

# 房屋租赁合同

甲方(出租方): 湖北省美术院

乙方(承租方): \_\_\_\_\_

甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,经双方平等、友好协商,兹就乙方租赁甲方房屋达成如下协议:

## 一、租赁标的房屋

1.1 甲方将其所有的位于武汉市武昌区中山路368号房屋出租给乙方使用,租赁房屋建筑面积共计400平方米。

1.2 租赁用途: 美术类书店、书吧。

## 二、租赁合同期限

2.1 乙方承租甲方租赁物的合同期限为\_\_\_\_个月，即自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

2.2 免租期3个月，自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

2.3 租赁期满，甲方有权收回租赁房屋，乙方按照合同第四条约定将租赁房屋交还甲方。乙方如要求继续承租，在同等条件下，享有优先承租权。

## 三、房屋租金及支付方式

3.1 房屋租金标准为每平方米每月人民币\_\_\_\_\_元，月租金总额为人民币\_\_\_\_\_元。按季度（或半年）交纳为\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_元整）。

3.2 房屋租金自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起计算，乙方应按\_\_\_\_度（年/半年/季/月）向甲方交纳，先交租，后用房。第一\_\_\_\_度（年/半年/季/月）的房租应于合同签订后\_\_\_\_日内付清，以后每\_\_\_\_度（年/季/月）租金应于上季度最后一个月的15日前支付。

3.3 租金支付方式：乙方应将租金支付至甲方的如下账户：

收款人：湖北省美术院

账号：17030101040012676

开户行：农行武昌支行838006

## 四、租赁房产的交付与接收

4.1 甲方应于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前将本合同项下房屋交付乙方使用，甲方迟于上述时间交付房屋的，乙方有权将本合同租期、付款期等相应顺延。

4.2 甲方在向乙方交付租赁房屋时，双方应共同对该租赁房屋及附属设

进行清点。

4.3 租赁期届满双方不再续约或出现解除合同情形提前终止合同的，乙方应于租赁期届满之日或合同解除之日起7日内将租赁房屋及其附属设施、设备按下列约定交还给甲方：

(1) 乙方负责清理并交还租赁房屋，并保持租赁房屋及附属设施、设备的完好(以租赁时的移交现状为准)。在退场预备期内，甲方负责对租赁房屋的交还进行验收，乙方应当按照甲方通知的时间共同参与，如乙方不到场则视为乙方认可甲方的验收结果。任何一方对租赁房屋及附属设施设备等有异议的，应现场提出，现场难以确定的，应当于3日内向对方书面答复。经核实，属乙方造成租赁房屋及附属设施、设备的损失，乙方应赔偿甲方的全部损失。

(2) 对于租赁房屋内已形成附合的装饰装修物等无偿归甲方所有。乙方对租赁房屋进行的改建、扩建的(临时)建(构)筑物、附着物、或增设的附属设施等，若甲方同意保留的，乙方不得损毁且无偿归甲方所有；若甲方不同意保留的，乙方应在本条约定期限内恢复原状并承担由此产生的全部费用。乙方不得以其改建、扩建的(临时)建(构)筑物、附着物、或增设的附属设施作价抵偿其应付甲方的租金或其他费用。

(3) 乙方应结清相关费用(包括但不限于租金、物业费、水电费、煤气等)。

4.4 无论何原因致租赁合同提前解除，甲方均无需就乙方在租赁期限内对租赁房屋进行的装修、改建、扩建等进行任何补偿或赔偿。

4.5 在本条第 4.3 款约定期限内，乙方应履行完毕其租赁房屋的清场与交还义务的，且甲乙双方应当就租赁房屋的退还事宜签署退场文件，因乙方原因导致未能签署退场文件的，本合同项下的租赁房屋和附属物视为未退还。

4.6 乙方逾期退还租赁房屋及其附属设施设备，租赁房屋内所留存的乙方所有物、或未经甲方同意而留存、不拆除的部分，均视为乙方已放弃所有权或处分权的遗弃物，甲方有权自行处置，但由此而发生的一切费用和损失(诸如：搬迁费用、拆卸费用、清理费用、运输费用、销毁费用、物品缺损等)，均应由乙方承担，且甲方有权从保证金中予以扣除或要求乙方另行予以支付。

4.7 乙方未按本合同约定的期限和内容将租赁房屋及其附属设施、设备交

还给甲方的，每延迟一日，应按照当期日租金两倍的标准向甲方支付违约金（当期日租金的计算方式为：当期日租金=当期月租金÷30日）。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失。除此之外，乙方还应当继续承担该租赁房屋及其附属物、租赁房屋内留存物损毁灭失的风险责任。

## 五、履约保证金及其他费用

5.1 乙方在本合同签署后\_\_\_\_\_日内，除应交清首季房屋租金，另须一次性向甲方支付履约保证金，履约保证金为\_\_2\_\_个月的租金共计（大写：\_\_\_\_\_）。履约保证金不计息，履约保证金确认到账后由甲方及时向乙方开具收据。

5.2 乙方交付的履约保证金性质为保证承租房屋合理使用和履行本协议的担保金，在其延付租金、对房屋造成人为损坏、返还迟延、返还不当或违反本合同约定时，甲方可以将该保证金部分或全部用以充抵租金、租赁物之修缮费、违约金、赔偿金以及乙方应向甲方支付的其他款项。

5.3 租赁期内，履约保证金不得作为对租金或其他费用的付款。在履约保证金被全部或部分扣除后，乙方应在收到甲方通知之日起10日内，补足履约保证金被扣除的部分，否则，乙方须按本合同9.4条的规定承担违约责任，支付逾期付款违约金。

5.4 合同到期，且双方不再续租的，乙方应结清包括但不限于租金、水费、电费、物业服务费、车位租赁费、违约金等相关全部费用、款项后，甲方应于10个工作日内退还乙方履约保证金（不计息），乙方应向甲方出具该等履约保证金的收据。

## 六、租赁房屋装修及设施管理

6.1 租赁期间，租赁房屋须维持现状，未经甲方书面同意，不得擅自对租赁场地(房屋)进行改建、扩建、拆除、装修等，不得擅自在租赁房屋内搭建任何设施、建(构)筑物、附着物等。确因经营需要，乙方应提前至少一周以书面形式向甲方提出申请，并附有施工计划以及设计、施工图纸，经甲方书面同意后方可实施，且乙方负责办理相关(临时)建设、施工等审批手续，由此产生的一切费用均由乙方承担。

6.2 乙方在施工期内应服从甲方管理，严格遵守甲方及其委托的物业管理

单位的相关管理规定，在施工前必须与甲方委托的物业管理公司签订《装修协议》并在施工期间严格遵守。若因乙方施工致使甲方、乙方或其他第三方遭受人身或财产损害的，乙方应承担全部法律和经济赔偿责任。

6.3 乙方在任何情况下不得对本合同项下租赁房屋的主体结构部分进行任何形式的改动。

6.4 乙方需增设其他附属物的，应当事先书面征得甲方的书面同意，并随申请附有新增设附属物的清单和施工要求之图纸。

6.5 乙方施工以及施工完工后对其装修装饰、改扩建、增设附属设施的安装、使用、存放均不得对甲方、甲方客户的财产、人员安全、经营活动、环境卫生等造成不良影响，如遇投诉并经查证属实，乙方应当无条件的清除或拆除，并由乙方自行承担全部费用，乙方还应对因其不良影响所造成的损害承担全部赔偿责任。

## 七、双方的权利和义务

7.1 甲方保证拥有签订本合同的权利。本合同一经签订，合同载明的乙方租赁的本房屋地址为其唯一有效的送达地址。当乙方处于无法联系状态时，甲方有权直接向该地址邮寄送达相关文书，不论乙方是否收到，在甲方寄出\_\_\_\_日后，均视为已有效送达。

7.2 甲方可书面委托第三人乙方行使本合同中甲方的权利义务。甲方将本合同约定之权利义务转移给本合同约定外的第三方前，应当书面通知乙方。

7.3 未经甲方书面同意乙方不得向第三人转移或分租。

7.4 为保障乙方对本合同项下的租赁房屋能够安全使用，甲方在不影响乙方正常经营的情况下，可对乙方租赁的本合同项下租赁房屋及设施定期进行安全检查。

7.5 乙方在本合同约定范围外进行的宣传、促销、公益等活动必须遵守国家的相关法律，并应当于活动开展前一周，书面告知甲方并经甲方同意后方可开展。乙方开展上述活动，应在甲方同意的时间内，于甲方指定或划定的范围内进行；如需在政府相关部门办理有关手续，乙方应自行办理，费用由乙方承

担；乙方对上述活动场地的使用为有偿使用，应当按甲方规定的使用费标准向其交付使用费。

7.6 乙方负责向甲方提供合法经营所需的权证，租赁房屋的用途仅于乙方提交的证件中所载明的业务以及本合同第 1.2 款约定用途；乙方应保证其经营活动的合法性，负责取得一切与经营使用相关的行政许可审批手续。若因违反上述约定被有关机关查处、处罚的，乙方应承担相应的法律责任，与甲方无关。若由此造成甲方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

7.7 除乙方经营所得外，因任何事由使得本合同项下租赁房屋孳生的相关利益均由甲方享有，乙方不得主张任何权利。

7.8 甲方有权在租赁房屋之相关范围内按照国家的安全规范设定安全标识，乙方不得擅自遮蔽、熄灭、拆卸、挪动，更不得损坏，否则，由此造成的一切法律后果或经济责任均由乙方承担。

7.9 因乙方未能合理、妥善、安全的使用而导致该租赁房屋及其附属物发生损坏的，由乙方承担全部法律责任，乙方应立即修复且自行维修承担费用。若因使用不当造成租赁场地(房屋)毁损的，或造成甲方或第三方人身或财产损失，乙方应承担全部法律和经济赔偿责任。

7.10 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施设备，并承担租赁期间相关的修缮费用。因乙方人员的耽误或放任而致使甲方、乙方自身或其他第三人遭受人身或财产损失的，由乙方自行承担相应的法律和经济赔偿责任。

7.11 乙方承诺其于本合同项下的租赁房屋内所从事的经营活动不与甲方的业务发生同业竞争，但经甲方书面同意除外。

7.12 租赁期间，因乙方使用所发生的水、电、煤气、热能、通讯、网络、物业管理等费用由乙方承担。乙方单独挂表，单独缴费并按约定承担共同设施的分摊费用，乙方应按照甲方要求时间按时足额地将上述费用交由甲方或甲方委托的物业公司代为向有关部门缴纳。

7.13 乙方应全额承担相关的治安管理、水电费、清洁卫生费、门前三包费等费用，或由甲方指定金额与其他承租人共同分摊。

7.14 乙方应按照国家和本市相关法律法规规定以及甲方的要求，全面负责租赁房屋及附属设施设备的安保、防火、防盗等安全防范措施，并与甲方签署《安全责任书》（详见附件三）。如因乙方原因造成租赁房屋及附属设施设备毁损的，乙方应承担全部赔偿责任。

7.15 租赁房屋内的堆放物(包括乙方的商品、货物、生活用品、杂物、办公用品等)由乙方自行管理，如发生火灾、渍水及暴雨、大雪等自然灾害造成堆放物损毁的，由乙方自行承担责任，均与甲方无关。

7.16 租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自转租、转借租赁房屋。

## 八、合同解除的约定

8.1、甲方在本合同的租赁日后15日内，未能交付租赁房屋的，乙方有权单方面解除本合同。本合同有效期届满前30日以内，或本合同提前解除之日起15日以内为本合同解除的退场预备期。

8.2、乙方出现下列情况之一的，甲方有权单方解除本合同，同时乙方应向甲方承担违约责任：

(1) 未经甲方书面同意，擅自转租、转借租赁房屋的；

(2) 损坏租赁房屋及其附属设施、设备，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(3) 未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋约定用途的；

(4) 利用租赁房屋存放危险物品或进行违法活动的；

(5) 逾期未支付约定的租金或其他各项费用(包括但不限于保证金、物业费、水电费等)累计达30日以上的；

(6) 未经甲方书面同意，擅自对租赁房屋进行装修装饰、改建、扩建、拆除等，擅自在租赁房屋内外搭建设施、建(构)筑物、附着物等的；

(7) 未经甲方书面同意，侵占非租赁范围的场地(房屋)的。

(8) 乙方与第三方发生纠纷严重影响甲方正常生产、生活和社会形象；

(9)违反国家有关环境保护管理规定，严重影响甲方和其他租户正常生产、生活的；

(10)实施本协议约定的其他违约行为后，经甲方书面警告限期内拒不改正的。

8.3 乙方必须于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前向甲方提供法人代表身份证、企业营业执照、经营许可证、授权委托书等有效的身份证明，(如开增值税专用发票， 还需提供一般纳税人证明), 并保证真实有效，若提供不相符或具有明显失信的证件，甲方有权单方面解除本合同。

8.4 出现不可抗力，致使本合同的目的不能实现，该状况历经\_\_\_日仍不能消除的，甲、乙双方任何一方均可解除本合同。

8.5 因国家政策、政府征收(用)、道路施工、租赁范围内规划调整、转(出)让、甲方按照其内部决策决定收回租赁房屋或遭遇不可抗力等因素致使合同无法履行的，甲方有权解除合同，届时，甲方应提前\_\_\_日书面告知乙方解除合同，乙方应按甲方书面通知的时间要求及本合同约定及时清退租赁房屋，并移交给甲方，甲方不用承担任何违约责任，租金按实际使用天数结算。

## 九、违约责任

9.1、租赁期内，除甲乙双方协商或不可抗力外，凡任何一方未能全面履行本合同约定之义务，即构成对本合同的违约，应当向未违约方承担违约责任。如一方因除本合同约定之外特殊原因提前解约时，应提前三个月书面通知对方并向对方支付三个月的租金作为赔偿。甲乙双方按照本合同约定解除本合同的，应当书面通知对方；解除通知送达到对方当事人时本合同得以解除。

9.2 甲方未按照本合同约定期限向乙方交付租赁房屋的，则租赁期限顺延，若逾期达15日的，则甲方应按日100元的标准向乙方支付违约金，若逾期达15日的，则乙方有权解除本合同，甲方应按当年租金1%的标准向乙方支付违约金。

9.3 乙方在本合同约定的时间内，不能按时、足额的向甲方或甲方委托物业管理公司履行支付金钱给付义务的(包括但不限于租金、保证金、物业费、水电费等), 每逾期一日，应按应付未付金额1%向甲方支付违约金；



9.4 若乙方有本合同第 8.2 款约定行为之一的，甲方有权解除本合同的，乙方应按照当年租金 30 % 的标准向甲方支付违约金，

9.5 甲、乙任意一方违反本合同约定的义务，除本合同特殊约定外，应向非违约方赔偿其违约行为造成的全部损失。若本合同约定违约金不足以弥补非违约方损失的，违约方同样应向非违约方赔偿其违约行为造成的全部损失(损失范围包括但不限于实际经济损失、代(补)交的相关费用，行政或司法罚款，预期租金收益、律师费用、诉讼费、鉴定费、公证费、差旅费等)。

## 十、附则

10.1 本合同如有未尽事宜，经双方协商签署补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

10.2 本合同中一方合同当事人向另一方合同当事人告知合同约定事项，应以书面通知的形式作出。

10.3 合同双方同意不向传播媒介或公众或其他任何第三方透露本合同特别是租金等条款内容，应行政机关、司法机关、审计部门、主管部门要求及法律咨询的除外。

10.4 本合同执行中如发生纠纷，且协商不成，双方均可向租赁房屋所在地法院起诉。

10.5 本合同系经甲、乙双方友好协商所确定，双方均认可本协议约定全部内容，任何一方均不得以本合同系格式合同为由而主张本合同全部或部分条款无效。

10.6 本合同自甲乙双方代表(负责人)或授权代表签字加盖公章之日起生效。本合同壹式伍份，甲方叁份，乙方贰份。

10.7 本合同附件如下：

附件：安全责任书；

(本页无正文，为签署页)

甲方：(盖章)

乙方：(盖章)

法定代表人或授权代表人(签字)：

法定代表人或授权代表人(签字)

联系电话：

联系电话：

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订日期：    年    月    日

附件：安全责任书

## 安全责任书

出租方：\_\_\_\_\_湖北省美术学院\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

承租方：\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

为保障甲、乙双方的财产及生命安全，预防火灾等事故发生，根据《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国安全生产法》，依据谁使用、谁负责的原则，特签订本《安全责任书》。

- 一、乙方对承租经营范围内的消防等安全生产负完全责任。
- 二、乙方必须严格遵守国家和武汉市有关消防等安全生产及社区的消防、治安管理规定。
- 三、乙方进行装修前必须到甲方办理装修手续，装修形式和装修材料，电线、电器等必须符合消防要求，装修施工必须注意安全。
- 四、乙方必须在合同签订后三日内，按消防管理规定配备灭火器材，并根据灭火器材的寿命进行更换。
- 五、乙方严禁在楼道、通道堆放物品，预留紧急疏散通道范围内不允许设置任何障碍。
- 六、乙方承诺不上顶楼顶层、高压配电周边活动，并制止其他人员的此类行为，以防人员高空跌落、触电等事故发生。
- 七、乙方应在经营范围内增设紧急疏散通道出口标志。
- 八、乙方应保证特种职业工作者持有效上岗证作业，并应建立安全管理制度。
- 九、乙方严禁存放易燃、易爆、有毒、有害等违禁物品，严禁人货混居，库房杜绝一切火源。
- 十、在乙方承租经营范围内造成甲方、乙方自身或第三者人身或财产损失的，乙方应承担相应法律责任和全部经济赔偿责任。

以上九条要求，乙方必须保证做到，如因违反上述条款而酿成火灾等安全事故，由乙方自行承担一切责任，并赔偿甲方及第三方一切损失。安全责任由乙方承担。

本责任书壹式伍份，甲方叁份，乙方贰份，双方签字盖章后生效。作为《房屋租赁合同》的附件。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

