

## 房屋租赁合同

出租人: (以下简称甲方)

联系人:

联系地址:

联系电话:

承租人: (以下简称乙方)

负责人:

住所地:

联系地址:

联系电话:

身份证/营业执照/其他证件号码:

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定,甲乙双方在自愿,平等,协商一致的基础上,签订本合同、共同信守。

## 第一条 租赁标的、用途和交付

1、乙方承租房屋位于人民中路33号、41号、43-51号(1-3层)商业用房,使用面积约798.01平方米土地使用权面积约为/平方米。甲方保证拥有该房屋的合法所有权和出租权,乙方对所租的房屋及相关配套和设施已作了充分了解。

2、乙方通过公开交易方式租得该房屋,租赁用途为:商业用房(不得经营餐饮及娱乐类项目,且不得影响周围居民的正常生活)。乙方须根据合同用途使用房屋,依照法律规定合法办公或商业经营,涉及有关证照的,由乙方自行办理,一切税费由乙方自理。除双方另有约定外,未经甲方书面同意,乙方不得任意改变房屋用途。

3、甲方应在本合同签订完毕生效,且乙方按本合同第二条第三款、第三条第一款约定交清全部应交费用后5个工作日内将上述房屋交付给乙方;若乙方未办理完上述手续或未按本合同第二条第三款、第三条第一款约定交清全部应交费用的,甲方有权拒绝交付该房屋。(本款适用于标的承租人为原经营户或非原经营户且标的已腾空)

3、甲方应在本合同签订完毕生效,且乙方按本合同第二条第三款、第三条

第一款约定交清全部应交费用后 30 天内将上述房屋交付给乙方;若乙方未办理完上述手续或未按本合同第二条第三款、第三条第一款约定交清全部应交费用的,甲方有权拒绝交付该房屋。(本款适用于标的承租人为非原经营户且标的未腾空)

4、乙方应按本合同约定前来石家池沿 129 号办理房屋书面交接手续。若乙方逾期办理承租房屋交付手续或因乙方原因造成承租房屋未能按期交付的,视为甲方已在本合同约定的交付截止日将该房屋交付给乙方。

## 第二条 租赁期限、租金及支付方式

1、租赁期限:共 3 年,自 2017 年 8 月 1 日起至 2020 年 7 月 31 日止。

2、租金:第一年(2017 年 8 月 1 日起至 2018 年 7 月 31 日止)租金为人民币 940000 元整,第二年起年租金逐年递增 7%;即第二年(2018 年 8 月 1 日起至 2019 年 7 月 31 日止)租金为人民币 940000 元,第三年(2019 年 8 月 1 日起至 2020 年 7 月 31 日止)租金为人民币 940000 元。

3、租金支付方式:租金采取一年一付,先付后用。

第一年租金于合同签订之前由乙方汇入公共资源交易中心指定账户。

第二年租金由乙方在上一年度租期届满前 30 天内支付至甲方指定账户(账户名:公共资源交易中心,开户银行:中国工商银行,账号:11010101010101010101)并在缴款后通知甲方;以后年度租金以此类推。

4、房屋租赁专用发票由公共资源交易中心代为出具。第一年乙方凭公共资源交易中心出具的保证金收款收据,在房屋交割手续完成后到公共资源交易中心(地址:石家池沿 129 号)换取;以后年度乙方凭已缴租金的银行进账单到甲方进行确认加盖印章后,到公共资源交易中心开具发票。

5、乙方应在租金交纳当月到公共资源交易中心换取(领取)房屋租赁专用发票。

## 第三条 履约保证金

1、乙方须在本合同签订前向甲方缴纳履约保证金计人民币 133300 元整。

2、履约保证金用于保证租金、水电费、物业管理费等乙方应付款项的担保及乙方按约进行装饰装修、房屋维护维修、按约返还房屋等履行合同规定义务的担保。

3、若乙方在承租期间发生拖欠应缴租金、水电费、物业管理费等相关费用

及发生违约情形应支付甲方违约金的, 甲方有权在上述履约保证金中予以扣除。

4、相应履约保证金减少后, 乙方必须在接到甲方书面通知后的 3 天内补足相应金额。

5、本合同租赁期届满或合同因提前解除而终止的, 乙方依约交还房屋及附属设施设备, 经甲方书面验收合格, 根据乙方的履约情形, 双方在合同终止乙方腾空房屋后 5 天内进行结算, 结算后若有剩余履约保证金甲方无息退还乙方。

#### 第四条 房屋的装修

1、租赁期内, 乙方应保持房屋的原有形状, 如需要对房屋进行装修, 应向甲方提出书面申请并征得甲方及相关主管部门的书面同意后才能装修, 装修费用由乙方自行承担; 装修不得破坏和损害房屋整体的主体结构和安全性能。装修期间租金照常收取。

2、如乙方违反上述规定擅自装修的, 应按甲方及相关部门要求进行整改; 逾期仍未整改或整改不符合相应要求, 乙方应承担相应违约责任, 由此引发的消防、安全管理等责任均由乙方承担, 并乙方应赔偿由此给甲方及第三人造成的所有经济损失。同时, 甲方有权解除合同并要求乙方恢复原状。

3、如消防主管部门出具相应消防整改措施的, 乙方应按相关主管部门的要求并报甲方同意后实施。

#### 第五条 双方的权利与义务

1、甲方对危险房屋在接到乙方通知后 3 天内进行现场踏勘, 并及时采取相应措施。乙方应无条件地在甲方危险搬迁通知规定的期间内搬迁, 若乙方在接到甲方的危险搬迁通知后拒迁或不按时迁出, 造成甲方、乙方或第三人人身、财产损失的均由乙方自负并承担全部赔偿责任, 由乙方赔偿甲方或第三人的全部损失。

2、甲方有权对租赁房屋的装修、设施设备维护保养等进行监督检查, 并提出整改意见。

3、出租期间, 甲方需要出卖该房屋的, 应提前 1 个月通知乙方; 若乙方主张行使同等条件下优先购买权的, 应在收到该通知后 1 个月内向甲方提交书面意见, 逾期未提出主张的, 则视为乙方放弃同等条件下的优先购买权。

4、租赁期满, 乙方应按期将房屋退还甲方。甲方需继续出租房屋的, 在同等条件下, 乙方有优先承租权。乙方应在收到甲方通知后 15 天内向甲方提出继续承租房屋的主张, 逾期未提出主张的, 则视为乙方放弃同等条件下的优先承租

权。

5、租赁期间,乙方应自觉遵守国家的法律法规,合法经营,依法纳税。

6、承租期内,乙方应负责对承租房屋的保管维修及对房屋内原有设备设施的管理和维护,承担相关费用。乙方应按合同约定用途使用该房屋,否则甲方有权收回该房屋。乙方承租期间造成房屋及其原有相关设备设施损坏或损毁的,由乙方承担相关维修费用并赔偿由此给甲方造成的全部损失,但非乙方原因造成的除外。

7、租赁期间,乙方应负责对所承租房屋及室内存放的财产等进行投保,有关财产保险手续由乙方办理,投保费用全部由乙方承担,房屋保险受益人为甲方。因未投保产生的所有损失全部由乙方承担。

8、乙方承租期间应严格遵守相关行业主管部门的规定及服从甲方的监督检查,做好相关消防、环保、卫生(门前三包)、综合治理及安全、保卫等工作,合法经营,并对此负责。如果因乙方未执行相关消防安全法规或有其他违法违规行为的,由此引发的消防、安全、经营管理等责任均由乙方承担并乙方应赔偿因此给甲方及第三人造成的全部经济损失。

9、未经甲方书面同意,乙方不得擅自将该房屋转租、变相转租、分租等。若乙方擅自转租、变相转租、分租,须按本合同约定承担相应违约责任。

#### 第六条 关于房屋租赁期间的其他有关费用

1、乙方承租期间,发生的水电费、物业等相关费用等按国家相关部门的规定由乙方自行承担,按时向相关部门缴纳。

2、乙方承租期间,需开通水、电的,由乙方自行向国家相关部门申请开通,可以开通的,甲方予以协助,相关费用由乙方承担。

#### 第七条 承租房屋的返还

1、本合同因租期届满或被解除等原因终止时,乙方应在本合同终止之日起10天内腾退并返还该房屋。

2、乙方在返还该房屋时,应按房屋原状返还。

(1) 经甲方同意装饰装修的,未形成附合的装饰装修物,乙方可自行拆除取回,因拆除造成承租房屋毁损的,由乙方负责恢复原状;已形成附合的装饰装修物,应随同承租房屋一并返还甲方,甲方不予任何补偿;乙方交还时房屋的设施设备应符合该设施设备通常使用后的状态。

(2) 若乙方未在本合同约定的房屋返还期内自行拆除未形成附合的装饰装

修物的, 视为乙方放弃对相关物品的权利, 甲方有权全权处理。

(3) 若乙方返还承租房屋时, 该房屋及相应设施设备有毁损或灭失情形的, 由乙方负责赔偿。

(4) 未经甲方同意装饰装修的, 租赁房屋返还时甲方有权要求乙方恢复原状或者赔偿损失。

3、若乙方逾期交还房屋的, 履约保证金不予退还; 并每延期 1 天, 乙方应按本合同约定的同期租金 2 倍的标准向甲方支付返还期限届满日起至实际腾退日止的房屋占有使用费。逾期超过 10 天的 (含), 甲方有权采取停水、停电 (属甲方户头) 等措施限制乙方对承租房屋的使用直至采取必要措施强制收回该承租房屋, 由此产生的所有相关费用和责任均由乙方承担。

#### 第八条 违约责任

1、若乙方逾期缴纳租金、水电费、物业管理费和其他相关费用、逾期补足履约保证金的, 除须补缴应缴款项外, 每延期 1 天, 应向甲方支付欠缴款项 10% 的违约金; 并若延期缴纳相关费用 30 天以上 (含) 的, 甲方有权随时停止供电、供水 (属甲方户头)。

2、甲方应按本合同第一条第三款约定的时间交付房屋。

(1) 对已腾空或腾退的租赁标的, 因甲方原因造成逾期交付房屋的, 乙方有权提前解除合同。甲方应在收到乙方提前解除合同的函告后 10 天内, 退还乙方已缴纳的第一年租金及履约保证金, 并向乙方支付当年租金 20% 的违约金。

(2) 对未腾空或腾退的租赁标的, 因原经营户原因造成无法按约交付房屋的, 乙方应当继续履行合同。每延期 1 天, 甲方应按本合同约定的同期租金 2 倍的标准向乙方支付延期补偿金, 但延期补偿金的支付额最高不超过当年租金 20%, 且租赁期限起止日期不作顺延。

(3) 若甲方向乙方支付延期补偿金达到当年租金 20% 时, 甲方仍不能如期交付房屋, 乙方有权提前解除合同。甲方应在收到乙方提前解除合同的函告后 10 天内, 退还乙方已缴纳的第一年租金及履约保证金。已支付乙方的延期补偿金作为本合同解除或终止的违约金, 同时本合同自动解除。

3、甲方不得无故提前终止合同, 否则甲方应委托绍兴市行政事业单位资产管理中心退还乙方已缴的尚未到期的租金, 甲方还应退还双倍的履约保证金并向乙方支付当年租金 20% 的违约金。

4、乙方不得无故提前终止合同, 否则乙方已缴纳的租金、履约保证金不予退还, 还应向甲方支付当年租金 20% 的违约金。

5、有下列情形之一的, 甲方有权选择解除本合同, 合同自甲方通知到达乙方时即行解除。合同因此解除的, 甲方所收租金及履约保证金不予退还、乙方应承担当年租金 20% 的违约金, 并甲方有权要求乙方赔偿其遭受的全部损失:

(1) 乙方逾期支付租金超过 30 天的;

(2) 逾期 30 天, 乙方仍未支付水电费、物业管理费、其他相关费用或补足履约保证金的;

(3) 未经甲方同意, 乙方擅自改变承租房屋用途的;

(4) 未经甲方同意, 乙方擅自将承租房屋转租、分租或变相转租的;

(5) 未经甲方同意, 乙方擅自拆改承租房屋结构、擅自进行装饰装修且未在甲方指定期限内予以恢复原状的;

(6) 乙方利用承租房屋进行违法活动的;

(7) 乙方有其他违约或违法行为的, 甲方有权要求乙方限期改正, 如乙方拒不改正或未在甲方规定期限内予以改正的。

#### 第九条 合同的解除和终止

1、甲乙双方不得无故提前解除合同。

2、存在下列情形之一时, 本合同自动解除, 甲乙双方均不承担责任:

(1) 因不可抗力导致本合同无法执行时;

(2) 本合同有效期届满;

(3) 经甲乙双方同意的其他情况。

#### 第十条 其他约定


1、甲方保证出租房屋的权属清楚, 若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务, 由甲方负责。

2、如因政府征用拆迁、军事需要、国家建设等情形致本租赁合同无法履行的, 甲方有权终止本合同。双方按实结算租金及相关费用, 除此之外, 甲方不另行补偿或赔偿乙方任何损失。





3、甲乙双方确认, 合同首部所列乙方的联系地址、联系方式为有效联系方式; 如有变更, 乙方应在变更之日起 3 天内书面通知甲方, 如乙方未按约通知, 则甲方按原联系地址、联系方式发出的通知视为已有效送达。

4、若乙方在本合同履行过程中,采用不正当手段,与其他利害关系人串通损害甲方或第三人的合法权益,谋取其个人或其他利害关系人不正当利益的,一经查实,甲方有权解除和终止本合同,已收租金及履约保证金不予退还。同时,甲方还将追索乙方已获取的不正当利益,包括租赁标的再次租赁的价款低于本合同价款的差额,并追究其经济和法律责任。

#### 第十一条 争议解决

如发生纠纷,双方应协商解决,协商不成,甲乙双方有权提交  仲裁委员会仲裁解决或向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

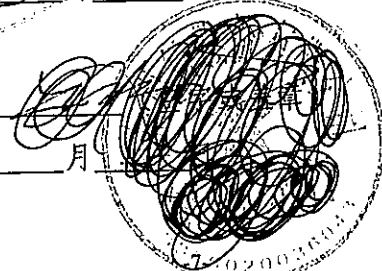
第十二条 本合同未尽事宜,甲乙双方经协商一致可签订补充协议。补充协议及本合同附件为本合同不可分割的一部分,与本合同具有同等法律效力。

第十三条 本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式捌份,其中:甲方执叁份、乙方执壹份,  财政局、  机关事务管理局、  公共资源交易中心、  行政事业单位资产管理中心各执壹份。

甲方:  (盖章)

授权代表人:  (签字或盖章)

签署日期: \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

乙方或委托代理人: 

签署日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

