**房屋租赁合同（商铺）**

**（本合同为合同样稿，最终稿由双方协商后确定）**

**合同名称：**（项目名称） 号合同

**合同编号：**（项目编号）

**出租方**：（以下简称甲方）杭州三叉股份经济合作社

**承租方**：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，订立本合同，以供双方共同遵守。

**第一条 名词解释**

除非另有说明：

文中双方是指甲方和乙方，一方是指甲方和乙方中的任何一方。

文中租金以及其他相关费用均以人民币“元”为计量单位。

文中“年、月、日”均为公历年、公历月、公历日。

文中“场所”是指经营性用房、办公楼、厂房、仓库等。

文中“通知”均为书面形式。

**第二条 场所位置、面积及承租期限**

（一）场所位置及面积

按本合同下列条件，甲方同意出租且乙方同意承租位于：

杭州市 上城区 号商铺，房屋为 框架结构，建筑面积约㎡，门面个，阁楼面积约㎡，总计面积约为平方米的场所及其附属设施设备的使用权。阁楼无偿使用。

（二）场所面积的调整

甲方出于场所功能及其规划布局的需要，在本合同有效期内对已出租场所的面积进行调整，使场所面积扩大或缩小的，由甲乙双方协商处理。

（三）场所的交付使用

乙方在合同签订后5个工作日内，按约定向甲方缴纳完毕首期租金、履约保证金及相应费用，甲方应在 年 月 日前将出租场所及相关附属设施设备按现状一次性交付乙方使用。交付房屋时，双方应派代表到现场检查交付情况，并签署《杭州三叉股份经济合作社营业房入住登记表》，以确认房产状况、配套设施及交付时间。

（四）场所租赁期限

双方共同确认租赁期限为 年 月 日至 年 月 日。

租赁期限届满，合同将自动终止，甲方有权收回营业房。合同期满如乙方需续租，乙方需提前两个月书面告知甲方，由甲方决定乙方是否续租。房产如已转租，实际经营方不是原乙方，优先权则归该转租的受让方（乙方转租的实际经营方），如乙方未提前续签合同的，合同期满后，合同自然解除甲方收回营业房。

**第三条 经营项目**

（一）乙方不得经营国家明令禁止的项目、服务或产品。

（二）国家有关法律法规规定经营商品或服务项目必须持有特别许可证（照）的，乙方应申请获得后方可经营。

（三）乙方必须按照要求，根据甲方规定的业态布局，设置经营项目。不得从事有噪音、环境污染或影响市容市貌的经营活动以及甲方部门不准经营的项目，如产品现场制作类、车辆装潢与清洗等。

**第四条 租赁费用**

1. 租金及相关费用

该营业房单位租金为元/㎡·年（建筑面积）（含税金）。（年租金=该房单位租金×建筑面积）。该营业房 年 月 日至 年 月 日每年年租金为人民币（大写） 元整(￥ 元)。

租金每一付，**先付款后租用**，逾期不付，甲方可以随时停水停电，乙方后果自负，与甲方无关。

**水电费、物业管理费等费用的结算：**租赁期间，乙方除支付租金外，还需承担因租赁房屋所产生的水费、电费、物业管理费等费用。水费、电费按规定的标准和实际使用数计量，由乙方自行向有关单位或者物业缴纳，按月支付，向物业缴纳的提供收据。物业管理费为每月每平米2元，每年的物管费需一次性缴清，先付后用，提供收据。如乙方逾期拖欠水电费、物业管理费达到十五日的，且经催收仍未缴纳的，甲方有权提前解除合同收回该营业房。

租金及物业管理费支付方式：\_\_\_\_（现金、转账等）

收款银行信息：

单位名称：杭州三叉股份经济合作社

开户行：杭州联合银行四季青支行三叉分理处

账号：201 000 005 295 394

现金、支票支付地点：甲方财务部。各项付款以现金交付甲方或转入甲方帐户为准（因甲方或者银行原因致使延迟入账的，以乙方出具的付款凭证上注明的日期为准），否则视为未付。

（二）租金调整

出租期间，如遇出租场所面积调整的，由甲乙双方协商处理。如甲方同意出租且乙方同意承租，则当月租金调整为：每平方米每天租金（按当年单价计算）×扩大或缩小的面积×当月天数，其他费用不变。

（三）租金票据

出租期间，由甲方根据租金金额（等于本条前述（一）、（二）款约定计算所得）向乙方开具相应租金票据，如因国家政策调整等原因，甲方可相应调整收费名称。

**第五条 场所的检修及维护**

（一）乙方负责场所及其附属设施设备的日常养护，如有问题应及时处理。

（二）日常经营但凡涉及到需经审批方可实施的装修、维修、维护（如水、电、管线维修等）等，由乙方负责到相关部门审批。

（三）在出租期间如场所主体建筑质量出现问题，应由甲方联系相关建设单位负责处理。

**第六条 场所的装修及改造维护**

（一） 乙方如需对承租房屋原有的内部设施进行改造或装修，应向甲方书面申请及提供相关资料，经审核批准后方可实施。房产店面招牌的设立尺寸由甲方设定统一的标准。装修前需要和甲方核实。

（二）乙方应确保其装修工程不会对承租房屋结构以及设备等造成任何更改和破坏；不可移动的装修在合同终止或解除时乙方不得自行拆除，无偿留给甲方。如因乙方故意或过失造成租赁房屋毁损的，乙方应负责恢复原状或赔偿损失。

（三）若乙方未按甲方审核批准的装修方案进行装修或违法装修的，甲方将责成乙方在规定时间内恢复原状或改正，乙方未在规定时间内恢复原状或改正的，可视为乙方根本违约，甲方保留提前解除合同收回该营业房的权利。

（四）租赁期间，甲方承担该营业房的维修责任（如乙方拖欠租金、水电费的，甲方不予修理，所造成的一切损失由乙方自行承担）。若属乙方人为造成的营业房损坏，乙方必须承担修复和赔偿责任。

（五）如乙方装修方案可能对公用部分或相邻用户产生影响的，甲方可对该方案提出异议，乙方应予以修改，由此产生的费用由乙方承担。

 （六）租赁期满后，甲方对乙方在场所内装修、改造等产生的费用不做补偿。

 （七）租赁期间，乙方如需在场所内发布与其经营相关的广告，应在征得甲方同意后，自行办理相关手续；甲方有权在场所内发布公告、通知或其他告示等，但不得影响乙方正常营业。

**第七条 其他费用**

乙方负责缴纳与租赁相关的其他费用，包括但不限于水电费、空调费、车位费等管理维护费用，该部分费用由乙方与相关部门直接结算。乙方如需办理证照，手续费等相关费用由乙方自行承担。

**第八条 费用结算**

（一）乙方在签署合同后一次性向甲方支付 年 月 日至 年 月 日租金共计元。随后乙方以为限，提前 30 天将下一期租金划入甲方指定的银行账户，乙方未能如期缴纳的，视为违约。年 月 日至 年 月 日租金为元，支付日期 年 月 日前；根据合同约定租金以此类推至合同截止日。

（二）乙方未能在约定期限内缴清租金及其他费用的，除应缴纳未付费用外，每逾期一天，还应支付当期应缴纳费用 0.5 %的违约金（即按双方约定交款日开始的自然天数计算直至甲方全数付清其所应付的费用之日止），并承担停水停电的风险。

**第九条 履约保证金及其使用**

（一）履约保证金

为确保合同正常履行，乙方在签署合同后向甲方缴纳相当于3个月租金（按第一年租金标准计算）金额计元（大写 ）作为履约保证金。

（二）履约保证金的使用

乙方在合同履行期内出现违约的，按合同约定承担相应违约补偿责任，乙方应在收到违约通知后 10 天内缴清相应金额的违约金；逾期甲方可从履约保证金中扣除相应费用，并要求乙方在扣除后 10 天内补足，以维持租赁期间履约保证金的完整。扣除后，超过 10 天未补足的，甲方有权终止本合同。

甲方收取履约保证金后应向乙方开具收款凭证。乙方在租赁期内违反本合同和其它相关合同协议等约定条款构成根本违约的，履约保证金全额抵作合同违约金，不再退还。

（三）履约保证金的返还

租赁期满，在乙方按合同约定结清所有费用并交还承租的场所后 7 天内，在乙方办理完相关退租手续和工商，税务等注销或变更经营地址手续并结清乙方按本合同应承担的相关费用后，全部退还，保证金不计息。

**第十条 乙方承诺**

乙方向甲方承诺如下：

（一）租赁

1、承租期间，乙方以及乙方雇用的员工保证其在承租房屋内的经营活动符合国家法律法规，不得从事违法行为或私自将国家违禁物品带入租赁房屋内，不得占道经营和损害公共利益。乙方所承租的房屋仅作营业房使用，严禁在房产里使用瓶装液化气，严禁在房产里留宿，严禁从事有油烟、噪音、环境污染或影响市容市貌的经营活动以及甲方部门不准经营的项目，如有油烟、异味、废气产生的餐饮、产品现场制作类、车辆装潢与清洗等。乙方严格按照本合同的约定和营业执照所规定的经营范围经营，不得在使用承租营业房时对甲方或其他相邻各方构成损害或危险。如乙方违反本条款，性质严重或情节较轻但在甲方规定时间内未予改正的，乙方构成根本违约，甲方有权提前解除本合同并收回该营业房。

2、乙方应严格遵纪守法，对乙方利用承租房屋从事违法乱纪行为或不遵守法律和政府明文规定禁止的行为或乙方的行为构成根本违约的，甲方有权解除本合同和制止该行为。

乙方须做好安全、消防、治安、环保、环境卫生等各项工作。如因乙方原因造成损失或给相邻方造成损失的，由乙方自行承担责任。遵守《四季青街道商户日常管理检查标准》，必须做好门前三包。

3、乙方在签订本合同时，应按有关消防管理条例与甲方签订《房屋租赁消防安全综合管理责任书》。

4、租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得单方面改变经营业态，也不得对所租赁的房屋进行整体转让、转包、分租、转租（未经甲方书面认可的联营、合伙、合股等均视为转租等擅自实施的行为），或者以互换、借用、抵押等形式允许任何第三人使用。不得在该承租房屋上设立任何形式的他项权利，否则甲方有权解除房屋租赁合同，乙方应当按当年年租金标准的50%向甲方支付违约金，甲方还有权没收乙方的履约保证金。如因此给甲方造成损失的，乙方还应承担全部赔偿责任。

5、为规范经营管理，乙方不得转让，收取转让费，不得变更合同主体和负责人。因为经营不善，无法按时交租的，必须自行提前60天通知甲方并做好退租手续，支付违约金。

6、乙方必须提供营业执照、税务登记证、法定代表人身份证等复印件以及联系方式给甲方。乙方承诺确保其向甲方提供的信息资料及联系方式真实、准确、有效，在本合同租赁期间如有更改的，应及时书面通知甲方，否则视为未变更，如由此而引起的相关法律责任由乙方自行承担。

7、除甲方书面同意延期外，乙方须在本合同终止或解除当天内搬迁，并清理完毕办理好退租手续，将腾空的承租房屋如期归还给甲方。乙方不得以因对营业房进行了装修、装饰而对甲方提出赔偿或补偿要求。如乙方无正当理由逾期交还房屋或乙方所提供的联系方式有误而导致甲方无法及时通知乙方办理退租手续的，自合同终止期满三天以后，作为默认退租，甲方有权收回该营业房，并有对该房内的装修、设施及各种设备自由处置的权利，乙方应均无任何异议。

乙方在本合同解除或终止之日起无正当理由拒绝腾出并继续占用该承租房屋的，则自逾期之日起，每日按该营业房当年度日租金标准的三倍向甲方支付赔偿金。

本合同终止时，乙方若不再继续租用该营业房的，在办理退租手续前乙方应及时到工商、税务等部门办理经营地址变更或注销手续，将营业执照上的经营地址等相关信息迁出本营业房。待上述手续办理完毕后，乙方凭甲方收取营业用房履约保证金时开具的收款凭证并结清乙方按合同应承担的相关费用后，甲方才予以退还全部或部分履约保证金。

8、根据国家法律规定和本合同其它条款约定应由乙方承担的权利和义务。

（二）管理

1、遵守国家相关法律法规及政策制度等，落实场所消防、服务、卫生、标价、安全等的经营管理，并自觉接受有关部门监督检查。承租期间，如因乙方责任发生火灾、食物中毒、工伤事故以及其它恶性案件的，乙方必须独自承担法律及经济责任；情节特别严重的甲方有权单方面解除合同。

2、乙方应自觉维护场所内设施设备的正常运行，不得对场所及附属设施进行擅自拆改，如遇问题应及时保修，因乙方原因造成的设施设备的损坏、遗失，乙方应承担全部责任；租赁期满后，乙方应在期满当天将租赁期间乙方自行添置设施设备等做好处理清运工作。

 3、协助、配合甲方在场所内组织的相关活动；阁楼作为乙方租赁期间，甲方免费给乙方使用的部分。乙方必须配合甲方的管理。如甲方需要相邻房产到乙方阁楼安装相关管线，乙方必须配合，否则乙方构成根本违约，甲方有权收回房产阁楼的使用权。加强人员管理，对因乙方原因引起的投诉，乙方应尽全力解决，无法妥善解决的，乙方需承担相应责任。

4、租赁经营期间，乙方不得以甲方名义从事任何经营活动或贷款，自行缴纳税务、工商部门的各项税款及费用，其一切债权债务与甲方无关。

5、乙方承诺以下地址和收件人是本人（单位）的有效真实的通信地址和收件人，甲方可以通过地址向乙方快递邮寄、邮件发送任何与房产租赁事宜有关的函件。如在租赁期间发生送达地址变更情形的，乙方将在变更发生的7天内书面告知杭州三叉股份经济合作社并提供新的准确送达地址或电子邮箱地址。

**乙方确认以下地址为送达地址和电子邮箱是准确的、有效的：**

1）地址：

收件人：

联系电话：

电子邮箱：

2）地址：

收件人：

联系电话：

因乙方自己提供或者确认的送达地址不准确，送达地址变更未及时告知，乙方或者乙方指定的代收人拒绝签收，导致函件未能被乙方实际接收的，函件退回之日视为送达之日，如函件涉及乙方的违约责任，乙方愿意承担所有违约责任和产生的一切不利后果，与甲方无关。

乙方同意确认通信地址或电子邮箱地址，为乙方履行合同，解决合同争议时接收通知函或司法机关、法院、仲裁机构的诉讼、仲裁文书的的地址和联系方式。上诉通信地址或电子邮箱地址是用至本合同履行完毕或争议经过一审二审至案件执行终结时止。乙方承诺上述确认的通讯地址和电子邮箱地址和联系方式如有错误或者更改导致的商业信函和诉讼文书不能送达的法律后果由乙方承担。

**第十一条 甲方承诺**

甲方向乙方承诺如下：

（一）甲方对该房屋拥有合法的产权或出租权，甲方保证租赁期间乙方的正常经营不受干扰，并为乙方经营提供必要、合理、便利的保障及协助。如因产权不清等引起的纠纷由甲方负责处理。影响乙方合同期内经营活动的，甲方应赔偿乙方损失。

（二）租赁期满后，如甲方继续对外租赁场所的，且乙方能严格遵守并履行本合同有关约定的，甲方承诺乙方在同等条件下享有优先权，甲方保留最终解释权和决定权。

（三）甲方负责租赁营业房的总水（电）表的安装、维护及管理，内部安装由乙方自行负责。

（四）若乙方有需要，甲方应向乙方提供必要的该营业房场所证明。乙方保证甲方所提供的证明不做他用，并承担因挪为它用时的法律责任和由此给甲方所造成的相关经济损失。

（五）根据国家法律规定和本合同其他条款约定应由甲方承担的权利和义务。

**第十二条 不可抗力**

（一）以下情况视为不可抗力，受到损失的一方不能要求对方承担赔偿责任：

1、由于战争、火灾、水灾、地震、台风、风暴、骚乱、类似非典和新冠肺炎、传染性疾病等原因造成的损失、损毁。合同有效期内，如因国家规划、征用等政府行为或不可抗力的原因而使本合同无法继续履行的，本合同自动解除，双方各自承担相应损失，双方互不承担违约责任；有关水电费、租金按实际使用计算，多退少补。

2、其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。乙方不能以此为理由拖欠租金，并要求甲方免租。

（二）以上情况如属可预见性的，且由于一方预防不到位而引起的损失、损毁由相关方自行承担。

**第十三条 租赁终止**

（一）提前终止

1、通知终止

乙方可提前 60 天向甲方提交提前终止租赁的书面申请，甲方在确认乙方没有任何欠款、重大违约行为和遗留问题、且留存足额履约保证金的情况下，在 7 天内发出有条件同意乙方终止租赁的书面答复，该条件为:乙方收到甲方书面答复后，应按甲方要求缴纳其仍须继续承租期间的租金，继续承租的时间由甲方确定。合同期内乙方提前终止本合同的，须得到甲方书面同意并赔偿甲方相当于本年度6个月租金的违约金后可以解除本合同。

2、违约终止

甲方在合同期内无正当理由提前收回乙方承租房屋的，乙方可终止合同，甲方需承担违约责任，向乙方支付相当于本年度6个月租金的违约金。

乙方有下列行为之一的，甲方可随时终止本合同，乙方应承担违约责任，并向甲方支付相当于本年度6个月租金的违约金，并有权向乙方主张因乙方违约所造成的损失：

A、在一个年度内有逾期十天不全额缴纳应付租金记录的，以汇款或者缴款的记录为时间依据；

B、乙方单方面原因提前解除合同的；

C、乙方严重违反有关部门规定或给甲方造成不良影响的；

D、与上、下楼及相邻各方之间发生卫生、噪音、消防安全等隐患的纠纷无法解决的；

E、乙方构成本合同中约定的根本违约条件的。

3、其他终止

a、乙方破产。

b、因政府有关的法律法规以及政策的调整，导致甲方无法继续履行本合同的，甲方应通知乙方终止租赁，并根据相关政策对乙方损失给予补偿。

4、协议终止

经双方协商一致同意，可在任何时候终止租赁。

（二）自动终止

本合同约定的租赁期满后，租赁自动终止。

（三）租赁终止相关事宜

1、租赁终止不影响本合同所约定的赔偿、补救及违约金效力等。

2、乙方应在租赁终止后当天，将承租场所及其附属设施设备归还甲方，并确保其完整性、适用性等，如发现非甲方造成的设施设备、财产物品等的毁损或灭失的，乙方应承担赔偿责任。

3、若乙方逾期未迁离场所的，甲方有权收回场所，并且每逾期一日，按当期日租金的 3 倍向乙方收取场所占用费；同时，在此期间甲方不负责乙方相关物品的保管责任，由此产生的损失由乙方负责。

4、合同期内，乙方如停业或关门，且欠租达十天以上，同时，甲方无法取得与乙方联系的，甲方有权提前解除合同并收回营业房，将营业房内属于乙方的物品作无主处理。

5、合同期内，甲乙双方应自觉履行上述条款，如违反上述条款的，任何一方有权随时终止合同。如违约造成损失或因违约引起的损失，该损失由违约方承担。

**第十四条 诉讼**

有关本合同的争议，双方同意向标的所在地人民法院提起诉讼。

**第十五条 附则**

（一）本合同标题仅为方便索阅而设，不影响本合同解释。

（二）场所财产保险由甲乙双方自行商定。

（三）本合同一式伍份。甲方叁份，乙方贰份。

（四）本合同自双方签字盖章后生效

（五）该项目拍卖文件和受让通知书是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

**第十六条 其他**

 未尽事宜甲乙双方友好协商约定如下：

1、甲、乙双方同意不向第三方透露本合同特别是租金等条款内容。

2、双方约定，为友好协商、高效率地解决双方发生的争议，守约方对违约方不按合同约定履行义务有异议，违约方应在收到守约方书面信函之日起三个工作日内提出书面异议，否则视为默认接受。

3、本合同未尽事宜，由双方协商解决。如因本合同在履行中而产生的任何争议由双方协商解决，不能协商解决的，任何一方有权向租赁房屋所在地的人民法院提交诉讼解决，未诉讼问题应继续履行。

4、本合同生效后，各方均应全面履行本合同约定的义务，任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，应当承担相应的违约责任并赔偿由此给守约方造成的损失，包括守约方为实现债权而支付的包括但不限于律师费、保全费、诉讼费、公证费、鉴定费、评估费、搬运费等。

5、担保人对甲乙上述合同条款已经知悉，自愿为乙方的上述合同的付款义务承担连带保证责任，保证担保范围包括但不限于租金、违约金、损害赔偿费、诉讼费、仲裁费、律师代理费、财产保全费、公告费、执行费、评估费、拍卖费、变卖费、催讨差旅费和其他合理费用，担保人对上诉费用表示完全理解。（担保人系满18周岁的自然人，合同后附担保人有效身份证复印件）

担保人：

联系电话：

身份证：

联系地址：

甲方（公章）： 乙方（公章）：

代表人： 委托代理人：

联系人： 联系人：

联系电话: 0571-86758201 联系电话:

联系地址： 联系地址：

邮政编码：310020 邮政编码：

传真号码：0571-86032164 身份证号：

收款银行信息：

单位名称：杭州三叉股份经济合作社

开户行：杭州联合农村商业银行股份有限公司四季青三叉分理处（浙江农村信用联合社）

账号：201 000 005 295 394

2022年 月 日 2022年 月 日