**房屋租赁合同**

 合同编号：

**出租人： 杭州拱墅投资发展有限公司 （以下简称甲方）**

**承租人： （以下简称乙方）**

根据《中华人民共和国合同法》、《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： 杭州市米市巷14幢1单元206室 ，双方确认的建筑面积为：54.84 平方米，房屋所有权证号： 杭房权证拱移字第0110555号 。

其他情况： 。

装修状况： 。

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做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住宅用途使用。

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。

**三、租赁期限**

3.1 房屋租赁期限为 **3**年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

3.2 本房屋招租无免租金装修期。

**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第一年房屋租金为人民币（大写） 元（￥ ）。

4.1.2房屋租金每 半年 支付一次，先付后用，第一期租金（大写） 元（￥ ）于本合同签订后三个工作日内支付至杭州产权交易所有限责任公司账户，此后每期租金乙方需提前15日直接向支付至甲方指定账户；从第二年起（包括第二年），每年的房屋租金在上一年的基础上递增 5 %；则第二年房屋租金为人民币（大写） 元（￥ ）；则第三年房屋租金为人民币（大写） 元（￥ ）。

4.2 保证金

4.2.1 租赁保证金为人民币 元，于本合同签订之日起3个工作日内由乙方一次性缴纳。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交纳的租赁保证金（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个工作日内书面告之乙方；乙方应在接到前款抵扣通知的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（不论基于什么原因）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）。

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费、电费、电话费、电视收视费、互联网费、供暖费、 燃气费、物业管理费及除甲方承担的相关税款外的其它费用，并按时缴纳。管道天燃气的使用，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：

收款人名称：杭州拱墅投资发展有限公司；

开户银行：

银行账号：

**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。

1. **房屋使用要求和维修责任**

6.1 乙方所租赁的房屋及其附属设施、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，乙方根据居住需要，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、修改及其它改进应报当地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，并服从甲方监督检查。

**七、****转租、转让和续租**

7.1 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借、转租、分租。

7.2 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，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，如乙方愿意按照投标最高价继续承租的，则可优先考虑由乙方承租；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。

7.3 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。

7.4 在租赁期内，甲方如需全部或部分出售租赁标的物，应通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权。

**八、租赁标的物的交还**

8.1 交还日期及适用范围

8.1.1 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。

8.1.2 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。

8.1.3 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。

8.2 交还状况及装修和附属设施、设备的归属

8.2.1 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居住时间时的状况一致；对于不可移动的装修装潢以及其他设施设备，如不影响甲方继续出租的，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；如影响甲方继续出租的，应甲方要求，乙方应当将房屋恢复原状，并自行承担相关费用。

8.2.2 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。

8.3 逾期交还的后果

8.3.1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。

8.3.2 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基本租金的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。

8.3.3 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。

**九、合同的变更、解除、终止**

9.1 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。

9.2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：

9.2.1 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；

9.2.2 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；

9.2.3 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；

9.2.4 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）；

9.2.5 乙方在租赁房屋内进行违法活动的；

9.2.6 乙方有其他违约行为，或者乙方丧失履约能力的。

9.3 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：

　　9.3.1 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；

9.3.2 甲方有其他违约行为，使乙方无法继续使用租赁房屋的。

9.4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：

9.4.1 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；

9.4.2租赁房屋因城市建设等需要被依法列入征收范围的，或因城市建设发展等需要进行搬迁的。

9.4.3非甲乙双方因素致使合同终止的其他情形。

9.5 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、违约责任**

10.1 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）。

10.2 因甲方原因造成租赁房屋逾期交于乙方的，则房屋租期顺延。

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。

10.3 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。

10.4租赁期间，非出现本合同约定的情况，乙方擅自解除本合同的，提前退租的，乙方应按合同约定未履行部分租金的二倍向甲方支付违约金，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。

10.5 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。

**10.6未经甲方书面同意，乙方擅自改变房屋用途，或乙方擅自将该房屋部分或全部转包、转借、转租、分租给他人的，乙方应向甲方支付第一年年租金50%计的违约金 万元，如违约金不足以支付甲方所遭受的损失，乙方仍应赔偿甲方因此所遭受的损失。**

10.7 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。

**十一、不可抗力**

11.1 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，以及国家及当地法律、法规、政策之调整。

11.2 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。

11.3 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。

**十二、通知与送达**

杭州拱墅投资发展有限公司与 (公司/个人)就本合同中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

12.1 (公司/个人)公司确认下列地址为送达地址

 电话 ，收件人 (手写，签字，公司盖章)

本人(公司)指定下列现代通讯方式送达：(手机短信接收号码 ，传真接收号码 ，电子邮箱地址 )。

12.2该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入伸裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

12.3 (公司/个人)的送达地址需要变更时应当履行通知义务，通过 的方式向杭州拱墅投资发展有限公司进行通知。

12.4在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务， (公司/个人)未按前述方式履行通知义务，双方所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址，对于上述当事人在合同中明确约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应当视为送达。

**十三、法律适用**

13.1 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。

13.2 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。

**十四、其他**

14.1 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，均遵照国家及租赁标的物当地有关法律、法规、规范性文件和政策执行。

14.2 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。

**14.3 双方需要约定的其他内容： 。**

**合同签署：**

甲 方： （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

乙方身份证复印件附后