

商业网点租赁合同

(标段___)

合同编号:

甲方(出租人): 杭州市摄影服务公司
住所地: 杭州市西湖区灵溪南路3号
联系人: _____ 联系方式: _____

乙方(承租人): _____

送达地址:

联系人: _____ 联系方式: _____

根据国家、省有关法律、法规和本市的有关规定,甲、乙双方在自愿、公平、诚信、等价有偿原则的基础上,同意就下列商业网点租赁事项,订立本合同,并共同遵守。

第一条、商业网点基本情况

1、甲方经公开招租后将坐落在西湖风景名胜区的商业网点(具体网点详见下表,以下统一简称为“商业网点”)出租给乙方使用,商业网点在本合同项下为统一整体不得拆分,不得进行个别网点承租及退租,合计出租面积约为___平方米。

2、乙方已对商业网点详细查看,对其性质、用途及装修、设施状况等充分了解并表示认可,并无异议,确认各项条件及状况均能满足其租赁用途、符合乙方要求及合同目的。

3、乙方保证所租赁的商业网点经营业态为商业(以办理营业执照经营范围和甲方及景区职能部门要求为准),不得擅自更改。

序号	网点地址	面积(m ²)	年租金(元)
1			
2			
3			
4			
5			

第二条、租赁期限

1、上述商业网点租赁期为1年，自2025年12月31日起至2026年12月30日止，以实际交付之日起算租期。若原承租人未能在原合同2025年12月30日租期届满后7个工作日内交还商业网点的，甲方有权延迟交付，乙方同意无条件等待该租赁商业网点的清退，直至交付止，等待期间不得要求退回已交的首期租金、履约保证金、交易服务费或修改《商业网点租赁合同》。

2、甲方、乙方签署《交付确认书》后，即交接完毕，签署之日为该商业网点实际交付日。

3、租期届满，甲方有权收回房屋。甲方将在本合同租期届满前开始公开招租，同等条件下，乙方享有优先承租权，乙方应提前告知甲方并参与竞租，否则视为乙方放弃上述权利。乙方未在公开招租中取得承租权的，乙方应于租期届满日前返还商业网点并完成全部移交手续。

第三条、商业网点租金

(一) 合同总价：金额（人民币大写）_____，小写¥_____元。

(二) 支付方式：房屋租金乙方按年支付，先付后用。

1、乙方在本合同签订生效后3个工作日内，将年的租金及履约保证金支付至杭州产权交易所有限责任公司指定账户。否则视为乙方构成根本违约，甲方有权单方面解除本合同。

杭州产权交易所有限责任公司收款账户：

户名：杭州产权交易所有限责任公司

开户行：杭州银行市民中心支行

账号：3301040160002045899

甲方收款账户：

户名：杭州市摄影服务公司；

开户行：杭州银行股份有限公司延中大楼支行；

账号：3301041060004183194

第四条 履约保证金

(一) 乙方缴纳的履约保证金为年租金的10%。履约保证金（人民币大

写) _____元整, 小写¥ _____元;

(二) 租赁期限内, 乙方应保证履约保证金保持足额状态, 甲方有权在乙方发生任何违约或欠付任何费用后的 5 个工作日内从履约保证金内扣除相应费用。乙方应在收到甲方书面通知之日起 5 个工作日内补足履约保证金, 本合同履行期限内, 乙方出现累计三次未补足或逾期补足、扣除履约保证金 50%以上等任一情形的, 视作乙方根本违约。

(三) 履约保证金的退还: 本合同期满或提前解除的, 在乙方按本合同约定返还商业网点、注销以该房屋为营业住址的相应证照, 向甲方交还甲方出具的履约保证金收据, 付清租金、水、电、赔偿款、违约金等各种费用且经甲方书面确认后, 剩余履约保证金由甲方在 5 个工作日内一次性无息退还给乙方。

第五条、甲方责任

甲方应保证出租商业网点的基本使用功能, 负责对商业网点主体结构的维修, 不负责前租户遗留装饰装修及设备、乙方装饰及添置设施的管理及维修。甲方需维修时, 提前 15 个自然日书面通知乙方, 乙方应积极协助和配合。因乙方阻挠而产生的后果, 则概由乙方负责。

第六条、乙方责任

1、合同签订后, 乙方须在 2 个月内办妥营业执照及经营手续 (营业执照中的经营人需与承租人一致、经营范围与承租项目业态相符), 无正当理由逾期办理的, 视为乙方构成根本违约。

2、租赁期间, 乙方应做好门前三包, 防火安全, 综合治理和安全保卫等工作, 乙方应执行当地有关部门规定, 承担全部责任并接受、服从甲方的监督检查。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商业网点有关的费用, 均由乙方承担。

3、因乙方经营租赁商业网点所产生的包括但不限于水、电、网络、电话、物业等相关费用由乙方全额承担并支付, 双方按以下约定缴纳相关费用:

(1) 由甲方代缴代扣的, 接到甲方通知后十五天内, 乙方支付给甲方, 逾期支付的, 按本合同第十条违约责任第七款处理。

(2) 由乙方直接缴纳给相关部门的, 乙方应自行、及时、足额缴纳, 因拖欠费用导致的处罚等事项由乙方负责承担。



(3) 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商业网点有关的费用，均由乙方承担。

4、在租赁期限内，乙方保证在该租赁商业网点所规定的用途范围内，遵守公安、消防、城建、环卫、市政、工商、税务、卫生等部门的管理规定，按国家规定依法经营，自行负责办理相关手续和支付相关费用。

5、乙方必须保持租赁区域内秩序安定和稳定，不得在承租区域内从事违法、违纪活动。乙方不得在承租网点内存放易燃易爆等危险物品，不得将有毒或爆炸物品带入网点。由于乙方原因，导致租赁区域内发生的任何纠纷或者事故，包括但不限于火灾、烟雾、水浸或任何物质的溢漏等而造成的人身伤亡和财产损失，由乙方自行负责处理并承担因此产生的各种后果，乙方确保甲方免于因此而遭受或产生任何索赔、诉讼、损害及费用支出等事项。因不可归责于乙方的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，有关赔偿由双方协商确定。

6、乙方经营中所需的一切货物、材料等，由乙方自行处理运输及仓储事宜。

7、因乙方自身原因（包括但不限于乙方的员工、亲友、访客及其受许可人在使用、管理、维护商业网点过程的失责行为、违约行为、侵害行为）或因对商业网点使用、管理、维护不当等原因而造成财产或人身损害时，乙方自行解决由此引发的纠纷，并自行承担由此导致的损害赔偿结果。

8、乙方未经甲方书面同意自行暂停营业的，甲方按照暂停营业的天数，以1000元/天为基准向甲方支付违约金，甲方有权从履约保证金中扣除。

9、承租后网点装修风格需与景区周边商业环境相匹配，同时提升网点外貌和经营形象，装修时不得破坏原建筑结构和性质；租赁期限内，如水、电、暖气、门、窗、外立面、设备设施等出现损毁的，均由乙方负责维修并承担维修费用。若网点归还时乙方未维修完好的，由甲方负责维修，乙方承担后期维修所产生的一切费用，甲方有权在履约保证金内扣除维修相关费用。

10、乙方不得擅自改变商业网点的结构和使用性质，如需对商业网点进行改造、装修或增扩设备，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门办理审批同意手续后，方可进行。

11、乙方不得擅自将商业网点转租、转借他人或调换使用（政府要求行为除外）。乙方保证其在商业网点内的一切商业活动符合中国法律、法规和政府的规

定，负责承租范围内各项秩序的维护和管理。

12、因西湖风景名胜区是国家 5A 级景区和世界文化遗产，承租网点位于景区范围内，乙方应教育工作人员自觉维护景区“窗口”形象，使用的经营设施必须符合风景区景观要求，自觉接受甲方和职能主管部门监督、管理和相关处理。

13、乙方作为其经营范围安全的第一责任人，要充分考虑该经营范围内的安全，要遵守与甲方签订的安全责任书，落实好商业网点的安全保卫工作，自觉接受甲方的监督管理，配合甲方及相关部门的业务指导、检查，对发现的问题，积极做好整改。若遇重大活动，乙方服从景区统一安排，若因此致使乙方无法正常营业的，由乙方自行承担责任，甲方不予补偿及退还租金。

第七条、租期届满处理

1、乙方应在本合同的租期届满日前，将租赁商业网点处于空置状态交还甲方；或在本合同因任何原因提前解除后的 20 个自然日内（最迟不超过租赁期限届满之日），将租赁商业网点处于空置状态交还甲方。任何情况下乙方搬离租赁商业网点所产生的一切有关费用由乙方自行承担。乙方逾期返还租赁商业网点或逾期办理退租手续的，每逾期一日，乙方应按原每日租金的 2 倍向甲方支付该房屋占有使用费，同时商业网点内的所有物品视为乙方放弃所有权，甲方可对遗留物品、设施及设备进行清理，乙方应当向甲方支付相应清理费用。

2、商业网点返还前，乙方应自行拆卸并搬走所有其在该物业内的物品及添设的电器设备。凡该房屋内依附在建筑物上的装修及所有改建后的设施，乙方不得随意拆除或损坏。如果乙方的拆卸或搬迁给该网点或甲方的任何其他财产造成损坏，乙方应立即予以修复或在履约保证金中扣除，不足部分向甲方做出赔偿。

3、对于商业网点返还时或乙方未按时返还时仍遗留在该物业内属乙方所有的物品或附着物，甲方有权径直处理且无须对此作出任何赔偿，亦无须就该处理造成任何损失向乙方或任何第三方负责，乙方应向甲方支付清理该房屋及有关的所有费用。

4、租赁期届满或合同解除后，乙方须在 7 个工作日内自行注销以该租赁商业网点为营业住址的相应证照，逾期未注销的，即使乙方已未实际使用房屋，仍视为乙方继续占用该网点，每逾期一日，按原每日租金的 2 倍支付房屋占有使用费。



第八条、双方约定的其他事项

1、租赁商业网点的移交在甲方和乙方之间进行。

2、该出租商业网点的质量、面积、具体位置及水电状况等情况均以现场展示为准，商业网点内现有装饰、装修及设备甲方不负责拆除改造，前租户遗留设施设备乙方需使用或拆除的，由乙方自行负责，乙方因使用前租户遗留设施设备遭受任何损害或损失的，与甲方无关，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

3、本合同首部载明的送达地址、联系方式作为本合同项下事项的通知送达地址及电子送达方式，如因履行本合同发生诉讼的，上述地址、手机号码作为法院的送达地址。甲方及法院有权通过向乙方预留的手机号码发送信息的形式作为通知乙方的约定途径。

第九条、不可抗力等

1、在租赁期内，因不可抗力、城市规划或市政建设需要拆除、改造乙方租赁的商业网点或因政府因素收回该出租商业网点，致使本合同不能继续履行，不视为甲方违约，甲方无需另行赔偿或补偿，租金按照乙方实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

2、因政府实施征收、收购、置换该商业网点，所产生的补偿款、收购款归属甲方，与乙方无关，本合同解除终止。

第十条、违约责任

1、租赁期内，甲方无正当理由，提前收回该商业网点的，甲方应按当年月租金的2倍向乙方支付违约金。

2、乙方未经甲方同意中途擅自终止本合同的，乙方已支付的租金与履约保证金不予退还，同时乙方应按当年月租金的2倍向甲方支付违约金。

3、乙方在租期内违法违规经营被景区属地各管理部门处罚或经新闻媒体曝光的，每次支付违约金10000元；被区以上相关政府部门处罚或经新闻媒体曝光的，每次支付违约金20000元。乙方应在收到甲方书面通知之日起5个工作日内完成缴纳，逾期未支付，甲方有权从履约保证金内扣除相应费用，租赁期限内以上情况累计达到3次，视为乙方构成根本违约。若上述违约金不足以弥补甲方实际损失的，乙方应另外支付赔偿款至满足甲方实际损失额为止。

4、合同签订3个工作日内，未将年租金及履约保证金支付至杭州产权交易

所有限责任公司指定账户，则视为乙方构成根本违约，甲方有权单方面解除本合同，并将乙方因参与竞租所缴纳的交易保证金，由杭州产权交易所有限责任公司扣除相关手续费用后归甲方所有。

5、乙方因违反消防和安全生产工作导致甲方被政府相关部门处罚、向任何第三方承担违约责任以及给甲方造成损失的等任一情形的，视为乙方构成根本违约。

6、乙方出现本合同约定的任一构成根本违约情形的或乙方有下列行为之一，甲方有权单方面解除本合同，收回该商业网点，乙方已付的履约保证金及租金不予退还，且乙方应按月租金的2倍向甲方支付违约金，由此造成甲方其他损失的，乙方应予以继续赔偿，并承担由此而产生的一切法律责任。同时乙方应承担甲方主张合法权益所支出的各项合理费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、公证费、鉴定费、交通差旅费、律师费等）：

(1) 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该商业网点进行违法活动的；

(2) 未经甲方同意，擅自拆改、变动商业网点结构，或损坏商业网点；

(3) 未经甲方同意，乙方擅自将商业网点转租、转借他人或调换使用的（政府要求行为除外）。

(4) 拖欠其他应付费用达15天以上的。

(5) 未经甲方同意，乙方擅自连续停业15天以上的。

(6) 本合同约定的其他解除情形。

第十一条、 管辖

因履行本合同发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的依法向商业网点所在地人民法院起诉。

第十二条、 其他

1、本合同未尽事宜经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议，与本合同具有同等法律效力，补充条款和本合同规定不一致的，以补充条款为准。

2、本合同项下的附件作为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，经甲、乙双方签字盖章后生效。（注：个人承租的签名加按手印，单位承租的法定代表人或负责人签名并盖公章。）

(以下无正文)

甲方（出租人）（签章）：



法定代表人或授权代表（签字）：

地址：杭州市西湖区灵溪南路3号

联系人：

联系电话：0571-87996549

签订日期：

乙方（承租人）（签章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

地址：

联系人：

联系电话：

签订日期：