

房屋租赁合同

甲方(甲方): 湖北中医药大学

地址: 武汉市洪山区黄家湖西路 16 号

法定代表人: 刘松林

统一社会信用代码: _____

联系方式: _____

乙方(乙方):

地址:

法定代表人:

统一社会信用代码:

联系方式:

根据《中华人民共和国民法典》和国有资产租赁的有关规定,经过招标程序,甲乙双方经平等协商,就房屋租赁事宜签订本合同。

一、租赁房屋概况及租赁用途

1. 租赁房屋地址:

面积: 平方米。

2. 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) 水电设施情况及其他:完整

(4) 水表读数: 电表读数:_____。

3. 租赁用途

(1) 上述房屋属甲方所有(或甲方依法使用,有权出租),甲方将其出租给乙方使用。乙方向甲方承诺,本合同租赁房屋使用用途为 _____。

(2) 乙方必须按照本合同约定的房屋承租用途经营，不得改变或超出房屋承租用途经营。承租超市或零食屋的禁止售卖加工食品，包括但不限于蒸包机、关东煮、烤肠、粽锅蛋锅、豆浆机、烤箱烤炉等；承租其他房屋的不得超出甲方规定出租业态经营项目，不得经营影响周围地区工作、生活秩序以及污染环境的项目，严禁生产、存放、销售假冒伪劣、易燃易爆物品，严禁从事黄、赌、毒等各类违法违纪活动。

(3) 乙方使用经营该房屋，必须依法自主向有关政府主管部门履行经营事项（项目）所需的报批手续，取得相关经营证照并承担费用；如因未获审批而无法正常使用该房屋所造成的损失甲方不予负责。

二、租赁期限

1. 从 年 月 日至 年 月 日止。

2. 租赁期满，甲方应按国家有关规定对房屋重新招租，乙方不得以任何理由阻扰，自行主动腾退房屋。

三、租金、履约保证金及其他费用

1. 租金及支付方式。

(1) 合同总租金为：人民币大写：_____ (¥)。

(2) 租金按先付后用原则。租金按年支付，每年租金人民币大写：(¥) 乙方须于本合同签订之日起 3 个工作日内支付首年租金，之后每个合同年开始的 3 个工作日内，将该合同年的租金一次性汇入甲方指定账户。

开户行：中国工商银行武汉白沙洲支行

开户账号：3202154229060409648

2. 履约保证金。

(1) 乙方在本合同签订之日起 3 个工作日内向甲方指定账户缴纳合同总租金总额 30% 的履约保证金，即人民币元大写：_____ (¥) 在租赁合同有效期内，履约保证金不计利息。

(2) 如乙方未能按本合同第三条的约定，足额支付各项费用的，则甲方可以使用或扣留全部或部分履约保证金抵偿相应应付费用。

(3) 甲方扣除乙方履约保证金后，乙方须在接到甲方书面通知后 5 日内将保证金补足。

(4) 租赁期满经甲方确认乙方履约良好，并按时完好地腾退、交还所租房屋及缴清所有款项和费用后 30 个工作日内，将保证金或保证金余额（如有）退还乙方，但不计利息。

(5) 乙方与任何第三方发生的债务纠纷，或因其违法经营造成的法律后果，由乙方自行承担，不得因此影响甲方正常的校园管理秩序。如因此导致甲方的损失，甲方有权扣除相应保证金以获得补偿，不足部分有权另行请求赔偿。

3. 其他费用。

承租期内，水电费、物业卫生管理等费用由乙方方承担，租金的税收由甲方缴纳。房屋租赁期间产生的水电费，乙方按实际计量，依据武汉市水电收费标准缴纳。乙方应在收到甲方水电费、卫生费、物业管理等费用缴费通知后 3 个工作日内向甲方全额支付。

四、合同生效期限及房屋交付

1. 本合同自甲乙双方的法定代表人(或授权代表)签字并盖章之日起生效。甲方自乙方向甲方支付完第一年租金及履约保证金后 5 日内将房屋交付给乙方，甲乙双方签署《房屋移交确认书》（乙方加盖公章）。乙方未按时办理接收房屋手续的，无论是否签订书面《房屋移交确认书》，均视为甲方已按合同约定交付商铺。

2. 若承租方不是原承租方，《房屋租赁合同》签订后，出租人将协助办理清退事宜，不因房屋清退及与原承租方协商补偿等事宜影响本次租赁交易结果。

《房屋租赁合同》生效后，承租方必须自行承担延期交付租赁房屋的风险，出租人不因此承担任何责任。《房屋租赁合同》到期后，承租方需无条件退场，承租方与原承租方相关事宜与出租人无关。

五、甲方的权利与义务

1. 实行本合同约定的租赁期限、租金标准、租赁形式。

2. 房屋租赁期内，甲方应确保日常水、电的正常供应（非因甲方自身管理原因导致甲方无法确保日常水、电正常供应的除外）。甲方有权检查乙方是否正常

使用水电等，若违规乱接水、电，甲方有权责令乙方整改，若乙方未按甲方要求整改，甲方有权自行整改，整改所产生的一切费用从履约保证金中扣除。

3. 甲方对乙方在租赁期间涉及食品安全、物价、服务价格、服务质量、清洁卫生、消防、安全等方面具有管理、监督、指导及根据本协议进行罚款等权利。甲方将定期或不定期在师生中调查服务情况并将有关信息反馈乙方，乙方应虚心听取意见，采取措施，及时整改。

4. 甲方统一规范商业门面牌匾样式，由甲方统一设计、统一安装，设计安装费由乙方支付。

5. 甲方此次招租的商业业态非该区域唯一，乙方不得以各种理由要求独家经营。

六、乙方的权利与义务

1. 乙方在租赁期间依约及时交付租金、水电费、物业卫生管理费等。乙方应提供与承租用途相符的营业执照，涉及经营食品、餐饮的，还需提供相应许可证。防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。

2. 乙方应遵守甲方制定的各项经营管理规章、制度和约定，包括但不限于各项经营管理制度、经营公约、装修守则。

3. 乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施(如水电设施、卷闸门、门窗等)，因乙方原因造成损坏的，乙方应立即负责修复或承担赔偿责任。乙方不得擅自改动房屋主体结构、毁损房屋设施。如装修，乙方不得影响该房屋的原结构和整体形象，不得改变房屋原上下水及电路的走向，不得未经甲方批准自行增设水、电线路或其他违反消防法的大功率设备，并负责装修和施工人员及建筑物结构安全。乙方在装修前需提交申请报告及改造方案(包括规模、范围、工艺、用料等)和设计图及相关工程预算，在征得甲方书面同意后，方可施工。合同期满，乙方应保持房屋完好。甲方不承担乙方改造、装修部分的任何补偿。

涉及超市业态的房屋的消防设施老化、陈旧，暂不宜直接对外营业，乙方须同意须对房屋进行升级改造并自行承担相应费用。室内装修升级改造必须符合《建筑设计防火规范》、《建筑内部装修设计防火规范》以及师生对生活超市的基本需要(如安装中央空调、消防设施等)。上述方案应以书面形式报甲方审批，

在征得甲方书面同意后方可实施，并在施工完成且取得消防安全验收备案合格后方可营业。甲方给予乙方改造升级施工时间为 20 个日历日。

4. 乙方负责门店的生产、消防、治安、食品安全，配备防范设施、设备，处置各类安全事故，承担消防、治安、食品安全责任，接受各级政府商贸门面、卫生防疫、食品监督、消防、公安和学校主管部门的监督、检查。

5. 乙方应对其所进行的全部商业活动承担责任，如因乙方所进行的商业行为给第三方造成损害的，乙方应负责赔偿，甲方不承担任何责任。

6. 乙方必须无条件配合甲方在规定的营业时间开业经营及闭店休业。乙方自主经营，自负盈亏，自担风险。

7. 租赁期间房屋的管理由乙方负责，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。若乙方发现房屋结构出现不安全因素未及时向甲方报告，其责任由乙方承担。乙方应注意水、电及各项设施设备的安全使用，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。

8. 乙方需取得甲方事先同意，才可将符合设计荷载的设备、大件货物或装修物搬入搬出，搬运过程须经妥善安排，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。

9. 乙方应当自费为商铺内部的装修、设施设备、商品和其他财产与服务购买保险，包括但不限于自有财产险及第三者责任险等。

10. 乙方负责办理本房屋的意外商业保险事宜，并承担保险费用，保险受益人为甲乙双方。保险范围包括：甲方拥有产权的房屋、设施、电器等；乙方拥有的家具电器设备。若因发生意外情况如火灾等造成双方的财产损失，由双方共同向保险公司索赔。所获赔偿金按照保险合同中所保险的内容由双方分享。在租赁范围内乙方及乙方员工、雇员等或任何第三方的财产和人身伤亡均由乙方负责投保，并由乙方负责向其人员或第三方损失赔偿，如乙方未购买保险而因此带来的一切经济损失及任何关联方所遭受的损失均由乙方自行承担。

11. 如因乙方原因引发的一切纠纷及法律责任由乙方承担。如给甲方及人员造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。乙方的经营内容价格（包括售卖价格、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函，乙方无条件整改。乙方所售产品必须保证为通过正规渠道采购并符合国

家食品安全规定的合格产品，产品有效期应大于到期前 3 个月。

12. 乙方负责人是乙方防疫防控管理的第一责任人。乙方必须服从武汉市及甲方关于疫情防控的各项工作要求，无条件配合学校做好租赁范围内的环境及人员防控。要加强员工健康、服务环境、设施设备、商品和车辆等方面的管理。

13. 乙方不得擅自将承租的房屋转借、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. 乙方已对租赁房屋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責任。乙方同意本合同涉及房屋实测面积若与评估报告存在差异，不影响本次交易的价格和结果。

15. 乙方不得在租赁场地上新建和添加任何建筑物、构筑物，严格经营范围，不得超出经营范围摆摊、搭建帐篷等，不得侵占、毁坏公共区域、道路、绿地、花木等，乙方如有违约行为，甲方下达三次书面整改通知后，乙方仍拒不整改的，甲方按每日 2000 元对承租方进行罚款，直接从履约保证金中扣除，不再书面通知，累计达到 10 日的，甲方有权中止房屋租赁合同收回房屋，并扣除全部履约保证金。乙方若设置广告、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。

16. 乙方不得超出经营房屋范围经营，禁止私自占用或妨碍该房屋范围外的公共设施、场地、道路和空间，乙方如有违约行为，甲方下达三次书面整改通知后，乙方仍拒不整改的，甲方按每日 2000 元对承租方进行罚款，直接从履约保证金中扣除，不再书面通知，累计达到 10 日的，甲方有权中止房屋租赁合同收回房屋，并扣除全部履约保证金。乙方不得进行违法经营活动，不得以甲方代理

人名义经营或注册。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期间视同正常租赁期，不得提出终止租赁关系。

17. 乙方的一切经营及业务活动必须遵守中华人民共和国及武汉市法律法规及有关的规定，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，对乙方给予罚款。

18. 乙方负责人的联系方式应保持 24 小时畅通。

19. 乙方若经营菜鸟驿站，应具备满足国内市场上不少于 6 家主流大型快递公司（包括但不限于顺丰、京东、中国邮政、中通、圆通、申通、百世汇通、韵达、极兔等）在所在校区投送的相应条件，需提供与快递、物流公司签订的授权协议或其他相关材料原件审核，并提交复印件；应于合同签订之日起，至邮政管理部门办理快递末端网点备案。超过租赁期半年仍未办理的或因乙方原因未能取得备案回执的，甲方有权收回租赁房屋并解除合同。

七、合同的变更、解除与终止

1. 双方可以协商变更或终止合同，收回租赁房屋。

2. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权责令乙方整改，乙方三日内未进行整改的，甲方有权直接断水、断电、封门，在承租房屋外围设围挡等并解除合同。

(1) 严重影响甲方正常秩序，经甲方正式通知仍不予整改的；

(2) 擅自转租、转借承租房屋或擅自进行装修、装饰、改变房屋结构及水电管线布局、改变或超出租赁用途的；

(3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(4) 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) 利用承租房屋存放危险品或进行违法活动；

(6) 在承租期间，超出甲方规定业态、经营范围，或私自占用或妨碍承租房屋范围外的公共设施、公共空间、公共道路进行经营、摆摊、搭建帐篷、存放物品等；

(7) 在承租期间，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；

(8) 暂停其业务或破产的；

(9) 逾期未交纳房屋租金或甲方书面通知 5 日后未将保证金补足的，或按本文件约定应当由乙方交纳的各项费用的；

(10) 非甲方原因，乙方逾期支付租金或其它费用超过 10 日的；

(11) 违反国家专营项目、消防、税收、环保、商标等方面规定的；

(12) 发生消防、安全生产等重大安全事故无法继续经营的；

(13) 经营内容价格（包括售卖价格、服务价格等）高于学校周边市场价格的，如超过学校周边市场平均价格 30%以上；

(14) 擅自将承租的房屋转借、转租或变相转借、转租给他人的；

(15) 合同约定和法律、法规规定的其它情形。

3. 甲方依据上述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 日历日内依本合同有关约定搬离租赁场所，交回租赁房屋并支付违约金、赔偿金等相关费用。租金及其它费用（包括但不限于甲方为腾退租赁房屋发生的费用）结算到租赁房屋交还甲方之日。为保障甲方就违约金、租金及其它费用（包括但不限于甲方为腾退租赁房屋发生的费用）能够得到合理赔付，乙方同意甲方可以采取扣押乙方财产等一切保全措施。

4. 租赁期间，任何一方提出除本合同第七条第 2 款约定的情形解除合同，需提前 1 个月书面通知对方，双方协商一致后，可以解除合同。

5. 租赁期间，如遇相关部门对出租房屋政策调整需要腾退，按相关政策执行，乙方应无条件腾退。

八、房屋交付及收回

1. 甲乙双方应于房屋租赁期满 3 日内交付房屋并签署《商铺交还确认书》。乙方应搬出所购置的所有可移动物品，将承租房屋及设施设备、甲方向其提供的物业服务资料和工程资料的任何原件和复印件等完好地交还甲方。物资的数量、现状以甲方编制的清单为准。期间所发生的清运费、保管费、人员开支以及物资损毁、灭失等一切责任均由乙方全部承担。

2. 乙方退场时务必保证门店完好，不得损坏房屋装修结构，乙方投资装修形成的不可移动固定资产归甲方所有，租赁铺面及全部甲方所属的附属设施和设

备、乙方的装修应不折价、不补偿并无偿移交给甲方，若有损坏应负责赔偿或修复，乙方不得对此主张任何权利。

3. 腾退时，属于乙方物品乙方自行搬走，并与甲方或物业服务人员办理腾退收房手续。如协议期间，经甲方书面同意乙方装修，则腾退时，乙方装修的可拆除部分乙方自行搬走；乙方装修装饰物已与租赁场地形成附合的，乙方不得拆除；乙方在腾退过程中不得破坏租赁场地的主体结构，否则乙方承担全部维修费用。合同到期、解除后 7 日内乙方拒不腾退租赁场地的，乙方在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)，由此发生的费用由乙方承担，从履约保证金中直接抵扣，履约保证金不足的，乙方另行支付。

4. 租赁期满后，乙方不得以任何理由不退场，或者向甲方提出任何要求。

5. 乙方逾期办理交接退场的，逾期超过三日，甲方将全部扣除履约保证金，并有权直接接管出租场地，对乙方以及托管经营场地内相关物资进行处置。乙方不得对此主张任何权利。

九、甲方违约责任

租赁期间，甲方擅自终止合同应向乙方支付违约金，违约金为三个月的租金。如因此而引起诉讼，则甲方应承担乙方的诉讼费用(包括乙方支出的合理的律师费用)。

十、乙方违约责任

1. 乙方不按时支付租金、履约保证金、水电费用、物业管理费用等，应如数补交外，每逾期 1 日，应按所欠费用总额的 10 % 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。

2. 租赁期间，乙方有本合同第七条第 2 款行为之一的，甲方有权终止合同并扣除乙方全部履约保证金，收回该房屋，已收取的租金不予退还。同时，乙方应该按本合同租金总额 30% 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿相应损失，合同另有约定的除外。

3. 乙方未按约定履行《湖北中医药大学商业门面租赁安全责任协议书》(见附件)，造成安全事故的，应承担全部经济及法律责任，如造成甲方损失，应向甲方赔偿实际损失，本合同所称损失包括但不限于直接损失、向第三人赔偿、律

师费、诉讼费、差旅费等。

4. 乙方违反有关廉洁条款的，一经发现甲方有权单方面解除本合同，并扣除乙方的履约保证金。乙方人员构成犯罪的，移送司法机关处理。

5. 乙方违反双方约定的，除应承担违约责任外，还应当赔偿甲方因此受到的全部损失（包括但不限于直接损失、诉讼费、保全费、鉴定费、律师费、差旅费）。

6. 除本条相关约定外，乙方违反合同有关约定或违反其在合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，则甲方有权通知其整改。甲方发出第三次整改通知乙方仍未整改的，乙方须自甲方发出第三次整改通知之日起，每日按 2000 元向甲方支付违约金，直接从履约保证金中扣除，直至乙方整改完毕为止或直接解除房屋租赁合同，履约保证金不足的，乙方另行支付。

7. 若乙方在日常经营中超甲方规定业态范围经营或超经营面积经营，甲方将给予立即整改通知，乙方在接到甲方整改通知后仍拒不整改的，甲方按每日 2000 元进行罚款（该款项直接从合同履行保证金扣除）；如遇学校迎新、毕业季、校庆等大型活动乙方禁止出店占用公共空间、道路经营或超业态经营，如发生违约行为，每日按 10000 元进行罚款（该款项直接从合同履行保证金扣除），以上处罚在一个合同年累计达到 3 次的，甲方有权直接解除《房屋租赁合同》。

乙方要自觉遵守学校相关卫生管理办法及门前三包的要求，搞好门前和店内卫生，甲方商贸巡查人员在日常巡查中如发现违反，有权每次发现后给予 300 元的罚款。

十一、商号和无形资产使用原则

1. 租赁期间，甲方有权免费使用乙方的商号及经乙方许可的其他无形资产进行对外宣传，但不得损害乙方利益。

2. 租赁期间，乙方可免费使用甲方的商号及其他无形资产为其在“本项目”的企业进行对外宣传，但不得损害甲方利益。且事先应向甲方提出书面申请，说明使用的范围、理由、用途、目的等，经甲方同意后方可使用。

3. 甲方对其商号以及无形资产的许可使用享有最终解释权。

十二、廉洁条款

1. 甲方人员严禁以任何方式明、暗示乙方吃请、收受乙方礼金、礼品或接受

乙方提供的其他私人便利或利益。

2. 乙方严禁以任何方式向甲方人员提供私人便利、行贿或进行非正常商务宴请。

3. 如果出现乙方在履约过程进行私下请吃、向甲方人员提供私人便利、行贿等一切非正常活动，一经查实，甲方有权单方解除合同，因解除合同给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任；同时，乙方如有违约，仍须承担违约责任。乙方的上述行为严重的，甲方保留追究法律责任的权利：如乙方事后主动积极向甲方陈述事实，或乙方有证据显示以上行为为甲方人员施压的不得已行为属实的，则乙方仍保留与上述行为相关的合同的权利和义务。

十三、合同登记备案

1. 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

2. 甲方有权根据国家的有关法律法规制定用于管理的有关制度或规定，这些制度或规定将成为合同的附件和组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。其补充合同与本合同具有同等法律效力。

十四、免责条件

1. 因不可抗力原因（如战争、地震、灾害性天气、疫情等）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、国家建设需要拆除或改造已租赁的房屋，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。

十五、保密条款：合同的主要内容或与之相关的资料，包括一切有关场地经营的资料、设计及建筑规格或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料，及在合同期间任何一方所知悉或掌握的对方的商业秘密，未经另一方书面同意，不得向第三方披露，否则泄露秘密方应承担给对方造成的损失。

十六、争议解决：由甲乙双方协商或依法向武汉市洪山区人民法院起诉。

本合同一式八份，甲方执六份，乙方执两份，具有同等效力。

（以下无正文）

附件：1. 《湖北中医药大学商业门面租赁安全责任协议书》

2. 签约代表授权委托书

甲方(签章)：

乙方(签章)：

法定代表人

法定代表人

(或授权代表)：

(或授权代表)：

签订日期： 年 月 日