

房屋租赁合同

合同编号：

出租人（以下简称甲方）：_____

承租人（以下简称乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规之规定，甲乙双方共同协商，本着平等、自愿、公平、诚实信用原则，就乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立合同如下：

第一条 租赁物业基本情况

1、该租赁物业位于杭州市拱墅区霞湾巷 176 号，租赁物业面积共计 876.62 平方米（建筑面积）。如因本合同所确定面积与实际面积有差异，均不增加或减少租金总额。

2、考虑到租赁物业现实存在，乙方对租赁物业权属已充分了解，并愿意承租该租赁物业。租赁物业内属甲方资产的设施设备附属设施（以下称附属设施），经甲、乙双方共同清点后开具清单，并经双方签字确认，作为本合同有效附件，租赁期间，该附件所列物品作为租赁物业组成部分一并出租给乙方使用。

3、在签署本合同时，乙方已自行或者委派专业人员对租赁物业进行现场查验，对于租赁物业已进行详尽了解，双方均确认租赁物业以现状为准进行出租。

4、乙方自行负责办理消防、环保、工商、公安等相关行政审批及相关许可证等手续并自行承担相关费用，不得在取得相关行政审批、备案、许可之前违法经营。

第二条 租赁期限及用途

1、租赁期限为 5 年，自 _____ 起至 _____ 止。甲方同意将自 _____ 起至 _____ 止的期限作为乙方的装修免租期（共计 _____ 日），无论在该期限内乙方是否完成装修，该期限届满后，均开始计算租金。

2、如甲方迟延交付租赁物业的，租赁期限相应顺延，甲方迟延交付物业超过 60 日的，乙方有权终止本合同，双方互不承担违约及赔偿责任。

3、本合同期限届满前，甲方不再继续出租该租赁物业的，甲方提前三个月书

面告知乙方，乙方应做好腾还租赁物业的准备，并保证在租赁期满时将租赁物业移交甲方。

4、乙方向甲方承诺，租赁该物业作为_____使用。未经甲方书面同意，乙方不得擅自更改物业租赁用途。

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，其中霞湾巷176号、霞湾巷156号（环楼区域）不得经营重餐饮及会所，主街不得经营会所等业态以及其它有关消防安全隐患、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。

5、租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自对租赁物业进行转让、转包、转借、转租、分租（未经甲方书面认可的联营、合伙、合股、合作、承包等均视为转租）。

第三条 租金、支付方式和限期

1、甲、乙双方约定，该租赁物业建筑物总租金为人民币_____元（大写金额：_____）。具体为。

租金支付方式及付款日期如下：

2、上述租金标准，已包含土地使用税、房产税、**增值税及附加税费**，甲方不得就上述税费向乙方另行收取。

3、上述租金不包括乙方在租赁物业期间发生的水电通讯等各种能源通讯费用及物业费等其他费用。

4、支付方式：租金每6个月支付一期，先付后用，合同签订后七日内支付第一期租金，支付至甲方指定账户，（以下称为“指定账户”，具体为：户名：杭州秦河文化旅游有限公司，帐号：8110801012702760980，开户行：中信银行杭州湖墅支行），以后每期租金乙方应提前1个月支付。

第四条 保证金和其他费用

1、甲、乙双方约定，乙方应当在本合同签订前5日内向甲方指定账户交付物业租赁保证金，计人民币_____元，甲方收取保证金后应向乙方开具相应收据。

2、物业管理费单价为2.00元/平方米/月，内容包括公共场地的保洁、

保序及亮灯等相关费用。租赁物业交付之日起算，每半年支付一次，首期费用应当在合同签订之日起 日内支付，此后每期在每半年结束前 日内支付。

3、特色街区、专业市场等租赁物业宣传费 1200.00 元/年，保安费 0.00 元/年，水费 0.00 元/年，保险费 0.00 元/年，以上内容包括特色街区、专业市场等特定场所的宣传活动、保序、公区用水及受自然灾害店内存货保险等相关费用。租赁物业交付之日起算，每一年一次，甲方收取这些相关费用后应向乙方开具相应收据。首期费用应当在合同签订之日起 日内支付，此后每期在每半年结束前 日内支付。水、电、燃气等能耗费按实际发生额另行结算；垃圾清运费由乙方自行承担。

4、租赁期间，如因乙方因违反本租赁合同约定给甲方造成财产损失的或有其他违约行为的，甲方有权从该保证金中直接扣划乙方应承担的甲方由此遭受实际损失或违约金，甲方扣划后将及时以书面方式通知乙方。乙方须于收到上述通知后 7 日内，向甲方补足被扣划的保证金，除非此时租赁合同已终止。乙方对甲方扣划行为有异议的，可通过磋商或诉讼等方式主张权利，但不影响先行补足保证金的义务。

5、租赁关系终止时，若乙方依照本合同约定交还该租赁物业，则甲方在保证金中扣减本合同约定由乙方承担的费用、赔偿金、违约金后，剩余部分无息归还乙方。

6、租赁期间，使用该租赁物业所发生的垃圾清运费、排污费、电梯等年检费、区街道收取的各项费用、基本水电费、物业费、其他未知的税费等应由乙方自行承担。即便在租赁期间乙方停止使用租赁物业及附属设施，仍应按相关规定交纳上述费用。租赁期间乙方单方停止使用租赁物业不作为减免租金及其他费用的理由。

7、乙方对该租赁物业进行装修（含二次装修、改造、增设附属设施、管线、设备等）前，须向甲方另行缴纳装修保证金人民币_____元。乙方应在装修开工前一次性将该款项付至甲方指定账户；甲方收款后应向乙方开具合法收据。装修保证金用于：确保乙方及其施工单位严格遵守本合同、装修管理协议及国家/地方关于消防、城管、环保、建设等方面的规定和甲方书面要求；修复因装修造成的房屋结构、公共部位、公共设施设备损坏或污染；支付因乙方装修引起的违约金、

行政罚款、第三方索赔或甲方代垫费用。装修工程竣工后，乙方应书面通知甲方进行验收；甲方自收到通知之日起 日内组织验收。验收合格且乙方提交全部竣工资料后 日内，甲方在扣除应由乙方承担的费用（如有）后，将剩余装修保证金**无息**一次性退还乙方。若验收不合格或乙方未按期整改，甲方有权顺延退还期限直至整改完成；如乙方逾期 日仍未整改，甲方可直接委托第三方修复，所需费用从装修保证金中扣除，不足部分乙方应在接到甲方书面通知后 日内补足。装修保证金与物业租赁保证金相互独立，不可混同或冲抵。

如需甲方代缴其他费用的，次月甲方凭相关凭证向乙方收取，乙方收到甲方凭证后 日内支付。

第五条 租赁物业装修

1、甲方根据租赁物业现状于本协议签订后交付乙方，乙方在不破坏房屋结构的前提下，可根据经营需要进行装修、装饰或者增加设备，产生的费用及风险均由乙方自行承担。

2、乙方应根据经营需求、消防及其它行政主管部门的强制性要求，做好装修方案，并在向政府报批或申领许可（消防、工商、环保等）前，**先行**向甲方备案。未经甲方书面同意，乙方不得开始施工。乙方必须负责施工期间的安全工作，若由此造成任何人员伤害、财产损失均由乙方承担。如乙方未经甲方同意擅自行动，甲方可保留追究乙方相关责任的权利。

3、乙方装修用材方面必须符合消防和环保等职能部门要求。乙方不得擅自改动原建筑结构，并在施工中认真保护好房屋和其他一切设施、严禁破坏水电和消防重要设施。乙方在装修、使用、管理过程中，需确保立面的美观、整洁、安全。

第六条 租赁物业使用约定

1、乙方向甲方承诺，租赁该物业将严格按照法律规定和该物业建筑物规划设计的使用性质，用于从事生产经营活动。乙方不得将该物业用于任何违法或未经许可的用途。

2、乙方保证在租赁期内严格遵守国家和地方有关房屋使用、物业管理、安全生产、消防等规定，不得损害相邻房屋所有权人或使用权人的合法权益。未征得甲方书面同意，且未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准，乙方不得擅自改变该租赁物业所属建筑物规划设计的生产使用性质，从事本合同约定之外的

其它产品生产经营活动。乙方应严格按照合同约定的用途使用房屋，不得在房内堆放化学品、易燃易爆品等危险物品，不得从事任何可能影响居民正常作息的活动。。若乙方需改变房屋用途，应提前 30 日书面通知甲方并征得甲方同意。双方需另行订立补充协议。

3、在租赁期间，乙方按照本合同约定用途使用租赁物业，甲方不予干预。乙方应依法从事经营活动，不得销售假冒伪劣商品、违禁物品、侵犯他人商标权或者知识产权，不得进行其他违反法律、法规及规定的行为，不得做出对甲方声誉有不良影响的行为。

4、乙方认可按现状交付的租赁物业本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态，已满足乙方租赁物业的各方面使用条件、符合乙方租赁物业的目的。乙方应合理使用其所承租的物业及其附属设施、设备。如因乙方（包括乙方的雇员或顾客）使用不当或人为造成租赁物业及设施、设备损坏的，乙方应立即负责修复或承担经济赔偿。租赁物业及其附属设施、设备（含所属公共区域或者公共设施）的日常维护保养由乙方负责，费用由乙方承担。

5、乙方若需增加设备及扩大电量等，应征得甲方书面同意，费用由乙方承担。凡经乙方更换或增加的各项设施和设备，其检查、维修、保养等工作由乙方负责并承担费用，若乙方委托甲方或物业管理公司进行维修和保养，则乙方需承担相关费用。

6、甲方因维修、检查之需，有权暂时停止使用该物业或房屋中的任何设施，但应事先通知乙方（遇紧急情况除外）。乙方应予以配合。

7、租赁期间，乙方应按照甲方要求与租赁物业管理部部门洽谈签订有关物业管理协议，按照相关部门规定负责防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，并承担全部责任、费用，服从甲方及相关部门的监督检查。

8、乙方需配合与甲方签订综合治理及消防责任书，按照消防要求配备必须的消防器材。租赁物业的安全（如消防）责任由乙方承担，因使用不当造成的后果由乙方负责。在租赁期内，乙方应安全生产，如在使用中发现安全隐患，应及时进行整改完善。凡在租赁期间内发生的消防治安等问题，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。

9、本物业租赁后，乙方不得经营噪音、污染严重及与周边环境相抵触的限制

业态。

10、租赁期满，乙方若未获得续租资格，则应按期腾空租赁物业，逾期则甲方有权随意自行处置物业内乙方遗留的物品及全部装饰装修。乙方逾期腾退物业的，每逾期一日，乙方应按当年同期日租金的二倍支付给甲方违约金。

11、承租期满前，甲方有权按公开招租程序，陪同拟承租人看房，乙方应做好配合工作。

第七条 标识与广告

1、乙方如需申请制作与其经营业务相关的标识或广告，应事先将制作方案书面提交甲方审核，征得甲方书面同意后，按规定向政府有关部门报批，经政府部门批准后方可进行实施。乙方未经甲方或政府有关部门审批同意，不得擅自在该房屋的任何部位设立文字、图案等标识或广告等宣传物品。一经发现，乙方必须及时拆除，否则按违约处理。

2、如因乙方设置的广告、标识等物件致使任何第三方人身损害、财产损失的，则由此所产生的一切法律后果及经济赔偿全部由乙方承担。如第三方要求甲方赔偿的，甲方代偿后有权全额向乙方追偿。

第八条 租赁物业返还及验收

1、本合同因履行期满或因任何一方提前解除而终止的，乙方应在合同届满或者终止后的7日内（或者在解除合同通知书规定的日期内）将租赁物业恢复至原基本使用状态并保持清洁归还甲方（交付时状态），或甲方书面认可的状态交还（如固定装修不予拆除，无偿归甲方所有），双方办理移交手续。乙方应自行承担费用拆除其自行添置的可移动设施设备及办公用品等，并清运垃圾，经甲方验收认可后，双方签署交接表。

2、若乙方未能按本合同要求返还租赁物业，甲方有权3日内停止水电的供应并单方收回租赁物业，包括但不限于甲方、物业公司及公证处等第三方，采用恢复原状、腾退、清场等处理措施，由此产生的所有费用（包括但不限于搬运费、仓储费、公证费等）均由乙方承担。该期间视为乙方逾期交还该租赁物业，乙方应按合同约定承担逾期交还的违约责任。

3、乙方返还租赁物业及有关附属设施、设备时，应保持清洁、完好且符合正常使用状态。租赁期满或本合同提前终止时，甲乙双方应共同参与验收租赁物业

及其附属设备设施，如有损坏（自然磨损除外）乙方须负责赔偿。如乙方未经甲方同意自行退场或不配合验收的，以甲方验收结果为准。

4、租赁期满或本合同提前终止时，乙方未能按本合同要求返还租赁物业超过3天的，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，并且甲方有权将该物业重新租予其他租户：

(1) 该物业内乙方遗留的全部装饰装修均归甲方所有，甲方可自行进行处置。

(2) 对于该物业内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可自行或委托第三方将该等物品及货品搬离该物业并按照合理的方式予以储存或处置，由此产生的一切费用（包括但不限于搬运费及仓储费等）均由乙方承担。甲方有权自行处置该等物品及货品，由此产生的一切费用，应由乙方承担。甲方在保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿。该期间视为乙方逾期交还租赁物业，乙方应按合同约定承担逾期交还的违约责任，每逾期一天应向甲方支付当前日租金标准双倍的违约金。

5、乙方将该租赁物业作为其营业执照上的住所（工商注册地址）的，乙方承诺在合同租赁期满或终止之日起15日内变更该等住所地址，迁出至其他地址。否则，甲方有权没收本合同项下的租赁保证金。

6、租期届满或无论因任何原因提前终止，如乙方未及时移交租赁物业及相关附属设施设备、清理完毕物品的，除按本合同约定标准支付租金外，另外每逾期一天应向甲方支付当前日租金标准双倍的违约金。

第九条 合同终止及违约、赔偿责任

1、在本合同有效期内，除合同另有约定外，任何一方不得无故终止合同。否则，违约方应向守约方支付违约金，违约金金额为合同总金额的_____。若违约金不足抵付一方损失的，另一方还应负责赔偿。

2、除本合同另有约定外，乙方如存在下列情形之一的，即视为乙方根本违约，甲方有权立即解除本合同，收回租赁物业，并没收乙方保证金。如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还需继续承担赔偿责任：

(1) 在租赁期限内，未经甲方书面同意擅自改变租赁物业性质、用途、业态，或者乙方经营遇环保、消防等问题未配合甲方整治。

(2) 在租赁期限内，在租赁物业从事非法活动，或在租赁物业内隐匿武器、弹

药、汽油、酒精（非正常用途及数量）等非法或危险物品。

(3) 未经甲方书面同意，擅自将租赁房屋进行转让、转包、转借、转租、分租的（未经甲方书面认可的联营、合伙、合股、合作、承包等均视为转租）。

(4) 乙方逾期支付租金或及其他费用，自逾期之日起每拖欠一天应向甲方支付日租金的 10% 的违约金。逾期超过 30 天的，则属于根本违约事项，甲方有权立即解除本合同并要求乙方承担违约责任。

(5) 在租赁期限内，未经甲方书面同意及有关部门批准擅自对租赁物业及附属设施装修改造或超范围装修改造的，或者擅自破坏租赁物业内附属设施、公共区域或公共设施，影响其正常使用，经甲方催告后拒不维修的。

(6) 甲方发现乙方未认真履行其管理职责，存在安全生产隐患，且书面告知乙方责令其整改，乙方整改不力或逾期拒不整改的。

(7) 在租赁期限内，乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给任何第三人造成侵害，或遭受行政机关处罚的，且未能在甲方允许的合理期限内得以全部整改。

(8) 乙方在保证金通知扣减后 7 日内仍未予以补足的，每延期一日按补足金额的 1% 向甲方支付违约金，延期超过 60 天的，则属于根本违约事项，甲方有权立即解除本合同并要求乙方承担违约责任。

3、发生下列情形之一的，本合同自动解除，任何一方无需向另一方赔偿或履行本合同的义务：

1) 该租赁物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

2) 该租赁物业因社会公共利益被依法征用的。

3) 该租赁物业的建筑物因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。

4) 租期届满，乙方未行使续租权或乙方行使续租权但未能就续租条件与甲方达成一致的。

5) 因非乙方原因造成发生火灾、爆炸及其他事故导致租赁物业无法继续租赁且在 3 个月内无法修复的。

6) 因政府有关行政事业单位固定资产管理的政策变化等政府行为致使合同无法继续履行。

7) 双方达成书面合同，一致同意提前终止本合同的。

8) 因 1)、2)、3) 原因致本合同提前解除的, 政府或相关机构补偿的装修改造费归甲方所有。甲方向乙方补偿乙方投入装修改造费用的剩余租期的折旧后的装修改造补偿费, 补偿费用的计算方式: 装修改造补偿费=乙方投入的总装修改造费*租期剩余天数/总租期, 但不得高于政府或相关机构补偿的装修改造费。乙方不得以何种理由要求其他补偿和赔偿。

9) 因 1)、2)、3) 原因致本合同提前解除的, 乙方应按照甲方通知的时间和方式无条件腾房并返还租赁物业, 乙方逾期未完成腾房或逾期未完成返还的, 每逾期一日需支付甲方当年同期日租金的二倍作为违约金, 直至乙方完成腾房及返还房屋之日止。

4、由于不可抗力或其他双方不能预见并且不能控制的原因造成不能履行本合同所规定的义务, 可免除遭受不可抗力的一方不履行合同的責任, 但遭受不可抗力的一方应当及时将情况通知另一方, 双方应当尽快协商决定解除合同、部分解除合同或延期履行合同。

5、任何一方违约, 违约方应承担守约方追究其违约责任而产生的全部费用(包括但不限于仲裁费用、律师费用、装修费用和维修费用), 并承担赔偿责任。

6、本合同终止不影响合同约定的违约及赔偿责任的承担。

7、租赁期间, 乙方发生任何违法违规行为, 或因疏于管理造成的法律纠纷, 其法律、经济责任均由乙方负责承担。甲乙双方仅是租赁关系, 甲方不承担乙方任何原因、任何形式产生的债务及责任。如甲方代为承担的, 则可向乙方全额追偿。

第十条 特殊条款

1、该处房产不得用于开设“私人会所”。本协议所称“私人会所”, 是指改变历史建筑、公园等公共资源属性设立的高档餐饮、休闲、健身、美容、娱乐、住宿、接待等场所, 包括实行会员制的场所、只对少数人开放的场所、违规出租经营的场所。

2、该处房产严禁以自建、租赁、承包、转让、出借、抵押、买断、合资、合作等形式设立私人会所。

3、甲方有权对租赁物业进行不定期巡查, 乙方须无条件配合。

4、乙方在属于公共资源的建筑场所中, 不得设置明火灶台、包厢和摆设圆桌、

酒柜等宴请设施设备，已经设置的务必整改拆除。

5、如乙方违反上述 1、2、3、4 项，甲方有权要求乙方履行其管理职责，且书面告知乙方责令其整改，乙方整改不力或逾期拒不整改的，甲方有权解除租赁合同收回房屋，并没收乙方保证金作为违约金。因此给乙方造成的任何形式的损失由乙方自行承担，因甲方收回租赁物业产生的费用由乙方承担。

6、若省、市、区出台新的会所整治政策，乙方应无条件遵守并执行，否则按本条第 5 款处理。

第十一条 争议的解决及法律适用

1、凡与本协议有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，应提交本合同项下物业所在地法院起诉解决。

2、本合同的执行、解释及争议解决，均适用中华人民共和国法律法规。

第十二条 其他

1、本合同约定送达地址为：

甲方送达地址为：杭州市拱墅区舟山东路 198 号宸创大厦 3 楼

乙方送达地址为：_____

乙方如变更联系方式（包括联系地址、电话号码等），需在变更后及时告知甲方。双方确认，合同一方向另一方发送通知、函件等书面文件，或因履行本合同发生纠纷而需向其发送司法文书的，按本条约定的联系地址寄出，无论是否签收或者拒签均视为有效送达。

2、本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

3、本合同由双方签字、盖章之日起生效。本合同一式六份，双方各执三份，具有同等法律效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法人代表：

签约代表：

营业执照号：

签约代表：

身份证号：

电话:

电话:

签约时间: 年 月 日

