

房屋租赁合同

合同编号：

出租方：（甲方）：江苏凤凰新华书店集团有限公司南京分公司
地 址：南京市秦淮区中山东路56号
负责人：成剑锋
电话：025-86645151
税号：91320100MA1T5YLK2C
开户行：中国工商银行南京新街口支行
账号：4301010029101494928

承租方（乙方）：

地 址：
负责人：
电话：
税号：
开户行：
账号：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，双方就租赁房屋从事经营事宜经平等协商，签订本合同。

1. 租赁房屋

- 1.1 甲方将合法拥有的座落于南京市出租给乙方使用。
- 1.2 租赁房屋（建筑面积） 平方米，（实用面积） 平方米(以红线图为准)。
- 1.3 租赁房屋的装修、设备设施状况及同时交付乙方使用的其他设备设施，由双方在合同《附件 1: 房屋交付确认书》中加以列明。除双方另有约定外，《附件 1: 房屋交付确认书》作为甲方按本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满或合同提前终止时交还租赁房屋时的验收依据。
- 1.4 乙方承诺租赁该房屋作为 使用，除经甲方书面同意乙方不得擅自改变租赁房屋的租赁用途。乙方使用租赁房屋不得超出乙方营业执照核准的经营范围。

2. 租赁期限

- 2.1 租赁期限：租赁时间 年 月 日至 年 月 日共 年。
- 2.2 甲方同意给予乙方 （日/月）免租期，免租期为自 年 月 日起 年 月 日止。免租期供乙方用于装修，免租期内乙方无需承担租金，但于此期间发生的乙方施工实耗水、电费用及物管费用由乙方承担。
- 2.3 租赁期满，甲方有权收回租赁房屋，乙方应按约定归还，乙方如需继续承租的，应最晚于租赁期满前2个月向甲方提出书面请求，经甲方同意后重新签订租赁合同。租赁期满双方未签订新的书面租赁合同的，乙方应在租赁期满时清理完毕并向甲方交付租赁房屋。

3. 租金及保证金

3.1 本合同实行先付租金后使用的原则，租金实行半年支付制，含税租金（元）标准为：

租赁年限	年租金	租金支付期数	日期	不含税租金	税金	含税租金
第1年		第1期				
		第2期				
第2年		第3期				
		第4期				
第3年		第5期				
		第6期				
第4年		第7期				
		第8期				
			合计			

租金支付方式为（现金、电汇、网银均可），租金分两期支付，时间为：首期租金应于本合同签订之日起5日内支付首期租金 .00元，其后每期租金应分别于每年的 月 日前支付该年租金的 %，合同各方依法承担各自在履行合同时产生的相关全部税费。

3.2 本合同签订之日起5日内，乙方应支付本合同约定计 元的保证金（不计利息），作为履行合同和按照约定使用租赁房屋的保证。

3.3 租赁期间，乙方如未按约定支付租金及相关费用或违反本合同其他约定致使甲方受到损失，甲方有权自行扣除部分或者全部保证金以抵付损失，并保留继续索赔的权利。

3.4 在乙方按约定履行本合同各项条款下，合同期满乙方不再续租时，乙方应当将原持有的营业执照注销或迁出，提供《准予注销登记通知书》或《企业迁移通知书》的复印件给甲方，结清相关费用，且按《附件1:房屋交付确认书》向甲方交付租赁房屋及设备设施后，甲方在10个工作日之内向乙方退回剩余保证金。

4. 其他费用

4.1 租赁期间，乙方使用租赁房屋所发生的水、电、通讯等费用由乙方另行承担，向当地物业管理公司或供应单位交纳。

4.2 租赁期间，租赁房屋每日每平方米物业管理费为0元，乙方应按（一年/半年/季/月）缴纳物业管理费，免租期物业管理费应于 日前一次性向甲方支付，其余租赁期间

的物业管理费与租金同时支付，支付方式、时间同 3.1 条，租金确认书签署之日或乙方实际占有租赁房屋较早者为租赁房屋正式交付之日。

5. 转租和归还

5.1 乙方在租赁期间，不得转租。如果擅自全部或部分转租，则视为乙方违约，甲方不再退还已缴纳的租金、物业管理费和保证金，并有权解除合同及要求乙方承担违约赔偿责任。

5.2 乙方应于租赁期满或合同提前终止后**7日**内按《附件1:房屋交付确认书》将租赁房屋**恢复原状**及甲方提供的设备设施以良好、适租的状态交还甲方。乙方未按照约定交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的费用或损失由乙方承担。乙方有权拆除及取回乙方所有的装修、装饰的部分或全部，但乙方不得故意损害或拆除租赁房屋本身的主体结构及甲方提供的设备设施，乙方在租赁期满或合同提前终止后**7日**内未拆除或取回之物品，视为乙方放弃遗留物之所有权，悉归甲方所有任其处理。

5.3 即使有上述6.2条规定，租赁期满或合同提前终止后，对于乙方的装修、装饰，甲方仍然有权要求乙方予以拆除，以使租赁房屋**恢复原状**。对于乙方拒绝拆除的，甲方可不经通知乙方代为拆除，由此发生的相关费用或损失由乙方承担，甲方可从乙方缴纳的保证金中扣除，不足部分甲方有追偿权。

6. 甲方保证及责任

6.1 甲方保证拥有完全的资格和权利将租赁房屋按本合同之约定租赁给乙方。

6.2 甲方对租赁房屋及设施的定期维修保养应事先通知乙方，乙方应予协助配合并提供相应的便利。

7. 乙方保证及责任

7.1 乙方不得将租赁房屋用于本合同约定外的其他用途，乙方保证其在租赁房屋内的一切商业活动符合一切法律、法规的规定。

7.2 乙方应按合同约定支付租金及其他根据合同应向甲方支付的费用。

7.3 乙方应正常使用并爱护租赁房屋及甲方提供的各项设施设备，防止不正常损坏（正常损耗除外）。因乙方使用不当，致使租赁房屋或设施设备出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。

7.4 由于乙方施工或使用对租赁房屋及设备设施造成损坏，或由于乙方或乙方雇员、客户行为失职或疏忽，而使甲方（或第三方）人员或财产受到直接或间接的损失时，乙方应对甲方（或第三方）负有完全的责任并赔偿甲方遭受的全部损失。

7.5 乙方可根据租赁用途对租赁房屋内部布局进行设计和装修。装修施工前，应向甲方和当地物业管理公司报备并征得书面同意。该设计和装修费用由乙方承担。但乙方进行装修或改扩建不得改变租赁房屋基本结构。

7.6 合同履行期间，乙方是租赁房屋防火、防盗、治安保卫的责任人，承担防火、防盗、治安保卫及其他安全方面的全部责任。

7.7乙方不得在承租面积内的办公设备上安装、使用非经授权的软件。在经营过程中发生的任何对第三方的侵害，包括但不限于侵权责任、违约责任、赔偿责任等，由乙方自行承担；如甲方被要求承担相关责任，甲方在赔偿后有权向乙方追偿，乙方对此无异议。

7.8合同履行期间，乙方不得利用所承租的标的物参与制造、转载或发表与党和国家路线方针政策等意识形态信息相悖的信息，否则，乙方承担相关所有责任。

8. 合同的解除

8.1在本合同有效期内，若甲乙双方协商一致，可提前解除本合同。

8.2若发生不可抗力事件，致使租赁房屋不能正常使用，则甲方应尽快修复或重建。在租赁房屋修复期间，乙方免交租金，待租赁房屋恢复使用后继续计算租金，合同有效期也相应向后顺延。

8.3若发生甲方不可预见的市政规划、土地征收等事件致租赁房屋无法出租经营，则甲方应自收到相关通知后及时告知乙方。双方应按实际租用天数，即时结清租金及其他各项费用，且甲方不承担乙方任何损失。本合同指向的租赁房屋，在合同期内，遇征收或拆迁时，乙方无权与征收拆迁实施单位磋商征收拆迁事宜，不与甲方分享租赁房屋的征收、拆迁等补偿；乙方不得以室内外装饰、设备、人员安置等一切其他理由，向征收拆迁实施方或甲方提出赔偿和补偿要求。乙方必须按经政府许可的征收或拆迁通告规定的搬迁时间，无条件搬离租赁房屋。

8.4有下列情形之一，甲方有权选择解除本合同，并要求乙方赔偿其遭受的一切损失：

8.4.1乙方逾期支付租金及其他本合同约定由乙方承担的费用超过30天；

8.4.2乙方擅自改变租赁房屋租赁用途的；

8.4.3乙方擅自将租赁房屋全部或部分转租他人的；

8.4.4乙方擅自对租赁房屋进行装修、拆改结构的；

8.4.5乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益的。

甲方根据上述情形解除合同时，应书面通知乙方，本合同自解除通知送达乙方之日解除，乙方应及时腾空并交回租赁房屋，乙方已缴纳的租金、保证金不予退还，甲方并有权要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失；甲方亦可选择不解除合同，但甲方仍有权要求乙方赔偿其遭受的损失。

8.5有下列情形之一，乙方有权选择提前解除本合同，并要求甲方赔偿其遭受的一切实际损失：

8.5.1因甲方过错，包括甲方违反其保证、法定责任或违反本合同的约定，致使乙方不能正常对外营业并造成实际损失。

乙方根据上述情形提前终止合同时，应书面通知甲方。甲方在乙方搬迁腾空交回该房屋并结算相关费用后应及时退还乙方剩余的款项，租金照实计算；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实际损失。

9. 违约责任

9.1甲方未能按时向乙方交付租赁房屋时，每逾期一日，乙方有权向甲方收取每月租金之**5‰**的违约金，但因乙方原因致使延迟交付除外。

9.2乙方拖欠租金及其他本合同约定由乙方承担的费用，应向甲方支付违约金，每逾期一日，甲方有权向乙方收取滞纳金或费用之**5‰**的违约金。

9.3租赁期限届满或本合同提前终止时，若乙方未能将租赁房屋按《附件1:房屋交付确认书》约定内容交还甲方，乙方除按实际使用天数双倍支付租金及承担本合同约定乙方承担费用外，还应承担**1**万元违约金，若违约金不足弥补甲方损失的，乙方应另行赔偿。

9.4租赁期内若乙方无故擅自退租，乙方应按租赁期平均年租金的**17%**向甲方支付违约金，所预付的租金及保证金甲方有权不予退还。

9.5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7天内予以更正，本合同另有约定的除外；逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。

9.6本合同项下违约责任或赔偿责任可以累加适用。

10. 不可抗力

如果发生不可抗力事件，受不可抗力影响的一方所负的本合同义务在受不可抗力事件影响期间可暂停履行，并且应按暂停时期自动延长，无需承担违约责任。声称受不可抗力影响的一方应立即以书面通知其它各方，并且在此后十五日内提供不可抗力已经发生和持续时期的充足证据。声称受不可抗力事件影响的一方也应尽一切合理努力把不可抗力事件的后果减到最低程度。

11. 适用法律及争议解决方式

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成的，任何一方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

12. 通知及送达

12.1通知形式与本合同有关的任何通知，以书面形式送达方为有效。就本合同而言，书面形式仅限于邮政特快专递、快递、电子邮件、当面交收。上述通知应被视为在下列时间到达受送达方：以邮政特快专递或快递发送，在收件人或其管理人(包括不限于收发人员等)于运单上签收之日；以电子邮件发出，在电子邮件成功发出进入送达方的邮件系统且能为对方阅读之时视为送达。

12.2联络方式与本合同有关的通知以当面交收或发送至下列地点或电子信箱视为有效送达。下列地址和电子邮箱地址可作为法律/司法文书送达地址，司法机关或仲裁机构向下述地址送达应视为相关法律文书已送达：

联系人:刘智泉

联系人:

联系电话(手机):13851791591

联系电话(手机):

通讯地址:南京市中山东路56号

通讯地址:

南六楼资产运营部

电子邮箱:351123262@qq.com

微信号:

13. 其他

13.1 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。

13.2 本合同自双方法定代表人或授权代表盖章或签字，并经双方加盖公司印章后生效。如该租赁行为需经双方主管部门审批，该合同应在通过审批程序后生效。如果最终不能获批，随时终止并按日计租予以清算，双方均不违约。

13.3 如果承租人（含实际控制人、控股股东、实际经营人、主要负责人、法定代表人发生变更），须在10个工作日内书面通知甲方，甲方有权在对该事项评估后决定是否继续执行合同，且不构成违约。

13.4 合同特别约定，本合同以各方持有的打印并且一致的条款生效，任何涂改均无效，任何变动均需重新订立或者另行订立补充协议

13.5 本合同正本一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

附件1：《房屋交付确认书》

附件2：《承诺函》

附件3：《安全责任书》

(此页以下无正文)

甲方：江苏凤凰新华书店集团有限公司
南京分公司

授权代表：

签署日期：

乙方：

授权代表：

签署日期：

安全责任书

安全生产、安全用房、安全使用水电、管控明火等安全工作事关单位和个人的生命财产，是一切生产经营活动的前提和保证。为保障安全生产工作，预防治安案件、刑事案件、恐怖活动、火灾事故等事件的发生，作为房屋的产权所有人和出租方，现就租赁、联营期间安全责任签定以下责任书：

一、贯彻预防为主、房屋承租方负责、突出重点、保障安全的方针，坚持“谁经营、谁负责”的原则，明确主体责任，落实安全责任制。

二、房屋承租方对照国家和地方有关治安、消防等法律法规认真贯彻执行，健全消防安全组织网络，建立义务消防安全员制度，层层落实消防安全责任制。制定消防安全应急疏散预案，重点部位应保证24小时有人员值守。确保消防设施、器材运行情况良好，确保消防通道畅通无阻，定期清洗烟道，定期检查煤气管道，定期检查室内供电线路安全；装修施工现场依法规施工，配备消防器材。定期进行“消防安全检查、火灾扑救演练”，发现安全隐患及时整改；发现房屋有险情的，则及时通报我方。落实每日防火巡查，及时发现火灾隐患并采取有效的安全防范措施。火灾扑灭后，应当保护现场，接受事故调查，如实提供火灾事故情况，协助公安消防机关调查火灾事故原因，不得擅自清理火灾现场。

三、承租方需注意加强对用电设施的安全检查管理，严禁在禁烟区、仓库等场所吸烟，严禁在强、弱电井、电源箱、电器设备等周围堆放易燃易爆物品，不得擅自使用大功率电器设备。同时加强对值班人员管理，提高值班人员的责任心。定期组织开展安全法规的安全教育和培训演练，增强职工的遵纪守法意识。承租方需维护好承租区域安全设施、器材，掌握使用方法、位置，加强员工的安全教育、消防培训，提高员工的安全意识，培养员工的应急处置能力，定期进行火警疏散演练。

四、请根据疫情等公共突发事件的风险情况配合各社区及相关部门，按照不同风险等级防控要求，落实好来往人员的信息核查和健康管理。

五、以上表述未尽事宜，请各单位、个人针对自身情况严格按照法律法规自查自纠并及时传告相关负责人。

责任方：

年 月 日