**房屋租赁合同**

转让方（以下简称甲方）：杭州市上城区草庄股份经济合作社

受让方（以下简称乙方）：XX

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规，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,以供双方共同遵守。

**第一条 名词解释**

除非另有说明：

文中双方是指甲方和乙方，一方是指甲方和乙方中的任何一方。

文中使用费以及其他相关费用均以人民币“元”为计量单位。

文中“年、月、日”均为公历年、公历月、公历日。

文中“场所”是指经营性用房、办公楼、厂房、仓库等。

文中“通知”均为书面形式。

**第二条 场所位置、面积及使用权转让期限**

（一）场所位置及面积

按本合同下列条件，甲方同意转让且乙方同意受让：

杭州市上城区笕桥街道草庄景墅5 幢底商 1、2、3、4、5、6、7号 房屋5年租赁权。商铺建筑面积为726.18㎡,商铺清单附后。

1. 场所面积的调整

甲方出于场所功能及其规划布局的需要，在本合同有效期内对已转让使用权的场所的面积进行调整，使场所面积扩大或缩小的，由甲乙双方协商处理。

1. 场所的交付使用

自本合同生效之日起，甲方将转让使用权的场所及相关附属设施设备按现状一次性交付乙方使用，且乙方同意按场所及相关附属设施设备的现状一次性受让。

1. 场所使用权转让期限

双方共同确认转让期限为XX年X月X日至XX年X月XX日，共五年。

**第三条 经营项目**

（一）乙方不得经营国家明令禁止的项目、服务或产品。

（二）国家有关法律法规规定经营商品或服务项目必须持有特别许可证（照）的，乙方应申请获得后方可经营。

（三）乙方必须根据甲方规定的业态布局，设置经营项目。

**第四条 使用费**

(一)使用费及相关费用。使用费标准按规定执行，一年一付,提前10天支付，每三年递增5%，具体见下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 租 期 | 租 赁 时 间 | 租 金 合 计 |
| 第一年 |  |  |
| 第二年 |  |  |
| 第三年 |  |  |
| 第四年 |  |  |
| 第五年 |  |  |
|  | **合 计：** |  |

乙方应自行缴纳水费、通讯费、物业管理、治安、卫生等一应费用，以及乙方经营所产生的全部税费。

(二)使用费调整

使用权转让期间，如遇使用场所面积调整的，由甲乙双方协商处理。如甲方同意转让且乙方同意受让，则当月使用费调整为：每平方米每天使用费（按当年递增后单价计算）×扩大或编小的面积×当月天数，其他费用不变。

1. 使用费票据

使用权转让期间，由甲方根据使用费金额（等于本条前述(一)（二）款约定计算所得)向乙方开具正规发票，如因国家政策调整等原因，甲方可相应调整收费名称。

1. **场所的检修及维护**

（一）场所须按双方约定进行年度检修。由乙方委托具有相应资质的单位对场所重要设施设备等进行每年一次的全面检修，检修报告交甲方备案，费用由乙方承担。

（二）乙方负责场所及其附属设施设备的日常养护，如有问题应及时处理。

(三)日常经营但凡涉及到需经审批方可实施的装修、维修、维护（如水、电、管线维修等）等，由乙方负责到相关部门审批。

(四)在转让期间如场所主体建筑质量出现问题，应由甲方联系相关建设单位负责处理。

**第六条 场所的装修及改造**

(一)在转让期限内如乙方需对场所进行装修，应经有关部门审批，向物管公司备案，征得甲方同意后方可进行。

(二)如装修方案可能对公用部分或相邻用户产生影响的，甲方可对该方案提出异议，乙方应予以修改，由此产生的费用由乙方承担。

(三)转让期满后，甲方对乙方在场所内装修、改造等产生的费用不做补偿。

(四)转让期间，与经营相关的广告的规格和位置，统一由乙方向有关部门审批备案。甲方有权在场所内发布公告、通知或其他告示等，但不得影响乙方正常营业。

**第七条 其他费用**

(一)乙方负责缴纳与转让相关的其他费用，包括但不限于水费、空调费、车位费等管理维护费用，该部分费用由乙方与相关部门直接结算。

(二)乙方若不按时与相关部门结清相关费用，视为违约。

**第八条 费用结算**

(一)乙方应于XX年X月XX日前向甲方支付首笔使用费。随后乙方应以场所实际交付日起，以一年为限，提前10天将使用费划入甲方指定的银行账户（户名：杭州市上城区草庄股份经济合作社 开户行：杭州联合银行机场路支行 账号：201000005506968)，乙方未能如期缴纳的，视为违约。

(二)乙方未能在约定期限内缴清使用费及其他费用的，除应缴纳未付费用外，每逾期一天，还应支付当期应缴纳费用0.5%的违约金。

**第九条 乙方承诺**

乙方向甲方承诺如下:

1. 使用
2. 乙方不得对场所使用权进行整体转让；分散转让时转让合同必须报甲方备案。
3. 乙方应正式营业前自行办理工商执照、税务登记证、卫生许可证等相关证照。
4. 租赁房屋未办理房屋不动产权证。乙方承租房屋后，进行经营活动前，乙方负责办理租赁房屋经营所需的或可能发生的所有申请报批手续，并应在取得所有必要的政府有关部门规定的验收合格证书（包括但不限于二次装修消防验收合格证书、环保批文及营业执照等）后方可正式投入使用。甲方可根据实际情况提供必要的协助，但办理上述证照及许可批文所发生的一切费用由乙方承担。若由于甲方提供的资料和租赁房屋现状原因导致乙方不能办理上述证照及许可批文等手续的，甲方不承担任何责任，乙方如有损失自行承担。
5. 乙方承诺同意接受招租标的可能存在现状，包括但不限于：租赁标的处于由租户使用状态（部分处于空置状态），目前租赁标的的全部（也可能是部分）为已装修过或需要二次装修或租户已拆除已有装修状态，该租赁标的内的装修、设施、设备等可能有损坏不能正常使用，以及出租标的内尚可能存有租户的注册地址未迁移状态。成交后，现有租户的合同重签或现有租户不重签合同的清退等工作均由甲方负责协助处理。
6. 乙方承诺与其招租的租户所签的转租合同不得违反、超越租赁合同的规定，并应向甲方备案，未经备案的乙方与租户所签的任何合同、协议以及租户自行对外所签的转租、转借、转让合同，均不具有法律效力，由此产生的责任由乙方承担。
7. 管理
8. 遵守国家相关法律法规及政策制度等，落实场所消防、服务、卫生、标价、安全等的经营管理，并自觉接受有关部门监督检查。乙方使用期间，如因乙方责任发生火灾、食物中毒、工伤事故以及其它恶性案件的，乙方必须独自承担法律及经济责任；情节特别严重的甲方有权单方面解除合同。
9. 乙方应自觉维护场所内设施设备的正常运行，不得擅自增加场所内的用电及照明设备，不得对场所及附属设施进行擅自拆改，如遇问题应及时保修，因乙方原因造成的设施设备的损坏，乙方应承担全部责任；使用期满后，乙方应在10天内将使用期间添置的设施设备等做好处理清运工作。
10. 协助、配合甲方在场所内组织的相关活动；加强人员管理，对因乙方原因引起的投诉，乙方应尽全力解决，无法妥善解决的，乙方需承担相应责任。
11. 使用期间，乙方不得以甲方名义从事任何经营活动或贷款，自行缴纳税务、工商部门的各项税款及费用，其一切债权债务与甲方无关。

**第十条 甲方承诺**

甲方向乙方承诺如下：

1. 保证乙方使用期间乙方的正常经营不受干扰，并为乙方经营提供必要、合理、便利的保障及协助。
2. 使用期满后，若甲方继续以招拍方式对外转让使用权，且乙方能严格遵守并履行本合同有关约定的,甲方承诺乙方在同等条件下享有优先受让权。

**第十一条 不可抗力**

(一)以下情况视为不可抗力，受到损失的一方不能要求对方承担赔偿责任：

1、由于战争、火灾、水灾、地震、台风、风暴、骚乱等原因造成的损失、损毁。

2、其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

(二)以上情况如属可预见性的，且由于一方预防不到位而引起的损失、损毁由相关方自行承担。

**第十二条 使用权终止**

(一)提前终止

1、通知终止

转让期内的前三年，乙方不得单方面终止合同；转让期内第四年开始，乙方可提前180天向甲方提交提前终止使用的书面申请，甲方在确认乙方没有任何欠款、重大违约行为和遗留问题、且留存足额履约保证金的情况下，在30天内发出有条件同意乙方终止使用的书面答复。

1. 违约终止、
2. 按照合同相关约定，乙方未能及时缴纳使用费及其他应付费用的，在收到甲方相关催缴通知后10天仍未足额缴纳的，甲方有权终止使用转让。
3. 甲乙双方在转让期间不得擅自解除合同，由此产生的损失由违约方承担。

因甲方擅自解除合同而终止转让，甲方应支付给乙方缴纳履约保证金等同金额的违约金。

因乙方擅自解除合同而终止转让，乙方缴纳的履约保证金不予返还，并追究由此产生的损失。

3、其他终止

a、乙方破产。

b、因政府有关的法律法规以及政策的调整，导致甲方无法继续履行本合同的，甲方应通知乙方终止使用，并根据相关政策对乙方损失给予补偿。

4、协议终止

经双方协商一致同意，可在任何时候终止本合同。

1. 自动终止

本合同约定的使用期满后，本合同自动终止。

1. 使用权终止相关事宜
2. 使用权终止不影响本合同所约定的赔偿、补救及违约金效力等。
3. 乙方应在使用权终止后\_10天内，将所使用场所及其附属设施设备归还甲方，并确保其完整性、适用性等，如发现非甲方造成的设施设备、财产物品等的毁损或灭失的，乙方应承担赔偿责任。
4. 若乙方逾期未迁离场所的，甲方有权收回场所，并按当期使用费的2倍向乙方收取场所占用费；同时，在此期间甲方不负责乙方相关物品的保管责任，由此产生的损失由乙方负责。

**第十四条 解决争议方式**

本合同在履行过程中若发生争议，双方应协商解决；协商不成，可向标的物所在地人民法院提起诉讼。

第十五条附则

1. 本合同标题仅为方便索阅而设，不影响本合同解释。
2. 场所财产保险由甲乙双方自行商定。
3. 本合同一式柒份。甲方叁份，乙方叁份，交易主管部门壹份。
4. 本合同自双方签字盖章后生效。

**第十六条 其他**

其他未尽事宜甲乙双方友好协商解决。

甲方（公章）：
 乙方（公章）：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

XX年 月 日
 XX年 月 日