

3. 《租赁合同》文本

合同编号：租字（ YXJGSW2024 ** 号 ）

租赁物名称_____

租 赁 合 同

出租方：_____

承租方：_____

签订日期： 年 月 日

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

身份证或统一社会信用代码：

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

资产名称：_____

坐落地址：_____

资产范围：_____

资产面积：约_____平方米（以不动产权证登记为准）。

资产其他情况说明：_____

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，（如乙方经营项目还需要其他相关职能部门批准的，乙方还需取得相关职能部门的批准）所办理的手续和产生的全部费用均由乙方负责。

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。

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：五年：2024年 月 日至2029年 月 日。

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，甲方没有权力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 ，年增长 % 。

2.付款方式：乙方租赁房屋采用先付后用原则,每壹年向甲方缴付壹期租金。

请按照甲方提前开具的《湖南省非税收入一般缴款书》进行缴款。

缴款方式一：可凭电子缴款书“二维码”扫一扫直接进行付款。

（备注：如帮别人进行操作需注明**XX代XX转**）

缴款方式二：通过转账方式缴款（手机银行、网银、支票、柜面转账等）；转账必须附言并按规则填写：湖南非税（4个汉字）+缴款码（20个数字），特别提醒：中间“+”不要写，不要填写其它信息。

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,如到期未支付租金视为自动放弃承租权。

甲方在收到乙方支付的租金后应向乙方开具《湖南省非税收入一

般缴款书》。注：租金为不含税价，与租赁物相关的水电、物业、卫生、宽带网络等费用及乙方生产经营过程中所产生的费用、税收、债务等均由乙方自行承担。

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__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 60 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三十个工作日内，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，由乙方自行协调原单位退还。

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：实际交付日期不影响合同约定的租赁期限的起止日期。

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，乙方负责租赁物日常的维修与管理。

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备案，甲方未提供反对意见时乙方方可施工，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。

凡未报甲方备案而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，同时可要求乙方将租赁物恢复原状并赔偿甲方损失。

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，由甲方从乙方履约保证金里相应扣除。

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，对租赁房屋美观造成影响的，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。

第八条：关于租赁物的安全责任问题

1.关于在租赁物内从事违法犯罪活动的安全责任问题：

乙方不得在出租房屋内从事任何违法犯罪的活动，这些活动包括但不限于传销、贩毒、赌博、打架斗殴、放高利贷以及其他违反国家

刑事法律及治安法律法规的行为。

2.关于设备漏水及使用不当的安全责任问题:

因水管漏水、暖气漏水、热水器冻裂漏水以及燃气设备使用不当、疏于管理等所造成乙方或第三人的损失，一律由乙方承担。

3.关于电器使用不当的安全责任问题:

因电器使用不当或疏于管理等导致室内发生火情以及触电事故所造成的损失，包括电动车、充电宝、手机等的充电行为以及家用电器使用不当或疏于管理造成乙方或第三人的损失等等，一律由乙方承担，

4.关于在租赁物内意外受伤害的安全责任问题:

乙方租赁甲方的房屋期间，应注意出行安全，如受到高空抛物和意外摔倒等的伤害，或与其同住的人受到此伤害的，甲方不承担任何责任。

在租赁期间，乙方为该租赁物的实际管理人，因此乙方应履行必要的安全注意义务，对租赁物的线路管道、水电、排水排污情况经常进行检查，发现问题，按租赁合同的约定及时履行通知义务或维修义务。

5.关于擅自对租赁房屋进行改建、加建、扩建导致的安全责任问题:

乙方如擅自对租赁房屋进行改建、加建、扩建导致房屋发生倾斜、墙体开裂、梁柱变形、断裂或房屋倒塌致乙方或第三人伤亡的经济赔偿和法律责任由乙方承担，给甲方造成的经济损失由乙方予以赔偿。

第九条：关于租赁物的广告位收入

乙方租赁甲方门面，乙方可以悬挂自己的字号招牌，但招牌位置长不超过_____，宽不超过_____，招牌等室外装修安全由乙方负责；第三人利用此租赁物张贴或悬挂广告牌的必须经甲方同意，且广告牌租赁收入归甲方所有。

第十条： 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：

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。

第十一条：合同期满或解除租赁合同后租赁物的移交问题

乙方拖欠租金超过 60 天或欠交管理费、水电费等 2 个月且拒不向甲方清场移交租赁物的，或者合同解除后 10 日内乙方不向甲方移交租赁物的，甲方有权自行清理乙方在租赁物里的物品，并进行任意处置，且不承担任何责任。

第十二条：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，甲方为乙方提供房屋租赁的相关证明文件。

2.甲方有权按本合同规定向乙方收取租金及其他各项费用或逾期违约金。

3.甲方有监督乙方依法履约和限制乙方从事污染资源环境或经营违法项目等事项的权利。

4.对乙方不按时交纳租金的行为有权采取停电、停水及锁门等措施，直至解除合同，有权对乙方未经批准私自转租租赁资产时无条件解除合同。

5.凡未报甲方备案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，甲方有权解除合同。

6.在乙方有以下行为之一情形时，甲方有权终止本合同，并提出赔偿要求：

- ① 未经备案擅自装修房屋，并对房屋主体结构及安全造成隐患的；
- ② 未经甲方书面同意擅自转租、转让或转借所租赁房屋的；
- ③ 利用承租房进行违法经营和犯罪活动的；
- ④ 存在损害社会公共利益或甲方利益行为的；
- ⑤ 拖欠租金超过 30 天，经催讨仍然拒不交付的；

⑥存在明显消防及其他严重安全问题,经甲方指出仍拒不整改的。

7.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。

8.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;

9.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。

10.甲方须承担租赁房产屋顶的维修、维护及租赁房产公共消防设施、设备的配备、维修、维护,在用户交清各种费用的情况下,确保正常情况下租赁房产的用水、用电供应(自来水公司、供电公司停水、停电及不可抗力除外)。

11.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,对此情况,甲方不承担违约责任和对乙方的其他任何补偿责任。

12、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。

第十三条: 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。乙方应严格遵按国家食品药品监督、市场监督管理部门的要求提前主动办理相关手续,取得合法经营权证,办理手续的相关费用由乙方承担。乙方应及时提供本人身份证及健康证复印件用于甲方存档备案。

11.乙方不得销售不符合卫生标准的食品,不得销售不符合质量标准的产品,不得向学生提供烟、酒、盲盒等危害青少年身心健康的商品,不得赊账给学生,否则,一切后果由乙方承担。

12、合同期满后,双方如不能续签租赁合同,甲方收回租赁物。乙方如有未售完的商品、柜台、货架、冰柜等乙方物品,由乙方在合同期满后7日内自行处理完毕,甲方不负责回收和给予任何补偿。

第十四条: 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60天或欠交管理费、水电费等达2个月的,视为乙方违约。甲方有权单方终

止合同，且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。如乙方不向甲方移交租赁物的，甲方有权自行清理乙方在租赁物里的物品，并进行任意处置，且不承担任何责任。

6.乙方在合同期内发生安全生产、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。

7.乙方不按规定的时间交纳租金，拖欠租金超过 15 日以上时甲方有权收取乙方所欠租金每日 3‰的滞纳金；如拖欠租金超过 60 日以上，甲方除单方终止合同外，并不退返乙方已交租金和履约保证金。

第十五条：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，任何一方均可以向岳阳云溪区人民法院提起诉讼。

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。

第十六条：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，应负责处理和承担赔偿责任并承担守约一方聘请律师所支付或委托合同约定支付的律师费（律师费按起诉标的额的 10%计算，但最低不低于 10000 元）。

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：岳阳市云溪区人民政府办公楼 120 办

公室;

甲方联系人及联系方式: _____;

乙方确定有效送达地址
为: _____;

乙方联系人及联系方式:
_____;

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。如甲方或乙方需要变更上述地址、联系人及联系方式的,需要提前 30 日以书面形式告知对方,否则,该联系方式仍视为有效,由未通知方承担由此而引起的相关责任。

3.其他约定

第十七条: 合同生效及备份

本合同一式三份,甲方二份、乙方一份。本合同在甲、乙双方签字、盖章和乙方缴纳履约保证金、合同首年租金后生效。

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:

签订日期: