**租赁合同**

（样稿）

出租方: 绍兴市历史文化名城保护服务中心 （以下简称甲方）

联系地址：

联系电话：

承租方： （以下简称乙方）

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》有关法律规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

**第一条 租赁标的物、用途及交付**

1、甲方同意将位于环城北路166号房产，使用面积约为209.7平方米的房屋（无任何产权证）出租给乙方，乙方已对租赁房屋经过现场看样，乙方对租赁该房屋的现状、面积及权属已做了充分了解，愿意承租上述房屋。

2、乙方租用该房屋的经营项目需符合《绍兴古城保护利用条例》第三十七条规定的业态（但不含餐饮及娱乐类项目，且不得影响周围居民的正常生活）。同时必须保证正当合法经营，有关证照由乙方自行办理，甲方积极协助，一切费用由乙方自理。合同期内中途转变经营项目的需重新向甲方报批。

3、甲方在本合同签订生效并交纳履约保证金及第一年租金后的10日内交付上述房屋，乙方应在该期限内自行到甲方办公地点与甲方办理房屋交割手续，未如期办理的，视为甲方已交付上述房屋。

**第二条 租赁期限、租金和租金的交纳**

1、租赁期限： 5 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

2、租金： 元/第一年，大写： 。第二年起，年租金在上一年租金的基础上每年递增5%。

3、租金的交纳：一年一付。在本合同签订之前一次性付清第一年租金，第二年租金由乙方在上一年度到期前30天内向甲方缴纳并通知甲方，先付后租。

4、甲方在收取乙方租金的同时按乙方支付的金额向乙方出具正式的房屋租赁发票。

**第三条 保证金及押金：**

1、本合同签订前，乙方向甲方交纳合同履约保证金人民币 20000 元整（含水电押金），不计息。

2、水电费由乙方承担，按季度按实结清，按绍兴市商业用水用电收费标准执行，乙方应在收到甲方通知15日内付清，逾期按上期水电费承担日百分之五的违约金。

3、合同履约保证金用于保证租金、水电费等乙方应付款项的担保及乙方按约进行房屋维护维修、按约返还房屋等履行合同规定义务的担保。

4、若乙方在承租期间发生拖欠应缴租金、水电费等相关费用及发生违约情形应支付甲方违约金的，甲方有权在上述合同履约保证金中予以扣除。相应合同履约保证金减少后，乙方必须在接到甲方书面通知后的 5日内补足相应金额。

5、合同履约保证金在房屋腾空后，乙方结清所有款项且无违约情况下由甲方一次性退还，合同履约保证金不计息。

**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。

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、甲方有权对租赁标的装修、设施设备维护保养等进行监督检查，并提出整改意见；

2、乙方应自觉遵守国家的法律法规，合法经营，依法纳税；

3、租赁期内，乙方完全负责房屋和配套设施设备的维护及维修，并且应确保租赁房屋的完整性，使用不当或其它人为原因造成房屋或设备损失的，乙方按实赔偿或给予修复；

4、乙方不得将房屋转租、分租或变相转租，如需要转租第三人使用，必须取得甲方书面同意。

5、乙方逾期1个月不交纳房屋租金和水电费的，甲方有权采取停电停水等措施。

6、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。

**第六条 特别约定**

1、租赁期间，防火安全、门前三包、安全、保卫及配备相应的消防灭火设备等工作，乙方应严格执行有关部门规定，并承担全部责任和费用，乙方违反甲方管理及设施设备维护管理有关规定的行为，承担全部责任,甲方可视情做出处理，费用在乙方合同履约保证金中扣除。

2、乙方应在租赁期届满时（包括乙方违约致使提前解除合同）把房屋交还给甲方，可移动装潢设施归乙方，不可移动装潢设施无偿归甲方，甲方不作任何补偿。

3、甲方需要出卖或抵押该房屋，应提前1个月通知乙方。

4、乙方须在租赁期满或非因甲方违约行为提前解除合同之日起 10 日内搬离完毕（包括新添置的设施设备等），并将房屋及附属设施完好无损交还给甲方，过期未搬离物品视作自动放弃，甲方有权作任何处置，如因处置该物品产生的支出费用由乙方承担，甲方代为支付的，有权向乙方追偿。

5、乙方必须负责消防设施的完好，未经甲方同意，不能随意更改。

6、甲方按有关物业管理制度开展定期考核工作，乙方必须无条件服从。

**第七条 合同的解除和终止**

1、双方不得无故提前解除合同。

2、存在下列情况之一时，本合同自动解除，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）经双方同意的其他情况。

3、乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同，收回房屋，乙方已付租金不予返还，并向甲方支付当年租金20%的违约金：

（1）利用承租房屋进行非法活动的；

（2）擅自改变房屋用途的；

（3）擅自将承租房屋转租、分租或变相转租的；

（4）**逾期二个月不缴纳租金或水电费的；**

（5）损坏或擅自拆改房屋结构及附属设备的；

（6）存在严重经营问题，被有关部门查处的；

（7）擅自在承租房屋内或周边乱搭乱建，被有关部门查处的；

（8）出现问题，乙方收到甲方通知后没有在期限内整改完毕的；遇到数字城管、市长热线等投诉，乙方没有在期限内处理，导致甲方被扣分的；

 （9）乙方未能按期与甲方办理好房屋交割手续达15日的。

**第八条 违约责任**

1、因暴雨、台风、地震等不可抗力的原因而使租赁房屋及其设备损失的，双方互不承担责任；

2、甲方不得无故提前终止合同，否则甲方除退还乙方已缴的当年租金、合同履约保证金和水电押金外，还应向乙方支付当年租金20%的违约金。

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

4、租赁合同期满或非因甲方违约行为提前解除合同的，乙方未能按时腾退房屋，每逾期一日，乙方应按本合同房屋日租金五倍标准向甲方支付房屋侵占费（房屋侵占费从合同履约保证金扣除，不足部分由乙方另行支付）。乙方逾期交房的，乙方放在租赁物内所有物品（包括但不限于固定装修、临时构筑物和可移动的资产等）视为遗弃物，甲方有权任意处置，如因处置该物品产生的支出费用由乙方承担，甲方代为支付的，有权向乙方追偿。乙方承诺甲方可以采取断电、断水、换锁等强制措施收回，由此产生的所有相关费用和责任均由乙方承担。

**第九条** **其它事项**

1、在租赁期间内如遇政府征用或拆迁,给双方造成经济损失的,双方均不承担违约责任,乙方应当在规定期限内无条件无偿搬迁,本合同自行终止,因拆迁所得一切补偿金归甲方所有。

2、如遇政府要求进行立面改造、亮化建设工程等事宜,乙方都必须无条件服从及配合，不得因此向甲方主张任何权利。

3、甲乙双方同意以协议首部地址为送达地址，一方向另一方送达有关书面文书的，可采取邮寄、特快专递等方式送达，寄出三日内视为送达。

**第十条 合同争议解决**

如发生纠纷，双方应协商解决，协商不成，任何一方均有权按下列第2种方式解决：（任选一条）

1、提交绍兴仲裁委员会仲裁；

2、依法向甲方所在地的人民法院起诉。

**第十一条 补充条款**

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。

本合同一式伍份，甲方执肆份，乙方执壹份，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

本合同附件作为主合同的组成部分，与主合同具有同等法律效力。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

代表： 代表：

 签订日期： 年 月 日