

合同编号：租字（2023）号

租赁物名称长龙商城

租
赁
合
同

出租方：湖南建新实业有限责任公司

承租方：_____

签订日期：2023年 月 日

出租方（以下简称甲方）：湖南建新实业有限责任公司

承租方（以下简称乙方）：_____

甲、乙双方本着诚实信用，互利互惠的原则，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，在平等、自愿的基础上，就乙方租赁甲方国有资产相关事宜达成一致，为明确双方权利与义务，签订本合同，以兹共同遵守执行。

第一条：租赁资产的名称、坐落地址、范围及面积（后附房产证明复印件）

资产名称：长龙商城

坐落地址：岳阳市巴陵西路大桥下小龙城西侧

资产范围：长龙商城负一楼、一楼、二楼

房屋面积：2200平方米。

资产其他情况说明：长龙商场整体对外招租，不拆分租赁。

第二条：租赁用途（或对承租人经营范围的要求）

甲方同意乙方租赁该房屋用于_____。不得用于其他经营目的，改变房屋用途。

如乙方在合同期内，确因市场变化需要改变本合同规定的租赁房屋经营用途的，需提前60天以上向甲方提出书面申请，经甲方书面批准同意后，乙方方可改变租赁房屋经营用途，所办理的手续和产生的全部费用均由乙方负责。

乙方在经营期内不得从事下列用途：经营易燃易爆等危险物品；经营影响或污染周边环境的项目；经营国家法律、法规和政策禁止的其他项目

等。

第三条：租赁期限

1. 租期：七 年： 年 月 日至 年 月 日。合同一年一签。

2. 续租：合同期满后，如果租赁资产继续对外出租，在政策允许批准同意可不需采取公开招租方式确定承租方的情况下，甲方给予乙方在同等条件下的优先承租权，续约期内的租金，根据经评估机构确定的评估市场价格确定；但如果仍须采取对外公开招租方式确定承租方时，甲方没有权利和义务保证乙方是否能继续承租。如果乙方参加公开招租获得续租权，甲乙双方须重新订立租赁合同。

第四条：租金、支付方式及租金交纳期限

1. 租赁金额： 元/年

2. 付款方式：乙方租赁房屋采用先付后用原则，每一（年、半年、）向甲方缴付一期租金，甲方收取租金的账号如下：

开户名：

账号：

银行：

3. 付款期限：租赁合同签订后 15 日内，乙方向甲方交纳第一期的租金，以后的租金，乙方需在下一个（年）开始的 30 天前向甲方交纳，即上一个（年）的最后 30 天内交纳下一期租金。

甲方在收到乙方支付的租金后应向乙方开具相应的收款凭据。

注：租金为含税价，但不包括水、电、物业、卫生、宽带网络等费用。水电、物业、卫生、宽带网络等费用，承租方（承租人）须另外向相关部

门交纳。

第五条：履约保证金

1. 乙方须在本合同签订后三个工作日内一次性向甲方交纳 10 万元的履约保证金，用于保证合同期内的下列事项：

①按时交纳租金；②依法经营；③依约定的房屋用途经营；④服从相关部门的管理包括但不限于卫生环境管理、综合治安管理、文明创建管理、消防安全管理、安全生产管理(禁止黄赌毒和传销事件发生)等等。乙方违反此规定的，履约保证金不予退还，且甲方有权解除合同。

2. 乙方未按期缴纳租金的，甲方每天按日租金的 10%收取乙方违约金，违约金由甲方从乙方履约保证金里直接扣除，逾期 30 天未缴纳租金的，甲方有权解除租赁合同。

3. 约定的履约保证金仅为乙方履约的担保，不得用于冲抵租金（包括最后一期租金）。

合同履行中，如乙方出现违约或需赔偿甲方损失的情形，甲方有权从履约保证金中相应扣除，直至按本合同的规定解除租赁合同。

4. 合同期满乙方无违约行为并如期退场且结清全部费用后二十个工作日内，甲方向乙方无息返还履约保证金。

如乙方已向原业主单位交纳租赁房屋押金的，由乙方自己协调原单位退还。

第六条：租赁物的交付

1. 乙方在支付甲方本合同规定的履约保证金和应交纳第一期的租金后获得承租权，甲方在乙方获得承租权之日起 15 个工作日内，将租赁房屋

交付乙方使用，由乙方向甲方出具租赁物接受单据。

特别说明：以实际交付日期作为租赁的开始日期。

2. 乙方出具接受单后或乙方进场装修、使用之日，即视为甲方已交付租赁物，并且交付的租赁物符合合同约定的条件。

3. 租赁物交付后，乙方应及时与物业服务企业办理相关服务手续。

4. 乙方应及时向相关政府主管部门办理租赁物租赁登记手续并承担相关费用，如因此给甲方造成损失，由乙方承担赔偿责任。

第七条：租赁期间房屋的装修、修缮及添附

1. 合同期内，乙方负责全部租赁物日常的维修与管理。甲方不投入装修、消防设施等任何费用。

2. 如因租赁物户外电源线路破损、水管破裂，导致乙方不能使用的，乙方应自己及时联系电业、自来水等相关职能部门解决。

3. 乙方在租赁合同期内对房屋内部进行装修改造，应在开工前将设计方案与图纸报甲方审核，经甲方书面同意后乙方方可施工，且乙方装修改造必须符合安全、环保和消防等相关职能部门的要求，自行办理安全、环保和消防验收手续，承担相关费用，如乙方对租赁房屋进行装修改造，导致房屋安全、环保和消防验收被相关职能部门确定为不合格，由此造成的一切费用、损失及其他风险责任均由乙方承担。由此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的损失。

凡未报甲方书面批准同意擅自对租赁房屋进行装修改造的，则视为乙方改变或增设他物未经甲方同意，甲方有权解除本合同，并可要求乙方赔偿甲方损失。

4. 因乙方使用不当或不合理使用，导致该租赁物与其附属设施出现损坏或发生故障、妨碍安全等情形的，乙方负责维修和赔偿，并应及时告知甲方。乙方拒不维修或赔偿，造成的一切后果由乙方负责，如由甲方代为维修，相关的费用应由乙方承担。

5. 乙方装修不得改变房屋主体结构，不得擅自搭建、改建、扩建。

6. 合同期满或因乙方的原因提前解除合同、或因不可抗力致使合同无法履行，乙方装饰、装修和添附的物品设施分下列情况处理：

①乙方添附的物品设施甲方不同意接收的，乙方应在合同期满或解除合同前 15 日自行拆除装修、装饰等增设的他物与设施，将租赁物恢复原状返还甲方；

②如拆除会影响租赁房产价值和美观形象的，则该装修、装饰和添附的物品设施归甲方所有，且甲方不承担任何形式的补偿或回购。所以乙方在装修、装饰和添附物品设施前一定要综合考虑本合同的相关约定。

③乙方在合同期满或解除合同前 3 日内，未拆除装修、装饰和添附的物品设施的，则视为乙方遗弃在租赁物内的遗弃物，甲方有权自行处置，乙方无权要求甲方进行补偿或赔偿。

④如乙方自行拆除装修、装饰和添附的物品设施等，对租赁房屋造成影响的，甲方有权不予退还乙方的履约保证金，并保留向乙方追偿损失的权利。

租赁房屋墙体发生倾斜、裂缝，屋顶发生断裂，影响乙方正常经营和办公，危及乙方职工安全的情形时，甲方在接到乙方通知后 30 日内维修。

因上述原因导致乙方不能正常使用或经营的，甲方有权根据具体情况

及影响乙方使用或经营的时间选择下列任一方式弥补乙方损失：（1）延长相应租期；（2）核减相应租金。

上述情形如是乙方原因造成的，则由乙方负责维修并承担相应费用。

在租赁期内，承租方是房屋的实际管理人，承租方须时刻注意防火、防水、防盗、防触电，并且不做危及自身安全的活动。在租赁物内发生一切安全事故都由承租人承担，与出租人无关，包括但不限于高空抛物、水电煤气等使用不当，在房屋内摔倒等造成的人生伤亡。在租赁期间内私自改变房屋用途并给出租方造成损失的，要按照实际损失进行赔偿。

第八条：合同的变更和解除

1. 有下列情况之一的，甲方有权单方面解除合同，并不承担乙方任何损失：

①乙方未按约定期限交付租金，超过 60 天的；

②乙方在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自改变租赁房屋的结构或用途的；

③乙方在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自转让租赁房屋的；

④乙方从事非法经营及违法犯罪活动的；

⑤甲方因政策（包括省市级人民政府文件）或其他客观原因需要收回租赁房屋自用的（提前 2 个月书面通知乙方）；

⑥因城市发展规划变化或者旧城改造，乙方租赁的房屋被征收、征用或被拆迁的；

⑦因房屋被检测为 C 级或 D 级危房，致使不能继续对外出租使用的，出租房可终止合同并收回房屋。

2. 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同，但甲方不承担相关损失

①甲方不交付或者迟延交付租赁房屋 15 天以上的；

②乙方在租赁期内，如甲方因该房屋或房屋范围内的土地与第三方发生纠纷，致使乙方无法使用超过 30 天的；

③租赁房屋主体结构存在缺陷，危及安全的。

3. 在租赁合同期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同，但甲方不承担相关损失：

①甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同；

②因地震、台风、洪水、战争等不可抗力的因素导致该房屋及其附属设施损坏，造成本合同在客观上不能继续履行的。

③应法律法规、国家政策（包括岳阳市政府的政策）的相关规定致使本合同不能履行的。

第九条：甲方权利和义务

1. 甲方确保所出租的房屋来源合法，无法律纠纷，并在乙方办理工商、税务等手续时，甲方为乙方提供协助。

2. 乙方存在明显消防及其他严重安全问题，经相关指出仍拒不整改的甲方有权终止本合同，并提出赔偿要求。

3. 甲方不得无故提前终止合同，不得干扰、损害乙方在规定经营项目内正当合法的经营行为，确保乙方在租赁期间拥有租赁物的使用权。

4. 甲方不负责乙方经营项目所需的各项手续，不承担乙方经营的任何风险责任和一切费用、损失。

5. 合同期满后，甲方不承担乙方之前所进行的维护、装修、改造等费用；不承担对乙方未能继续承租后拆除装修附属物、设备、设施等的费用。

6. 在合同期内因政府行为征收、征用（含城市建设）、旧城改造或其他不可抗力因素（含政策因素）导致合同须提前终止，甲方须退还已收取的乙方合同余期租金和扣除合同期间已发生的乙方违约金后的履约保证金，不承担违约责任和对乙方的其他任何补偿责任。

第十条：乙方权利和义务

1. 乙方有合法使用租赁物的权利，甲方不得无故干涉。

2. 乙方应当依法依规经营，按时交纳租金，遵守中华人民共和国法律法规与政策规定，严格按照本合同约定用途办理各项证照，守法经营并自行承担一切经营风险。

3. 乙方应严格按国家和地方有关规定缴纳各种税费，包括但不限于所得税、增值税、基金等等。

4. 乙方必须根据租赁房屋现有用电线路设施确定的使用负荷用电，不得超负荷用电。

乙方因经营需要改善或增加房屋水电等设施时，应按规定办理相关手续并承担所有费用，合同期满后，乙方应恢复原状，乙方不恢复原状的无偿移交甲方。

合同期内，乙方应负责对设施进行及时检查与维修，如因设施陈旧或乙方超负荷使用，所发生的任何责任，均与甲方无关，给甲方或第三方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

5. 租赁期内，乙方保证未经甲方同意，不得在甲方指定区域之外的区

域张贴任何内容的广告，或允许其他人张贴并收取费用。

6. 乙方须承担自己经营对外所负的债权债务。

7. 乙方合同期内应遵章守法，尽责履行各项义务，确保租赁资产的安全和完整，并承担租赁资产的维护和防火、防盗、防事故的责任；保证服从甲方、社区和其他相关职能部门的管理，合法经营，不得从事易燃、易爆物品、化学危险品、带噪音和污染环境影响居民正常生活的加工作业，必须保证用房安全和房屋有关设施完好。否则，对任何人造成任何损失的，由乙方自行承担责任。

8. 乙方对租赁房屋的安全负责，负责租赁房屋内消防设施的维护和管理等，保证消防设施处于良好使用状态。在租赁期内发生火灾、被盗等事故均由乙方自行承担责任，如给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

9. 乙方负责合同期满后承租资产的清场，及时、完整、安全地将租赁资产移交甲方，并承担合同期内承租资产毁损或破坏的全部赔偿责任（因不可抗力因素造成承租资产毁损或破坏的，经及时报告予以勘定的外）。

10. 乙方自己承担合同期内各项证照的办理费用、应缴纳的税费等，并承担证照能否办理的风险责任。

11、甲方按照国家及地方政策定期对资产进行公开招租，合同到期后如承租人未能竞得该资产，应如期无偿腾退房屋，出租方不承担任何补偿。

第十一条：违约责任和合同终止的赔偿措施

1. 若租赁房屋因不可抗力的自然灾害导致损毁和造成承租人的任何损失或无法使用房屋时，双方互不承担责任，合同终止。

2. 若甲、乙双方在对方没有违反本合同又未协商一致的情况下提前解

除合同或转租给他人，视为单方违约、应赔偿对方经济损失。

3. 如合同期内因政府行为征收、征用（含国家重点工程项目建设、城市规划重大变更或重大公益项目推进、城市建设）、旧城改造或其他不可抗力因素（含政策因素）等导致合同须提前终止或甲方需提前收回乙方租赁门面的，甲方应提前 2 个月书面通知乙方腾出租用房屋，甲方不承担任何赔偿责任。

4. 如经双方协议自愿解除本合同，互不追究违约责任，租金按照实际租用时间收取。

5. 租赁期间，乙方须按照规定缴纳租金，乙方拖欠租金达 30 天或欠交管理费、水电费等达 45 天的，视为乙方违约。甲方有权单方终止合同，有权不经乙方同意单方收回租赁房产，乙方须无条件清场搬离租赁房屋，返还甲方租赁资产。

6. 乙方在合同期内发生计划生育、安全生产、社会治安等责任事故对甲方造成损失的，赔偿对甲方一切经济损失。

第十二条：争议解决

本合同在履行中如发生其他争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方均可以向长龙商场在地人民法院提起诉讼。

本合同如有未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经甲、乙双方共同协商，可以签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十三条：其他事宜

1. 任何一方不履行本合同约定的义务或履行义务不符合本合同约定

的，视为违约，应停止违约行为，并承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。任何一方在履行本合同过程中由于自身原因给对方或第三方造成损失的，应负责处理并承担赔偿责任（包括但不限于诉讼费、律师费、仲裁费）。

2. 如本合同的部分条款被认定为无效的，则不影响本合同其他部分的效力。因一方原因导致合同无效的，不影响其应承担的赔偿责任。

3. 甲方确定有效送达地址为；乙方确定有效送达地址为；甲乙双方确定的上述有效送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达。

3. 其他约定

第十四条： 合同生效及备份

本合同在甲、乙双方签字、盖章和乙方缴纳履约保证金后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人/代理人（签字）：

法定代表人/代理人（签字）：

联系电话：

联系电话：

签订日期：

附：乙方征信情况资料