

租 赁 合 同

出租方：湖北省省直机关人防工程管理中心（以下简称甲方）

承租方：_____（以下简称乙方）

根据有关法律法规，甲乙双方经协商一致，达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能、用途

1.1 甲方将位于神农架林区木鱼镇居委会二组香溪别院农家宴（以下简称租赁物）租赁给乙方使用。房屋租赁面积_____。

1.2 本租赁物的功能为餐饮。如乙方需转变使用功能，须事先经甲方书面同意。因转变功能所需办理的全部手续由乙方按有关规定申报，由此发生的全部费用由乙方承担。

1.3 因租赁物产权瑕疵导致乙方无法办理相关证照和营业手续的，如迟延办理，则因此延误的租期免费顺延；如最终根本无法办理，则乙方有权解除本合同，并不承担任何违约责任。

第二条 租赁期限

2.1 本合同的租赁期为一年，即从_____年__月__日起至_____年__月__日止。

2.2 租期满后，甲方将该房屋在招投标交易平台进行公开

挂牌招租，乙方需通过投标获得承租权。同等条件下，乙方享有优先承租权。

第三条 租赁物的交付

3.1 自本合同生效之日起表示乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

第四条 租金及相关费用

4.1 租金

租金一年共计人民币____万元（大写：_____），自合同签订之日起10日内一次性付清。出租人应向承租人提供相应的发票。

4.2 押金

押金为合同履约和标的装修的保证设立，金额为一个月的租金，即人民币____万元。承租方应在本合同签订之日起5个工作日内，向出租方指定账户支付。

出租方收款账户信息如下：

户名：

开户银行：

账号：

4.3 押金不计利息，租赁期满经出租方确认承租方履约良好，或经出租方验收确认装修无损房屋及相关设备设施等情形，5个工作日内将押金退还承租方。否则出租方有权直接从押金中扣取违约金或房屋损伤费用。

4.4 租赁期间，与房产及土地有关的所有税费由甲方办理和承担，与乙方经营相关的所有费用由乙方承担。

4.5 租赁期间，因使用该租赁物发生的水、电、气、通讯网络、电视收视费等基础配套设施产生的费用由乙方承担。

4.6 该租赁物交付时，拥有独立的自来水供应系统及独立的水表设备单独计量，水费由乙方承担，水费价格按照当地自来水公司实际收取的费用确定。拥有满足现有项目使用的供电系统及线路并安装独立的电表单独计量，电费由乙方承担，电费价格按照当地供电部门实际收取的价格确定。

4.7 排污：甲方协助乙方办理排污和环保手续，费用由乙方承担。如在乙方租赁的范围内出现火灾或者漏水等造成的各项损失，由乙方承担损失并负责修理或恢复原状。

第五条 租赁物使用要求和维修责任、返还时的状态

5.1 租赁物使用要求和维修责任：

5.1.1 租赁期间，乙方发现该房屋主体结构有损坏或故障时（非乙方原因造成的）应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的10个工作日内进行维修并于合理期限内修复（出现较大的问题另行协商），逾期不维修、不修复，影响乙方使用的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

5.1.2 租赁物除房屋主体结构之外的附属设施、门窗、水电、装修、墙面、地面、楼梯等由乙方自行维修，费用由

乙方承担。

5.1.3 以上所说的房屋主体结构是指房屋的框架，非乙方改装的柱、梁、墙体等。

5.1.4 因乙方装修、改造等原因对该租赁房屋主体结构及租赁物造成损坏的，乙方应承担修复及相关责任。

5.1.5 租赁期间，如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须按规定向有关部门申报并办理相关手续。装修、改建等不得损坏房屋主体结构，如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的，则应经甲方书面同意后方可进行。

5.1.6 甲方协助乙方办理消防环保等相关审批手续（费用由乙方负责承担）。乙方经营过程中超标排放污水、烟尘、噪音而引起的法律责任由乙方承担，由此发生的罚款、赔偿金、整改费等由乙方全部承担。

5.1.7 乙方根据经营的需要，在租赁物附属的室外场地上修建配套附属建筑，必须征得甲方书面同意，并依规定办理相关报批手续。乙方修建的配套附属建筑不得损坏租赁物，造成安全隐患。乙方修建的配套附属建筑，在租赁期内归乙方无偿使用，租赁期满后无偿移交给甲方，乙方不得人为进行破坏。

5.1.8 该房屋广告位约定：租赁期内，乙方可经所在

地政府主管部门许可后，在租赁物范围内自行或委托发布乙方的经营性广告，并报甲方备案。乙方保证广告内容符合《广告法》等法律法规规定。

5.1.9 租赁期间因租赁物及配套附属设施安全管理造成人身损害或财产损失的，由乙方承担一切法律责任，并负责赔偿。

5.1.10 乙方保证在本合同终止时，所有专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。

5.1.11 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护、管理责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。第三方对租赁物范围内造成的任何损害，乙方必须承担责任，由此造成的损失由乙方赔偿。

5.1.12 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

5.1.13 乙方不得从事扰民的营业种类，且保证在出租房产内不得从事违法活动或存放危险物品，如有发现，甲方有权立即终止租赁关系，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；

5.2 房屋返还时的状态

5.2.1 租期届满后，乙方应及时将租赁物返还给甲方，并迁离租赁物。如逾期返还，每逾期一天，按原日均租金标准的3倍交纳房屋占用费，并按年房租的5%向甲方支付违约

金。

5.2.2 乙方返还租赁物时应保证房屋屋顶面不漏雨水，外墙面不向内墙面渗水，否则由乙方负责修复或者支付修复所需费用。

5.2.3 乙方返还租赁物时应经甲方验收认可，并相互结清各自承担的费用。乙方装饰装修及改扩建等所添附的未形成附合的装饰装修部分及可以分离的设施、设备和器具等添置物，乙方有自由处置权。已形成附合的部分，如租赁期满或因乙方违约造成合同解除的，无偿留归甲方。如果由于甲方原因提前解除合同的，则甲方应赔偿乙方所投入的不能拆走的添置物及改扩建费用；如由于不可归责于甲乙双方的原因解除合同的，双方各自承担各自的损失。

第六条 转租、转让和交换

6.1 乙方不得将租赁物整体转租给第三方使用。

6.2 租赁期间，甲方如需出售租赁物，应提前一个月书面通知乙方。乙方在同等条件下享有优先购买权。

6.3 租赁期间，若遇甲方转让租赁物的部分或全部产权，在同等条件下，乙方享有优先购买权。

第七条 饮食卫生

7.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国食品安全法》以及湖北省的有关法律法规，积极做好食品安全工作。乙方经营期内发生食品安全事故，由此产生的一切责任

及损失由乙方承担。

第八条 防火安全

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及湖北省的有关法律法规，积极对员工进行消防宣传教育，拟定消防安全事故预案，维护消防设施设备。租赁期间，乙方全面负责租赁物范围内的防火安全，如发生消防安全事故，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8.2 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁将屋内消防设施用作其它用途。

8.3 租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须报消防主管部门批准。

第九条 保险责任

9.1 在租赁期内，甲方可选择购买租赁物的保险，乙方可选择购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险），保险费用由甲乙双方各自承担。

第十条 物业管理

10.1 乙方在租赁期满或合同终止时，应于租赁期满之日或合同终止之日前将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方可自行清理或委托第三方清理，由此产生的费用由乙方承担。

10.2 乙方在使用租赁物时必须遵守国家 and 省有关法律法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定，如有违反，

应承担相应责任。若因乙方违反规定侵害其他人的相邻权，等，包括通风、采光、排污、噪音污染等，由乙方采取措施自行消除影响，排除妨碍，造成他人损失的，由乙方承担赔偿责任。

第十一条 合同的解除和终止

11.1 在租赁期内，若遇乙方欠交租金超过 10 日，甲方在以传真、电子邮件、特快专递等方式通知乙方交纳欠款之日起五日内，乙方收到后仍未支付有关款项的，甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方的损失）由乙方全部承担。若遇乙方欠交租金或其他应交费用超过 15 日的，甲方有权以传真、电子邮件、特快专递等方式直接通知乙方解除本合同，并按本条第 2 款的规定执行，在甲方以传真、电子邮件、特快专递等方式通知送达乙方之时起，合同予以解除。

11.2 未经甲方同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前 30 天书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a. 向甲方交回租赁物；b. 交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；c. 向甲方支付相当于当月租金 3 倍的款项作为违约金。

11.3 本合同因履行期满或双方协议解除合同后终止，乙方应于终止之日或租赁期届满之日前迁离租赁物，并将其返还甲方。

第十二条 免责条款

12.1 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不可预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力的原因致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行或不能全部履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则应提供其他有效证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

12.2 政策性拆迁：租赁期间如遇房屋拆迁，甲方同意乙方协助甲方参与拆迁补偿谈判，对于乙方因此遭受的法定范围内的损失，在甲方拆迁补偿费范围内对乙方适当补偿。

第十三条 特别约定

13.1 甲方因国防及人防建设需要，需提前终止合同的，应提前3个月书面通知乙方并说明理由，同时对乙方进行适当补偿。

第十四条 有关税费及相关证照

14.1 按国家、湖北省及林区有关规定，因本合同缴纳的印花税、登记费及其他有关的税项及费用，按有关规定由乙方承担。

14.2 乙方经营用的营业执照等相关证照由乙方办理，费用由乙方承担。

第十五条 通知

15.1 根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的传真按本合同第一页的对方传真号一经发出，信件或挂号邮件以本合同第一页所述的地址并以对方为收件人交邮 5 日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

第十六条 适用法律

16.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则由合同签订地人民法院管辖，适用中华人民共和国的法律法规。

第十七条 其它条款

17.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

17.2 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

17.3 本合同经双方签字盖章生效。

出租人（盖章）

承租人（盖章）

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

开户银行：

开户银行：

帐号:

帐号:

电话:

电话:

签订地点: 湖北省武汉市武昌区洪山侧路 6 号

签订日期: