

湖北省省直行政事业单位

资产（房屋）租赁合同书

资产管理单位：湖北省城乡建设发展中心

单位地址：武昌区中南路12号

主管部门：湖北省住房和城乡建设厅

承租单位：

1.3 乙方应提供合法有效的经营证件，包括营业执照、税务登记证等。

1.4 甲方提供该租赁房产的产权证明或出具具有出租权的相关证明。

第二章 租赁期限

2.1 本合同约定的租赁期限为____年，自____年__月__01日至____年__月__日止。（____年期）

2.2 本租约期满后，如乙方需继续承租，则须在租赁期满前提前3个月书面告知甲方，并按照省财政厅文件规定，通过公开招租程序进行公开、公正、公平竞争，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

第三章 租金及支付方式

3.1 本合同所称“租赁年度”，均系指本合同认定之月、日起向后推算满十二个月为一租赁年度。“租赁季度”为本合同认定之月、日起向后推算满三个月为一租赁季度。

3.2 本合同所指租赁房产的租金标准以甲方委托的第三方评估机构出具的评估价为参考依据，以交易成交价为合同价，租赁的租金为：每平方米____元/月，年租金为：人民币_____（¥_____元）。第一年度（即____年__月__日 - ____年__月__日）年租金为人民币

(¥ _____元); 第二年度(即____年__月__日-____年__月__日)年租金为人民币_____ (¥ _____元); 第三年度(即____年__月__日-____年__月__日)年租金为人民币(¥ _____元)。租金由乙方按_____度(¥ _____元)支付。

3.3 乙方须于签订合同之日起3个工作日内将第一年度__月__日至__年__月__日租金_____ (¥元)汇入甲方指定账户,并于每__度前5日向甲方交付下一__度租金,若恰逢法定节假日,则乙方可在法定节假日结束后的5天内向甲方交付,超过此时间则按违约论处,按年租金总额的0.5%元/天的违约金加收,该违约金不得调整。

本条款所述租金不包括消防、水、电费、物业等任何其它费用;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。

3.4 押金为合同履约和标的装修的保证设立,乙方在本合同签订之日起3个工作日内,向甲方指定账户支付3个月押金,人民币_____元(¥ _____元)。

押金不计利息,租赁期满,经甲方确认乙方履约良好,或经甲方验收确认装修无损房屋及相关设备设施等良好,将押金退还乙方。否则甲方有权直接从押金中扣取违约金或房屋设备损伤弥补费用。

押金及水电费指定账户信息如下:

户 名: 湖北省城乡建设发展中心

开户银行：招商银行武昌支行
账 号：127907989810504

第四章 房产交付

4.1 甲方于本合同约定的租赁期限起始之日交付租赁房产，交付后方可使用。

第五章 税收及费用

5.1 租赁期内，甲方负责支付因土地使用权或房产所有权而产生的国家或地方规定的相关税收，如房产税、土地使用税（按规定应由乙方缴纳的除外）。乙方则须承担经营项目范围内国家或地方职能部门规定的各项相关费用。

5.2 除 5.1 条情形外，租赁期内，双方按国家规定各自承担其他相关税费。

5.3 乙方经营实际发生的水、电费，由物业公司定期将相关缴款单送至乙方，乙方在收到缴款单后及时向省城乡建设发展中心财务室缴纳，账户信息与交押金账户一致。

5.4 办公区域的冷暖中央空调，按照大楼运行时间使用。

5.5 物业管理费按租赁面积计算，每月每平方米 ¥16.5 元整（包含电梯的运行、公共部分设备日常保养检修、冷暖中央空调供应、公共区域保安、保洁服务）。物业管理费由乙方按季向物业管理公司支付，物业管理费将根据市场

情况调整而调整。

5.6 由本租赁合同而发生的印花税、登记费等，由双方按国家规定各自承担。

5.7 除本章所约定的应由乙方承担的相关税费之外，未经乙方同意，甲方不得擅自增加本合同未明确约定之费用于乙方。

第六章 甲方保证及责任

6.1 在本合同有效期内，甲方应保证房产之产权无纠纷，以及承担有关此房产之债务的相应责任，以保障乙方之承租权。若因产权纠纷造成乙方不能继续租赁的，甲方按该房产装修及设备的四年期折旧赔偿损失。（折旧费用以乙方出示装修及设备的正式发票为准，赔偿完成后的一切装修及设备归甲方所有）。

6.2 在本合同有效期内，如甲方将房屋所有权转让或抵押给第三方，甲方须以书面形式通知乙方，并确保本合同对受让方或抵押权人继续有效。

6.3 甲方负责提供乙方所租赁房产的水、电、电梯、空调、消防、喷淋、报警等基本设施，保障乙方用水、电的正常负荷，并保证乙方正常使用。

6.4 在租赁期内，甲方负责房屋因自然原因所产生的维修责任且甲方应在乙方通知的 48 小时内负责维修。如因乙方使用原因所产生的维修责任均由乙方负责。甲方对房产

及公共设施的定期维修保养应提前 3 天以书面形式通知乙方，并尽可能安排在合适的时间进行，以保证乙方的正常经营不受影响或干扰。若因此对乙方正常经营造成严重影响的甲方应相应减免租金或延长租赁期。

6.5 在不损坏房屋主体结构的前提下，乙方可对房屋进行装修，但应在装修之前将装修方案书面报甲方，经甲方书面同意方可启动装修。房屋装修由乙方按场地规划设计、施工、设备安装合理、楼层的荷载量、地面放水处理其具体事宜由甲乙双方另行协商确定。

乙方负责房屋二次装修的消防报批手续，因报批产生的相关费用由乙方承担。

6.6 甲方应提供该租赁房产的产权证明、营业执照等证明文件，其复印件仅供本次租赁使用。

第七章 乙方保证及责任

7.1 未经甲方书面同意及有关政府部门批准，乙方不得将房产用于本合同规定外的其他用途。乙方保证其在租赁房产内的一切商业活动符合中国法律、法规的规定。

7.2 乙方应按合同约定如期支付租金及其他根据合同应向甲方支付的费用。乙方逾期未交租金的，每逾期 1 日，乙方须按年租金总额的 0.5%元/天支付违约金，该违约金不得调整；逾期 60 天不交租金，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同，收回该租赁房产，并追收乙方所欠租金

和按实际发生日加收违约金，且乙方因此所产生的一切损失（包括装修损失）均由乙方自行承担。

7.3 乙方应正常使用并爱护该租赁房产及甲方提供的各项设施，防止不正常损坏（正常磨损除外）。若因乙方使用不当，引致属于甲方的房产或设施出现损坏或发生故障，乙方应及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿的，甲方或代为维修，其维修费用由乙方承担。

7.4 在本合同有效期内，乙方出于经营需要可对租赁房产进行装修，但装修方案须事先征得甲方书面同意后方可实施，其装修费用由乙方自行承担。

7.5 未经甲方书面同意，乙方不得私自将承租房产全部或部分转租或变相转租给第三方。否则甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿损失，并向甲方支付年租金总额的 50% 的违约金，该违约金不得调整。

7.6 乙方对其经营场所内投入的设备、设施以及依附于房屋的装修等拥有所有权。如租赁期满或解除合同后 7 日内，乙方须搬走可移动的物品及设备、设施并将室内垃圾打扫干净，不得破坏承租房屋的主体结构及交付时甲方原有的设施设备，如逾期未搬走，视为放弃所有权并交由甲方任意处置，且因此所产生的费用由乙方承担。不可移动的财物无偿归甲方所有。

7.7 乙方不得在承租房产内存放易燃易爆等危险物品，未经甲方许可不得将有毒或爆炸物品带入房产。否则，

甲方视同乙方根本违约，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿由此而造成的一切损失，并向甲方支付年租金总额的 50% 的违约金，该违约金不得调整。

7.8 乙方租赁期间，消防安全、综合治理及安全、保卫、垃圾分类等工作，应执行省住建厅及发展中心规定并承担全部责任，服从甲方组织的消防安全讲座、演练及垃圾分类等工作的监督检查。

7.9 乙方应妥善使用房屋水、电、气等设施，避免火灾，如因承租人使用不当引起火灾造成损失由承租人承担对甲方及第三人（如有）的赔偿责任。

第八章 合同的解除

8.1 在本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，通过书面协议，可解除本合同。

8.2 若发生地震、水灾、火灾、台风、或甲乙双方不可预见亦不能控制等不可抗力事件，致房产毁损不能正常使用，甲方应负责尽快修复或重建。在房产修复期间，乙方免交租金及其它相关费用。待房产恢复使用后继续计算租金和费用，合同有效期也相应向后顺延。合同如本款所述终止时，双方应按实际租用天数，及时结清租金及其它各项费用。当不可抗力发生时，遭受事故的一方应在事故发生后及时书面通知对方有关情况。

8.3 有下列情形之一，视为乙方根本违约，甲方有权

选择解除本合同，且乙方应按本合同 9.6 条的约定向甲方支付违约金。

(a) 甲方无任何违约，乙方逾期未支付租金及各项费用累计达 60 日以上；

(b) 未经甲方同意，乙方擅自改变出租房屋用途；

(c) 未经甲方同意，乙方将承租房产转租他人；

(d) 乙方利用承租房产进行非法活动，损害公共利益。

因上述情形或本合同第九章的约定致使合同解除的，乙方的装修损失由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。同时甲方有权要求乙方赔偿损失并支付违约金，有权对乙方采取停电、停水措施，乙方因此所受到的损失均由乙方自行承担。

8.4 有下列情形，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿其遭受的相应损失：

(a) 甲方违反其保证或责任、或违反本合同的其它规定，在乙方通知的补救期内又未及时补救，致使乙方不能正常对外营业或使乙方的合同权益受到实质的损害；

(b) 甲方不履行本合同约定的维修义务致使乙方无法继续使用租赁房产；

乙方依据上述情形解除合同时，应提前 10 天书面通知甲方。甲方应及时退还乙方结余的款项，租金照实结算；乙方亦可选择不解除合同，但乙方仍有权要求甲方赔偿其遭受的相应损失。

(c) 任何一方对解除合同有异议的，应在收到对方解

除合同的通知之日起 30 日内依法提出异议，逾期视为放弃异议。

第九章 违约责任

9.1 除本合同明确规定的解除条款外，任何一方单方面解除本合同皆视为违约。违约方面应向对方赔偿因擅自解除合同而遭受的一切直接损失。

9.2 除上述各项规定外，本合同任何一方若有违约行为，均应在收到另一方通知后七天内予以更正，本合同另有规定的除外；逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。

9.3 甲方若不能按本合同约定提供全部租赁面积，致使合同目的无法实现，则乙方可提前终止合同，甲方须承担相应违约责任，支付乙方本合同约定的当年租金的 10%作为违约金。

9.4 如因甲方原因，直接影响乙方经营的，甲方应对乙方造成的损失进行相应赔偿。反之，乙方在经营过程中违法经营被相关部门查处，给甲方造成经营上的损失，甲方有权解除合同并提出相应赔偿。

9.5 如甲方违反本合同约定提前收回房屋，或甲方因房产权属瑕疵或非法出租房屋导致本合同无效时，甲方应承担违约责任，并按当年租金的 50%向乙方支付违约金。

9.6 因乙方违约致使甲方解除合同的，乙方不仅要赔偿甲方损失，还应按当年租金总额的 50%向甲方支付违约金，

该违约金不得调整。

第十章 通知及送达

10.1 双方均认可本合同约定的地址为法定的送达地址，如任何一方地址变更均应在变更后三日内书面通知另一方。任何一方就本合同发给另一方的通知必须以中文书面形式进行。一方按照本合同约定的地址向另一方所发出的通知、文件即使被拒收或者退回，均视为已送达。

第十一章 争议解决方式

11.1 本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成的，任何一方均可向租赁场所所在地有管辖权的人民法院起诉，以解决争议。

第十二章 合同生效及其它

12.1 双方同意未经另一方同意不向任何第三方透露本合同内容，及因履行本合同而知知的对方的商业信息。

12.2 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均由中华人民共和国法律管辖。

12.3 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议应视为本合同不可分割的一部分。

12.4 本合同附件均为本合同组成部分，与本合同具有

同等法律效力。

12.5 本合同自双方法定代表人或授权代表盖章、签字，并经双方加盖公章后生效。

12.6 本合同正本一式伍份，甲、乙双方各执贰份，湖北华中文化产权交易所执一份。

甲方：

（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

乙方：

（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

合同签订时间： 年 月 日