

合同编号：_____

房屋租赁合同

出租人：杭州_____（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》、《浙江省房屋租赁管理条例》以及本市有关法律、法规之规定，甲乙双方在自愿、平等、诚实信用的基础上，经充分协商，就乙方承租甲方有权出租的房屋事宜，订立本合同，并共同遵守。

一、租赁标的

1.1 租赁房屋位于：_____，双方确认的建筑面积为：_____平方米。其他情况：_____。

1.2 甲方系该租赁房屋的权利人（或受权利人委托的出租人），依法有权将该房屋出租给乙方。

1.3 乙方对甲方所要出租的该房屋及有关设施已作了充分了解并愿意承租该房屋。

二、租赁房屋的用途

2.1 乙方承租上述房屋仅作为_____用途，使用业态_____。

2.2 乙方将租赁标的物用于本合同约定用途以外的其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规规定办理改变租赁标的物用途的报批手续，甲方可根据实际情况提供必要的协助，但所需费用均由乙方承担。

2.3 乙方在租赁标的物内进行经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规要求），甲方可根据实际情况提供必要的协助，相关费用均由乙方承担。乙方应严格按照该等执照、批准证等证书或许可证的规定进行经营活动。租赁期间，乙方经营必须符合甲方统一经营业态，按申报内容合法经营，如改变经营内容，必须取得甲方书面同意。

2.4 乙方必须依法从事经营活动，不得销售假冒伪劣商品、违禁物品、侵犯他人商标权或知识产权的，或进行其他违反法律、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。

三、租赁期限

3.1 房屋租赁期限为__年，自____年__月__日起至____年__月__日止。

3.2 甲方根据乙方提出的书面申请，给予乙方免租装修期，但不得超过该处房产招租时公示的免租期时长。免租装修期内，乙方无需支付租金，但发生的水、电、燃气、电话费等，仍需按实支付。若乙方于免租装修期届满后未能完成装修并开业，乙方可继续装修，但须向甲方支付租金及其他实际发生的费用。

3.3 甲方根据前款给予乙方的免租金装修期，减免租金的计算标准应按合同约定的首年房屋租金标准确定，即使乙方未在首年提出申请或实际享受免租金装修期。

3.4 租赁期间，非出现本合同约定的情况，乙方擅自解除本合同、提前退租，乙方已履行合同期限未过半的，应按首年租金标准补足前款约定的免租金装修期期间的租

金；乙方已履行合同期限过半的，应按首年租金标准补足前款约定的免租金装修期间的一半租金。该补足部分并非违约金，在乙方补足租金后，甲方仍有权根据合同约定要求乙方承担违约责任。

四、房屋租金、保证金、其他费用及支付方式

4.1 房屋租金

4.1.1 第一年房屋租金标准为人民币（大写）_____（¥_____）。

4.1.2 房屋租金每_____支付一次，先付后用，第一期租金费用计（大写）（¥_____）于本合同签订后三日内支付，此后每期租金乙方需提前15日支付；从第二年起（包括第二年），每年的房屋租金在上一年基础上递增3%；则第二年房屋租金为人民币（大写）_____（¥_____）；则第三年房屋租金为人民币（大写）_____（¥_____）；则第四年房屋租金为人民币（大写）_____（¥_____）；则第五年房屋租金为人民币（大写）_____（¥_____）。

4.2 保证金

4.2.1 租赁保证金为人民币_____元，于本合同签订之日由乙方一次性向甲方缴纳。该保证金不是乙方预付的租金和其他费用，仅是乙方履行本合同约定的义务的担保。

4.2.2 租赁期间，如果乙方有违约行为，甲方有权直接抵扣乙方向其缴纳的租赁保证金（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救办法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，但甲方应在抵扣行为发生后3个工作日内书面告知乙方；乙方应在接到钱款抵扣通知的10个工作日内把被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足并存放于甲方，甲方损失超过租赁保证金的，仍有权追索。

4.2.3 甲方须在本合同结束及乙方把租赁标的物交还给甲方，且双方就租赁关系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），但本合同有约定的除外。

4.3 其他费用

乙方须自行负担与租赁标的物使用有关的水、电、燃气、通讯、设备、餐饮垃圾清运费、物业费、能耗费及其他营运费用，并按时缴纳。管道天然气的使用，由乙方自行向燃气公司申请开户并由燃气公司承接安装，所发生的费用由乙方自行承担。

4.4 付款方式

乙方依据本合同应支付的保证金和租金可以按银行转帐方式存入甲方指定的帐户（但应向甲方提交相关转帐凭证复印件，以便甲方核实），或将支票送至甲方法定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，应向乙方出具相应发票或收款凭证。甲方指定银行账户如下：

开户银行：杭州银行湖墅支行

收款人名称：杭州宸寓运营管理有限公司

银行账号：3301040160012426345

五、房屋交付

5.1 甲方应于乙方付清本合同约定的首期租金和保证金后五日内，将本合同约定的

租赁房屋交付给乙方使用。

5.2 甲乙双方交付、接收租赁房屋时，应当签署一份交接书，交接书应当载明交接日期及租赁房屋之状况；交接书一旦签署，视同乙方已实际取得租赁房屋使用权，则甲乙双方的交付、接收义务立即完成。

六、房屋使用要求和维修责任

6.1 乙方所租赁的房屋物业费及其附属设施、设备，其日常的维修保养由乙方负责，费用由乙方承担。

6.2 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。

6.3 租赁期间，因乙方（包括乙方的雇员或顾客）使用不当或人为造成的，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，均由乙方负责维修，并承担维修费用。

6.4 在本合同期限内，乙方根据业务需要，在不影响房屋结构安全和消防安全的原则下，可以对该房屋进行装修、改动，但装修、改动方案必须先经甲方书面认可，且装修、改造、修改及其他改进应报杭州市政府有关部门审批同意方可实施，相关费用由乙方承担。

6.5 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。

6.6 租赁期间，防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任、费用，服从甲方监督检查。乙方需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。

七、标识与广告

7.1 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。

7.2 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。

八、转租、转让和续租

8.1 租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自对租赁房屋进行转让、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）。

8.2 租赁期限届满后，甲方有权无条件收回租赁房屋，乙方应将租赁房屋如期交还给甲方。

如甲方对租赁房屋不进行公开招租的，乙方若需要继续承租该房屋，则应于租赁期届满日前不少于 3 个月，向甲方书面提出续租要求，经甲方同意后，双方可重新签订租赁合同，续租期内的租金等费用由双方另行协商确定。在同等条件下，乙方享有优先租赁权。

如甲方对租赁房屋进行公开招租的，甲方根据最高价中标原则确定承租人。乙方若需要继续承租该房屋的应当参加投标，并按照甲方招标文件的规定享有优先租赁权；如甲方未确定由乙方承租的，则乙方仍应将租赁房屋交还甲方。

8.3 如乙方未在上述期限向甲方书面提出续租要求或未在规定期限内参加投标，视为乙方放弃续租，本合同在租赁期满时自动终止。甲方有权携同租赁标的物未来的任何租户或有关人士在租赁期结束前的所有合理时间内，预先通知乙方后勘察租赁标的物，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

8.4 在租赁期内，甲方承诺不出售租赁标的物。

九、租赁标的物的交还

9.1 交还日期及适用范围

9.1.1 乙方应当于本合同约定的租期结束之日前交还租赁标的物。

9.1.2 除租赁期限届满，正常终止合同外，如果甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同提前解除或终止之日起 10 日内交还租赁标的物。

9.1.3 乙方如以租赁房屋为住所办理了工商营业执照的，必须在此期间迁走营业执照并付清工商管理费等费用，否则应按本合同第 9.3.2 条的约定向甲方支付占用费。

9.2 交还状况及装修和附属设施、设备的归属

9.2.1 合同结束（不论基于何种原因，包括但不限于提前解除、终止或租赁期限届满），甲方有权要求乙方按下述方式交还租赁标的物：乙方自费将租赁标的物内的由其出资添置的可移动设备、用具等物品搬离租赁标的物，租赁标的物交还时的状况应当与乙方在最后一段正常营业时间时的状况一致；对于不可移动的装修装潢以及其他设施设备，乙方自愿放弃，该部分财产无偿归甲方所有，双方均无需补偿；但甲方也可要求乙方将该部分进行拆除或恢复原状，乙方应在甲方指定的期限内拆除或恢复原状并自行承担相关费用，如乙方不按甲方要求拆除或恢复原状，甲方有权拒绝接收，并按本合同 9.3 条逾期交还处理；甲方也有权指定第三方对房屋恢复原状，由此产生的费用及对甲方造成的其他损失均由乙方承担。

9.2.2 如果租赁标的物交还时主体结构有变动的，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施予以恢复，由此产生的一切费用和开支由乙方负担。

9.3 逾期交还的后果

9.3.1 如果乙方逾期超过 30 日仍未按照本合同规定交还租赁标的物，则乙方自愿放弃遗留在租赁标的物内的所有物品和设施的所有权益，交由甲方处理，甲方有权任意处置。

9.3.2 乙方逾期交还租赁标的物，除应该依照合同最后一个月的标准交付逾期期间的租金等各项费用外，每天还应按照合同最后一个月日租金的 2 倍向甲方支付占用费，直至乙方交还租赁标的物或甲方收回租赁标的物为止，如因此而给甲方造成其他经济损失的，乙方还应负责赔偿。

9.3.3 乙方逾期交还租赁标的物的，甲方有权对租赁标的物采取停电、停水、封门等措施，由此产生的一切损失和不利后果均由乙方承担。

十、合同的变更、解除、终止

10.1 租赁期限内，如需变更本合同之条款，应经双方协商一致，最终以书面方式签订补充、修改协议。

10.2 乙方有下列情形之一，甲方有权解除本合同，无条件收回房屋，没收乙方保证金并追究乙方违约责任。同时，甲方有权对租赁房屋采取停电、停水、封门等措施，由此产生的一切损失和不利后果均由乙方承担：

10.2.1 乙方未按时足额支付租金或其他费用，逾期时间超过 30 日的；

10.2.2 未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自改变房屋用途和经营内容的；

10.2.3 未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自更改或拆除租赁房屋的主体结构或其任何部分或任何附属设施；或严重损坏租赁场所内的附属设施、公共区域或公共设施，致使不能正常使用的；

10.2.4 未经甲方书面同意，乙方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）；

10.2.5 乙方在租赁房屋内进行违法活动的；

10.2.6 乙方有其他违约行为，或者乙方丧失履约能力的。

10.3 甲方有下列情形之一，乙方有权解除本合同并追究甲方违约责任：

10.3.1 甲方未按时将租赁房屋交于乙方，经乙方书面催告后 30 日内仍未交付的；

10.3.2 甲方有其他违约行为，使乙方无法继续使用租赁房屋的。

10.4 有下列情形之一的，本合同自行终止，乙方需立即将房屋腾退归还给甲方，并按实际租赁使用的期间向甲方支付房屋租金，结清其他费用。甲乙双方互不承担违约责任，互不赔偿对方损失：

10.4.1 因不可抗力，致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的；

10.4.2 租赁房屋因城市建设等需要被依法列入征收或搬迁范围的；

10.4.3 非甲乙双方因素致使合同终止的其他情形。

10.5 本合同期限届满，双方对是否续租未达成一致意见的，本合同即自行终止。

十一、违约责任

11.1 双方任何违反、不遵守本合同，或未履行或未完全履行其于本合同项下的责任和义务都将构成违约。违约方应当承担对方主张权利而产生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费、担保费等）。

11.2 因甲方原因造成租赁房屋逾期交于乙方的，由甲方按乙方已付租金金额千分之一/天的标准向乙方支付违约金。

乙方逾期支付房屋租金的，由乙方按当年租金总额千分之一/天的标准向甲方支付违约金，直至付清为止。

11.3 租赁期间，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使租赁房屋损坏或造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，由乙方负责赔偿。

11.4 租赁期间，非出现本合同约定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收回租赁房屋的，甲方应按当年租金标准的 3 个月租金向乙方支付违约金。若违约金不足以抵付乙方损失的，甲方还应根据乙方实际经济损失补足差额。

11.5 租赁期间，非出现本合同约定的情况，乙方擅自解除本合同的，提前退租的，乙方应按当年租金标准的3个月租金向甲方支付违约金，若违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应根据甲方实际经济损失补足差额。

11.6 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求，装修房屋或者增设附属设施，或者擅自破坏房屋结构和附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状。若因上述原因造成甲方遭受损失的，乙方应赔偿甲方由此产生的一切损失。

11.7 未经甲方书面同意，乙方擅自改变房屋用途和经营内容，或乙方擅自将该房屋部分或全部转让、转包、转借、转租、分租给他人的，乙方应按首年租金总额的50%向甲方支付违约金，并承担甲方因此所遭受的一切损失。

11.8 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。

11.9 租赁期间，甲方在收到相关职能部门关于乙方投诉3次以上的，甲方有权终止合同。

11.10 租赁期间，如乙方违反以下情形的，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，因甲方收回房屋产生的费用由乙方承担：

11.10.1 租赁期间，该处房产不得用于开设私人会所，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。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。

11.10.2 租赁期间，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，已经设置的应整改拆除。

11.10.3 租赁期间，甲方有权对房产进行不定期巡查，乙方须无条件配合。

11.10.4 今后若省、市、区出台涉及会所整治的相关文件，乙方应按最新文件无条件配合并遵照执行。

十二、不可抗力

12.1 本合同所述之不可抗力是指双方当事人在订立本合同时不可预见，对其发生和后果不能避免并不能克服的事件。包括地震、洪水、风灾、暴雨、火灾、战争、严重的动乱等自然灾害与社会事件，以及国家法律、法规、政策之调整。

12.2 遇有不可抗力的一方应立即以书面方式通知另一方，并在30天内提供不可抗力之详情及合同无法履行之理由的证明文件。该证明文件应由不可抗力发生地的权威机构出具。

12.3 因不可抗力而致使本合同的一方或双方不能履行、部分不能履行或需延期履行本合同义务的，遭受不可抗力的一方或双方在履行了12.2条款义务的情况下可免除责任。

十三、通知与送达

13.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其它通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。

甲方：杭州宸寓运营管理有限公司

地址：

电话：

传真：

联系人：

乙方：

地址：

电话：

传真：

联系人：

13.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第三个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以传真的方式，则发出时视作已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

13.3 甲方在乙方租赁标的物门口或其他醒目位置张贴的与本合同有关的通知或文件，即视为已合理送达乙方。

十四、法律适用

14.1 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，应向租赁标的物所在地人民法院起诉。

14.2 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

十五、其他

15.1 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。

15.2 本合同自甲乙双方签署后生效，合同一式四份，甲、乙双方各执二份，具有同等法律效力。

15.3 双方需要约定的其他内容：乙方未履行《房产租赁安全管理责任书》及消防、文明创建、食品安全、垃圾分类等义务，或因此受到主管机关处罚，且在甲方发出整改通知后的15天内对上述行为仍未予以纠正的，甲方有权解除合同。

合同签署：

甲 方： 杭州宸寓运营管理有限公司 (盖章)

授权代表： _____ (签字)

签订日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

乙 方： _____ (盖章)

授权代表：_____（签字）

签订日期：_____年_____月_____日