

房屋租赁合同

出租方（甲方）：杭州市房地产开发实业有限公司

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，双方就租赁相关事宜，订立本合同。

一、房屋基本情况

1、乙方承租的房屋位于杭州市_____，该房屋的建筑面积为_____平方米。

甲方有权将上述房屋租赁给乙方，乙方确认已充分了解该房屋的租赁相关信息，并愿意以现状承租该房屋。

2、签订本合同时，该房屋已具交付条件，均经乙方验收使用。

双方确认，乙方向甲方支付的租赁费用中已包含本条所述房屋现有装修、附属设施 and 设备的正常使用磨损及自然损耗。但不包含乙方因前期装修、日常经营、行政许可、物业服务、社会服务与评价等方面产生的费用。

二、租赁用途

乙方承租该房屋的用途为_____，不得用于经营产生油烟、噪音的重餐饮以及各项违法违规经营。乙方承诺按约定且符合规划许可的用途使用该房屋，未经甲方许可不得擅自改变该房屋的使用用途，否则甲方可按照本合同第十条的规定要求乙方承担责任。

乙方签订本合同前，已充分了解本合同约定的房屋情况、周边情况及经营必备的相关营业报批手续。乙方应当自行取得经营所需的行政许可，并承担相应费用。甲方应当提供必要协助，但不因乙方未取得经营所需行政许可，而承担任何赔偿责任。

在租赁期间，乙方未经甲方书面同意，不得将此房屋转租或部分转租给任何第三方，或以任何方式转让该房屋的租赁权。否则，甲方有权

随时解除本租赁合同，且可按照本合同第十条的规定要求乙方承担违约责任。

三、租赁期限及付款约定

1、甲、乙双方约定，租赁期自____年__月__日起至____年__月__日止，租期____年。

双方约定，乙方在租赁有效期内，该房屋每年的租金支付标准，采取确定租金数额，房租先付后用，每年分____次支付，即____，各支付年度租金的____分之一。

(1) 该房屋首年租金（小写）：_____

（大写）：_____

(2) 租金递增：_____

(3) 免租期：_____

(4) 付款金额及日期详见附件1。

2、房屋租金应足额缴纳至甲方账户，甲方的收款账户为

【户名：____杭州市房地产开发实业有限公司、
银行账号：201000191718317、开户行：杭州联合农村商业银行股份有限公司石祥支行】。甲方需在收到乙方支付的租金后30个工作日之内提供相应票据。

3、乙方如拖欠1个月及以上房租的，则甲方有权单方面终止本合同。

4、在房屋租赁期间，乙方使用该房屋所产生的水费、电费、物业管理费等费用均由乙方承担。

四、履约保证金

1、在租金支付的同时，乙方需缴纳首年2个月租金作为履约保证金，共计人民币_____元。乙方应在本合同签订之日前三日内向甲方缴纳履约保证金，并按要求打入甲方杭州市房地产开发实业有限公司建行吴山支行 33001616235050006009 帐户。

2、上述履约保证金不计利息，在合同期满或终止以后，乙方凭履约保证金收据原件，并腾空租赁房屋，待甲方验收完毕且结清本协议约定

所有款项的十个工作日内，由甲方退还剩余保证金给乙方。

3、乙方在履行本合同的过程中有违约行为，如逾期支付房租、物业服务费、水电费、公共区域应分摊能耗费等应付费用未及时缴清，甲方有权使用上述履约保证金抵冲逾期缴纳的费用。不足部分，乙方应当予以补足，经甲方书面通知后壹周内仍未补足的，甲方有权随时解除本租赁合同，且可按照本合同第十条的规定要求乙方承担违约责任。

五、交付标准及进场装修

1、乙方在签约时所承租区域的空间、结构、设施等工程条件已知晓并查看，甲方按房屋现状交付出租。

2、如果乙方需要对承租区域进行结构改造，考虑到结构安全与项目的整体性，改造方案须经甲方书面同意后实施，费用由乙方承担，乙方的装修应符合相关建筑安全、消防等法律法规的要求。

3、双方明确，该房屋交付以现状交付。除提供必要协助外，甲方不再因此承担任何工程改造费用。对涉及非承租区域结构的改造、施工，应当事先取得甲方的书面认可。否则后果由乙方自行负责。

六、房屋安全责任

1、乙方不得在租赁房屋生产、储存、经营易燃易爆和有害有毒危险品，不得出现违规使用电气、燃气设备或擅自改变租赁物业安全结构、设备等重大安全隐患行为。经发现拒不整改的，视为根本违约，甲方有权单方解除本合同并追索乙方违约、赔偿责任。

2、乙方应遵守消防安全管理规定，有义务每年与甲方签订当年的《安全责任书》，并按相关要求落实安全经营主体责任。

3、乙方应按消防管理规定配备有效的消防设备，确保消防疏散通道畅通无阻挡，各类消防灭火设备设施检查记录完整。

4、就双方对安全责任约定，甲方有权监督但不负有义务，乙方始终独立承担租赁房屋的全部安全责任。如租赁房屋在使用期间发生安全事故，乙方应立即采取有效措施，降低损失、消除影响，并独立承担全部的救治修缮费用。如因此给甲方造成不利影响或损失的，由乙方承担全部赔偿责任。且甲方有权单方解除本合同并向乙方追索。

5、在租赁期内，如乙方以存在安全隐患的方式使用所承租的租赁房屋，违反租赁房屋安全管理规定，乙方在租赁期内拒绝整改或整改不到位的，而发生安全事故的(包括人、物损失)，乙方应承担由此造成的全部责任，且甲方有权全额扣除履约保证金。发生安全事故，若甲方对外承担相关责任后有权向乙方追偿，乙方应在甲方追偿时无条件支付甲方因此遭受的全部损失。乙方经甲方三次督促仍未进行整改或整改不到位的，甲方有权代为整改，则将发生的费用从履约保证金中直接扣取。发生前述原因履约保证金扣取的，乙方应在扣款后5个工作日内补足保证金。若未按时补足，甲方有权单方面终止租赁合同并采取断水断电等措施。

七、房屋使用、维护、修缮要求

1、在租赁期间，乙方应当按照约定合理使用该房屋，如果由于乙方的原因造成该房屋损坏的，乙方应当在当日即时通知甲方。乙方应当对该房屋进行修复，并对所造成的损失承担全部的赔偿责任。如果甲方发现乙方未对该房屋进行修复，则甲方有权对该房屋自行进行修复，该修复费用由乙方承担(如乙方不肯支付该费用，则甲方有权在履约保证金中扣取,不足的，甲方有权按照日租金标准扣减乙方相应租期)。甲方上述的修复行为,对乙方生产经营产生影响的,甲方不承担任何责任。甲方在进行修复时应提前与乙方协商,应选择在乙方非营业高峰时间段进行维修,尽量不影响乙方的正常经营。

2、在租赁期间，因甲方原因或房屋本身原因致使该房屋及其附属设施有损坏或故障时，甲方应进行维修。如经甲方同意由乙方自行修复的，则维修费用由甲方承担。

3、乙方需装修房屋或者增设附属设施的，按规定经有关部门审批核准后，并向甲方报备后方可进行。如乙方未经批准审核，擅自进行装修的，则一切后果由乙方自行承担。

4、如因不可抗力导致房屋损坏或造成乙方损失，双方互不承担违约或赔偿责任。

八、房屋的基本经营条件

甲方应当负责以下工程条件以配合乙方正常的装修和经营，如果该房屋未能符合下述条件的，则由甲方负责达到下述条件，乙方应当事先将装修方案备报甲方：

1、甲方保证房屋的安全性。乙方确需工程改造的，应当经甲方书面确认，并应当采取切实措施，确保房屋安全，并符合自身经营需要，同时自行承担相关安全责任。

2、甲方同意乙方在不破坏项目整体风格的前提下，可按照其一贯装修风格进行室内装修和立面门楣制作（门楣设置位置应经甲方同意，与相邻铺面门楣高度保持协调），符合政府部门依法征收的广告管理或许可证费用由乙方缴纳。乙方如需在其它位置作广告宣传，费用由乙方自行承担。

3、双方应当完备资料签领手续，乙方应当妥善保管有关资料，避免多次要求提供同一资料的情况，或违反保密约定将上述资料提供给第三人。

九、甲方责任

1、在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除本合同，同时甲方应当归还乙方已支付但未使用的租金及履约保证金（不计利息）。

（1）在租赁期限内，甲方应及时履行合同约定的维修、养护责任，若因未及时维修和养护导致事态扩大致乙方无法继续经营的。

（2）甲方保证有权将该区域以本合同约定租赁给乙方。若有第三方对该房屋及附属设施主张权利导致乙方无法继续经营的，乙方应及时通知甲方，由甲方负责与第三方交涉，并承担违约责任。

（3）甲方未经乙方书面同意，擅自终止/解除本合同，或擅自收回房屋的。

2、甲方应保证签订合同时，没有收到该物业被政府改变用途或被征用的通知。

在租赁期内，如该房屋被政府改变用途或被征用，有关房屋内装修可获得的补偿金及营业补偿（如有）应归乙方所有（涉及谈判的，乙方

应当亲自参与，甲方予以配合）。乙方在接通知后_____内搬出。

3、甲方配合向乙方提供办理行政手续所需的相关文件、图纸、资料等，前述文件提供的前提是不违反甲方相关保密规定或甲方应当承担的保密义务。

4、若甲方延期交房累计超过30日的，乙方有权解除本合同，甲方应当及时返回履约保证金（不计利息）。

5、在租赁有效期内，如甲方向任何第三方转让其名下的产权或使用权，甲方应当向相关第三方明确乙方在本合同约定租赁有效期内的继续正常使用上述租赁物业的权利。

十、乙方责任

在租赁期内，乙方有下列1-6条行为之一的，甲方有权采取停止供应水电的措施，并有权单方面终止本合同，收回该房屋，且乙方支付的履约保证金不予退还。另外还需赔偿对甲方造成的一切损失，包括甲方合理的维权费用。

1、未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋，且经甲方书面通知，在限定期限内仍未纠正并修复的；

2、擅自改变本合同规定的经营用途，或利用该房屋进行违法活动的；

3、乙方未能按约足额支付房屋租金逾期30日及以上的；

4、租赁期间乙方逾期支付租金等各项费用（包括但不限于租金、水电费、物业管理费等），每逾期一天应按照应付未付总额的千分之五作为违约金；逾期达30天以上，甲方有权采取停止供应水电等措施，由此造成的一切后果由乙方自行承担。同时，甲方也可选择从乙方的履约保证金中直接扣除拖欠款项，乙方应当按照合同约定及时补足履约保证金。否则甲方有权根据合同约定单方面终止合同，并要求乙方承担相应违约责任。

5、租赁期限内，乙方中途退租、整体或部分转租、转让给任何第三方的。

6、乙方应在租赁期满之日起_____内将腾空的房屋交还给甲方。

甲方应于乙方腾空完毕归还房屋之日，至该房屋与乙方办理财产移交手续（该时间以乙方的书面通知为准）。若由于甲方未按时到达该房屋致使乙方无法完成财产移交手续或者无法归还房屋的，该责任由甲方承担。若由于乙方原因未按时腾空房屋逾期归还的，并且，如租赁期满乙方不再续租且没腾空房屋的，甲方除追索违约金外，还可视为乙方自愿放弃房屋内的相关物品，甲方有权对乙方滞留在房屋内的物品进行处理，强制收房。

7、乙方租赁期内所有的装修等投入费用，甲方均不予补偿。

8、乙方租赁期间的所有工作人员的工资以及乙方的一切债权债务与甲方无关。

9、乙方疏于装修期间及日常运营期间的安全监管和品质监管，造成人员伤亡等责任事故的，一切责任与甲方无关。

10、在租赁期内，乙方必须加强安全管理，消防设施应按标准要求足额有效配备，电线、电器安装要规范，广告牌、匾等设施要安装牢固，并定期检查。

十一、财产保险和赔偿保障

乙方租赁有效期内，可根据自身需要，向声誉良好并有偿付能力的境内注册的保险公司购买自行添置部分设施、设备和所经营的商品的第三者责任险和乙方财产一切保险。如不购买，则相应风险自担。

十二、合同的解除

1、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2、有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方均不需要承担违约责任：

（1）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

（3）该房屋因不可抗力而发生毁损、灭失或者因不可抗力被鉴定为危险房屋的。

本合同下的不可抗力是指甲乙双方不能预见、不能避免且不能克服的事件，包括但不限于地震、战争、动乱、骚乱等。

3、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，并要求甲方承担违约责任：

(1) 交付的该房屋不符合合同约定致乙方不能使用的；

(2) 不承担约定的维修义务致使乙方无法继续经营的；

(3) 交付的该房屋被有相关鉴定资质的部门鉴定为有缺陷并危及乙方人员安全或者健康的。

4、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋，并要求乙方承担违约责任：

(1) 延付房屋租金一个月及以上的；

(2) 擅自拆改、变动或损坏该房屋主体结构的；

(3) 利用该房屋从事违法活动的。

十三、争议解决

本合同未尽事宜，双方协商解决。凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均可提交该租赁房屋所在地人民法院管辖。

十四、通知

为履行本合同所发的任何通知、函件、法律文书等，甲方以注册地址为准，乙方则以本合同租赁场所为准。本合同履行过程中一方变更联系信息，应即时书面通知对方。否则，向对方仍按原通讯地址寄发快递的，发出后第三日视为送达。

十五、附 则

1、本合同一式叁份，甲方贰份，乙方壹份。

2、本合同经双方签字盖章并在甲方收到乙方履约保证金后生效。

3、本合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

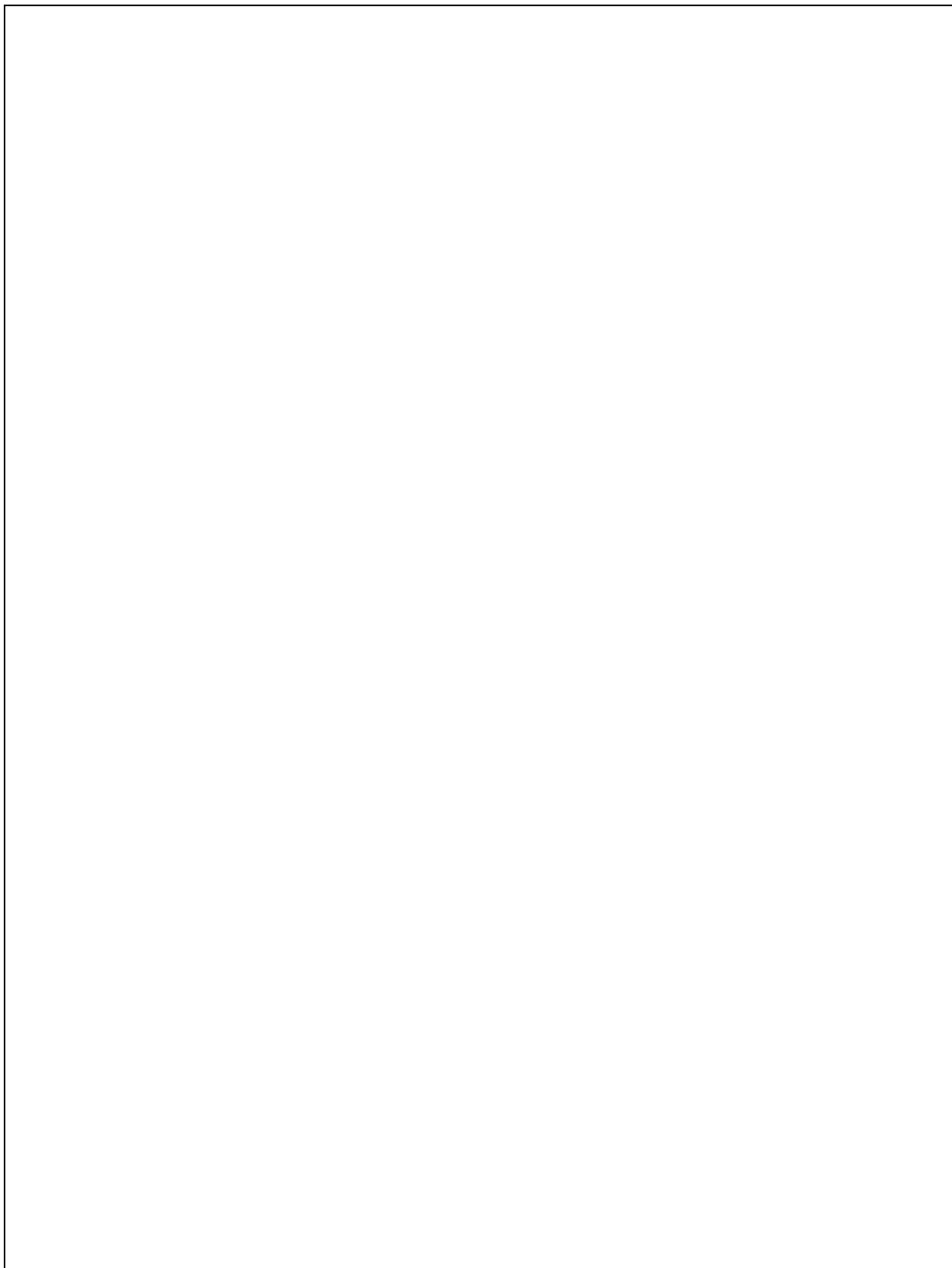
法人（或授权）代表：

法人（或授权）代表：

日期：

日期：

附件1：



附件2：承诺书

承 诺 书

我方承租贵司此处房屋的《房屋租赁合同》期满后，如贵司再次进行公开招租，我方承诺如下：

1、我方未按照规则办理申请、报价等相关手续的，则视为我方自动放弃该处房屋租赁权。

2、我方将积极配合贵司对标的租赁的相关工作，包括但不限于公告期间的展示等工作；

3、若我方竞得房屋租赁权，我方同意按照我方和贵司签订的原《房屋租赁合同》最后一个租赁年度日租金标准，向贵司支付到期日起至新租赁权起租日止期间的租金。

4、若我方未竞得租赁权，我方保证在贵司规定期限内腾空房屋并做好租赁房屋的水、电、物业、网络等相关费用的支付工作，确保交付的租赁房屋不存在任何欠费等事项。如因我方造成租赁房屋不能顺利移交的，由我方承担由此引起的一切责任。

5、我方所持有的该处房屋的营业执照，若我方未竞得租赁权的，我方承诺在新租户起租日前完成工商营业执照经营场所变更或注销手续，办理完成营业执照变更或注销手续后，我方凭变更后的营业执照或注销证明，并携带保证金收据原件和贵司办理相应保证金退款手续，因上述原因造成贵司和新租户的一切损失，由我方负责赔偿并承担相应法律责任。

承诺方：

年 月 日