**房屋租赁合同**

本合同各方：

出租方：杭州商旅新侨酒店管理有限公司 （以下简称甲方）

法定代表人：沈幼强

住所：杭州市上城区解放路226号

电话：0571-87076688 传真：0571-87071428

承租方: （以下简称乙方）

法定代表人：

住所：

电话： 传真：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实守信的基础上，经协商一致，在浙江省杭州市上城区订立本合同。

 **一、租赁物业概况**

甲方出租给乙方的物业座落于杭州市上城区 解放路226 号主楼3楼内(以下简称租赁物业，具体位置见平面图【附件一】)，建筑面积为1023平方米，本次租赁物业的租赁面积约为 1023 平方米（双方同意租金计算以本合同约定的租赁面积为准）。乙方已对租赁物业进行查看，确认该物业符合自身租赁使用需求。

**二、租赁用途**

2.1租赁物业乙方业态与已登记的经营范围一致，但经营范围不得与甲方经营的客房和餐厅雷同，在未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未批准前，乙方不得擅自改变上述约定的使用用途。

2.2乙方使用该物业从事经营活动时，应遵守国家及当地政府制定的法律、法规、其他规范性文件及社会公序良俗。

2.3乙方自行办理经营许可等开业前的一切行政审批手续，如在办理过程中，需要甲方提供现有的有关租赁物业权属证明资料的，甲方应予提供。

**三、租赁期限**

3.1租赁期限为 10 年，自2019年5月10日起至2029年5月9日止（合同签订日期至2019年5月9日为免租期）。

3.2 装修期内，本合同及附件约定的其他义务均不免除。

3.3甲方同意乙方对租赁物业内部进行必要的装修。装修改造方案经相关部门审核同意后报甲方审议，同意后方可实施，涉及后续各项审批及有关费用由乙方自行承担。鉴于招租房产所在【商旅新侨】酒店四星级酒店标准，乙方应配合甲方四星级酒店的相关要求，在装修期间符合【旅游饭店星级的划分与评定释义】要求。房屋装修完工后，应通过消防部门及其他相关部门验收合格，方可投入使用。乙方在房屋装修结束后需提供给甲方一套完整的装修竣工图。

**四、租金、保证金及支付方式**

4.1该租赁物业按租赁面积计算租金，第一年度的租金为\_\_\_\_\_\_万元。租赁期内，租金前四年不变，第五年起递增5%，第六、七年按第五年价格不变，第八年在第七年基础上递增5%，第九、十年按第八年价格不变至租赁期满。

4.2租金采取“先付后用”方式，租金每三个月为一期支付，乙方应在签署本合同之日起5个工作日内将首期三个月租金、以及消防安全保证金、装修保证金等支付至杭州产权交易所有限责任公司指定账户。交易服务费（一个月租金）由乙方承担。后续每期租金由乙方在每个支付周期开始前15天内支付给甲方。

乙方应按以下标准支付租金（含增值税）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **租赁年度** | 租赁期间 | 实际年度租金（元） |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 合计 |  |  |

 4.3 乙方依据本合同从第二期应支付的租金按时缴入甲方指定的银行账户,或将支票送至本合同列明之甲方所在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 五 个工作日内,向乙方出具租赁发票。
 乙方租金缴入甲方指定银行账户如下：

开户银行： 农行延庆支行

 收款人名称： 杭州商旅新侨酒店管理有限公司

 银行账号： 19000301040007611

4.4乙方在装修及经营过程中产生的水、电费用每月根据抄表数，其中水费按自来水公司同期向甲方收取的价格标准对折结算，电费按电力公司同期向甲方收取的电价格对折结算。乙方停车费用结算，按照甲方停车收费标准的对折结算。该些费用由乙方承担，按月结算。乙方应在收到甲方书面通知之日起三日内支付。

**五、保证金**

保证金属于双方约定事项

5.1消防安全保证金自合同签订之日起5日内，乙方应向甲方支付2.5万元的消防安全保证金，作为装修期间履行消防安全的担保。装修结束后，消防安全保证金退还乙方。

5.2装修保证金自合同签订之日起5日内，乙方应向甲方支付2.5万元的装修保证金，作为履行装修期间不发生违规操作及野蛮装修行为的担保。乙方装修完成且正常开展经营活动的，甲方经审核后，可向乙方退还装修保证金。

**六、甲方权利义务**

6.1甲方有权审验乙方相关经营执照，以审核乙方经营项目的合法性。

6.2甲方有权监督乙方遵守甲方依法制定的有关治安、消防、卫生、设备使用等内容的各项规章制度的实施情况。

6.3协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、教育、整顿。

6.4对乙方的经营和服务进行随即检查，并按规定进行相应规定的处罚。

6.5审查乙方内部装修方案，并协助乙方办理各类相关报批手续。

6.6按约定为乙方提供场地及相关外围配套设施和经营条件，保障乙方正常经营。

6.7除有明确约定外，不得干涉乙方正常的经营活动。

**七、乙方权利义务**

7.1有权监督甲方履行合同约定的各项义务。

7.2具备合法的经营资格，并按照工商行政管理部门核准的经营范围亮证照营业。并按照甲方的要求向甲方提供有关本企业法定代表人及本企业的备案资料。

7.3按照约定的用途开展经营活动，自觉遵守甲方依法制订的各项规章制度，服从甲方的监督管理。

7.4按期支付租金并承担因经营产生的各项税费。

7.5爱护甲方各项公共设施，租赁场地内的改动应事先征得甲方同意，擅自改动的应承担修复或赔偿责任。

7.6按照各级行政管理部门的规定，本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害甲方和消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。

7.7租赁场地不得转让给第三者或与其他租户交换场地，并不得出租、转让、转借、出卖营业执照。

7.8租赁期内，因不可抗力造成的合同不正常履行互不负违约责任，政府行为视为不可抗力。因甲方原因需要乙方配合暂时停业的，甲乙双方协商解决，并补偿乙方相应的损失。

八、合同的解除

乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方应按照年租金 4% 的标准支付违约金：

8.1不具有合法经营资格的，包括因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回经营证照的。

8.2未按照约定的用途使用场地，经甲方书面通知未改正的。

8.3进行其他违法活动或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的。

8.4将场地擅自转租、转让、转借给第三人。

8.5逾期 10 日未支付租金的，经书面催讨仍未缴纳。

8.6未经甲方同意连续 7 日未开展经营活动的，经书面催促仍未开业。

8.7违反甲方依法制订的规章制度情况严重或拒不服从甲方管理的，经书面督促仍拒不改正的。

乙方因自身原因需提前解除合同的，应提前 60 日书面通知对方，经协商一致后办理解除租赁手续，按照商议的标准向甲方支付违约金，其他手续由乙方自行办理。因甲方自身原因提前解除合同的，除按协商支付违约金、装修补偿金，还应退还乙方剩余的租金，并退还乙方保证金。

**九、其他违约责任**

9.1甲方未按约定提供场地或用水、用电等市场内的经营设施致使乙方不能正常经营的，应减收相应租金，乙方有权要求甲方继续履行或解除合同，并要求甲方赔偿相应的损失。

9.2乙方未按照约定支付租金的，按延迟天数向甲方支付每日租金 0.5% 的滞纳金。

**十、免责条款**

因不可抗力或其他不可归责于双方的原因，使场地不适于使用或租用时，甲方应减收相应的租金；如果场地无法复原的，本合同自动解除，甲方应退还乙方剩余租金和保证金，双方互不承担违约责任。

**十一、续租**

租赁期满乙方如无违约行为的，享有在同等条件下对场地的优先租赁权，如乙方无意续租的，应在租赁期满 60 日前书面通知甲方；乙方有违约行为的，是否续租由甲方决定。

**十二、租赁场地的交还**

租赁期满为能续约或合同因解除等原因提前终止的，乙方应于租赁期满或合同终止后 10 日内将租赁的场地及甲方提供的配套设施以良好、适租的状态交还甲方。乙方未按照约定交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担。

**十三、争议解决方式**

本合同项下发生的争议，由双方协商解决或申请有关部门调解解决，协商或调解解决不成的，可依法向杭州市上城区人民法院起诉。

**十四、其他约定事项**

场地在租赁期限内所有权发生变动的，不影响本合同的效力。

各方通讯地址如下:

甲方：杭州商旅新侨酒店管理有限公司

地址:杭州市上城区解放路226号

电话：0571-87076688 传真： 收件人:

乙方：

地址：

电话： 传真： 收件人：

**十五、合同文本**

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式4份，甲方2份，乙方2份。

**十六、附则**

16.1双方对合同内容的变更或补充应采用书面形式，并由双方签字盖章作为合同附件，附件与本合同具有同等的法律效力。

16.2甲方单方制订的规章制度的内容与合同约定相冲突的，以本合同为准，但国家法律、政策另有规定的除外。

签署页：

出租方（甲方）：杭州商旅新侨酒店管理有限公司

授权代表人：

住所：杭州市上城区解放路226号

电话：0571-87076688 传真：0571-87071428

承租方（乙方）：

授权代表人：

住所：

电话： 传真：