

武汉工程大学国有资产租赁合同范本 (超市便利店类)

(经 2023 年 12 月 1 日校长办公会审议通过)

出租方(甲方): 武汉工程大学(武汉工大资产管理有限公司)

承租方(乙方): 自然人姓名+身份证号/法人企业名称

根据公开竞价招租结果,依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿的基础上,就国有资产租赁的相关事宜达成协议如下:

第一条 租赁资产的基本情况

(一)该租赁资产项目编号为 XXXXXX,位于 XXXXXX。

(二)该租赁资产建筑面积约为 XXXXXX 平方米。(实测面积若与评估报告存在差异,不影响本次租赁的价格和结果)

(三)租赁资产装修水平及附属设施详见现场现状及交接清单。

第二条 租赁资产的用途

该租赁资产用途为 XXXXXX。租赁期内,禁止 XXXXXX (此处须明列禁止性业态范围)。在未征得甲方书面同意,乙方不得擅自改变该租赁资产用途。

第三条 租赁期限

(一)租赁期限自 XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日。

(二) 装修期自 XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日 (装修期不纳入租赁期内), 装修期免收租金。(选择性适用条款: 指依据租赁项目实际可选择性纳入合同条款, 下同)

(三) 本租赁资产再次进行公开交易时, 同等条件下, 乙方具有优先承租权。

第四条 租金及其它费用支付

(一) 租金标准

XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日 (首年) 年租金为: 人民币 (大写) XXXX 元整 (¥: XXXX 元); XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日 (第二年) 租金为: 人民币 (大写) XXXX 元整 (¥: XXXX 元) (选择性适用条款: 第二年在首年全年租金基础上上浮 XX%), XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日 (第三年) 租金为: 人民币 (大写) XXXX 元整 (¥: XXXX 元)。(选择性适用条款: 第三年在首年全年租金基础上上浮 XX%)

租赁期限内总租金为: 人民币 (大写) XXXX 元整 (¥: XXXX 元)。

(二) 租金的缴纳方式及时间

按先付租金后使用资产的原则, 每 6 个月支付一次。乙方须于本合同签订前, 按双方约定的租金标准将首期 (前 6 个月租金) 一次性汇入甲方指定账户。后续每期租金 (6 个月租金) 分别于当年的 XX 月和 XX 月月底前支付。

(三) 其他费用

包括但不限于水、电、气、热、物业费、通讯网络、门店卫生、“门前三包”综合治理及安全、保卫及各项行政规费等费用，均由乙方自行承担。水、电费执行武汉市商业收费标准，按水、电表数由乙方到相关部门交纳。

第五条 履约保证金

(一) 本合同签订前，乙方应一次性向甲方指定账户缴纳履约保证金（原则上为3个月租金，若涉及预付费项目则至少为6个月租金），即为：人民币（大写）XXXX元整（¥：XXXX元）。

(二) 如乙方未能按本合同约定按时足额支付各项费用或违约金的，甲方可以使用或扣留全部或部分履约保证金抵偿相应乙方应付费用或违约金。

(三) 因乙方原因导致本合同履行不满一年者，乙方所缴纳履约保证金不予退还。

(四) 在租赁期内，乙方应保证甲方指定账户上的履约保证金足额，被扣除部分应立即补足。

(五) 租赁期满或合同解除后，经甲方确认乙方履约良好，并按时完好地交还所租赁资产及缴清所有款项和费用后，剩余履约保证金无息返还乙方。

第六条 资产交付及返还

(一) 资产交付：甲方应于合同生效之日起将租赁资产按约定交付乙方。交付租赁资产时，甲乙双方应对该资产及其附属设施进行现场确认，并签署交付文件。交付文件签署后即视为乙方认同租赁资产现状，并同意按照资产现状予以

承租。

(二) 资产返还：租赁期满或合同解除后，乙方应于租赁期满或合同解除之日起 5 日 内返还租赁资产及附属设施，同时结清其所应承担的费用。乙方对承租房屋进行的改造装修、增设的设备设施等，在租赁期满或合同解除后，由乙方自行拆除或搬走，且不得破坏租赁资产整体结构，拆除及搬迁费用由乙方自行承担，甲方不承担任何补偿。乙方不按合同约定腾退并返还租赁资产的，每逾期一日按本合同日租金标准的三倍支付甲方资产占有使用费。逾期达 15 日，甲方将强制收回乙方租赁资产，乙方遗留、存放在甲方租赁资产内的设备设施、物品视为乙方自愿放弃的废弃物，甲方有权自行予以处置，如处置中发生费用，相关费用由乙方承担。

(三) 租赁期未满，因乙方原因提前解除合同时，乙方改造的房屋及附属设施均归甲方所有，甲方不给予补偿，乙方应保持资产完好；由乙方购置的可移除的设备设施（如家具、空调等）归乙方所有，但乙方移除时不得造成房屋及设施损坏，否则需要修复或赔偿甲方损失。

第七条 资产及附属设施的维护

(一) 装修及租赁期间资产的管理由乙方负责。乙方所承租资产及其附属设备(包括但不限于水电设施、卷闸门、门窗、家具家电等)和乙方的装修改造、增设物由乙方负责维护维修。室外及公共区域的设施设备由甲方负责维护维修。

(二) 装修及租赁期间，对资产主体结构出现的不安全因素，乙方应及时向甲方报告。若乙方发现资产结构或其他

由甲方负责维护的资产出现不安全因素未及时向甲方报告，其责任由乙方承担。

（三）装修及租赁期间，乙方不得擅自改动资产主体结构、毁损房屋设施。乙方对承租资产进行必须的装修、增添设备、设施等时，需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，在征得甲方书面同意后，方可施工，费用由乙方承担。装修、消防需报政府审批备案的，报批备案后方可施工。

（四）乙方如需部分或全部改变资产整体结构时，须向甲方提出书面申请，并经甲方认证且书面同意后方可进行，一切费用由乙方承担。乙方在装修过程中，不得遮挡主供水管道及阀门，不得改变原主供水管道结构，不得未经甲方批准自行添加水、电设施或造成消防安全隐患的大功率设备；不得干扰其他商户的正常经营；如有损坏物业造成财产损失，乙方须负完全赔偿责任。装修完成后须通过学校管理部门验收。上述甲方对相关装修改造方案等行为的同意，并不意味乙方责任的免除。若乙方装修改造方案和行为违反法律法规政策规定的，一切经济损失及赔偿责任由乙方承担。

（五）装修及租赁期间，乙方若损坏公共设施或消防设施设备等，由乙方负责修复；乙方无法修复或修复后未达到相关质量标准的，由甲方组织修复，相关费用由乙方承担。

（六）乙方负责装修和施工人员及建筑物结构安全。

（七）装修及租赁期间如在租赁资产区域内出现违法经营或消防、安全等事故，由乙方承担一切经济 and 法律责任。

乙方装修、开业，必须依法办理相关消防手续，通过消防验收，相关事宜由乙方负责办理。否则由此产生的任何责任，均由乙方承担。因乙方行为造成甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿。

第八条 双方权利与义务

(一) 甲方的权利与义务

甲方的权利

1. 根据国家法律、法规及学校的相关规定对乙方经营服务的内容、合法性、合规性、商品安全与消防安全、商品质量、商品价格、服务水平等方面进行检查、监督和责令乙方进行整改。定期或不定期在师生中开展调查服务并将有关信息反馈乙方，要求乙方采取措施，及时进行整改。根据甲方制定的《经营管理考核细则》（以下统一简称“《考核细则》”）中承租方（乙方）违约责任要求乙方支付相应违约金。

2. 为防止国有资产流失，对合同期内提供给乙方的资产的使用情况进行监督。对乙方装修方案进行审核，对乙方装修进行过程监督、检查。

3. 检查乙方是否正常使用水、电、气等，若乙方违规乱接水、电、气或对外转供水电气，则责令乙方整改并支付违约金。

4. 对乙方员工进行资格审查和健康检查（包括但不限于身份证、暂住证、健康证等有效证件），若发现资格审查和健康检查不合格者，责令乙方必须及时调换。乙方将以上证件复印件交甲方备存。

5. 校园重大活动或节假日期间，要求乙方保质保量提供相关服务保障工作。

6. 视乙方违约行为情节轻重对乙方采取给予警告、限期整改、停业整顿、终止合同等措施，并要求乙方按《考核细则》相关规定承担相应的违约责任。

甲方的义务

1. 提供租赁资产的产权证明等材料（视具体租赁项目所需文件而定）以便乙方办理涉及生产、经营的相关手续。

2. 不得干扰乙方合法合规的正常经营行为。

3. 确保乙方日常水、电的正常供应（非因甲方自身管理过错原因导致甲方无法确保日常水、电正常供应的除外）。

4. 因甲方原因造成乙方与第三方发生纠纷时，甲方负责协调处理。

（二）乙方的权利与义务

乙方的权利

1. 有权要求甲方提供租赁资产的产权证明以便办理涉及生产、经营的相关手续。

2. 有权要求日常水、电的正常供应（非因甲方自身管理过错原因导致甲方无法确保日常水、电正常供应的除外）。

3. 因甲方原因造成乙方与第三方发生纠纷时，有权要求甲方负责协调处理。

4. 有权要求甲方对非乙方原因造成的公共区域设施及设备破损，提供及时维修和维护。

乙方的义务

1. 一切经营及业务活动必须遵守法律法规、公开招租时所做承诺、本合同的相关规定及甲方的经营管理制度, 承担应尽责任, 履行相关义务, 保证装修及租赁期间甲方正常教学、办公不受影响, 并及时交付相关费用。

2. 同意按照资产现状予以承租, 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出租方进行追责和索赔。

3. 办理各类营业执照和相关证件。签订本合同时, 必须向甲方出示有效证件, 法人组织需出示营业执照原件及复印件、法定代表人身份证复印件、办理人身份证原件及复印件、授权委托书; 自然人需出示身份证原件及复印件、办理人身份证原件及复印件、授权委托书。以上有效证件的复印件需提交甲方存档备案。在租赁期满或合同解除后, 须在一个月以内将登记注册在租赁地址的相关证照予以变更或注销。否则, 甲方有权要求乙方从租赁期满或合同解除之日起至相关证件予以变更或注销之日止, 按 10 元/日标准支付甲方违约金。

4. 对租赁期间所进行的全部商业活动及行为承担责任, 不得进行不正当经营或违法活动。如因乙方或租赁房屋内的其他人员所进行的商业活动及行为给第三方造成损害的, 乙方负责承担责任和赔偿, 甲方不承担任何责任。销售商品必须符合《产品质量法》要求, 严禁出售变质、不合格、三无

商品、过保质期商品。若乙方私自转租转借租赁资产的，乙方与转租转借人员对上述损害后果一起承担连带责任。

5. 租赁期间，乙方是租赁资产的实际管理者，对承租资产范围内的环境、生产经营、消防、治安、食品安全、财产安全、人身安全等负责。应配备防范设施、设备并处置各类安全事故。无条件接受各级政府、相关职能部门和学校主管部门对生产、卫生防疫、食品安全、消防、治安等的监督、检查。在食品安全监管方面，须接受甲方对其开展食品抽检，具体检测工作由甲方委托第三方有资质机构开展并出具正式检测报告，检测费用由乙方另行承担。前述监督、检查不能成为乙方规避或减轻其安全、环境、消防、治安等责任的依据和理由。若在装修及租赁期间发生责任事故，造成甲方、乙方或第三方的人身损害、财产损失的由乙方承担全部责任。租赁期间因违法经营或各项安全措施不合格而被有关部门查封或责令暂停营业视同正常租赁期，必须按正常租金标准向甲方缴纳租金。因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由乙方自行承担。

6. 不得从事有污染、辐射、噪声和影响学校正常教学、生活秩序的营业种类；不得擅自在租赁资产上新建和添加任何建筑物、构筑物；严格控制经营范围，不得擅自超出经营范围摆摊、搭建帐篷等；不得私自占用或妨碍租赁资产范围外的公共设施、场地、道路和空间；不得进行违法经营活动；不得以甲方或甲方代理人名义经营或注册；不得以甲方名义进行宣传；不得从事违法活动或存放危险物品；不得随意接

电及乱装插头插座，不得对外转供水电；不得利用租赁资产进行宗教活动。

7. 若设置广告、招牌、遮阳(雨)蓬、空调室外机、排油、排烟、排水、排污线路等，必须同时遵守以下原则：

(1) 须以不影响甲方和相邻各方为前提，各项排放物技术指标均须符合政府有关职能部门排放标准。

(2) 须向甲方提出书面方案并取得甲方的书面同意。

(3) 对政府有规定的，须报有关职能部门审批同意；未经批准不得设置，也不得超审批范围设置。

8. 乙方进行室内装修，不得擅自改变资产结构。必须爱护公共设施，如因乙方管理、使用不善造成相关设备设施损坏，由乙方负责赔偿。

9. 须与甲方签订《消防安全责任书》、《综合治理目标责任书》、《诚信经营承诺书》，并根据相关部门的规定做好防火安全、门前三包、合法用工、综合治理及安全保卫等工作，并承担相应责任。

10. 须严格遵守《劳动合同法》，规范用工，及时将聘用人员相关资料报甲方备案，随时接受甲方对用工情况的检查，如乙方违反《劳动合同法》等法律规定所发生的纠纷或经济赔偿由乙方自行解决。

11. 应接受甲方对乙方经营服务的内容、合法性、合规性、商品安全与消防安全、商品质量、商品价格、服务水平等方面的监督管理。接受甲方按《考核细则》对其违规经营行为进行考核并承担相应的违约责任。

12. 经营项目应与向甲方提交的经营项目相符，不得擅自变更经营项目且经营内容价格（包括但不限于售卖价格、服务价格等）均不得高于学校周边市场价格。若高于市场价格，甲方有权下达整改通知书，乙方无条件整改。

13. 不得擅自将承租的资产转借、转租或变相转借、转租给他人，在经营期间发生的一切债权、债务均自行承担，甲方不承担任何责任。

14. 将负责人作为疫情防控管理的第一责任人，并服从武汉市及甲方关于疫情防控的各项工作要求，无条件配合甲方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。

15. 一切经营及业务活动必须遵守法律法规的规定，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，若未按规定完成垃圾分类，甲方有权按照武汉市相关政策标准，对乙方提出整改要求。

16. 乙方车辆需遵守甲方校内车辆管理规定，发生交通事故由乙方承担责任，送货车辆需在指定区域规范下货。

17. 乙方在甲方假期期间需保障供应，满足学生生活需求。

18. 乙方负责人的联系方式应保持 24 小时畅通。

乙方联系人：XXXXXXXXX 联系电话：XXXXXXXXX

第九条 合同的变更、解除及终止

（一）双方协商一致，可变更或终止合同。

甲乙双方若需提前终止合同，应提前 3 个月以书面形式

告知对方，对方应在 30 个工作日内回复，在此期间乙方应保证正常经营、生产。变更或提前终止合同，双方应另行签订书面协议。

(二) 有以下情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1. 该资产因城市或学校建设的整体规划要求而列入拆迁范围的；
2. 因地震等不可抗拒因素造成的损失；
3. 学校因政策要求、自身发展等需要，需收回该资产时。

(三) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

1. 严重影响甲方正常校园秩序和办公秩序，经甲方正式通知仍不予整改的；
2. 擅自转租、转借承租资产被举报查实或未经甲方书面同意拆改变动资产结构以及改变或超出租赁用途的；
3. 损坏承租资产，在甲方提出的指定期限内仍未修复的；
4. 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；
5. 利用承租资产存放危险品或进行违法活动；
6. 在承租期间，从事不道德的商业活动，或滋扰、损害其他商户以及其它第三方的；
7. 暂停其业务达 30 日或破产的；
8. 逾期未交纳租金达 60 日的，或按本合同约定应当由乙方交纳的各项费用(含履约保证金)欠缴达二个月租金的；
9. 违反国家专营项目、消防、税收、环保、商标等方面

规定的；同次食品抽检不合格品种达三种的或连续两次抽检均有不合格品种的；

10. 发生消防、食品安全、安全生产等重大安全事故的；

11. 合同约定和法律、法规规定的其它情形；

12. 不服从甲方管理，在甲方就同一问题提出整改意见三次后，仍未整改到位的。

13. 在壹个合同年内，甲方根据《考核细则》对乙方进行年终评价，年终评分低于 80 分的。

14. 严重违反学校制度和相关规定被列入出租方失信行为记录数据库。

（四）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

因甲方原因，导致乙方无法正常经营的，甲方应当协调解决，自乙方向甲方发函之日起 15 日内甲方未能协调解决的，乙方有权单方解除协议。

第十条 违约责任

（一）甲、乙双方均应全面履行本合同约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本合同约定的义务，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给守约方造成的损失，包括守约方实现债权而支付的律师费、公证费、鉴定费、保全费、诉讼费等。

（二）装修工程完工后，乙方应在 1 个月内向甲方提交工程结算报告，甲方对工程结算报告进行决算审计，如审定金额低于甲方要求的最低装修预算，则视为乙方违约，乙方需向甲方支付违约金，具体为甲方要求的最低装修预算与决

算审定金额的差额，在决算审计报告完成3个月内以现金形式支付给甲方。

(三)乙方有本合同第九条第(三)款约定情形之一的，甲方有权解除合同并将乙方纳入出租方失信行为记录数据库，禁止乙方及其关联方参加武汉工程大学国有资产公开招租活动。乙方已缴纳租金将不予退还，同时乙方应按年租金的10%向甲方支付违约金。

(四)乙方在装修及租赁期间，除本合同第九条第(三)款约定情形之外，有如下情形的：乙方若违规乱接水、电或对外转供水电，甲方将责令乙方限期整改，且乙方应按年租金的2%/次的标准向甲方支付违约金。

(五)甲方有本合同第九条第(四)款约定情形之一的，甲方需无息退还已收取而未履行合同期间的租金，同时甲方应按当年度租金的10%向乙方支付违约金。若该违约金不足以弥补乙方因此所产生的损失，则甲方应依据乙方的实际损失支付违约金。

(六)发生未按第九条第(一)款约定提前3个月以书面形式告知对方提前终止合同意愿的情形，由相关责任方自行承担相关违约责任。若由甲方提出提前终止合同，甲方必须保障乙方自提出之日起3个月的租赁权，若由乙方提出提前终止合同，无论乙方是否使用租赁资产，乙方须支付自提出之日起3个月租金。

(七)乙方与任何第三方发生的债务纠纷，或因其违法、违规经营造成的一切后果，由乙方自行承担，不得因此影响

甲方正常的校园管理秩序。否则，甲方有权扣除相应履约保证金作为乙方支付的违约金以获得补偿，甲方每次扣除的履约保证金最低为年租金的 1%，可累计。履约保证金不足以弥补损失的，乙方另行支付甲方。

（八）依据合同约定，甲方承担了应由乙方承担的责任，甲方有权向乙方追偿损失。

（九）因乙方原因符合第九条第（三）款合同解除条件造成甲方损失的，乙方须承担违约责任并赔偿甲方的损失。

（十）因乙方原因导致本合同履行满一年不满合同约定期限的，乙方需向甲方支付违约金，违约金的比例为乙方剩余租赁期限租金的 5%。

第十一条 其他约定

（一）双方联系文件送达方式：

1. 当面送达签收；
2. 邮政速递物流（EMS）寄送；
3. 在租赁资产门口处张贴。

（二）双方联系文件生效时间：

1. 当面送达以签收之日为准；
2. 邮政速递物流（EMS）交寄之日起第二日为准；
3. 在租赁资产门口处张贴以张贴之日为准。

（三）双方联系文件送达地址和收件人为：

甲方通讯送达地址：XXXXXXXXXXXX

收件人：XXX 联系方式（手机号）：XXXXXXXXXXXX

乙方通讯送达地址为：XXXXXXXXXXXX

收件人：XXX 联系方式（手机号）：XXXXXXXXXXXX

双方送达地址和收件人信息变更应在五日内书面通知对方，否则对方有权按原地址进行送达。文件寄出两日后视为送达。

第十二条 合同争议的解决办法

本合同如发生争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向租赁物所在地人民法院起诉。

第十三条 合同生效

本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执壹份，交易机构执壹份。在甲方收到乙方支付的首期租金及履约保证金后，经甲乙双方签字盖章后生效。

本合同生效后，合同内容如需变更或补充，甲乙双方应采取书面形式另签补充协议，并作为本合同的附件。

（以下无正文）

(此页无正文，为合同签署页)

出租方（甲方）签章：

法定代表人(受委托人)：

户名：武汉工程大学

账号：17039801040007128

开户行：中国农业银行化工学院支行

纳税人识别号：12420000441626834Y

地址：武汉东湖新技术开发区光谷一路 206 号

电话：027-87992005

签约时间：

承租方（乙方）签章：

法定代表人(受委托人)：

户名：

账号：

开户行：

纳税人识别号：

地址：

电话：

签约时间：