

# 房屋租赁合同

电 话：

传 真：

住 所 地：湖北省武汉市关山大道 463 号

合同签订地：武汉职业技术学院



本合同租赁房屋使用用途仅限于【 】。

## 二、租赁期限

该房屋租赁期限为三年，从【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止。

## 三、租金、物业服务费及其他相关费用

### 1. 租金及支付方式

1.1. 房屋每月的租金为：人民币【 】（大写）【¥ 元（小写）】，每年的租金为：人民币【 】（大写）【¥ 元（小写）】。

三年总租金合计为：人民币【 】（大写）【¥ 元（小写）】。

### 1.2. 租金按先付后用原则。

1.2.1. 乙方须于本合同签订之日起【3】日内，将合同前两年期限的租金：人民币【 】（大写）【¥ 元（小写）】一次性汇入甲方指定账户。

1.2.2. 乙方应在开始履行第二年合同期限前【7】日内，即【 】年【 】月【 】日前一次性向甲方指定账户汇入第三年房屋租金：人民币【 】（大写）【¥ 元（小写）】。

### 2. 物业服务费及支付方式。

2.1. 每年的物业服务费为人民币【 】（大写）【¥ 元（小写）】。

三年总物业服务费合计为：人民币【 】（大写）【¥ 元（小写）】。

### 2.2. 物业服务费按先付后用原则。

2.2.1. 乙方须于本合同签订之日起【3】日内，将合同前两年





5. 履约保证金不计利息。无论最终退还的履约保证金数额多少，均只按照剩余履约保证金的本金部分予以退还。

## 五、甲方的权利与义务

1. 甲方有权收取按照合同约定收取房屋租金、物业管理费及其他代收代缴的相关费用。

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。

3. 甲方有权对乙方未按时缴纳房屋租金、物业管理费及其他代收代缴相关费用的行为采取停水、停电和停止其他服务措施，并不承担违约责任。

4. 甲方对乙方在租赁期间涉及食品安全、消防安全、服务质量、物价、清洁卫生、装修、广告宣传等方面具有管理、监督权。甲方根据上级及学校相应管理规定对乙方进行监督管理。

5. 除因不可抗力或本合同另有约定外，甲方有权拒绝乙方提出包括但不限于减免租金，顺延租赁期限以及更改、增加经营项目等其他各种理由的申请。

## 六、乙方的权利与义务

1. 乙方日常营业时间为：早 7：00 至晚 22:30。

2. 乙方使用该租赁房屋，必须依法自行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。乙方须将相关营业证照悬挂在店内醒目墙面上。

3. 乙方自行负责租赁房屋的全部经营性资金投入以及固定资产、装饰装修的投入。

4. 乙方必须合法经营、自负盈亏，乙方在经营过程中发生的法

律纠纷及负面事故，甲方概不负责，均由乙方独立承担经济、民事、刑事责任。

5. 租赁期间乙方聘用的所有工作人员的安全、住宿、工资和福利等均由乙方负责，乙方必须按国家有关法规用工，并承担各项用工责任。

乙方用工及人员变动情况要及时在甲方备案，乙方聘用人员需配合甲方管理。

6. 乙方在租赁期间应遵守甲方的规章制度，服从甲方管理和监督，依约及时支付租金、物业费和其他相关费用，及时解决经营中的各种矛盾冲突。

7. 乙方应按本合同附件《武汉职业技术学院商业门面租赁安全责任协议书》（附件）所约定的内容履行自身的义务并承担相应的责任。租赁期间房屋的管理由乙方负责，并由乙方对所租赁的房屋安全负全责。

8. 乙方对在使用该租赁房屋过程中发现主体结构出现不安全因素的，乙方应及时向甲方报告。若乙方发现房屋结构出现不安全因素未及时向甲方报告，其责任由乙方承担。

9. 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。

10 乙方不得以甲方代理人名义经营或注册。

11. 乙方为设立公司或其他经营性组织以自己名义签订本合同的，应在投标过程中或者在签署本合同前向甲方告知。在公司或其他经营性组织注册成立后，应及时以公司或其他经营性组织和甲方另行签订合同。另行签订的合同仅对主体进行变更，对合同内容不予变更。

如未对合同主体进行变更的，乙方和设立的公司或其他经营性组织对本合同应履行的义务向甲方承担连带担保责任。

12. 乙方负责人或指定联系人的联系方式应保持 24 小时畅通。

12.1. 乙方负责人姓名：【            】。电话：【            】、  
微信：【            】、QQ：【            】和电子邮箱：【            】。

12.2. 乙方指定联系人姓名：【            】。电话：  
【            】、微信：【            】、QQ：【            】和电子  
邮箱：【            】。

13. 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。

## 七、乙方的保证和承诺

乙方向甲方承诺并保证如下：

1. 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用途经营。

2. 不得以承租的房屋财产、设备、设施、各类资产设定担保，不得超范围和改变经营范围，不得将房屋转租、转包、分租或在房屋外临时搭棚经营。

3. 按时缴纳房屋租金、物业管理费及其他代收代缴相关费用，对于甲方因此而采取停水、停电和停止其他服务得措施，不持异议，且承担相应的违约责任。

4. 经营价格不得高于周边市场价格和周边高校价格。

5. 使用租赁房屋时不得擅自改动房屋主体结构，毁损房屋设施。

6. 使用租赁房屋进行装修时不影响该房屋的原结构和整体形象，在装修前需向甲方提交申请报告及改造方案(包括规模、范围、工艺、用料等)、设计图、水电装修方案及相关工程预算，在征得甲方书面同意后，方可施工。

7. 在装修过程中，不遮挡主供水管道及阀门，不改变原主供水

管道结构，不经甲方批准不自行添加水、电或其他违反消防法的大功率设备；不干扰其他商户的正常经营。装修完成后须通过学校管理部门验收。

8. 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、前租户清退纠纷等）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。

9. 签订合同时已充分考虑市场物价变化引起的经营风险，除不可抗力或本合同另有约定外，不以其他任何理由向甲方提出对合同条款进行变更。

10. 无条件配合学校做好租赁范围内的环境及人员防控，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。

11. 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。

12. 如有违反本合同之约定行为而产生违约金或赔偿甲方的损失时，乙方应承担相应责任并积极予以支付相应的违约金或损失。

13. 乙方为设立公司或其他经营性组织以自己名义签订本合同的，应在投标过程中或者在签署本合同前向甲方告知。在公司或其他经营性组织注册成立后，应及时以公司或其他经营性组织和甲方另行签订合同。另行签订的合同仅对主体进行变更，对合同内容不予变更。

如未对合同主体进行变更的，乙方和设立的公司或其他经营性组织对本合同应履行的义务向甲方承担连带担保责任。

14. 租赁期间，如遇政府部门对房屋现状进行调整（包括但不限于拆迁、规划调整等），影响该租赁房屋使用的，乙方应无条件配合执行，并做好相关善后工作，并不得要求甲方进行任何补偿或赔偿。

如遇学校整体规划、事业发展需要对房屋现状进行调整，影响该租赁房屋使用，乙方应无条件按照甲方决定执行，并做好相关善后工作。根据学校要求腾退或歇业。如歇业的，根据实际歇业时间对租赁期限延长和变更，除此之外甲方不再承担其他责任。如腾退或解除的，应合理合法向甲方主张权利。

## 八、合同的变更、解除

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，乙方有下列违约行为之一的，甲方有权解除合同：

2.1. 本合同生效后【7】日未取得有关政府主管部门履行经营事项（项目）所需的报批手续和相关经营证照的；

2.2. 逾期支付租金、物业服务费、履约保证金和其他费用超过【5】日的；

2.3. 未按照本合同第四条第3款约定按时补足履约保证金的；

2.4. 以承租的房屋财产、设备、设施、各类资产设定担保的；

2.5. 在使用租赁房屋进行装修前未提交申请报告及改造方案（包括规模、范围、工艺、用料等）、设计图、水电装修方案及相关工程预算，或者未征得甲方书面同意后擅自施工的；

2.6. 未经甲方书面同意拆改变动房屋结构以及损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

2.7. 发现房屋结构或者消防出现不安全因素未及时向甲方报告的；

2.8. 以甲方代理人名义经营或注册；

2.9. 擅自转租、转借、转包、分租的；

2.10. 利用承租房屋存放危险品或进行违法活动；

2.11. 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；

2.12. 违反甲方经营管理规定，给甲方造成损失或其他严重违反合同经营的；

2.13. 违反国家专营项目、消防、税收、环保、商标、安全等方面规定的；

2.14. 乙方暂停业务、申请注销、被行政部门吊销营业执照、停业整顿或法院受理破产申请的；

2.15. 乙方明确不履行本合同的；

2.16. 乙方违反有关廉洁条款的；

2.17. 合同约定和法律、法规规定的其它情形。

3、房屋租赁期间，乙方有下列违约行为之一的，甲方有权责令乙方整改，乙方在收到甲方的整改要求后超过【3】日未进行整改或者甲方发现乙方存在上述行为超过【3】次的，甲方有权解除合同：

3.1. 未将相关营业证照悬挂在店内醒目墙面上的；

3.2. 违规乱接水、电的；

3.3. 在经营过程中涉及食品安全、消防安全、服务质量、清洁卫生、广告宣传等方面存在不当使用及经营的；

3.4. 用工及负责人、指定联系人发生变动时未及时在甲方备案，或拒不配合甲方管理的；

3.5. 租赁期间拒不遵守甲方的规章制度，不服从甲方管理和监督的；

3.6. 未做好租赁范围内的环境及人员防控，未加强员工健康、服务环境、设施设备、商品和车辆等方面管理的，未按规定完成垃圾分类的；

3.7. 负责人或指定联系人的联系方式未能保持24小时畅通的；

3.8. 在租赁房屋外临时搭棚经营或改变或超出租赁用途的；

3.9. 经营价格高于周边市场价格和周边高校价格的；

3.10. 法定代表人、实际控制人、负责人、指定联系人及其员工的行为严重影响甲方正常秩序的；

4、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。

5、租赁期间，除本合同第八条第2款、第3款约定的情形外，双方协商一致后，可以解除合同。

6. 如因不可抗力或本合同第七条第12款约定情形产生，甲乙双方协商一致，可以对本合同予以变更。

## 九、房屋移交及交还验收

1. 自乙方向甲方支付完两年租金及履约保证金后【3】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）。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房屋。

2. 租赁期限届满时或合同解除后【2】日内，乙方应按照本合同约定的交还标准主动向甲方交还房屋，乙方不得以任何理由继续占用和使用该租赁房屋。

乙方交还房屋时，应腾退所购置的所有可移动物品，可拆卸的添附物及设施设备。交还并腾退后由甲乙双方签署《房屋交还确认书》。腾退期间所发生的清运费、保管费、人员开支以及物资损毁、灭失等一切责任和费用均由乙方全部承担。

3. 乙方交还房屋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、不可拆卸的装饰、装修归甲

方所有。甲方所属的附属设施和设备、乙方不可拆卸的装饰、装修应不折价、不补偿并无偿移交给甲方，若有损坏乙方应负责赔偿或修复。

4. 如乙方拒不按照约定交还房屋和腾退的，乙方在房屋内遗留的任何可拆卸的装饰装修、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(包括但不限于作为垃圾予以处理等)，由此发生的费用由乙方承担，乙方拒不承担的，甲方从履约保证金中直接抵扣。

## 十、违约责任

1. 乙方在租赁期间如有违反本合同之约定行为而导致甲方解除本合同、或因乙方的违约行为应承担违约责任或赔偿甲方的损失时，乙方应按照本合同约定向甲方支付相应的违约金或赔偿甲方的损失。

### 2. 甲方的违约责任

2.1. 甲方不按时交付房屋给乙方的，租赁期按照未交付的自然日相应顺延。

2.2. 如因甲方原因提前解除合同的，租金结算至交还房屋之日。

### 3. 乙方的违约责任

3.1. 乙方违反本协议约定任何条款时，均构成违约；

3.2. 乙方存在本合同第八条第2款、第3款之约定违约行为，但未达到合同解除条件的，应向甲方按照下列标准支付违约金：

3.2.1. 逾期支付租金、物业服务费、履约保证金和其他由甲方代收代缴费用，每逾期1日，应按所欠费用总额的【1】%向甲方支付违约金。

3.2.2. 除乙方明确不继续履行合同外，乙方存在本合同第八条第2款约定其他违约行为的，乙方应按本合同租金总额的【5】%向甲方支付违约金。

3.2.3. 乙方未按本合同第八条第3款约定进行整改，乙方应按当年租金的【5】%向甲方支付违约金。

3.2.4. 甲方每发现乙方存在一次本合同第八条第3款约定之违约行为的，乙方应按当年租金的【5】%向甲方支付违约金。

3.3. 乙方存在本合同第八条第2款、第3款之约定违约行为，且达到合同解除条件的，甲方有权选择是否解除合同。

3.3.1. 如甲方选择解除合同的，未达到解除合同条件之前，乙方按照本合同第十条第3款第3.2项约定的标准向甲方支付违约金；达到解除合同条件之后，乙方应向甲方按照下列标准支付违约金：

3.3.1.1 逾期支付租金、物业服务费、履约保证金和其他由甲方代收代缴费用，每逾期1日，应按所欠费用总额的【5】%向甲方支付违约金。

3.3.1.2. 除乙方明确不继续履行合同外，乙方存在本合同第八条第2款约定其他违约行为的，乙方应按本合同租金总额的【5】%向甲方支付违约金。

3.3.1.3. 乙方未按本合同第八条第3款约定进行整改，乙方应按当年租金的【5】%向甲方支付违约金。

3.3.1.4. 甲方每发现乙方存在一次本合同第八条第3款约定之违约行为的，乙方应按当年租金的【5】%向甲方支付违约金。

3.3.2. 如甲方不解除合同的，乙方应按照本合同第十条第3款第3.2项约定的标准向甲方支付违约金，同时乙方还需继续履行本合同。

3.4. 乙方明确不继续履行合同的，应按照本合同租金总额向甲方支付违约金，且甲方不予退还履约保证金。

3.5. 如果乙方的违约行为给甲方造成的实际损失大于约定的违约金，则乙方应按照实际损失赔偿。

以上甲方的损失包括并不限于甲方的实际损失、可得利益的损失、甲方为了减轻损失采取相应措施产生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、因申请保全而产生的保险费或担保费、执行费、评估费、拍卖费、公告费以及律师费、差旅费等）和其他合理费用。

## 十一、附则

### 1. 廉洁条款

1.1. 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。

1.2. 如果出现上述活动，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。

### 2. 合同效力

2.1. 本合同自甲乙双方盖章后生效。

2.2. 如甲乙双方盖章时间不一致的，以最后盖章的日期为合同生效日。

### 3. 合同登记备案

3.1. 本合同生效后，由甲方送相关部门办理合同备案登记手续。

3.2. 本合同未登记备案的，不影响本合同的效力。

### 4. 免责条件

4.1. 因不可抗力原因（包括但不限于因战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾，以及风雨、雪、洪、震等自然灾害所产生的是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况等）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。

4.2. 因国家政策、国家建设、学校统一规划需要拆除、改造已租赁的房屋或者因此对租赁房屋经营环境造成影响，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

4.3. 因上述第1、2项而解除或终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

#### 5. 补充合同和合同附件

5.1. 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。

5.2. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。其补充合同与本合同具有同等法律效力。

5.3. 补充合同和本合同不一致的，以补充合同为准。

#### 6. 通讯地址

6.1. 为双方便于联系工作、方案配合，乙方告知甲方的通讯地址和合同约定地址一致。

6.2. 若乙方通讯地址和合同约定地址不一致的，则乙方告知甲方的通讯地址和合同约定地址【                      】。

6.3. 乙方若需变更通讯地址，须于变更后【3】日内书面通知甲方，并经甲方签字确认，否则甲方仍按原地址向乙方寄送相关文件，不论是否送达或者退还均视为已经送达，由此产生的一切责任和后果均由乙方承担。

#### 7、争议解决

由甲乙双方双方协商，协商不成的，依法向甲方租赁房屋所在地人民法院起诉。

#### 8. 合同份数及效力

8.1. 本合同一式七份，甲方执四份，乙方执二份，产权交易机构执一份备档。



附件：《武汉职业技术学院商业门面租赁安全责任协议书》

### 武汉职业技术学院商业门面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，按照以下条款严格执行：

#### 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：负责租赁房屋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、乙方按照武汉市关于“门前三包”责任制管理工作的要求，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、食品卫生安全责任

1、乙方若涉及食品方面的经营内容，则乙方及其法定代表人为食品卫生安全第一责任人。乙方应严格遵守《中华人民共和国食品安全法》及武汉市关于食品卫生安全的相关法律法规。

2、将有效的食品经营许可证或其他有关证件，悬挂在醒目位置。不聘用无持有有效健康证、培训合格证的食品从业人员。

3、自觉接受卫生行政部门和卫生监督机构的监督，积极配合落实卫生管理制度和岗位责任制。

4、建立健全食品原料采购索证和验收制度，对食品原料、食品添加剂进货实施台帐管理。

5、不采购、销售无商标、无出厂日期、无厂名的假冒伪劣产品、腐烂变质、过期食品；杜绝使用不合格食品原料和有毒有害物质。

6、在食品加工过程中，按照食品添加剂使用卫生标准的规定使用食品添加剂，不超范围使用食品添加剂，不超剂量使用食品添加剂，不使用非食品原料或非食品用添加剂。

7、分类储存各类食品原料，依据食品安全法分类储存食品。

8、发生食物中毒事件时，及时、准确向甲方及卫生行政部门和卫生监督机构报告，不瞒报、迟报、漏报。

9、乙方在经营过程中，如因食品卫生原因造成他人人身及财产损失的，责任由乙方自行承担。

#### 四、水电生产安全责任

1、乙方及其法定代表人是租赁范围内水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借口，每日经营结束后，断水断电。

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。

乙方负责接受各级政府、卫生防疫、食品监督、消防、公安和甲方学校主管部门的监督、检查，乙方承诺若在租赁期间发生责任事故造成损失的由乙方负责赔偿。

乙方租赁地址：

乙方名称：（盖章）

乙方签字：