

合同编号：\_\_\_\_\_

# 房屋租赁合同

【 】年【 】月【 】日

出租方（以下简称甲方）：

公司名称： 武汉汉阳造投资发展有限公司

组织机构代码： 9142010505204016XF

法定代表人： 程植林

联系人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

通讯地址： 武汉市汉阳区罗七北路 12 号金龙公馆综合楼栋  
11 层 1101-1107 室

承租人（以下简称乙方）：

公司名称： \_\_\_\_\_

组织机构代码： \_\_\_\_\_

法定代表人； \_\_\_\_\_

联系人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就甲方出租给乙方房屋（以下简称“标的房屋”）有关事宜达成如下协议：

## **第一条 标的房屋基本情况及交付**

1.1 标的房屋及房屋权属：甲方同意将其所有的坐落在【湖北】省【武汉】市【汉阳】区的房屋（含附属物品、设备设施）出租予乙方\_\_\_\_\_使用。标的房屋产权人为：【武汉汉阳造投资发展有限公司】。关于标的房屋及房屋权属的相关信息详见附件一《标的房屋相关信息表》。

1.2 交付时间：甲方应当在本合同约定的交付日，即【 】年【 】月【 】日交付标的房屋。双方应于交付日签署《标的房屋交割清单》（详见附件二），即视为双方对标的房屋的有效交付及对交付状态的确认。若甲方在晚于本合同约定的交付日将标的房屋实际交付乙方，则双方实际签署《标的房屋交割清单》之日视为标的房屋交付日，免租期、租赁期限、计租时间、租金支付截止日均应顺延相应的天数，具体由双方另行签署补充协议予以明确。

1.3 交付及装修标准：以双方实际验收的样板间为准。

1.4 房屋用途：仅限住房租赁使用。

## **第二条 租期、租金及给付、履约保证金、分润**

2.1 本合同租赁期限自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止，共计【 】个月。其中，计租时间共计【 】个月。租金从【 】年【 】月【 】日起开始计算。租赁期限届满后，如乙方需续约合同，应在届满前【 】个月书面告知甲方，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。如甲方继续出租标的房屋的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

## 2.2 免租期

在租赁期限内，因标的房屋装修、改造、乙方寻找标的房屋承租人（以下称“房屋使用人”）等可能导致标的房屋空置。甲乙双方同意，免租期自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止，共计【 】个月。

## 2.3 租金及保证金

本合同标的房屋在租赁期限内固定租金总额为【 】元（大写：人民币【 】），该租金为乙方应向甲方支付的全部金额，除本合同另有约定以外，乙方无需另行向甲方支付任何费用。

乙方须于 年 月 日前（甲方交付时间延后则此时间相应延后）向甲方缴纳履约保证金人民币【 】元（大写：人民币【 】）。

## 2.4 分润标准

经协商约定，在固定租金外，本合同存在运营收入分成，

甲方和乙方将从门店实际运营收入中获取相应比例的费用分成。详见以下条款：

2.4.1 运营收入定义：乙方运营标的资产的营业收入，包括但不限于租金收入、押金违约金收入、租金违约金收入、项目门店内外增值服务费、宽带服务费、设施设备使用费、清洁费、垃圾处理费、公共区域租金、罚款、广告推广费等营业收入。

2.4.2 乙方须设立专项银行账户，用于接收本项目所有合法的、实际的营业收入。

2.4.3 乙方账户需受到银行和相关审计部门的监管。

2.4.4 甲方有权对本合同租赁期内每年度实际营业收入进行查账、收入支出核对、税务合规检查和审计。

2.4.5 本合同租赁期内，乙方须在每合同年的年终后的第1个自然月内（例：年月日至年月日内）向甲方提供上个合同年的年度内实际运营总收入报表。

2.4.6 年度收入报表经双方协商认定后，乙方提供收入报表明细盖章发函交予甲方确认，甲方回函查账确认无误后，该表作为实际运营收入分润标准。甲乙双方确认后，乙方将上年度分润费用部分和本年度合同年第一季度租金一起支付给甲方。

2.4.7 具体分润模式如下表所示：（下表所示含税收入）

分润模式 (合同租赁期内 对超出约定部分 , 甲乙进行分润)	合同年第一年实际运营收入 ( )		平稳期实际运营收入 ( )	
	高于 万 低于 万	高于 万	高于 万 低于 万	高于 万
甲方 (汉阳造)				

乙方				
----	--	--	--	--

## 2.5 租金标准

(1) 首年租金总计：【 】元（大写：人民币【 】），首年包含免租期。首年租金在本合同签订后【 】个工作日内一次性支付给甲方。

(2) 第二合同年起租金按照月季半年年支付趸付其他支付。乙方须将当期租金在每季度第一个月第【 】个工作日前支付给甲方，具体支付安排详见附件三《租金支付计划书》。

(3) 甲乙双方同意，在租赁期限内，关于租金涨幅的约定为：\_\_\_\_\_。

## 2.6 租金支付方式

甲乙双方选择第【 2 】种方式支付租金：

(1) 现金

(2) 银行汇款

(3) 其他：\_\_\_\_\_。

如甲乙双方选择第（2）种方式，即银行汇款方式支付租金，甲方指定的收款银行账户信息如下：

账户名称：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

甲方变更指定收款银行账户的，应至少于乙方按照本合同约定向甲方支付租金前【 30 】个工作日书面通知乙方，

且双方应就变更银行账户的事宜另行签署补充协议，否则乙方对上述银行账户的付款行为应视为已履行付款义务。

## 2.7 税费

本合同项下的租金价格均为含税价格（如相关法律规定统一调整税率，则按照国家相关法律规定进行相应调整），甲方有义务缴纳所得税、房产税、增值税等甲方为拥有标的房屋产权本身以及出租该标的房屋而产生的税费。

## 2.8 其他费用

租赁期限内，下列费用中：\_\_\_由乙方承担，其他由甲方承担。（1）水费（2）电费（3）电话费（4）电视收视费（5）燃气费（4）卫生费（5）上网费（6）车位费（7）供暖费（8）物业管理费（9）其他：\_\_\_\_\_费用。本合同未明确约定的费用，由双方另行协商，如未能协商一致的，按照法律法规的相关规定，由相关法定的责任人承担。

## 2.9 发票

甲方应在乙方支付租金款项前【 】个工作日提供相应金额的增值税发票/增值税专用发票，发票含税（如相关法律规定统一调整税率，则按照国家相关法律规定进行相应调整）。

乙方提供的开票信息如下：

公司名称（全称）：\_\_\_\_\_

纳税人识别号：\_\_\_\_\_

银行账户： \_\_\_\_\_

开户银行： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_

## 2.10 付款免责

发生如下情况，乙方不承担延迟付款责任：

- (1) 甲方未如约通知乙方其收款账户的变更；
- (2) 甲方未提供乙方要求的甲方的身份证明、房屋所有权证明、授权等相关文件，或提供的相关文件存在瑕疵、错误；
- (3) 银行系统原因且不超过7个工作日导致款项未能在约定期限内付至甲方；

## 第三条 标的房屋的装修改造及维修

3.1 标的房屋的装修改造：针对标的房屋的装修改造，甲方可做如下选择： \_\_\_\_\_。（可同时选择）

(1) 甲方按照乙方设计标准对项目实施装修改造，项目装修完工后由甲乙双方进行验收，验收通过后视为乙方认可甲方装修标准，双方办理资产移交。在施工中执行“样板引路”制度，样板房装修经甲乙双方确认无误后，甲方方可就标的房屋开展装修。

(2) 甲乙双方应指定专人参加项目装修改造全过程管理。

(3) 甲方应向乙方提供项目装修改造所用材料清单及



其检测报告，以确保项目达到国家环保标准；

(4) 甲方应向乙方提供项目竣工验收报告、空气治理检测报告，以确保项目工程质量及环保质量达到国家标准；

(5) 甲方在项目交付前完成项目精保洁。

(6) 上述需要乙方进行验收的项目，甲方提前 天书面通知乙方，乙方在收到甲方通知验收后的 日内，未进行验收的，视为对甲方单方验收的认可。

同时，甲方应配合乙方办理或取得装修改造所需的相应手续、审批、许可或文件（包括但不限于保租房认定手续、消防二次验收证明等）。

甲方同意乙方为标的房屋购置、安装、更换新的设备、设施或用具（“新配置设施”），新配置设施的所有权为乙方所有，乙方保证新配置设施符合相关产品质量安全标准，乙方新配置设施造成人身损害或财产损失的，由乙方承担赔偿责任。在租赁期限内，若非乙方原因造成新配置设施的毁损、灭失的，乙方有权从相应责任人处获得相应赔偿，甲方对前述赔偿无权主张。合同期满乙方购置的新配置设施（含未形成附合的装修装饰物，包括家具电器等）为乙方所有。

### 3.2 甲方的维修责任

(1) 甲方应保证标的房屋的建筑结构和屋内相关设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。屋内原有的相关设备设施、房屋内结构、上下水、暖气设备、壁挂炉、水、电、天然气等管道及设备发生非人为损坏的，甲方应承担维修责任及相关费用。对供排

水、电、取暖、天然气设备中灯泡、阀门、开关等日常部件的损坏由实际使用人负责维修或更换，对因实际使用人使用过程中所损坏的部件由实际使用人维修或更换。

(2) 甲方应保证标的房屋内所有权归属甲方的家具、家电等能够正常使用且不存在安全隐患，因自然老化或损耗造成损坏的，由甲方承担维修责任及相关更换费用。

(3) 发生需要甲方维修的情况后，乙方向甲方发出维修通知。甲方应于通知送达后【 】小时内回复并在【 】小时内完成维修、替换或者提供其他解决方案并执行。若甲方未能于通知送达后【 】小时内回复或【 】小时内解决问题，则乙方有权进行相应处理。对于情况紧急的情形，乙方可先行维修并及时告知甲方，在维修金额高于 元以上维修的情况下，乙方应取得甲方的确认，甲方【 】小时内未确认的，视同甲方确认。上述产生的相关费用在乙方提供相关实际发生费用明细发票及凭证，并经甲方认可后，乙方可向甲方申请支付相关维修费用。乙方保证上述费用不高于市场同类服务或产品价格，并保证质量。

(4) 租赁期限内，如果标的房屋所在小区统一改造基础设施（包括但不限于供水、供电、供气设备及管道改造等），甲方应积极配合并承担由此产生的改造费和设施设备添置费，由上述统一改造基础设施或甲方不予配合导致标的房屋超过（ ）日无法正常使用的，甲方应积极配合乙方向相关责任方索赔，甲方不承担任何经济责任。

(5) 质保期内的维修责任：屋内原有的相关设备设施、房屋内结构、上下水、暖气设备、壁挂炉、水、电、天然气

等管道及设备的质保期内的维修责任，由甲方协调相关供应商、总包单位、开发商或物业单位进行相关维修和承担相应责任，乙方负责联系和现场对接；质保期外的维修责任：甲方承担 元以上的包括屋内原有的相关设备设施、房屋内结构、上下水、暖气设备、壁挂炉、水、电、天然气等管道及设备的维修责任，且需要乙方出具相关维修情况说明函以及费用明细说明函给甲方，乙方盖章后由甲方书面同意后，甲方进行后续维修。

### 3.3 乙方的维修责任

(1) 非因房屋使用人的原因所导致乙方新配置设备设施的维修责任，由乙方承担。

(2) 租赁期限内，由于房屋使用人故意或过失导致的标的房屋以及装修、新配置设施损害的维修、赔偿责任由房屋使用人承担，相关后续维修及赔偿由乙方跟进，由此造成的损失及第三方损害由乙方及房屋使用人共同承担，甲方不承担任何责任。

(3) 乙方承担 元以下的包括屋内原有的相关设备设施、房屋内结构、上下水、暖气设备、壁挂炉、水、电、天然气等管道及设备的质保期外的维修责任。

### 3.4 其他维修责任

租赁期限内，若标的房屋非因乙方原因造成重大毁损或人身伤害、财产损失等，乙方可选择先行处理，并及时告知甲方，相应责任按照“谁导致谁承担”原则承担。

3.5 上述维修责任细项见附件 5。

#### **第四条 双方的权利与义务**

##### **4.1 甲方的权利与义务**

(1) 甲方保证其具有一切法律权利、权力和授权签订本合同和履行其于本合同项下的义务。

(2) 甲方承诺其已经提供了出租本次标的房屋所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料、复印件，一切足以影响本次标的房屋出租的事实与文件已向乙方披露，并无隐瞒、虚假或误导之处。甲方所提供的所有副本材料或复印件均与正本或原件相一致。

(3) 甲方承诺其交付的标的房屋不存在水电燃气、物业费 etc 应付费用尚未结清的情形。

(4) 甲方应按约定将标的房屋交付乙方使用，自本合同签署之日起，乙方有权在本合同约定的权利范围内使用标的房屋，使用方式包括但不限于：由乙方以自己的名义就标的房屋进行占有、经营、使用、授权。不允许乙方进行第三方转租、第三方转让经营等其他合作行为。

(5) 租赁期限内，甲方须根据当地政府政策要求，积极配合乙方或房屋使用人办理管理运营标的房屋所需的相关手续、审批、许可或文件（包括但不限于标的房屋租赁登记备案、居住证/居住登记等）。同时，甲方须配合乙方对标的房屋开展安全运营与管理（包括但不限于安全性措施、业务连续性安排和突发事件应急处理机制等）。

(6) 甲方同意乙方按照其管理要求对甲方进行征信查询以及对标的房屋进行不动产登记查询。

(7) 甲方保证，对标的房屋拥有完整的合法有效的所有权或对标的房屋拥有完整的合法有效的使用权和处分权，有权出租标的房屋。甲方保证标的房屋不存在查封或者其他任何被采取强制保全措施的情形，不存在禁止出租或其他任何权利限制的合同、承诺或安排，亦不存在任何可能导致上述标的房屋被有关司法机关或行政机关查封或限制出租、妨碍出租的未决或潜在的诉讼、仲裁、纠纷以及任何其他行政或司法程序。甲方保证在整个租赁期限内标的房屋能够按照本合同约定用途使用，不受任何其他主体干涉。如发生任何其他主体干扰乙方使用标的房屋的事件，甲方应及时沟通并负责妥善解决。

(8) 甲方承诺，自本合同签署之日起，如标的房屋新发生诉讼、仲裁、查封、保全、进入执行程序等情形，甲方应在知道或者应当知道该等情形发生之日起【 】个工作日内书面通知乙方。

(9) 甲方保证标的房屋相关建设工程规划和建筑工程施工均已取得必要的许可，均满足国家政府部门的建筑规范要求且已经取得竣工验收备案证明。甲方未隐匿任何影响乙方装修改造的情形，并且甲方承诺标的房屋不存在或可能存在部分或全部被政府主管部门或法院认定为违章建筑的情形。

(10) 甲方保证标的房屋的建筑结构和设备设施均符合国家、省、市规定的建筑、消防、治安、卫生、环保等方面

的安全条件，不存在危及人身健康或者安全的问题。甲方未隐匿任何可能影响乙方正常使用标的房屋的情况，包括但不限于该等标的房屋此前是否存在重大事故、是否存在影响标的房屋正常使用的非直观隐性问题如建筑整体防雷设施、化粪池设施、市政给排水设施、市政供电设施等存在设备老化或违规使用等情况。

（11）甲方承诺，在租赁期限内，因标的房屋自身及其所属物品、设备设施等损坏造成乙方或其他第三方人身损害、财产损失的，均由保险公司承担赔偿责任，如保险公司不承担责任，由甲乙双方协商确定责任归属。因乙方的装修、改造、乙方新配置设施或非正常使用标的房屋等行为造成的其他第三方人身损害、财产损失的由乙方承担赔偿责任。

（12）若截至本合同签署之日，标的房屋之上未被设立居住权，亦不存在任何其他第三方有权占有使用的情形。在租赁期限内，未经乙方书面同意，甲方不得擅自与第三方签署居住权合同，不得擅自为第三方设立居住权，如有违反，则乙方有权解除本合同，甲方应向乙方承担违约责任并赔偿由此给乙方造成的全部损失。

（13）若截至本合同签署之日，甲方已在标的房屋上为第三方设立居住权，则甲方应明确告知乙方，并向乙方提供居住权人同意甲方出租标的房屋并委托第三方经营管理标的房屋的书面文件（详见附件六）。在租赁期限内，如发生任何居住权人妨害乙方正常使用标的房屋的情形，均由甲方负责妥善解决，如因此引发任何纠纷、仲裁、诉讼等均由甲方负责处理，与乙方无关。同时，乙方有权解除本合同，甲

方应对乙方承担违约责任，并赔偿由此给乙方造成的全部损失。

(14) 租赁期限届满，或本合同终止或解除后，甲方有权按照本合同的约定收回标的房屋。甲方有权根据本合同约定要求乙方支付租金及本合同所约定的应由乙方承担的费用。

#### 4.2 乙方的权利与义务

(1) 乙方具有一切法律权利、权力和授权签订本合同和履行其于本合同项下的义务。

(2) 乙方就本合同的签署和履行，已完成公司内部必要的批准、授权、同意手续。

(3) 乙方应依约支付租金及根据本合同明确约定应支付的费用。

(4) 在租赁期限内乙方不得使用标的房屋从事犯罪活动，并应根据本合同约定使用标的房屋。

(5) 乙方应依据本合同约定接收及交还标的房屋。

(6) 乙方对标的房屋装修、改造后应符合消防的各项规定。但若由于甲方原因无法通过消防验收，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿乙方由此遭受的全部损失。

(7) 如标的房屋范围内由物业提供的消防系统或其他物业设施不能正常运行，乙方可向物业或第三方维保公司报修，同时向甲方报备相关情况。如因物业或第三方维保公司未及时响应，造成乙方或第三方任何事故和损失的，甲方有配合乙方追究相关方责任的义务，甲方不承担任何责任。

(8) 乙方应履行本合同其他条款所约定的相关义务。

## 第五条 合同的终止、解除和变更

5.1 租赁期限内，如果因甲方原因需提前解除合同，甲方须至少提前【 】个月通知乙方，同时甲方并不因此免除违约责任，甲方仍应按照本合同 7.2 条的约定承担违约责任。如果甲方未提前【 】个月通知，乙方有权在合同解除后，按照本合同 7.2 条的约定追究甲方的违约责任，并延长标的房屋腾退期至自收到甲方解除本合同通知后的第【 】日。

5.2 租赁期满或本合同解除、终止后，乙方享有【 】个工作日的清理期。在清理期内，乙方应将所有属于乙方物品搬出，并完成所有资料和物品的交接。清理期届满后【 】日内，乙方应向甲方交还标的房屋，双方签订《标的房屋交付确认书》（见附件四），由乙方将标的房屋交还甲方。如甲方无正当理由拒绝接受标的房屋拒绝与乙方签订《标的房屋交付确认书》的，则自甲方接收期届满之日起第【 】日起，乙方交还标的房屋的义务即履行完毕，自该日起，标的房屋的相关责任均由甲方自行承担。乙方逾期腾退且无理由拖延交付房屋的，应按租赁期间的租金标准的【 】倍支付占用费，并按 7.3 条违约金的标准支付违约金。

5.3 租赁期限内，甲乙双方协商一致，可以解除本合同。经协商一致，合同提前解除的，甲方应在合同解除后【 】日内退还已收但尚未发生的租金。乙方应当按照第 5.2 条约



定搬离。

5.4 本合同终止、解除后，若由乙方对标的房屋进行装修改造或购置新配置设施，则对于装饰装修及新配置设施，由乙方在交还房屋期限前自行解决，如乙方交还房屋后有未处理完毕的配置设施，甲方有权自行处理。

### 5.5 单方解除权

(1) 在本合同期限内，甲方有下列情形之一的，乙方有权随时单方解除合同：

①甲方迟延交付标的房屋超过【 】个月的，但乙方书面同意延期交付标的房屋的除外；

②甲方交付的标的房屋不符合本合同约定的；

③甲方房屋权属瑕疵、提供的证件材料或产权文件不真实或不合法或无效或不完整、隐瞒标的房屋真实情况或其他影响乙方或乙方委托的第三方使用、经营标的房屋的重大事件，或非法出租标的房屋或未取得标的房屋权利人完整授权的，且乙方书面通知甲方后，甲方在【 】日内未消除此瑕疵的；

④甲方房屋权属瑕疵、提供的证件材料或产权文件不真实或不合法或无效或不完整、隐瞒标的房屋真实情况或其他影响乙方或乙方委托的第三方使用、经营标的房屋的重大事件，或非法出租标的房屋或未取得标的房屋权利人完整授权的，且乙方书面通知甲方后，甲方在【 】日内未消除此瑕疵的；

⑤标的房屋出现包括但不限于标的房屋产权、出租权、房屋用途、土地用途、债权债务纠纷，或因抵押权实现等其他可能妨碍或影响乙方或乙方委托的第三方对标的房屋进行管理或第三方正常使用标的房屋的情况导致乙方不能实现租赁目的的；

⑥违反其在本合同第四条双方权利与义务中的约定，且经乙方书面通知甲方限期【 】日内纠正，甲方拒绝纠正或纠正后仍不符合本合同约定的；

⑦未经乙方书面同意，甲方将标的房屋擅自委托给第三方管理、擅自处分标的房屋的，或在租赁期内提前收回标的房屋的；

⑧本合同约定乙方有权解除合同的其他情形。

(2) 在本合同期限内，乙方有下列情形之一的，甲方有权随时单方解除本合同：

①因乙方原因拖欠租金超过【 】个月以上的，但甲方书面同意延期支付租金的除外；

②未经甲方同意，乙方擅自改变或损坏标的房屋主体和承重结构或对房屋造成其他严重损坏，且未在甲方要求的合理期限内恢复原状的；

③乙方未按本合同约定通知甲方提前退租的；

④违反其在本合同第四条双方权利与义务中的约定，且经甲方书面通知乙方限期【 】日内纠正，乙方拒绝纠正或纠正后仍不符合本合同约定的；

⑤使用标的房屋过程中从事违法犯罪活动。

⑥违反其在本合同第四条双方权利与义务中的约定，且

经甲方书面通知乙方限期【 】日内纠正，乙方拒绝纠正或纠正后仍不符合本合同约定的；

⑦未经甲方书面同意，乙方将标的房屋擅自委托给第三方管理、擅自处分标的房屋的，或在租赁期内提前违约标的房屋的；

⑧本合同租赁期内，项目发生重大舆情、人身伤亡事故或重大投诉，对甲方产生极大负面影响，导致甲方损失的（包括但不限于品牌损失、行政处罚、安全责任、法律纠纷、社会影响等）。

⑨第十四条补充协议中有效客诉超过 条/年的。

## **第六条 转租**

乙方不得以任何形式直接或间接地将该房屋全部或部分转租和委托给第三方（承租人为实际房屋使用人不属于上述情况），否则转租或者分租行为无效，同时甲方有权按照本合同的约定追究乙方的违约责任。

## **第七条 违约责任**

7.1 一般违约责任。违约方违反本合同约定应立即纠正其违约行为，如给对方造成损失的，应赔偿对方全部损失。

7.2 甲方违约责任。甲方如发生本合同 5.5（1）约定的乙方有权单方解除合同的情形，甲方应承担以下各项违约责任：

（1）甲方应退还已取得的相应计租期内未到期的租金

(无息)；

(2) 甲方应承担乙方向房屋使用人、乙方委托的第三方支付的违约金及赔偿费用。

违约金采取以下计算方式：【 个月租金】

赔偿费用采取以下计算方式：【以实际发生额为准】

(3) 若以上赔偿金额不足抵付乙方损失的，甲方还应负责全额赔偿乙方的全部损失(包括但不限于诉讼/仲裁费、律师费、交通费、通讯费、差旅费、对第三方的损害赔偿金、行政处罚罚款等)。

(4) 甲方提前收回房屋的，乙方应及时与房屋使用人结清相应租金和押金。

(5) 甲方提前收回房屋的，乙方有权清退或将房屋使用人转移至乙方其他门店继续使用，甲方不得干涉。

7.3 乙方违约责任。乙方如发生本合同 5.5(2) 约定的甲方有权单方解除合同的情形，乙方应承担以下违约责任：

(1) 乙方应向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的其他损失。违约金采取以下计算方式：【 个月租金】。

违约金采取以下计算方式：【 个月租金】

赔偿费用采取以下计算方式：【以实际发生额为准】

(2) 若以上赔偿金额不足抵付甲方损失的，乙方还应负责全额赔偿乙方的全部损失(包括但不限于诉讼/仲裁费、律师费、交通费、通讯费、差旅费、对第三方的损害赔偿金、行政处罚罚款等)。

(3) 甲方提前收回房屋的，乙方应与房屋使用人结清相应租金和押金，由于乙方未结清房屋使用人租金和押金导致甲方垫付的，乙方负责赔偿甲方垫付金额的【 】倍金额作为逾期赔偿金。

(4) 乙方因房屋使用产生向物业缴纳的其他费用，乙方应将相应收据等证明复印件定期交于甲方留存；乙方在合同期内因营业所产生的各项水电、物业等相关费用必须按时缴纳。因欠缴相关费用例如水电费和物业费费用导致物业公司等单位对甲方的催缴，甲方不承担任何责任，并且在物业等单位催缴乙方后的7日内，乙方必须缴清费用，否则将视为乙方违约，甲方有权终止本合同，即刻收回房屋，乙方按照合同期当年总租金【 %】向甲方支付违约金。

(5) 如乙方未按照合同约定的时间准时支付租金，则视为逾期支付。乙方每逾期一日需按当季租金金额的【 %】向甲方支付违约金，。违约金从逾期开始的第一天开始计算，直至乙方补齐全部租金或双方解约为止。

7.4 延期交房。鉴于乙方运营本项目存在季节性因素，甲方承诺督促装修总包单位加快施工进度并按本协议约定交付房屋，甲方可在交付前【 】天告知乙方延期交付的时间，通知送达即视为双方对交付时间的更改，若甲方未提前通知乙方，且甲方延期交房超过【 】天的，双方协商增加乙方的免租期，作为甲方向乙方赔偿延期的方式，免租期以月为单位。

## 第八条 争议解决

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，合同双方可通过协商解决，协商不成，按照以下第【 1 】种方式解决：

(1) 向甲方公司所在地人民法院起诉。

(2) 将争议提交【甲方公司所在地】仲裁委员会（仲裁地点【甲方公司所在地】）并按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议的条款仍须履行。

## 第九条 通知与送达

合同履行期间如需出具通知，应以书面形式（包括但不限于邮寄送达、电子邮件、手机短信等方式）做出，按本合同首部约定的联系人、联系地址、联系方式送达，具体送达日期为：邮寄送达以信函发出后的第2个工作日为准，电子邮件以到达对方服务器时间为准，手机短信及网站通知以达到对方设备时间为准。甲方或乙方联系电话、地址、邮箱发生变动的，应及时以书面形式通知对方，因未及时通知对方所导致的无法送达或其他损失，均由未通知方自行承担。

甲乙双方同意本合同首部所列的通讯方式（地址、电话、微信号），可以作为法院送达诉讼文书的地址、电话及微信号。因载明的通讯地址、号码有误或未及时告知变更后的通

讯地址、号码，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

甲方邮寄送达地址：\_\_\_\_\_

乙方邮寄送达地址：\_\_\_\_\_

## 第十条 征收征用

在本合同期限内，如果标的房屋被征用、征收导致本合同无法继续履行的，甲方和乙方均有权解除合同，从国家或开发商处获取的土地使用权补偿、搬迁费补偿等归甲方所有；本合同约定租赁期限内的停业损失等归乙方所有：

（1）如补偿项目中有针对乙方的专项补偿费则支付给乙方；

（2）针对补偿款甲方和乙方未约定事项按照国家相关标准执行。

## 第十一条 不可抗力

11.1 不可抗力的认定以国家相关法律法规为准。

11.2 任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，该方应及时通知对方，并须在不可抗力发生后

（3）日内以书面形式向对方提供详细情况报告及不可抗力对履行本合同的影响程度的说明，并应由事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具证实不可抗力事件的合法证明。

11.3 因发生不可抗力而无法履行或迟延履行本合同义务不视为违约，无需向对方承担违约责任。但遭受不可抗力影响的一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，如遭受不可抗力影响的一方对因未尽本项责任而造成的对方损失扩大，应就扩大的损失部分承担赔偿责任。

11.4 双方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同，或是继续履行本合同。

## **第十二条 保密条款**

12.1 每一方在履行本合同中接触到的对方的法律、管理、技术、财务、商业方面的信息（包括但不限于投资协议、股东协议、商业计划、商业合同、技术数据、技术方案、知识产权、商业秘密、管理制度、财务信息、商业手册、市场创意、客户清单、发展规划等）、个人信息等以及与本合同有关的任何信息，统称为保密信息。未免疑义，上述保密义务不包括以下情况：（1）保密信息已经由于非接受信息方违约的原因而被公众知悉；（2）另一方已书面同意的披露；（3）证券、资产、产权等交易所要求、法律、司法或政府命令、法庭调查和质证程序或类似程序所要求的披露。

12.2 甲乙双方对保密信息负有不低于保护自己保密信息标准的保密义务。甲乙双方同意，对于双方承担保密义务的信息，除法律法规另有规定或有权机关另有要求外，任何



一方未经对方同意，不得擅自对外公开或向第三方披露。签署及履行本合同而有必要知悉保密信息的双方的股东、董事、监事、高级管理人员、员工、会计师、财务顾问、法律顾问、咨询顾问以及其他双方确认的须接受保密信息的机构或人士除为履行本合同外不得使用、对外公开或披露所知悉的保密信息。

12.3 如违反本条约定，保守秘密方有权要求泄密方赔偿由此造成的损失。

12.4 本条款不因本合同的终止而失效。

### **第十三条 其他**

13.1 本合同约定各款项的支付时间若遇节假日，应予以相应顺延至节假日后第一个工作日。

13.2 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，并且与本合同正文具有同等法律效力。

13.3 本合同未尽事宜应由双方另行协商并就此签署补充协议，该补充协议也应为本合同不可分割的一部分。

对属于同一事项的内容，甲乙双方所约定，补充协议条款与本合同内容约定不一致，以最新签署的为准。

13.4 本合同一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执

【贰】份，各份具有同等法律效力。

13.5 本合同自双方法定代表人或授权代理人签字（签章）并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

13.6 双方已阅读本合同所有条款，并已特别注意其中字体加黑的内容，乙方已应甲方要求对相关条款予以明确说明。双方对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解。双方确认并保证所有签署及同意是真实的。如上述确认和保证不真实，或存在任何瑕疵，违约方将承担全部不利后果。

#### 第十四条 双方补充约定的其他事项

14.1 甲方有权评估乙方管理房屋的整体质量、清洁程度和维护状况，包括墙壁、地板、设备、水电等，由乙方原因造成的房屋质量或整体楼栋损坏超过 次/年，乙方按 元/次缴纳罚款，与下期乙方应缴租金一起交于甲方，非乙方主观原因造成的房屋质量或整体楼栋损坏不属此类。

14.2 甲方有权定期巡查乙方管理楼栋的共用设施或安全措施，如门禁系统、监控摄像头、消防设施等。如巡查过程中发现存在安全隐患，甲方将提出书面警告，乙方应积极配合整改。

14.3 乙方需在门店公示各项公示资料（包括但不限于

《租赁合同》、《入住公约》、运营管理制度、安全巡查制度等），甲方有权定期巡查；

14.4 项目发生重大舆情或人身伤亡事故，需及时向甲方报备，如客诉对甲方产生负面影响，导致甲方损失的（包括但不限于品牌损失、行政处罚、安全责任、法律纠纷、社会影响等），由乙方承担全部赔偿责任。

14.5 乙方开始运营前必须为项目购买保险(包括但不限于财产一切险和公众责任险等)。

14.6 甲方对乙方运营期间年度客户满意度考核如下：

14.6.1 承租人通过 等官方投诉渠道发起的投诉为有效客诉；项目发生重大舆情（包括但不限于社会舆情、承租人引起的、乙方造成的）属于有效投诉。

14.6.2 承租人对房屋押金或租金退款时间有疑义、承租人未按租赁合同内约定执行等事项通过任何官方渠道发起的投诉属于无效客诉；

14.6.3 发生 条以下(不含 条)有效客诉，乙方不承担任何责任；

14.6.4 甲方可在每年 月份向乙方出具上年度客户满意度整改罚单，每年度发生 条以上(含 条)有效客诉罚款金额为 元/条；罚金在下一期租金账单里补缴；

14.7 乙方所有经营行为（包括但不限于租金定价、减免

或营销活动等)须严格按照国家相关单位关于保障性租赁住房的政策指导文件执行，汉阳区房管局与甲方有监督权。

## 第十五条 附件

附件：

1. 标的房屋相关信息表
2. 标的房屋交割清单
3. 租金支付计划书
4. 标的房屋交付确认书
5. 维修责任清单

(以下无正文)

甲方： \_\_\_\_\_

（公章）

法定代表人或授权代理人：

（签字）

乙方： \_\_\_\_\_

（公章）

法定代表人或授权代理人：

（签字）

附件1.标的房屋相关信息表

【请根据实际情况确定表格内容】

<b>标的房屋 基本信息</b>	产权人			
	产权地址			
	行政地址			
	建筑面积	平方米	居室数量	507套 /间
	抵押情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 抵押	抵押情况 详细描述	/
	土地用途	商业用地	房屋用途	其他
	剩余使用年限	年	竣工时间	20XX年01月11日
	房源类型	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 老旧 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 豪装	供暖方式	<input type="checkbox"/> 独立供暖 <input type="checkbox"/> 集体供暖 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input checked="" type="checkbox"/> 无供暖 <input type="checkbox"/> 壁挂炉
	权属状况	<input type="checkbox"/> 房屋所有权证 <input checked="" type="checkbox"/> 不动产权证 <input type="checkbox"/> 房屋买卖合同 <input type="checkbox"/> 其他房屋来源证明文件	房屋所有权证书/不动产权证书编号或其他房屋来源证明 名称	见附件清单
	共有产权	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 共有产权；共有权人同意的证明： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 已提供 (如勾选“是”，应同时填写附件5)		

	居住权	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 居住权：居住权人同意的证明： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 已提供 (如勾选“是”，应同时填写附件6)
<b>租赁期限</b>		
<b>免租期</b>	。	
<b>交付日</b>		

附件3.租金支付计划书

付款 期数	支付期间	租金涨幅 (%)	支付期间对应的 租金含税总价 (万元)	租金支付截止日
1.	年 月 日至 年 月 日			年 月 日至 年 月 日
.....				



## 附件 5.维修责任清单

租赁期内需要业主配合正常维修及更新的范围列表 (质保期内按下表执行；质保期外按合同约定执行。)		
序号	租赁期内需要业主或物业公司正常维修范围	备注
1	屋面、外墙及外墙窗渗水以及防水工程	
2	建筑物室外市政排水管道疏通及化粪池清理	
3	电梯保养及维修	
4	建筑物水、电源保养及维修	
5	室内消防维及通风管道护及保养	
6	屋面水箱消毒、清洗及保养	
7	家具家电等室内配套设备的自然损坏	
8	室内电路、防水、五金（非人为损坏）配件的维修及维保	