

# 房屋租赁合同

编号：武穴租赁（2024年）第1号

甲方（出租方）：湖北省新华书店（集团）有限公司武穴市分公司

法定代表人/代理人：蒋芳

地址：武穴市北川路63号

联系方式：18602782966

乙方（承租方）：                    

法定代表人/代理人：      

身份证号：      

地址：          

联系方式：      

为保护租赁双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国房地产管理法》及有关法律、法规，本着平等、友好、互惠、互利的精神，经双方协商一致，签订本合同。

## 第一条 租赁房屋及使用：

1.1. 甲方将位于坐落于湖北省黄冈市武穴市正街45号新华书店集资楼1幢1层109号南面两间门面、2层201号（以下简称“该房屋”），该房屋总建筑面积为2028.64平方米，出租面积约为1089平方米，出租给乙方      使用，前述建筑面积为本合同所述租金、物业服务费和其他费用的计算依据。

1.2. 经甲方书面同意后，乙方承租的该房屋必须专门用于          ，乙方不得违反本规定，必须符合国家相关法律、法规的规定，并提供有效营业证明文件及复印件。租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变房屋用途，否则甲方有权要求乙方限期纠正。逾期不改的，甲方有权解除本合同，乙方承担导致本合同提前终止的违约责任；

乙方若为个人承租，应提交本人身份证明文件及复印件并提供相应担保，待承租场所正式的营业执照下发予以及时变更。如有违反，甲方有权终止本合同，并由乙方负责赔偿由此给甲方造成的一切损失。

## **第二条 租期：**

2.1. 本合同起租日期自 2024 年 3 月 1 日（“起始日”）起，终止日期为 2025 年 2 月 28 日（“届满日”），租期为 壹 年。

2.2. 在租赁期间，乙方须根据其营业需要，自行办理一切有效之许可证，并报甲方核实备案。乙方有责任在本合同签订前落实该地址、房屋是否符合乙方办理工商、消防、卫生等政府执照的办证要求，否则，由此产生的一切不利后果由乙方自行承担。

2.3. 甲方将于租赁期满前 2 个月对房屋进行公开招租，如果乙方有意向进行续租，可参与竞租。甲方有权在不妨碍乙方正常使用的情况下，带客户察看该房屋场地，乙方应予配合。

## **第三条 租金、物业管理费及公共事业费：**

3.1. 甲乙双方议定上述房屋租金按建筑面积计算。租金标准为每年租金人民币  
元，（大写：\_\_\_\_\_）。

3.2. 甲乙双方议定，物业管理费第一年为     元/平方米/月，月物业管理费为     元人民币（大写：    ），第二年起根据市场行情而调整（以上物业管理费均不含税）。如甲方另行委托物业管理公司提供物业服务，则物业服务费按物业管理公司合理收费标准执行，乙方需予承担。

### **3.3 水电费标准：**

水费、电费参照国家有关商业水、电费的具体标准，同时折算公摊、线损等损耗，乙方同意以下水电费收费标准：

水费收费标准：按商业用水标准     元/吨，届时将按照乙方水表实际抄表数计算。

电费收费标准：按电费平均值     元/度，届时将按照乙方电表实际抄表数计算。以上水电费标准遇市政公用部门等涨价，以上标准相应调增。

3.4. 如该房屋所有权人对配套设施进行改造，增加相应设施的，相关使用费用应由

乙方承担。

3.5. 乙方应当承担除租金、物业服务费等之外的其他水、电、天然气等相关公共事业费，在租赁期间，甲方可以根据公用部分损耗及按照租赁房屋所在城市商业收费标准的变化调整以上收费标准。

#### **第四条 保证金：**

4.1. 乙方应于本租赁合同签订之日向甲方支付人民币\_\_\_\_\_元，（大写：\_\_\_\_\_元整）的保证金，作为乙方履行本合同项下的义务和责任的担保，在本合同有效期内，该保证金不计利息，且乙方不得要求用于抵扣乙方所应付的租金、物业服务费、违约金、赔偿金及其他费用。如乙方未在签署本合同后5日内支付保证金，则本合同自动失效，乙方提出任何异议均视为无效。

4.2. 在租赁期限届满且双方签订该房屋交还确认书的3个月期满之后，甲方应将保证金或保证金余额（如有）退还乙方，但不计利息；逾期则应按逾期时间比照银行同期贷款利率给付利息。

4.3. 乙方与任何第三方发生的债务关系或其因违法经营造成的法律后果，如因此导致甲方与物业管理公司损失，甲方有权直接扣除相应保证金以获得补偿。

4.4. 如乙方未按时交纳包括但不限于租金、物业服务费、电费、水费、电话费等费用时，甲方有权直接从保证金中扣除该费用。

4.5. 当保证金不足全额时，乙方必须在甲方发出补款通知后七日内补足金额，否则乙方构成重大违约，甲方有权提前单方解除合同。

4.6. 如果乙方将租赁房屋作为登记注册的经营地址并办理了税务登记证、组织机构代码证及营业执照，乙方须在租赁期限届满或本合同被提前终止后的一个月内办理上述证照的注销或者地址变更登记并取得工商局开具的《企业注销核准通知书》或《企业变更核准通知书》等证明文件，之后甲方将保证金退还给乙方。

4.7. 如因乙方违约或其他乙方原因，导致本合同提前解除或终止，该项履约保证金不予退还。

#### **第五条 付款方式：**

5.1. 乙方应在租赁合同签后 5 日内一次性支付当年租金及物业管理费。

5.2. 支付方式：乙方可以现金、银行转账支票或银行汇款方式向甲方交纳租金、物业服务费，按该等方式支付的款项均以甲方开户银行实际收到款项之日为付款日，甲方如数收到款项后向乙方开具收款收据或发票。

5.3. 其它费用：在房屋租赁期间，乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备等费用由乙方承担，每月 25 日前向甲方支付当月所发生的以上费用。

## **第六条 房屋的交付与返还**

### **承租场所的交付**

6.1. 双方约定，甲方暂定于\_\_年\_\_月\_\_日（“进场日”）向乙方交付承租场所（具体交付时间以甲方书面通知为准），乙方应按甲方通知时间与甲方办理承租场所交付手续，乙方应将自然人的身份证明文件或单位营业执照复印件交给甲方留存，《房屋附属设施、设备清单》经双方交验签字盖章并移交房门钥匙后视为交付完成。

6.2. 若该房屋于上述进场日仍无法达到本合同附件所述交付标准，则进场日和起始日顺延，甲方不因此承担其他责任；当承租场所达到交付标准后，则乙方应当在甲方通知的时间前来办理承租场所交付手续，不论乙方是否实际接收，甲方通知办理手续日期均为起始日。乙方同意，虽然该房屋不能完全达到上述交付标准，但存在的瑕疵并不影响乙方进场的，则视为该房屋符合相关交付标准，乙方应当按时接收房屋，甲方应在乙方进场后继续对上述瑕疵予以修补和完善。

6.3. 若承租场所符合约定的交付标准，但乙方未按合同约定时间前来办理交付手续并按照附件格式签署确认单的，起始日不顺延。

6.4. 乙方已经进场或开始准备对承租场所进行装修的，或乙方已实际接收承租场所的，则视为承租场所已经符合交付标准。

### **承租场所的交还**

6.5. 返还：租赁期满或合同提前解除后，乙方应在 6 日内返还房屋及其附属设施（即交还期），甲方有权选择要求乙方将房间的装修恢复到甲方交房时的标准状态，或维持乙方承租时完整的装修状态。乙方逾期交接，按照本合同 9.7 条约定处理，且甲方有权在此期限内采取停止能源供应和通讯支持、停止各项物业服务措施。乙方逾期超过十天，

则乙方在该房屋内的任何装饰装修、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）。

6.6. 在乙方向甲方交还租赁承租场所的同时，双方应当签署该房屋交还确认书《房屋附属设施、设备清单》，在双方签署了该确认书之后，或虽未签署该确认书，但乙方已经实际撤离租赁该房屋之后，乙方在该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）。

6.7. 如甲方因对乙方撤离后的该房屋进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合本合同附件之交付标准要求，则因此而发生的费用支出均应当由乙方承担，并且在上述清理期间，乙方应当按照合同终止时月租金标准和物业服务费标准之和向甲方支付违约金。上述费用及违约金，甲方有权直接从保证金中予以扣除。

## **第七条 装修及改造**

7.1. 乙方根据国家有关规定和消防管理规定自行承担承租场所的装修、改造费用及责任。乙方对承租场所进行装修时，必须提前十五日向甲方提出书面申请，并提交书面装修设计方案和施工安排说明，在获甲方书面同意（但甲方并不因审查而承担任何责任），并交纳相关费用后，方可进行。装修或改造应当遵守装修管理制度和甲方和/或物业管理公司制定的《装修守则》的规定。甲方有权监督乙方的装修工程施工过程，并随时对不符合装修管理制度和《装修守则》规定的行为加以制止并要求其改正。如乙方拒绝改正，则甲方有权自行加以纠正，由此产生的全部费用均乙方承担，或者，甲方有权单方解除本合同。

7.2. 乙方应对装修工作可能给物业、本项目之公共部分或有关人士造成的任何损害承担赔偿责任。

7.3. 乙方任何涉及改建、变更消防系统、保安系统、管道作业及排水系统及管线铺设的工程，或与之相关的工作，若有牵涉公用设备设施的，则有关部分工程将全部只能由甲方指定的承包商进行。乙方承包商或分承包商进行非牵涉公用设备设施的工程，均应按照《装修守则》办理，乙方在展开任何工程前必须签字同意遵守该守则，并且应向甲方或物业服务公司支付装修管理费。

7.4. 如乙方装修改造等施工影响该房屋所有权人的利益,该房屋所有权人要求整改,且整改理由成立的,乙方应无条件予以整改,否则,乙方应赔偿由此所造成该房屋所有权人或甲方的损失。

## **第八条 双方权利和义务**

### **甲方的权利和义务:**

- 8.1. 甲方有权按合同约定收取房租等相关费用。
- 8.2. 甲方有权要求乙方对甲方相关社会公益活动给予配合;
- 8.3. 甲方应当提供房屋出租所需的相关手续材料给乙方办理经营手续之用,乙方不得用作他途。
- 8.4. 在乙方交清首笔租金及租赁保证金的情况下,甲方有义务按照合同约定及时向乙方交付租赁物。

8.5 甲方拥有在该物业内外使用、装置、租赁、维修、拆除及更换招牌、布告、招贴及广告装置的权利。除由甲方或物业管理公司统一设计提供的指示牌及名牌外,在未经甲方同意下乙方不得在该房屋外设置或展示任何广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件。甲方有权拆除乙方违反本条而设置或展示的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜或其他物件,费用由乙方承担。

8.6 在本合同期内,甲方或物业管理公司在预先通知乙方的前提下,方可进入租赁房屋开展检查、维修工作。

### **乙方的权利和义务:**

- 8.7. 按时缴付合同与合同附件中所规定的各项费用。
- 8.8. 乙方应严格遵守甲方制定的各项经营管理规章、制度和约定,包括但不限于商户手册等各项经营管理制度、停车场管理规则、装修守则,因违反相关制度、规定和约定所遭受的处罚和应当承担的责任应由乙方自行承担。
- 8.9. 非甲方书面同意,乙方不得将房屋转租或分租给第三方。
- 8.10. 合同履行期间,乙方应负责租赁房屋的日常安全事宜。对于因租赁房屋的安全问题引发的人身和财产损害,由乙方承担全部的赔偿责任。
- 8.11. 乙方承租该房屋自主经营,自负盈亏。乙方应对其所进行的全部商业活动承担

责任，乙方对外经营与任何第三方发生的债权债务纠纷，均与甲方无关，如果因乙方所进行的商业行为给第三方及甲方造成损害的，乙方应负责赔偿。

8.12. 乙方不得擅自改变经营范围和经营形式；乙方应严格遵守国家政策及相关法律法规，保证经营项目的合法性。乙方的一切经营及业务活动必须遵守中华人民共和国及租赁房屋所在城市的法律法规及有关规定。

8.13. 因乙方使用不当或其他人为原因而使房屋或设备损坏的，乙方负责恢复原状或者赔偿。

8.14. 租赁期间，甲方有义务对租赁范围内房屋及附属设备进行维修，以保证达到正常使用功能。乙方应在其经营范围内合理使用并爱护项目内各项设施、设备，保持承租场所在租赁期内处于良好的使用状态，因乙方原因造成设施损坏或发生故障，乙方应承担由此产生的全部费用。乙方不得擅自改变承租场所的结构及用途，因乙方故意或过失造成承租场所结构和配套设施、设备的故障、损坏，应承担恢复原状或赔偿经济损失的责任。

8.15. 乙方应遵守甲方及物业管理方治安、消防、卫生等规章制度，维护甲方信誉。乙方在未经甲方同意的前提下不得擅自在外墙以任何形式安装装饰物、招牌或其他伸出物、悬挂物等。乙方不得侵占、毁坏公共区域之绿地、花木等绿化设施。乙方不得在公共区域乱设摊点、乱悬挂、张贴、涂写、刻画，如有违规现象，乙方将承担恢复原状或赔偿经济损失的责任。

8.16. 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如乙方的经营产生特殊气味或者噪音干扰受扰方，经受扰方提示乙方应当及时停止。若乙方经营过程中产生的特殊气味（包括但不限于油烟）或者噪音干扰严重妨碍周边商户和公共环境，经环保部门测定超过国家或行业最低合格标准后，甲方有权单方解除合同，甲方、物业管理公司不承担任何责任。

8.17. 非经甲、乙双方协商一致，乙方不得擅自停业。乙方如因合同届满需要停业的，应提前通知甲方，并应在合同届满日前 90 日在该房屋内的显著位置展示通告，告知客人停业日期、后续事宜的处理办法和联系方式。在乙方迁出后，若发生客人退换商品、投诉、索赔、结算等与乙方有关的问题，由乙方负责解决并承担责任，甲方不承担任何责

任。

## **第九条 违约责任**

9.1. 乙方应按合同约定支付房屋租金，逾期甲方有权按日收取违约金，标准为：自逾期之日起每日按应付未付租金的百分之一向甲方支付滞纳金，乙方逾期支付房屋租金超过 10 天，甲方可以单方解除合同，收回租赁物。

9.2. 甲方如未按时将房屋交付乙方使用，逾期超过 10 天，则甲方按已付租金的千分之一支付违约金，乙方有权单方解除本合同。如乙方在 10 天内不行使解除权，则按照本合同第 6.2 条约定执行。

9.3. 乙方应服从甲方或产权人委托物业公司对租赁房屋的物业管理，及时足额交付水、电及物业管理费用等各项费用，逾期甲方有权按日收取违约金，标准为：自逾期之日起每日按应付未付相关费用的千分之五收取乙方滞纳金，乙方逾期支付相关费用超过 10 天，甲方有权解除合同、收回租赁物，并有权追究乙方的违约责任。

9.4. 乙方未按约定或者超出约定范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复原状并赔偿损失。乙方怠于处理的，甲方有权单方解除本合同。因乙方原因造成房屋主体结构损坏的，甲方可以要求乙方赔偿损失。

9.5. 如因乙方违约导致合同解除或者合同正常终止，乙方装修及固定资产投入损失自行承担，乙方不得以其装修等固定资产投入为理由要求冲减抵扣任何费用；更不得以此作为拒绝交还租赁物的理由。

9.6. 乙方如因经营需要改变经营范围，必须书面告知甲方并征得甲方同意。如乙方擅自改变经营范围进行经营，甲方有权要求乙方 10 天内更正，乙方拒不更正的，甲方有权终止合同、收回房屋，并有权追究乙方的违约责任。

9.7. 未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁物转让、转租或者用租赁物进行违法犯罪活动的，甲方有权解除合同、收回租赁物，并有权追究乙方的违约责任。

如交还期满后乙方仍未能将符合本合同要求的物业交还甲方，乙方应自交还期届满之日的次日起向甲方支付租赁房屋使用费，租赁房屋每日使用费标准为乙方租赁合同终止时日租金标准的  两  倍和日物业服务费标准的  两  倍之和，直至乙方按照合同要求交还该物业为止，并承担在此期间产生的公共事业费用。乙方还应根据逾期天数，



按租赁房屋日使用费 30%的标准向甲方支付逾期交付违约金。若因此造成甲方损失的，如延迟向新租户交付承租场所而需承担的违约金、中介费等，乙方均应予以赔偿。

9.8. 乙方逾期交纳租金、物业服务费、公共事业费及通讯费等各项应交费用并经甲方书面催缴后的\_5\_个工作日内仍未交纳，甲方有权停止对乙方承租场所的能源供应和通讯支持，如乙方申请恢复能源供应及通讯支持，需补缴所拖欠的费用及滞纳金，并自行承担开通所需费用及因停止服务而造成的一切相关损失。

9.9. 本合同有效期内，乙方单方面解除本合同的，合同保证金不予退还，乙方还应向甲方支付相当于三个月租金的违约金。

## **第十条 免责：**

10.1. 如因发生不可抗力导致合同无法履行，租赁合同自动解除，甲乙双方互不承担责任。

10.2 在租赁期间，甲方因以下原因解除合同，甲方不承担责任：

- (1) 该房屋占用范围的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的或者拆迁的；
- (3) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

10.3 甲方或物业管理公司可根据总体规划需要对租赁房屋整体项目范围内的建筑、设施、道路等进行维修、改建、修葺，可对装修工程采取临时封闭或临时更改公共通道等措施，乙方不得以此为由要求甲方或物业管理公司予以赔偿或减免租金、物业管理费等。甲方或物业管理公司进行上述工程的应提前书面通知乙方，并给予乙方合理的时间，尽量减少对乙方正常经营的影响；且甲方或物业管理公司应尽量避免租赁房屋的主要通道及出入口封闭，如确实需要封闭，应提供其他通道。

## **第十一条 合同终止：**

11.1. 合同执行期间，若乙方经营发生严重亏损，无法继续经营时，须提前三个月以书面形式告知甲方，甲方同意的，双方可协商终止合同。

11.2. 在乙方发生下列行为时，甲方在书面通知乙方的七天内尚未纠正的，甲方有权立即单方面终止合同：

11.2.1. 未经甲方同意，乙方将承租场所整体或部分擅自转让、转租及转借，或变相以合作之名义行转让、转租及转借之实者等；

11.2.2. 在起始日后七天内仍不实际接收承租场所并办理相应手续；

11.2.3. 在本租赁合同签署后、装修期届满时，如果乙方未进场装修，或者虽进场装修但中途无故停工持续 15 天；

11.2.4 乙方将承租的承租场所擅自拆改结构或改变用途的；

11.2.5. 乙方未按合同约定时间交纳租金及物业费用超过 10 日；

11.2.6. 乙方违反经营管理规定，给甲方、物业管理公司或其它第三方造成损失或其他严重违反本合同经营或物业管理规定的；

11.2.7. 乙方违反国家专营项目、税收、环保、商标、工商等方面的规定，乙方应承担法律责任；

11.2.8. 乙方在承租场所单元内，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；

11.2.9. 乙方未及时开展营业或暂停其业务或破产的；

11.2.10. 乙方因经营管理不善发生安全事故的（包括但不限于火险、食品中毒等）。

11.2.11. 乙方因不当经营行为被媒体曝光而对甲方的经营行为造成不良的社会影响，在甲方的书面警告下仍未能改正。

11.3. 甲方依上述规定或本合同其他约定或法定事由单方面终止本合同后，即有权终止乙方对承租场所的能源、通讯等设施的使用，并有权扣留乙方在该房屋内的财物。乙方应于该终止之日起六日内，将承租场所完好交还给甲方，并付清所有租金、违约金、滞纳金及相应费用。逾期，视为乙方自愿放弃其财产所有权，甲方可自行处置该房屋中的任何物品。届时，甲方有权扣除乙方已支付的保证金，且甲方有权向乙方追缴此期间的租金及其他相关费用，并采取必要措施收回承租场所之使用权，另行出租该房屋。

11.4. 由于不可抗力的原因造成建筑物全部或部分破坏，或承租场所不能使用时，本合同自然终止。该情况下，双方均不得向对方提出赔偿要求。

## **第十二条 通告与送达**

1. 任何一方就本合同发给另一方的任何通知必须以书面形式进行。可经专人送达，

或以挂号信，或以公认的快递服务，或以传真发至另一方所留存的地址。通知被视为送达的日期应按如下方法确定。

1.1 专人递交的通知以对方接收人签字之日视为送达日期。

1.2 以挂号信、快递发送的通知，以寄出（以邮戳为凭）后第三日视为送达日期。

1.3 以传真形式发出的通知，则以传真接受人确认接到传真之日视为送达日期。

1.4 通过在乙方承租物业粘贴告知文本并当即拍照留存，视为乙方在次日知悉通知内容。

任何一方通讯地址如有变更应及时通知对方，否则，造成的一切后果，由未通知方承担。

### **第十三条 争议解决方式：**

双方如在本合同履行中发生争议，应以平等、友好的方式协商解决，协商不成的，任何一方可向租赁场地所在地的人民法院起诉，以解决争议。

### **第十四条 补充协议：**

本合同未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议，补充协议与本合同内容相冲突的，以补充协议为准。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。

### **第十五条 生效条款：**

本合同一式陆份，甲方执伍份，乙方执壹份，具有同等法律效力。经双方法定代表人或委托代理人签字盖章后生效。

本合同附件：

附件：甲乙双方营业执照复印件、身份证复印件、安全生产经营责任书

甲方（签字）：

乙方（签字）：

签订时间：

签订时间：

