

湖北第二师范学院房屋租赁协议

合同编号：

出租方（以下称“甲方”）：湖北第二师范学院

住所地：武汉市东湖新技术开发区高新二路 129 号

法定代表人：郑军

承租方（以下称“乙方”）：

住所地：

法定代表人：

甲乙双方经友好协商，依据《中华人民共和国民法典》及有关规定，根据自愿、平等、互利的原则，签订本房屋租赁协议。甲、乙双方对本协议之所有条款均已充分注意并详细了解双方权利义务，特别是对违约责任的承担，乙方应有足够预见。双方均认为本协议已反映其真实意思。

第一条 租赁标的物信息

1.1 甲乙双方同意按照本协议载明的条款和条件将位于湖北省武汉市洪山区卓刀泉路 108 号凯乐桂园 1 栋、2 栋、3 栋及地下室共 22 套物业（以下简称“出租房屋”）出租给乙方。（出租房屋详情见附件 1）

1.2 出租房屋建筑面积为 1873.08 平方米（包括公共面积的分摊）。

1.3 本出租房屋规划用途以产权证为准，乙方承租本出租房屋用于 用途。

第二条 租赁期限

本协议约定的租赁期限为年，从年月日至年月日止，包括首尾两天。

第三条 租金

3.1 租金金额

（1）本协议约定的租期内，出租房屋每年的租金（租金含增值税，但租金不含物业管理费、本体维修基金、空调费、水费、电费、电视费、通讯费、燃气费、网络使用费等乙

方使用期间自行发生的其他费用) 单价为 _____ 元/平方米, 每年租金总为¥____.00元(大写: 人民币_____整)。

(2) 出租房屋每年租金总额的计算以房屋建筑面积乘以租金单价。如果建筑面积发生变化, 则租金总额相应变化, 租金总额重新计算。

(3) 租期内, 若政府相关部门出台了增加物业租赁税负的规定或政策, 则增加部分由乙方承担, 甲方有权单方相应调增租金, 乙方对此无异议。

3.2 租金支付时间安排

房屋租金由乙方按期支付, 一年为一期一起支付, 乙方应于每个租赁年度第一个月【五(5)】日前向甲方支付当期租金, 其中乙方应于____年__月__日前向甲方支付首期租金人民币 元(大写:), 以后每年依此类推(即乙方应于____年__月__日前支付第二年租金人民币 元, 于____年__月__日支付第三年租金人民币 元)。不得以任何形式抵扣。如遇节假日, 则租金支付日期顺延至节假日后的第一个工作日。

3.3 租金支付方式

乙方应将租金支付至甲方下列账号:

甲方开户名:

开户银行:

银行账号:

3.4 收款票据的开具

甲方收到乙方支付的租赁履约保证金后, 应在五个工作日内向乙方开具收据; 甲方在收到乙方支付的租金后, 应在十五个工作日内向乙方开具正式税务发票。乙方需要发票的类型约定如下:

(1) 发票的类型:

增值税普通发票

增值税专用发票(需提供增值税一般纳税人资格证明的复印件并加盖公章);

(2) 乙方应提供如下增值税发票的开票信息:

公司名称:

纳税人识别号:

税务登记地址:

电话号码:

开呢银行:

银行账户：

3.5 逾期支付的违约金

乙方逾期支付租金的，应向甲方支付违约金，违约金计收标准为：拖欠日乘以拖欠租金总额的千分之一，自款项应付之日起直至款项到达之日止。

第四条 履约保证金

4.1 本协议签署后三个工作日内，乙方应按本协议约定向甲方指定租金收取账户，付清出租房屋的租赁履约保证金¥300000.00元（大写：人民币叁拾万元）。

4.2 该履约保证金将作为乙方切实按照本协议约定的条款履行及遵守自己义务的保证。除本协议另行约定之外，在本协议期满时，乙方结清所有应付之费用并办理了房屋退还手续后，甲方将该租赁履约保证金不计利息退回乙方；但因乙方违反本协议约定条款而令甲方遭受损失的，甲方有权从租赁履约保证金中扣减该损失的费用（含本协议项下的违约金）作为赔偿，不足弥补甲方损失的，乙方应向甲方另行赔偿。

第五条 物业管理费用

5.1 乙方应向物业公司支付物业管理费；

5.2 物业管理费应由物业公司提供发票。

第六条 水电供应

6.1 水电费的支付

乙方应按照物业公司或供水、供电公司通知的金额及日期支付水电费。

6.2 水、电服务

因供水、供电公司停水、停电原因造成乙方任何损失，乙方自行承担，与甲方无关。

第七条 租赁标的物的交付和接收

7.1 双方确认：出租房屋现状移交给乙方。

7.2 甲乙双方代表现场移交后，签署确认书作为确认，确认书一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务被视为完成。

7.3 如甲乙双方未签署确认书，本协议签订之日视同已交付。

第八条 房屋的使用

8.1 房屋用途

未经甲方书面同意，乙方不得擅自更改出租房屋用途，否则一经发现，甲方有权单方书面通知乙方解除本协议，收回出租房屋。

8.2 合法经营

乙方应依法自行办理与其营业有关的许可、批准或证照等相关手续，乙方应遵守与其经营活动有关的法律、法规和规定。乙方应承担未获得政府有关部门经营许可所产生的一切后果。乙方应支付与其营业有关的一切税费。乙方同意赔偿、补偿甲方因乙方或乙方允许经营的第三人违反法律、法规、规定所受的任何损失。乙方不得利用或容许他人利用出租房屋从事任何违法或不道德行为，也不得利用或容许他人利用出租房屋从事任何不利于甲方或相邻房屋的行为。

8.3 合理使用

乙方应合理及正当地使用出租房屋及附属设施，避免出租房屋及设施的非正常损耗或损坏。乙方应保持出租房屋及附属设施处于清洁和正常运作状态。

8.4 安全管理责任

出租房屋内的治安、人身及财产安全和消防等全部管理责任由乙方承担，因乙方责任造成的全部损失均由乙方承担。乙方应采取相应的有效措施，注意防火防盗，确保生产设备、电器、消防、装修等设施设备的使用安全，杜绝一切可能出现的安全隐患。

第九条 维修和修复

9.1 在正常使用的情形下，出租房屋本体及属于甲方的附属设施（乙方自行装修、改造、安装或设置的附属设施/设备除外）出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，甲方对该损坏或故障部分负有维修义务。

9.2 除第 9.1 条载明情形以外，出租房屋及附属设施的维修和修复义务均由乙方承担。

第十条 转租、转让

10.1 乙方不得将出租房屋转租。

10.2 乙方承诺放弃本承租房屋的优先购买权。如有需要，甲方有权将出租房屋之产权转让，而无需得到乙方的同意，但是，甲方应当在转让后及时通知乙方。房屋产权的转让不影响本协议的继续履行。

第十一条 税项、政府收费和其他费用

11.1 甲乙双方应当各自缴纳按照法律、法规规定应缴的税项和政府收费。

11.2 因乙方的行为所产生的涉及出租房屋的一切费用（包括但不限于物业、水、电、燃气、通讯、消防、卫生等）均由乙方自行承担。

11.3 乙方应按照甲方或物业公司或公用事业部门通知的金额、日期及付款方式准时支付上述费用。如逾期未付，甲方代收代付该等费用情况下，则甲方有权向乙方收取逾期支付的违约金。该违约金的计收标准为：每拖欠一日，计收拖欠费总额的千分之三。

第十二条 续租

与第三方同等条件下，乙方有权在租期届满前三个月书面通知甲方其续租意向，如甲方有意将房屋再出租，同时乙方在本租期内未有发生欠租等违约行为，则双方另行协商签订续租协议。如甲方在租期届满前三个月内或甲方发出续约通知后十个工作日内，未收到乙方书面续租意向通知，视为乙方无意续租；且如租期届满时双方未能就续租的条款和条件达成协议，则甲方有权终止谈判，收回房屋另行出租给第三方。乙方必须按照本协议的约定将房屋交还给甲方。

第十三条 权利与义务

13.1 甲方的权利（并且不因行使权利而承担任何责任）

（1）与出租房屋任何可能的未来租客在租期届满前或协议提交终止前的三个月的合理时间内查看出租房屋，乙方应给予必要的配合；

（2）甲方及物业公司有权对出租房屋场地的卫生环境、水电燃气、人员、消防等进行统一管理；

（3）甲方有权对乙方的经营范围、经营行为进行检查、监督、管理和提出整改意见。

13.2 甲方的义务

（1）甲方按时将商铺交付乙方使用；

（2）保持出租房屋的结构安全。

13.3 乙方的权利：

在遵守及履行本协议的条件下使用出租房屋。

13.4 乙方的义务：

（1）乙方应自觉遵守相关法律法规和合同约定，服从物业管理，按时足额缴纳租金、物业、水电、卫生等乙方应承担的一切费用；

（2）促使其雇员、代理人、承包商、承建商、供应商、推销商及顾客（下称“该等人

士”)遵守及履行物业管理规定、房屋使用规定,并对该等人士违反义务的行为承担责任;

(3) 不以任何理由抵扣应当支付的租金及应付的其他各项费用;

(4) 乙方如发生下列情形,应及时书面告知甲方,并提供相关材料:

-公司组织变更,并对承租人的履约能力产生影响或承租人主体资格发生变化

-公司地址、电话变更

-代表或负责人变更

(5) 如租赁期间乙方或乙方允许的第三人利用租赁房屋作为经营地址办理营业执照的,应在本协议终止后及时办理营业执照等相关证照的注销或变更(营业地址)登记,乙方未提供注销或变更登记证明的不得要求甲方退还履约保证金。

第十四条 违约责任

14.1 下列任一情形发生时,即视为甲方违约:

(1) 甲方迟延交付出租房屋壹个月以上;

(2) 甲方无正当理由不承担维修责任,致使乙方无法使用达三十日以上;

(3) 未履行保持出租房屋结构安全的义务,使出租房屋出现结构安全隐患达 30 日以上。

14.2 甲方违约责任

如果发生上述违约情形,致使乙方无法继续使用出租房屋,乙方有权宣布解除本协议并要求甲方双倍返还履约保证金。在任何情况下,甲方都不应对乙方的间接损失或可得利益损失承担任何赔偿责任。

14.3 下列事件中任一情形发生时,乙方按照 14.4 条承担违约责任:

(1) 乙方拖欠租金或者拖欠物业、水电等其他费用相当于半个月租金金额;

(2) 乙方利用本房屋从事非法活动;

(3) 乙方未经甲方书面同意,擅自改变本协议约定的房屋用途或严重不合理使用房屋;

(4) 乙方违反约定,不承担维修责任或支付维修费用,致使房屋或设备严重损坏;

(5) 乙方未经甲方书面同意,将出租房屋转租他人使用;

(6) 因乙方原因导致出租房屋被司法机关或行政部门查封;

(7) 乙方违反本协议第 8.4 条约定,存在消防等安全隐患拒不整改或者发生安全责任事故的;

(8) 乙方违反本协议解除或终止后的房屋交还义务的。

14.4 乙方违约责任

(1) 乙方违约后，甲方可视情况将向乙方发送限期整改的书面通知，乙方收到此等通知后十日内应对其违约行为进行修正，如乙方如期修正其违约行为，乙方可不再被视为违约。

(2) 如整改后，乙方仍未能纠正上述违约情形，甲方有权停止乙方相关设施的使用，直至单方解除协议并收回房屋，由此引起的全部损失由乙方自行负责，并且甲方因乙方违约而采取相关措施发生的包括但不限于律师费、诉讼费、公证费、差旅费等费用由乙方承担。同时甲方没收履约保证金作为乙方的违约金，如甲方全部损失超出履约保证金范围，乙方就超出部分仍应承担赔偿责任。

(3) 如乙方违反本条 14.3 款第 (1) 项，则乙方需按本协议第 3.5 条支付逾期付款违约金。

(4) 若由于乙方无故解除本协议或因乙方原因导致本协议解除，则乙方已交租金等费用及履约保证金不予退还。甲方有权终止合同，不退乙方所交纳的保证金及租金：

第十五条 不可抗力

15.1 不可抗力事件是指无法预见、无法避免和无法克服并对本协议一方或双方对本协议的履行产生实质性影响的事件和情况。

15.2 因不可抗力或意外事件导致出租房屋或其一部分无法使用，并导致本协议无法正常履行长达 30 天以上，则本协议自动解除，双方互不承担违约责任。

15.3 假如在租期内，房屋或房屋的部分受不可抗力毁坏或损害，致令房屋不适宜使用时，房屋无法使用部分的相应租金暂停支付，直至房屋可以重新使用。但是，如果将房屋修理或恢复原状是不可能实现或不合理时，甲方将不再承担修理房屋义务。此情况下，本协议自动解除，双方互不承担违约责任。

第十六条 交还房屋

16.1 交还日期

(1) 本协议租赁期满后，乙方应当于租期结束之日交还出租房屋。

(2) 如果甲方或乙方依据本协议规定宣布解除协议，则乙方应当在本协议解除之日起 10 天内交还出租房屋。如须经审判机关确认协议解除的，则乙方应按照甲方的要求先

行履行房屋交还义务。

16.2 交还状况及装修和附属设施的归属

(1) 无论如何，乙方应自费搬离或拆除房屋内的所有乙方设备和物品，使房屋恢复清洁、良好的适租状态，但与房屋结构不可分离的房屋改动或添附无需恢复原状，甲方无须就此对乙方进行补偿。

(2) 如果出租房屋交还时之状况不符合上述规定，甲方有权不经磋商便可对留存在房屋内的物品进行清理，有关的清理、清运费由乙方承担，该费用自乙方履约保证金中直接扣除。

(3) 无论何种原因导致本协议终止、解除（甲方违反本协议规定导致的除外）或甲方依法、依约收房，本协议终止或解除日后，出租房屋之乙方未搬离的装修设备/设施及留存的物品均无偿属于甲方所有。乙方均不得在任何时候以任何理由要求甲方承担房屋装修或室内留存的物品的补偿或赔偿。乙方不得因此延缓退租时间，亦不得阻碍其他方入住。

16.3 逾期交还的后果

(1) 未经甲方同意，无论何种原因致使乙方逾期交还房屋的，都属乙方无权占用。甲方有权自行收回该租赁房屋。对乙方留置在房屋内的财产，甲方没有保管和维护的责任，并有权变卖或处置乙方物品折抵欠租、费用或赔偿。

(2) 甲方有权按照本协议约定租金的双倍标准向乙方收取其无权占用房屋期间占用费。

第十七条 协议的变更和解除

17.1 除本协议第 14.3 款约定情形之外，乙方有下列情形之一的，甲方可以提前解除协议，且履约保证金不予退还乙方：

(1) 乙方收到足以影响本协议正常履行的诉讼保全裁定书、强制执行申请书或破产宣告的申请书；

(2) 乙方造成租赁场地毁损，经出租人要求拒不修复的；

(3) 乙方在租赁期内发生违法行为，或被政府主管单位下令限期改正仍未改正，被依法查处或被媒体曝光，或乙方该行为将对本协议的继续履行造成潜在风险，以致可能连累到甲方。

17.2 本协议期满，双方未续签，或者由于一方违约行为造成协议提前解除，本协议

终止。

17.3 乙方经提前一个月提出书面申请，可以提前解除本协议，但履约保证金不予退还乙方。因此给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

17.4 甲方有权提前一个月书面通知乙方终止本协议，并在协议解除且乙方结清所有费用并将房屋交还甲方后，甲方将履约保证金不计利息退还乙方。除本协议第 17.5 条情形外，甲方提前终止合同的，另支付与履约保证金同等金额给乙方，作为甲方提前解约后对乙方的全部赔偿。

17.5 因国家政策或法律规定和甲方学校统筹规划，甲方必须提前终止合同的，不属违约。

第十八条 争议的解决

18.1 租赁期间，甲乙双方可就本协议未尽事宜，另行做出补充。

18.2 如发生纠纷，双方应通过友好协商解决。协商解决不成的，任何一方均可向本租赁物业所在地的有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十九条 通知送达方式

19.1 按照本协议要求由任何一方发出的通知，可以专人递交，或以快递服务，投递到甲方或乙方在本协议所留通讯地址（其中，乙方的通讯地址包括租赁房屋所在地，注册地，主要办公地），便视为有效送达。

19.2 非因寄件方原因导致的快递滞留，或者任何一方拒收、或者通讯地址查无此人等情况，导致快递退件，仍按第 19.1 条之约定视为有效送达。

19.3 通知被视为送达的日期应按如下方法决定：专人递交的通知在专人递交之日视为有效送达，以快递发送的通知于发送后第 3 日视为有效送达。甲方还可在出租房屋的显要位置张贴通知，通知张贴的第二日即视为有效送达。

第二十条 协议生效

本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章，并且甲方收到乙方支付的租赁履约保证金后，立即生效。本协议件均为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具同等法律效力。

甲方：湖北第二师范学院（盖章）

代表（签字）：

地址：武汉市东湖新技术开发区高新二路 129 号

电话：

年 月 日

乙方（签章）：

代表（签字）：

地址：

电话：

年 月 日