

资产租赁合同

出租方(甲方): 湖北省教育技术装备处

注册地址: 武汉市桂园路4号

统一社会信用代码: 1242000042000063XC

邮政编码: 430079 电话: 02787886317

法定代表人(委托代理人): _____

承租方(乙方): _____

注册地址: _____

统一社会信用代码: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人(委托代理人): _____

根据《中华人民共和国民法典》和国有资产租赁的有关规定,依据第三方平台成交通知书,甲、乙双方的自愿、平等、互利的基础上,经协商一致,就甲方将其合法拥有的房屋及场地整体出租给乙方使用,特订立本合同。

第一条:【租赁标的房产约定】

1. 租赁房屋及场地地址: 武汉市洪山区桂园路5号。

2. 甲方出租房屋及场地面积为 8742.07 m²平方米,其中房屋建筑面积为 7767.07 平方米,场地面积 975.00 平方米。

3. 现有装修及设施、设备情况

①门窗情况:完整

②地板及墙壁装修情况:完整

③水电设施、公共设施情况及其他:完好

上述房屋属甲方所有,甲方将其出租给乙方使用,用途为商业用房,甲方保证对该房屋及场地享有出租权,不存在与第三人的权利纠纷。如本合同约定的租赁面积与实际面积有误差,本合同约定的租赁费用及其他费用均不予以调整。

第二条:【租期约定】

1. 从____年__月__日至____年__月__日止，甲方在租赁期内按国有资产管理规定启动新一轮国有资产评估、办理报批手续，并在本租赁期内第十月重新启动新一轮国有资产整体公开竞价招租。

2. ____年__月__日前，甲方负责移交出租房屋及场地，其中，出租房屋建筑面积 7767.07 平方米、出租场地面积 975.00 平方米。

第三条：【租金、租赁押金及水、电费用约定】

1. 第一年租金为：人民币_____元（¥_____）。第二年、第三年的租金标准按照甲方委托的评估机构对标的当年国有资产租价评估核算后，重新确定租价标准。如资产评估价低于本次成交价，第二、三年的租金标准按照本次成交价收取；如资产评估价高于成交价，则按照不低于资产评估价核算。

2. 租金支付方式为：

乙方须于签订合同之日起2个工作日内将首年的租金一次性转账汇入甲方指定账户。本条款所述租金不包括消防、水费、电费、卫生费、物业管理等任何其它费用；房屋装修、消防、水电等设施设备安装验收及相关费用全部由乙方自行完成和承担。承租期内水费、电费、卫生费等费用由乙方承担，统一由甲方代收代缴，其中电费实行预付费制，甲方代收相关费用后出具相关票据。

乙方须在第一年的租赁期结束前的15日内，将第二年的租金一次性转账汇入甲方指定账户；在第二年的租赁期结束前的15日内，将第三年的租金一次性转账汇入甲方指定账户。

3. 履约保证金：乙方须按年租金的10%向甲方支付履约保证金人民币_____万元整（¥_____），并于本合同签订之日起2个工作日内转账汇入甲方指定账户。

履约保证金不计利息。经甲方确认乙方在房屋租赁期内履约良好，对所承租房屋装修及相关设施设备无损坏情形，租赁期满后一个月内将押金无息退还乙方原付款账户，否则甲方有权直接从押金中按约定扣取违约金或房屋损伤费用。

4. 甲方指定账户信息如下：

户 名：湖北省教育技术装备处

开户银行：农行武汉洪山广场支行

账 号：17030801040011194

甲方收到乙方房屋租金后出具相关票据。

第四条：【合同生效及交付房屋、场地期限】

本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。甲方自乙方向甲方付完首年的房屋租金及押金后3日内将出租房屋及场地一次性交付给乙方。

第五条：【甲乙双方义务】

甲方义务：

1. 严格执行本合同约定的租赁标的物、租赁期限、租金标准及其他事项。

2. 房屋租赁期内因相关政策原因或不可抗力因素，乙方应无条件服从，在甲方书面通知后十五个工作日内迁出并归还租赁物，甲方不承担由此给乙方造成的任何经济损失，不支付过渡费用等，不另行给乙方安排房屋，归还租赁物后甲方按流程无息退还剩余租期所有租金后合同自行终止。

乙方义务：

1. 乙方在租赁期间应保证甲方的正常办公不受影响。租赁期间依约及时交付水费、电费、卫生费等相关费用；做好防火、防盗、综合治理及安全、保卫等工作，执行有关部门规定并承担相关责任；承担“门前三包”责任，保护院区卫生环境；不得违规占道经营，乱扔乱放经营垃圾，负责清运经营过程中形成的包装物垃圾。

2. 乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施(如消防设施、水电设施、卷闸门、门窗等)，造成损坏的，乙方应立即负责修复或承担赔偿责任。

3. 乙方已对租赁房屋现状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责任。乙方同意本合同涉及房屋实测面积若与评估报告存在些微差异，不影响本次交易的价格和结果。

4. 租赁期间乙方负责管理房屋，不得对房屋的主体和承重结构作任何改动，对房屋主体结构出现的不安全因素，乙方应及时向甲方报告。若未及时向甲方报告，其责任由乙方承担。乙方应注意水、电、气安全使用，经常检查、防范事故发生。若在租赁期间发生责任事故造成损失的由乙方负责。

5. 乙方不得从事有毒、有害、腐蚀、易燃、易爆、危险化学品、对周边产生环境污染、噪音污染、影响居民生活的行业；不得从事国家法律法规明确规定属违法的行业；不论乙方是否享有拟经营项目的经营权，最终确定的经营项目必须事先征得甲方书面同意。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 and 法律责任。

6. 乙方应当遵守物价部门核定的院区机动车停车收费管理办法。院区出租场地 975.00 平方米为乙方停车服务场地，乙方应按现有设计的停车位经营，不随意增加停车位数以保障院区机动车停放有序，不影响正常的工作生活秩序。甲方公务用车、职工上下班车辆、居住在院区的职工及家属车辆确实需要按时或按次免费车辆，经甲乙双方协商另行审定，严格控制总量。乙方负责使用维护收费岗亭及停车收费系统，维护院区停车秩序；承担承租期间因停车收费产生的一切纠纷及造成的后果的法律责任。

7. 乙方在房屋承租过程中，产生的一切纠纷与问题由乙方自行承担。

第六条：【房屋交付、收回验收及维修约定】

1. 甲方确保交付乙方的房屋符合消防要求，并提供齐备的消防设施及消防器材。

房屋交付时双方相关人员共同参与，如对房屋装修、消防、器物等硬件设施、附属设备有异议应当场提出协商解决。

2. 乙方应于房屋租赁期满 3 日内，搬出乙方存放、购置的所有可移动物品，将承租房屋及设施设备完好地交还甲方，在此期间不能搬走或未搬走的装饰装修部分亦不得损坏，遗留在租赁场所内的所有设施、设备和物品均视为乙方的遗弃物，甲方有权处置并不予补偿；乙方向甲方返还租赁物时，甲乙双方须办理租赁物交接手续。

3. 租赁期满前乙方若有意继续承租该房屋，并参与甲方组织的新

一轮公开招租，在同等条件下乙方享有优先承租权。

4. 租赁期间乙方需要对房屋进行装修或安装水电气、消防设施的要书面申请并获得甲方书面同意，并由乙方负责施工、安装和验收，承担全部费用，乙方不得破坏该房屋原有结构、毁损房屋设施，否则应承担违约责任。

5. 租赁期间乙方保证合理使用并维修维护房屋，因乙方过错对房屋造成损坏应由乙方负责维修并承担维修费用；合同期满乙方应保持房屋完好，甲方不补偿乙方租赁期间装修部分的任何费用。

6. 租赁期间因不可抗力灾害造成的乙方经济损失，甲方不承担任何责任。

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本《资产租赁合同》，甲方有权收回租赁房屋及场地。

2. 房屋租赁期间，因政府文件、上级主管单位要求、本单位整体规划需要以及市政建设等公共利益要求，需对租赁房屋进行拆除拆建、改造、升级装修、用于其他用途，或租赁房屋存在重大安全隐患，甲方需收回予以修复、以及其他政府行为导致本合同无法继续履行的，甲方有权单方解除本合同，提前收回租赁房屋。乙方应无条件服从，及时迁出，归还租赁物，甲方不另行给乙方安排房屋，不向乙方支付补偿费用，合同终止履行，乙方不得因此向甲方主张任何权利。

3. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的甲方有权解除合同并不承担赔偿责任。

(1) 严重影响甲方正常办公，经甲方书面通知后，在限期内仍不予整改的；

(2) 未经甲方书面同意拆改变动房屋结构以及改变租赁用途的；

(3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(4) 利用承租房屋违规存放危险品或进行违法活动的；

(5) 逾期未按合同约定交纳应当由乙方承担的各项费用，给甲方造成损害的；

(6) 本合同履行期间发生消防、安全生产等重大安全事故无法继续经营且未进行整改的；

(7) 存在违反《湖北省行政事业单位国有资产监督管理条例》有关规定行为且拒不改正的。

4. 甲方依据上述第 2 项及第 3 项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 个自然日内无条件搬离租赁场所，交回租赁房屋并向甲方支付违约金、赔偿金等相关费用。租金及其它费用结算到租赁房屋交还甲方之日。

5. 租赁期间甲方因自身原因的需要或政府部门对出租房屋政策调整需要时，甲方应提前书面通知乙方终止合同，乙方应当在通知的期限内无条件腾退租赁房屋并办理交接手续。

第八条：【减免政策】

1. 甲方根据政府和政府职能部门关于有关租金减免政策及具体规定给予落实。

第九条：【乙方违约责任约定】

1. 租赁期间乙方确保防火防盗安全，若发生安全责任事故造成乙方损失甲方不承担连带责任；乙方因经营活动造成居民投诉由乙方承担全部责任。

2. 甲方承诺不主动对乙方采取停水、停电等措施（供电、供水部门和不可抗力造成的除外），乙方不按时交付水电费、卫生费、物业管理费用的，除如数补交外，每逾期一日应按所欠费用总额的 0.5% 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。

3. 租赁期间乙方有本合同第七条第 3 项行为之一的，甲方有权解除合同收回该房屋，已收取缴入国库的房屋租金不予退还；乙方还应按照本合同年度租金总额的 20% 向甲方支付违约金，若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方应赔偿相应损失。

4. 在租赁期间乙方中途擅自退租的，甲方已收取缴入国库的房屋租金不予退还；乙方还应该按本合同年度租金总额 10% 向甲方支付违约金；若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，还应赔偿相应损失。

5. 租赁期满乙方逾期未归还房屋的，每逾期一天需按本合同日租金的 300% 计算房屋占用费至房屋归还为止；在租赁期间乙方若收取次承租人超过本合同租期的房屋租金，甲方应按照乙方超收房屋租金额

计算并收取房屋占用费，同时乙方还应按超收房屋租金金额的 20%向甲方支付违约金。

6. 乙方违约导致甲方损失的应予赔偿，赔偿范围包括但不限于贷款利息、各种违约金、国家税费、催告费用、必要的调查费、差旅费用、顾问咨询费、鉴定评估费、律师费、诉讼费、公告费等。

第十条：【免责条件】

1. 因不可抗力原因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、改造或收回已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

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

第十一条：【合同登记备案】

本合同签订后由甲方送相关部门办理合同备案登记手续。

第十二条：【纠纷解决】

1. 在本合同执行过程中，甲、乙双方如出现本合同书未涉及事宜，双方可订立补充条款协商解决，其补充合同与本合同具有同等法律效力。

2. 经协商不能就纠纷的解决达成一致意见的，可直接向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十三条：【合同效力】

本合同一式五份，甲方、乙方、甲方主管部门、财政资产管理部门各执一份、产权交易机构持 1 份备档，具有同等法律效力。

附件：湖北省教育技术装备处公开出租资产清单

甲方(签章):
法定代表人
(或授权代表):
年 月 日

乙方(签章):
法定代表人
(或授权代表):
年 月 日