

# 房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：武汉轻工大学

住所地：武汉市汉口常青花园学府南路 68 号

法定代表人：董仕节

承租方（以下简称乙方）：

住所地：

法定代表人：

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、自愿的基础上，经协商一致，就甲方将租赁物出租给乙方使用，乙方承租甲方租赁物的有关事宜，订立本合同。

## 第一条 租赁房屋概况及租赁用途

1. 租赁房屋地址：武汉市江汉区三眼桥路 69 号。建筑面积 3763.06 平方米，包含 4 栋建筑物；其中主楼 6 层，建筑面积 3653.10 平方米；附属楼 3 栋，建筑面积分别为 86.90 平方米、15.00 平方米和 8.06 平方米。

2. 现有装修及设施、设备情况以甲方交付乙方时的交接清单为准。

3. 租赁用途。

(1) 上述房屋属甲方所有，甲方将其出租给乙方使用。乙方向甲方承诺，本合同租赁房屋使用用途为\_\_\_\_\_。

(2) 乙方必须按照本合同约定的房屋承租用途经营，不得改变或超出房屋承租用途经营。不得经营影响周围地区工作、生活秩序以及污染环境的项目，严禁生产、存放、销售假冒伪劣、易燃易爆物品，严禁从事黄、赌、毒等各类违法违纪活动。

(3) 乙方使用经营该房屋，必须依法自主向有关政府主管部门履行经营事项（项目）所需的报批手续，取得相关经营证照并承担费用；如因未获审批而无法正常使用该房屋所造成的损失甲方不予负责。

## **第二条 租赁期限**

1. 租赁期叁年，共 36 个月。从\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

2. 租赁期满，甲方若继续出租本合同项下的房屋，将按国家有关规定对房屋重新招租，乙方不得以任何理由阻扰，自行主动腾退房屋。

## **第三条 租金、履约保证金及其他费用**

1. 租金及支付方式。

(1) 合同租金总计为人民币    .00元(大写：  万仟佰拾元整)，年租金为人民币    .00元(大写：  万仟佰拾元整)。

(2) 租金支付采取先付租金后使用租赁物的原则。一次支付三个月的租金人民币    .00元(大写：  万仟佰拾元整)。

(下称支付周期)，在本合同签字后的 3 个工作日内支付第一支付周期的租金；以后在上个支付周期届满前 20 日，支付下个支付周期的租金。乙方支付最后一个支付周期租金时，应不迟于\_\_年\_\_月\_\_日前将本合同剩余房屋租金    .00元

(大写：万仟佰拾元整)一次性支付至甲方指定账户。甲方收款后应提供给乙方有效的收款凭证。

## 2. 履约保证金

(1) 乙方在本合同签订之日起3个工作日内向甲方指定账户缴纳履约保证金人民币250000.00元(大写：贰拾伍万元整)。在租赁合同有效期内，履约保证金不计利息。

(2) 如乙方未能按本合同本条第1款和第3款的约定，足额支付各项费用的，则甲方可以使用或扣留全部或部分履约保证金抵偿相应应付费用，保证金不足以支付甲方相关费用的，甲方有权向乙方追偿。

(3) 甲方扣除乙方履约保证金后，乙方须在接到甲方书面通知后5日内将保证金补足到人民币250000.00元。

(4) 租赁期满经甲方确认乙方履约良好，并按时完好地交还所租房屋及缴清所有款项和费用后30个工作日内，将保证金或保证金余额（如有）退还乙方，但不计利息。

(5) 乙方与任何第三方发生的债务纠纷，或因其违法经营造成的法律后果，由乙方自行承担，不得因此影响甲方正常的校园管理秩序。如因此导致甲方的损失，甲方有权扣除相应保证金以获得补偿，保证金不足以赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的损失。

## 3. 其他费用。

本合同项下的租赁物自交付之日起，因乙方占有和使用租赁物所产生的包括但不限于如水费、电费、燃气费、网络使用费、电话费、环卫、治安、消防、环保等费用全部由乙方承担。

#### **第四条 房屋交付**

甲方自乙方向甲方支付完首期租金及履约保证金后5日内将房屋交付给乙方，甲乙双方签署《房屋移交确认书》（乙方加盖公章或签字确认）。乙方未按时办理接收房屋手续的，无论是否签订书面《房屋移交确认书》，均视为甲方已按合同约定交付本合同项下的房屋。

#### **第五条 甲方的权利与义务**

1. 按本合同约定，收取租金和乙方承担的其他各项费用。

2. 房屋租赁期内，甲方应确保日常水、电的正常供应（非因甲方自身管理原因导致甲方无法确保日常水、电正常供应的除外）。甲方有权检查乙方是否正常使用水电等，若违规乱接水、电，甲方有权责令乙方整改。

3. 甲方对乙方在租赁期间涉及食品安全、物价、服务价格、服务质量、清洁卫生、消防、安全等方面具有管理、监督、指导。

4. 甲方有权根据国家的有关法律法规制定用于管理的有关制度或规定，这些制度或规定将成为合同的附件和组成部分，与本合同具有同等法律效力。

#### **第六条 乙方的权利与义务**

1. 乙方在租赁期间依约及时交付租金、水电费、物业管理费等。乙方应提供与承租用途相符的营业执照，涉及经营食品、餐饮的，还需提供相应许可证。防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。

2. 乙方应遵守甲方制定的各项经营管理规章、制度和约定,包括但不限于各项经营管理制度、经营公约、装修守则。乙方须自行承担经营商铺的商业风险,不得以任何理由向甲方提出排他条款要求。

3. 乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施(如水电设施、卷闸门、门窗等),因乙方原因造成损坏的,乙方应立即负责修复或承担赔偿责任。乙方不得擅自改动房屋主体结构、毁损房屋设施。如装修,乙方不得影响该房屋整体形象,不得改变房屋原结构和上下水及电路的走向,不得不经学校批准自行添加水、电或其他违反消防法的大功率设备,并负责装修和施工人员及建筑物结构安全。乙方在装修前需提交书面申请报告及改造方案(包括规模、范围、工艺、用料等)和设计图及相关工程预算,在征得甲方书面同意后,方可施工。合同期满,乙方应保持房屋完好。甲方不承担乙方改造、装修部分的任何补偿。

4. 乙方负责房屋的生产、消防、治安、食品安全,配备防范设施、设备,处置各类安全事故,承担消防、治安、食品安全责任,接受各级政府商贸门面、卫生防疫、食品监督、消防、公安和学校主管部门的监督、检查。

5. 乙方应对其所进行的全部商业活动承担责任,如因乙方所进行的商业行为给第三方造成损害的,乙方应负责赔偿,甲方不承担任何责任。

6. 乙方自主经营,自负盈亏,自担风险。

7. 租赁期间房屋的管理由乙方负责，对房屋主体结构出现的不安全因素，乙方应及时向甲方书面报告。若乙方发现房屋结构出现不安全因素未及时向甲方书面报告，其责任由乙方承担。乙方应注意水、电及各项设施设备的安全使用，经常检查、防范事故发生。因各类事故给自身、甲方或其他第三人造成人身或财产损害的，由乙方承担赔偿责任和法律责任。

8. 乙方需取得甲方事先书面同意，才可将符合设计荷载的设备、大件货物或装修物搬入搬出，搬运过程须经妥善安排，不得干扰其他商户的正常经营，如有损坏造成财产损失，乙方须负完全赔偿责任。

9. 乙方应当自费为商铺内部的装修、设施设备、商品和其他财产与服务购买保险，包括自有财产险及第三者责任险等。

10. 乙方负责办理本房屋的意外商业保险事宜，并承担保险费用，保险受益人为甲乙双方。保险范围包括：甲方拥有产权的本房屋、设施、电器等；乙方拥有的家具电器设备。若因发生意外情况如火灾等造成双方的财产损失，由双方共同向保险公司索赔。所获赔偿金按照保险合同中所保险的内容由双方分享。在租赁范围内乙方及乙方员工、雇员等或任何第三方的财产和人身伤亡均由乙方负责投保，并由乙方负责向其人员或第三方损失赔偿，如乙方未购买保险而因此带来的一切经济损失及任何关联方所遭受的损失均由乙方自行承担。

11. 乙方（乙方负责人）是乙方防疫防控管理的第一责任人。乙方必须服从武汉市及甲方关于疫情防控的各项工作要求，无条件配合学校做好租赁范围内的环境及人员防控。要加强员工健康、服务环境、设施设备、商品和车辆等方面的管理。

12. 乙方不得擅自将承租的房屋转借、转租或变相转借、转租给他人，在经营期间发生的一切债权、债务均自行承担，甲方不承担任何责任。

13. 乙方已对租赁房屋进行了充分的调查了解，同意按照房屋的现状予以承租，对本次承租可能存在的风险（包括但不限于政府规划、建筑物质量安全隐患、消防安全隐患、当前租户清退纠纷、甲方校区置换、部门（院系）调整、门面网点设置变化等）有充分的理解并愿意承担一切风险，不因承租后可能产生的任何经济或民事纠纷而对甲方进行追责和索赔。租赁期间如出现违法经营或消防事故，由乙方承担一切经济和法律責任。乙方同意本合同涉及房屋实测面积若与全责约定面积存在差异，不影响本次交易的价格和结果。

14. 乙方不得在租赁场地上新建和添加任何建筑物、构筑物，严格经营范围，不得超出经营范围摆摊、搭建帐篷等，不得侵占、毁坏公共区域、道路、绿地、花木等。乙方若设置广告、招牌、遮阳(雨)蓬、空调室外机、排油、排烟、排水、排污线路等，必须同时遵守以下原则：

(1) 须以不影响甲方和相邻各方为前提，各项排放物技术指标均须符合政府有关职能部门排放标准。

(2) 须向甲方提出书面方案并取得甲方的书面同意。

(3) 对政府有规定的，须报有关职能部门审批同意；未经批准不得设置，也不得超审批范围设置。

15. 乙方不得超出经营房屋范围经营，禁止私自占用或妨碍该房屋范围外的公共设施、场地、道路和空间。乙方不得进行违法经营活动，不得以甲方代理人名义经营或注册。租赁期间因违法经营或各项安全措施不合格而被有关部门查封或责令暂停营业期间视同正常租赁期，不得提出终止租赁关系。

16. 乙方的一切经营及业务活动必须遵守中华人民共和国及武汉市的法律法规及有关规定，包括遵守武汉市生活垃圾分类管理有关办法、政策，做好承租范围内的生活垃圾分类工作，若未按规定完成垃圾分类，甲方有权按照武汉市相关政策标准，对承租方给予罚款。

17. 乙方（乙方负责人）的联系方式应保持 24 小时畅通。

## **第七条 合同的变更、解除与终止**

1. 双方可以协商变更或终止合同，收回租赁房屋。

2. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权责令乙方整改，乙方十日内未进行整改的，甲方有权解除合同。

(1) 严重影响甲方正常办公，经甲方正式通知仍不予整改的；

(2) 擅自转租、转借承租房屋或未经甲方书面同意新建和添加任何建筑物、构筑物、拆改变动房屋结构以及改变或超出租赁用途的；

(3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(4) 违反甲方管理规定，给甲方造成损失或其他严重后果的；

(5) 利用承租房屋存放危险品或进行违法活动；

(6) 在承租期间，从事不道德的商业活动，或滋扰、损害其他商户或其它第三方的；

(7) 逾期未交纳房屋租金以及按本合同约定应当由乙方交纳的各项费用，逾期交纳租金和各项费用超过合同约定期限超过 30 天的；

(8) 违反国家专营项目、消防、税收、环保、商标等方面规定的；

(9) 发生消防、安全生产等重大安全事故的；

(10) 合同约定和法律、法规规定的其它情形。

3. 甲方依据上述情形提前解除合同时，应书面通知乙方。通知送达乙方之日，本合同解除。乙方应在接到通知之

日起7个自然日内依本合同有关约定搬离租赁场所，交回租赁房屋并支付违约金、赔偿金等相关费用。租金及其它费用（包括但不限于甲方为腾退租赁房屋发生的费用）结算到租赁房屋交还甲方之日。为保障甲方就违约金、租金及其它费用（包括但不限于甲方为腾退租赁房屋发生的费用）能够得到合理赔付，乙方同意甲方可以采取扣押乙方财产等一切保全措施。

4. 租赁期间，任何一方提出除本合同第七条第2款约定的情形解除合同，需提前1个月书面通知对方，双方协商一致后，可以解除合同。

5. 租赁期满合同自然终止。

6. 租赁期间，如遇相关部门对出租房屋政策调整、土地收储、房屋征收及甲方校区置换或拆迁需要腾退，按相关政策执行，双方互不承担违约责任，乙方应无条件腾退，乙方按房屋腾退之日计算的租期向甲方支付租金和其他各项费用。

## **第八条 房屋交付及收回验收**

1. 甲乙双方应于房屋租赁期满后5日内交付房屋并签署《房屋交还确认书》。乙方应搬出其所有的可移动物品，将承租房屋及设施设备、甲方向其提供的物业服务资料和工程资料的任何原件和复印件等完好地交还甲方。物资的数量、现状以甲方编制的清单为准。期间所发生的清运费、保管费、人员开支以及物资损毁、灭失等一切责任均由乙方全部承担。

2. 乙方退场时务必保证房屋完好，不得损坏房屋装修结构，乙方投资装修形成的不可移动固定资产无偿归甲方所有，租赁房屋及全部甲方所属的附属设施和设备、乙方的装修应不折价、不补偿并无偿移交给甲方，若有损坏应负责赔偿或修复，乙方不得对此主张任何权利。

3. 乙方在房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃了所有权及一切权利，甲方有权自行予以处置(包括作为垃圾予以处理等)，由此发生的费用由乙方承担，从履约保证金中直接抵扣。

4. 乙方逾期办理交接退场的，每逾期一日，甲方按照每天 2000 元的标准从履约保证金中直接扣除。逾期超过 5 日的，甲方有权直接接管出租房屋，对遗留于房屋内的相关物资进行处置，而无需承担任何责任。

### **第九条 甲方违约责任**

1. 甲方不按时交付房屋给乙方的，租赁期限顺延相应的自然日。

2. 租赁期间，甲方擅自终止合同（第七条第 6 款内容除外）应向乙方支付违约金，违约金为一个月的租金。

### **第十条 乙方违约责任**

1. 乙方不按时支付租金、履约保证金、水电费用、物业管理费用等，应如数补交外，每逾期 1 日，应按所欠费用总额的 10 % 向甲方支付违约金。如因乙方未按时交纳前述费用造成停水停电等后果的，由乙方承担责任。

2. 租赁期间，乙方有本合同第七条第2款行为之一的，甲方有权终止合同并扣除乙方全部履约保证金，收回该房屋，已收取的租金不予退还。同时，乙方应向甲方支付违约金，若合同对违约金数额没有特别约定，乙方应该按本合同租金总额 30% 支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿相应损失。

3. 除本合同另有约定外，乙方未按约定履行《武汉轻工大学商业门面等资产租赁安全责任协议书》（见附件），造成安全事故的，应承担全部经济及法律责任，如造成甲方损失，应向甲方赔偿实际损失，实际损失金额由甲方提供。

4. 除本条相关约定外，乙方违反合同有关约定或违反其在合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，则甲方有权通知其整改。甲方发出第二次整改通知乙方仍未整改的，乙方须自甲方发出第二次整改通知之日起，每日按月租金 10% 向甲方支付违约金，直至乙方整改完毕为止。

5. 乙方违反有关廉洁条款的，一经发现，甲方有权单方面解除本合同，并扣除乙方的履约保证金，构成犯罪的，移送司法机关处理。

6. 乙方违反双方约定的，除应承担违约责任外，还应当赔偿甲方因此受到的全部损失（包括但不限于直接损失、诉讼费、保全费、鉴定费、律师费、差旅费）。

## **第十一条 租赁物的改善或增设他物**

1. 乙方对租赁物的任何改善或增设他物，必须得到甲方的书面同意。

2. 乙方对租赁物的改善或增设他物，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。

3. 乙方对租赁物的改善或增设他物，其费用由乙方自行承担。

4. 租赁期满或合同解除后，改善物或增设他物的处理：

(1) 在不损坏房屋结构、安全、原状的前提下，可拆除的改善物或增设的他物归乙方所有。

(2) 租赁期满或因乙方的原因导致本合同解除，包含但不限于扩建的房屋、依附于房屋的装饰装修和设施设备 etc 增添物无偿归甲方所有，甲方不对乙方做任何补偿。

(3) 因甲方的原因导致本合同解除，甲乙双方共同委托具有相应资质的评估机构，对包含但不限于扩建的房屋、依附于房屋的装饰装修和设施设备 etc 不可拆除的增添物的现值进行评估，甲方应按评估的现值对乙方进行补偿。

(4) 因政府征收等政府行为导致本合同解除或终止，若政府对包含但不限于扩建的房屋、依附于房屋的装饰装修和设施设备 etc 不可拆除的增添物进行补偿，该补偿由乙方享有。

(5) 因不可抗力等非因甲乙双方的原因导致本合同解除或终止，包括但不限于乙方的扩建房屋、依附于房屋的装

饰装修和设施设备等不可拆除增添物的损失由乙方自行承担。

## **第十二条 廉洁条款**

1. 甲方人员严禁以任何方式明、暗示乙方吃请、收受乙方礼金、礼品或接受乙方提供的其他私人便利或利益。

2. 乙方严禁以任何方式向甲方人员提供私人便利、行贿或进行非正常商务宴请。

3. 如果出现乙方在履约过程进行私下请吃、向甲方人员提供私人便利、行贿等一切非正常活动，一经查实，甲方有权单方解除合同，因解除合同给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任；同时，乙方如有违约，仍须承担违约责任。乙方的上述行为严重的，甲方保留追究法律责任的权利；如乙方事后主动积极向甲方陈述事实，或乙方有证据显示以上行为为甲方人员施压的不得已行为，则乙方仍保留与上述行为相关的合同的权利和义务。

## **第十三条 免责条件**

1. 因不可抗力原因（如战争、地震、灾害性天气、疫情等）致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2. 因国家政策、国家建设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。

3、因上述第 1、2 款而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

## **第十四条 保密条款**

合同的主要内容或与之相关的资料，包括一切有关场地经营的资料、设计及建筑规格或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料，及在合同期间任何一方所知悉或掌握的对方的商业秘密，未经另一方书面同意，不得向第三方披露，否则泄露秘密方应承担给对方造成的损失。

### **第十五条 争议解决**

1、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。

2、本合同项下发生的争议，由甲乙双方双方协商，协商不成的，向租赁房屋所在地人民法院起诉。

### **第十六条 合同生效**

1、本合同自双方签字（章）之日起生效。合同的效力溯及至房屋租赁期开始之日。

2、本合同由本合同条款、挂牌公告（招投标文件）、国有资产清单、《房屋移交确认书》及财产清单组成。本合同条款及附件以挂牌公告（招、投标文件）订立；挂牌公告（招、投标文件）没有约定的，以本合同条款及附件为准。

本合同及附件一式捌份，甲方执伍份，乙方执贰份，产权交易机构执壹份备档。

附件：《武汉轻工大学商业门面等资产租赁安全责任书》

甲方：武汉轻工大学（章）

乙方：（章）

授权代表人：

法定代表人：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件：

## 武汉轻工大学商业门面等资产租赁安全责任协议书

为明确甲乙双方的安全管理责任和义务，强化乙方落实各项安全责任及预防火灾、爆炸、食品安全、治安等事件的发生。现根据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国食品安全法》等法律规章的有关规定，特签订本责任书，乙方承诺按照以下条款严格执行。若有违反，造成的一切后果由乙方承担。

### 一、消防安全责任

1、乙方在门面日常经营活动中需认真贯彻《中华人民共和国消防法》及相关法律法规。

2、乙方有义务积极配合甲方、上级消防主管部门，共同做好消防工作，对甲方或上级消防主管部门要求整改的消防隐患，在规定时间内无条件整改完成。

3、乙方对租赁范围的消防安全管理负全面责任，乙方及其法定代表人是租赁范围内消防安全的第一责任人。包括但不限于：负责租赁门面的消防安全管理责任；及时发现、消除消防安全隐患；自行或积极配合甲方的消防事故应急救援演练；确保租赁范围内的消防安全。

4、乙方必须对所有员工在上岗前做好消防安全知识的教育和培训。务必使其在思想上对消防安全生产工作引起高度重视，并能掌握消防器材的正确使用方法和火险逃生技能。

因乙方不服从甲方管理，或由于乙方人员操作不当引起的火警火灾、燃气爆炸、食物中毒及其他造成人身及财产安全损失的事故，乙方承担全部责任。

5、乙方应强化消防措施，按规定配备足量、有效的消防器材（每 50 m<sup>2</sup>宜配置 1-2 个灭火器；面积不足 50 m<sup>2</sup>的，必须确保配置 1 个灭火器），并放置容易取到的位置。

6、乙方必须对租赁范围内包括消防器材在内的安全设备设施进行经常性维护、保养和定期检测，保证正常有效。

## 二、治安责任

1、乙方按照《2019 年武汉市“门前三包”责任制管理工作实施方案》的要求，负责门前 3 米以内的“包干净”“包美化”“包有序”工作。乙方负责租赁范围及门前 3 米内的治安管理。

2、乙方必须遵守各项法律法规及甲方制定的各项治安安全管理规定。守法经营，不从事违反治安管理规定和有违社会公德的经营活动。

3、乙方不得在租赁范围内进行酗酒、打架斗殴、聚众赌博等影响治安秩序的行为。同时，乙方在发现相邻区域有治安隐患及事件时，应及时制止并报甲方。

4、在乙方租赁范围内发生打架斗殴、酗酒滋事、盗窃等治安事件时，甲方有义务协助乙方向公安机关报案，但不承担相关责任和经济损失。因上述原因造成乙方人员伤亡及财产损失的，由乙方自行承担全部责任及经济损失。

### 三、用电生产安全责任

1、乙方及其法定代表人是租赁范围内用电及生产安全的第一责任人。

2、禁止乙方在租赁范围内使用液化气罐或明火明灶；禁止私拉乱接电源线和违章使用电器，使用大功率电器前应向甲方报备，并配合甲方关于供电方面的要求。

3、禁止乙方在租赁范围内存放易燃易爆物品，如汽油、煤油、香蕉水、酒精、丁烷气等，确保门面生产安全。

4、乙方不得以任何理由占用和堵塞消防通道和安全出口。

5、乙方不得随意更改或乱接水管，乙方须定期检查租赁范围内的水管接口，每日经营结束后断电。

6、由于乙方不慎，发生安全事故，由乙方承担全部责任；对他人财产造成损失，乙方负责全额赔偿。

乙方租赁门面等资产坐落（名称）：武汉市江汉区三眼桥路 69 号

乙方名称：（盖章）

乙方签字：