

房屋租赁合同

合同编号 (2023) dq34 号

出租方 (甲方): 浙江俊如住房租赁有限公司

承租方 (乙方): 嘉兴市智慧商贸有限公司

统一社会信用代码/身份证号码: 91330402MA28AQ2POP

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定, 甲、乙双方在平等、自愿、诚信的基础上, 就乙方承租甲方房屋租金、装修、管理等事宜, 明确各方权利义务, 经协商一致, 订立本合同。

第一条 租赁房屋的基本情况

1. 甲方出租给乙方的房屋位于嘉兴市南湖区大桥镇湖滨花苑天香路 126、128、130、132、134、136、138、140、142、144 号 (以下简称房屋), 该房屋的性质为 商铺, 建筑面积为 954.45 m^2 。房屋为现房。

2. 乙方已实地察看本租赁房屋, 并确认该房屋及附属场地无使用瑕疵, 水、电等设施、设备, 完全符合乙方承租要求及使用目的。

3. 根据甲方项目的整体业态布局, 乙方承诺其在房屋内的经营范围仅限 食品配送中心, 宾馆, 即便乙方在租赁期间经工商变更登记扩大或改变经营范围, 未经甲方许可, 也不得扩大或改变在此房屋内的经营范围。

第二条 租赁期限

租赁期限共 36 个月, 自 2023 年 4 月 18 日起至 2026 年 4 月 17 日止, 其中免租装修期 1 个月, 自 2023 年 4 月 18 日至 2023 年 5 月 17 日止。

第三条 租金的计算和支付方式

1. 房屋标准租金。

序号	交租时间	租金单价 (每平/月/元)	租金金额 (元)	租赁期限
1	2023/3/18 前	18	188981.10	2023/5/18-2024/4/17
2	2024/3/18 前	18.36	210284.42	2024/4/18-2025/4/17
3	2025/3/18 前	18.36	210284.42	2025/4/18-2026/4/17
租金合计: 609549.94 元 (大写: 陆拾万玖仟伍佰肆拾玖元玖角肆分)				

2. 租金支付方式: 房租一年一付, 先付后租。乙方须在年度房租到期前一个月支付次年租金。每逾期一天, 乙方应向甲方支付应付未付年租金的 1% 的违约金 (不得

以任何理由要求裁判机构调低),逾期支付超过30天,甲方有权采取限电、限水及其他限制乙方使用房屋的措施或解除租赁合同,并要求乙方支付上述违约金。

房租、履约保证金汇款账户:名称:嘉兴市南湖区万通新农村建设开发有限公司

开户行:禾城农商银行大桥支行;

账号:2010 0005 7734 688

第四条 履约保证金

1.本合同签订时,乙方需向甲方指定账户缴纳履约保证金人民币52000元。如乙方发生拖欠房租等情况时,甲方有权直接从履约保证金中予以扣除。履约保证金不足部分,乙方应在15日予以补足。如未在15日内补足的,则以未补足部分为基数,按每日500元累计计算违约金(不得以任何理由要求裁判机构调低)。

2.乙方在装修过程中如有违反甲方规定或未经甲方装修审批擅自进行施工的,甲方有权直接扣除全部履约保证金作为违约金,如甲方的实际损失超过违约金的,则超出部分的损失,乙方仍应赔偿给甲方。

3.租赁期满或终止(无论是提前解除或到期终止),乙方若有拖欠甲方租金等相关费用,或乙方损坏房屋、附属设施、场地等而没有照价赔偿的,甲方可在履约保证金中直接扣除;或乙方经营中发生消费者投诉未妥善处理的,甲方可暂扣履约保证金直至消费者投诉处置结束。租赁结束后三个月内,甲乙双方按实结算履约保证金,多退少补(保证金不计息)。

第五条 双方权利义务

1、乙方的经营活动必须符合工商、税务、环保、城管、交通、治安、消防、安监、劳动等行政部门规定;

2.乙方未经甲方书面同意,不得擅自转包、转借或变相转包他人经营,无论是否收取费用。并且服从甲方的统一管理,安全经营、文明经营、诚信经营。

3.租赁期间,乙方不得改变原经营业态,不得擅自停业,不得将房屋另行转租,不得擅自转包或变相转包他人经营,不得在承租房屋内进行非法活动。基于本房屋所有权的特殊性,乙方承诺放弃房屋的优先购买权。

4.本合同履行期满后,乙方如需续租,经判定乙方为实际经营户的(以工商登记为准)在同等条件下有优先续租权;如存在转租行为的,则实际经营户在同等条件下有优先续租权;双方无法达成续租协议的,乙方到期必须将承租房屋完好地归还甲方。

5.乙方应按照合同约定按时、足额地向甲方支付房租等费用。否则,甲方有权以各种方式限制乙方的经营,并有权以通知形式解除合同,并追究乙方的法律责任,由此造成的一切后果由乙方自行承担。

6.租赁期限内,乙方是房屋的实际管理人,乙方需要时刻防火防盗防触电,不做危及自身人身安全的活动,并且乙方在房屋内发生的一切安全事故都由乙方自己承担(包

括因自身疾病发生人身意外的),与甲方无关。乙方在经营过程中对他人的人身或财产造成损害的,由乙方负责赔偿,与甲方无关。如给甲方造成损失的由乙方全额赔偿。

7.甲方应按照合同约定将房屋及时交付给乙方。

8.乙方必须遵守并履行商铺公约及安全责任书,出现违约情况甲方有权追究乙方的法律责任,由此造成的一切后果由乙方自行承担。

9.乙方及雇用人、使用人等文明使用房屋,因乙方过失致房屋毁损、灭失者或导致第三人人身损害、经济损失等,乙方应负全部赔偿责任。给甲方造成损失的由乙方全额赔偿。

10.租赁期满后或无论以哪种方式解除租赁合同的,乙方应当在退租之日起30日内变更工商登记注册地址,否则乙方需按照本合同约定的日租金标准的200%向甲方支付违约金。如甲方的实际损失超过违约金的,超出部分的金额乙方仍应赔偿给甲方。

第六条 租赁期间房屋装修及维修

1.租赁期间,乙方如需对房屋进行装修或改善增设他物的,如对外墙和里面的装修等,乙方须将装修计划、图纸报甲方及有关单位审查同意后方可进行。其装修房屋或增设设备不得破坏房屋主体结构,所需的手续及费用均由乙方自行办理和承担。如乙方未经甲方审批擅自施工的,甲方有权直接扣除全部履约保证金。

2.乙方如对房屋进行二次装修,并需对原消防设施进行改动的,必须报甲方及有关单位审查同意后方可实施,否则由此带来的一切问题由乙方自行承担。

3.租赁期间,房屋主体结构因质量问题产生的维修及费用由甲方负责,其他维修费用由乙方自行负责。租房内甲方所有提供乙方使用的设施、设备在租赁期间由乙方负责维修、保养,如上述设施、设备出现问题导致人身损害或财产损失的,由乙方负责全额赔偿。乙方必须及时予以维修,因延误维修而造成甲方或第三方遭受人身损害或财产损失的,亦由乙方负责全额赔偿。

4.如乙方提前解除合同或因乙方违约甲方要求解除合同的,甲方对乙方装修部分的残值不作补偿;乙方增设的他物,可拆除的部分由乙方自行拆除并恢复原状,不能拆除的则无偿归甲方所有,如甲方不同意接收装修部分的,可以要求乙方恢复原状。

第七条 房屋交付和回收

1.乙方应按甲方书面通知的指定日前办理房屋交付手续,并以移交钥匙为房屋交付的标志。因乙方原因接收(交付)房屋的日期晚于租赁期限开始日的,租金不予减收。

2.租赁关系终止或依法解除,乙方应该在终止或解除之日起三日内腾退房屋、附属场地内的人员和财物,甲乙双方办理书面回收手续,并以移交钥匙为房屋回收标志。

3.租赁关系终止或解除,乙方应在合同终止或解除后3日内腾空房屋并向甲方移交房屋,逾期交房的、乙方拒绝交房或事实上未交房,则按照本合同约定的日租金标准的200%向甲方支付房屋占有使用费,直至乙方实际交还房屋之日为止。如乙方逾期腾退

2.因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任、拆迁补偿中，赔偿事项归属乙方的金额，在政府赔偿甲方后，甲方按比例支付给乙方。

3.因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

4.不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

第十一条 本合同在履行过程中发生争议，双方友好协商解决，若协商不成的，由租赁标的物所在地人民法院管辖。胜诉方主张权益而支出的费用(包括但不限于律师费、财产保全保险费、公证费、差旅费、住宿费等)由败诉方承担。

双方在本合同列示的地址均为各自的送达地址(包括将来有可能发生诉讼时的送达地址，即法院无需公告送达);任何一方的送达地址发生变化的，均应当在送达地址发生变化之日起5个工作日内书面通知对方。双方在向对方列示的送达地址送达有关文书时，如果发生收件人拒绝签收或其他无法送达情形的，则从发件人寄出文书之日起视为已经送达对方。

第十二条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十三条 本合同一式伍份，房屋所有人一份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力，甲乙双方盖章或签字捺印后生效。

甲方(盖章):

签约代表:祝欣嘉

联系地址:天香路102号

联系电话:18167306896

签约日期:2023.4.18

乙方(捺印或盖章):

签约代表:王利臣

联系地址:天香路106号

联系电话:15883326081

签约日期:2023.4.18

身份证:

附件:乙方身份证(或营业执照)复印件