为不可抗力，双方互不承担责任，受到损失的一方不能要求对方承担赔偿责任。

8.2受到不可抗力影响的一方应立即书面通知另一方，并在影响消除后7日内提供不可抗力事件发生及其持续时间的相应凭证。

8.3受到不可抗力影响的一方应尽力减少不可抗力所造成的损失和消极影响；若存在充分证据证明所宣称的不可抗力属可预见性的，且系由于预防不到位而导致财产损失、损毁，则相关不利后果由责任方自行承担。

**第九条  反商业贿赂条款**

反商业贿赂条款是本合同必备条款。甲、乙、丙三方应仔细阅读并严格遵守如下反商业贿赂条款：

9.1 甲、乙、丙三方愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂行为的相关法律规定，任何形式的商业贿赂行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

9.2 在本合同接洽、谈判、签订、履行等各个环节中，甲、乙、丙三方均不得向对方负责人、经办人或其他相关人员提供或承诺提供本合同约定外的任何利益，包括但不限于现金、购物卡、实物、有价证券、旅游、高档消费或其他非物质性利益等。

9.3 严格禁止己方人员的任何商业贿赂行为(包括提供、收受、索要、给予等)。一旦发现有上述行为发生，甲、乙、丙三方均有责任立即向对方通报或直接向国家有关部门举报。

9.4 因一方违反本条款第二条、第三条的规定，给对方造成损失的，应承担相应的损害赔偿责任。

9.5 本条款所称“其他相关人员”是指甲、乙、丙三方负责人、经办人以外的与本合同有直接、间接利益关系或能够影响本合同公正执行的人员。

**第十条 保密责任**

谈判、签约、履约等过程中获悉的对方的尚未为公众所知悉的任何资料为保密资料，（“保密资料”）除为本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许他人使用，也不得未经另一方书面同意，向任何第三方披露或允许披露上述保密资料。因法律要求或政府要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。该保密条款的效力为永久，不因本合同的终止而失效。

**第十一条 争议解决**

因本合同履行发生的争议，三方应协商解决；协商不成时，三方同意依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第十二条 附则**

12.1乙方确认下列地址和联系方式为有效的通信地址：

联系人：

联系地址：

联系电话：

QQ号（或微信号）：

邮箱：

甲方或丙方向前述地址、邮箱或微信发送通知或通过特快专递、挂号信、邮件、传真、短信、乙方工作人员当面签收等方式发送通知，均为有效送达。采用邮寄送达的，自发出之日起第三日即视为送达；若遇紧急通知，以短信形式发出，即视为已送达。甲方或丙方在乙方租赁房屋门口或其他醒目位置张贴的通知文件，亦视为送达。面呈的，交付即视为送达。

上述联系方式发生变更的，应当及时以书面方式通知丙方，在丙方收到有关通知之前，丙方根据变更前的地址所做出的联络和通讯应视为有效。

12.2若乙方属筹办中的经济组织的，待乙方正式注册成立后，另行签订新的房屋租赁合同，本合同将在新租赁合同签订生效后自动失效。

12.3在政府相关部门登记的有关协议等材料(如有)，仅为备案之用，有关条款与本合同不一致的，应以本合同为准。

12.4签订本合同同时签订《安全施工管理协议书》，《消防安全责任告知书》、《消防安全承诺书》、《综合治理（创安）、消防、安全生产合同》 。

12.5遇国家或本市出台租金减免政策，按政策执行。

12.6本合同一式六份，甲乙丙三方各执二份。

12.7本合同自三方签字盖章之日起生效；本合同未尽事宜，经甲，乙、丙三方协商一致，可订立补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方：西湖电子集团有限公司 乙方：

（盖章） （盖章）

法定（或授权）代表： 法定（或授权）代表：

 年 月 日 年 月 日

丙方：杭州数源园区开发有限责任公司

（盖章）

法定（或授权）代表：

年 月 日