**合同编号：（ ）**

**房屋租赁合同**

**甲方： 衢州市人民医院**

**乙方： 衢州市城市资产经营有限公司**

**丙方：**

**房产租赁合同**

**甲方： 衢州市人民医院**

**注册地址： 高铁新城闽江大道100号**

**法定代表人： 叶金林**

**授权代表（经办人）：**

**乙方： 衢州市城市资产经营有限公司**

**注册地址/户籍地址：**

**法定代表人： 郑伟**

**授权代表（经办人）：**

**丙方：**

**注册地址：**

**法定代表人：**

**授权代表（经办人）：**

为加强经营性国有资产管理，实现国有资产优质利用，根据《民法典》及国家有关法律、法规的规定，并根据 年 月 日衢州市产权交易中心有限公司出具的成交确认书，甲、乙、丙三方在自愿、平等、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就丙方承租乙方房屋并接受甲方管理相关事宜，订立本合同。

**第一条 房屋基本情况**

1、房屋坐落于 ，建筑面积为 平方米，并作为本合同项下基本租金的计算依据。

2、合同中的租赁面积为该房屋的实测建筑面积，此建筑面积是符合资质要求的房屋测绘单位确定的房屋测绘面积；丙方不得以该实测面积与其他测绘机构、其他任何人或组织、机构所测出、登记、计算的建筑面积、租用面积有差异为理由，提出更改该房屋的租赁面积及相应的房屋租金、物业管理费及其他费用的金额。

**第二条 租赁用途**

1、丙方向甲方承诺，租赁该房屋作为 使用，并遵守国家和衢州市有关房屋使用、衢州市城市资产经营有限公司和甲方相关管理规定，其在租赁房屋内的经营活动应遵守国家和地方法律法规的规定。在未获得甲方书面同意下，不得擅自改变用途，否则视为丙方严重违约，在甲方书面通知改正期限内拒不改正的，甲方有权单方面解除合同，且不构成违约，不承担任何责任。

**第三条 租赁期限及租金、押金**

1 、房屋租赁期： 至 ，共计 年。

2、 租金标准：首年租金为人民币（大写） （ ），第二年起在上年租金基础上递增 %。

3、租金明细表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁期 | 面积（㎡） | 单价元/天/㎡ | 租金总价（元） |
| 第一期 |  |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第三期 |  |  |  |
| 第四期 |  |  |  |
| 第五期 |  |  |  |

4、支付方式：按照先交租金后使用的原则，租金一年一缴，首年租金在《租赁合同》签订之日起3个工作日内一次性付清（若丙方以汇款形式支付租金，则支付日期以汇出凭证日期为准，汇费由丙方承担）。以后每年租金丙方在每年起租日前一个月一次性付清。乙方收到租金后应10个工作日内向丙方开具相应金额的发票。

5 、履约保证金（押金）：乙方交付该房屋前，丙方应向乙方交纳房屋租赁保证金，且不计利息。履约保证金数额（人民币 元）按照首年租金10%交纳履约保证金，并与首年租金同时支付。租赁期限届满，如丙方无违约情况，则乙方应于丙方按时将房屋完好地向乙方交割清楚、并付清所有丙方应付费用后3日内一次性将押金全额无息退还丙方；在合同履行期间，丙方有任何逾期支付水电费、物业费等，对甲方、乙方造成影响的，乙方可以先行从履约保证金中支付并通知丙方补足，丙方应当在收到乙方通知之日起三日内予以补足，逾期补足的，每日应按须补足履约保证金金额的万分之五计付利息。

6、装修管理：丙方对房产进行装修，需提供装修方案报甲方并通过审核，装修工程原则上由乙方统一设计、统一施工，费用丙方自行支付。

7、三方签署本合同并且丙方按照本合同约定支付租金、租赁保证金后，甲方、乙方于 年 月 日前将该房屋交付给丙方使用。否则，甲方、乙方有权相应顺延交付日期（合同租期不变），丙方超过一个月未按约定全部支付到位的，甲方、乙方有权解除合同。

8、其它费用 ：丙方应自行承担其使用的电话费、网络费、物业服务费，及水、电、气等费用。租赁期间水电费的价格随市场价格变动作相应的调整，水电费每三个月结算一次，供暖供冷费用按照我院和新奥燃气公司签订三联供合同费用元/平方米/月，按照每年使用8.5月计算，每三个月结算一次。丙方应当按照有关收费单位要求及时支付。

**第四条 支付方式及要求**

1、丙方应在合同约定时间内将上述基本租金、房屋租赁保证金、装修管理押金支付至乙方如下账户中：

甲方开户名称： 衢州市城市资产经营有限公司 ；

甲方银行账号： 33110060201000006170 ；

甲方开户银行： 浙江泰隆商业银行衢州柯城支行；

2、支付要求：丙方在汇款转账时，请务必按合同丙方名称一致填写汇款人名称、支付款项的内容。

如：合同丙方名称为\*\*公司的，则因填写如下：

**\*\*公司，支付\*\*街\*号商铺\*年\*月\*日至\*年\*月\*日租金。**

**第五条 房产修缮**

1、丙方应爱护并合理使用其所承租的该房产及其附属设施。丙方承租范围内设施设备的维修养护责任由丙方承担。如丙方因使用不当或其来访客人故意或过失行为造成房产或其他设施设备损坏的，丙方应立即负责修复或予以经济赔偿。

2、除房产内已有装修和设施外，丙方如确需作必要装修或变更原有非公共设施的，应于拟进行装修之日提前10天向甲方、乙方报备。对按规定应向有关职能部门办理报批或备案手续的装修或增设设施设备事项，须办妥有关手续并将相关审批或备案资料向甲方、乙方报备，否则，丙方不得进场施工。丙方装修期间应采取一切必要的、合理的安全防护措施，丙方及装修施工人员须遵守施工现场安全文明管理规范，同时，需接受甲方、乙方对施工的监督管理；丙方装修时不得破坏房产结构、改变、污损公共区域和外立面。

3、丙方装修工程涉及环保、消防的，须按《消防法》第十条及政府有关部门的规定向消防机构或政府有关部门提交该装修工程所有必要的申请及图纸等消防设计文件进行备案或审核。不得在获得消防、环保等所有必要的政府有关部门的批准或备案前，对该租赁房产进行内部装修、分隔、安装设备或改造。倘若丙方在获得所有必要的政府有关部门的批准前，已开始对该房产进行内部装修、分隔、安装设备或改造，丙方必须对该非法工程而引起的一切后果独自承担责任。丙方必须对甲方、乙方因丙方违反本规定而引起的一切损失、索赔、开支、诉讼负全额赔偿的责任。为确保使用安全和便于统一管理，丙方须在自行装修完成后1个月内提供自行装修范围内有关管线竣工图供甲方、乙方存档。

4、丙方租赁房屋的主体结构部分经丙方证明非丙方或丙方顾客原因而损坏的，由乙方进行维修并承担费用。丙方无法证明非丙方或丙方顾客原因而损坏的，视为因丙方或丙方顾客原因损坏，由丙方进行维修并承担全部费用；如造成无法修复，丙方应作出相应经济赔偿。丙方装修改建部分造成的损坏由丙方负责维修并承担费用。

5、丙方装修作业需进行环保、卫生、消防等验收的，应自行负责，并取得许可或验收合格后方可投入使用。

6、丙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方有权要求丙方恢复该房屋原状。丙方怠于履行的，甲方有权自行采取措施恢复，相应产生的费用由丙方承担。

7、甲方同意丙方装修方案，并不代表其同意对该装修方案产生的任何纠纷、损害及损失等负责或承担责任，因丙方装修产生的纠纷或责任由丙方独立承担。丙方对装修方案的合法性合理性及后续任何事宜负责，并承担相应责任；

8、在租赁期限届满或以任何原因终止本合同时，丙方应将该房产及其附属设施返还甲方。对丙方添置的未形成附合的设备可由其自行收回，但丙方拆除添置的设备时，不得损坏房产、影响甲方出租；而对丙方装饰装修及构筑物部分需经甲方同意后方可拆除，不可拆除部分甲方不作任何补偿。丙方房产返还后，对于该房产内丙方遗留的物品，将被视作抛弃物，甲方有权处理，由此增加甲方费用支出的，丙方应于赔偿。

**第六条、公共区域的约定**

1、丙方在该房产安装任何从该房产外部（含走廊、公共通道、房产外墙等）可见的照明招牌、服务标志、广告、标记或宣传物前，必须经甲方书面同意，并向甲方提交详细的设计图纸、效果图等，必要时还需报经房产所在地有关职能部门审查核定。

2、丙方在使用物业期间，不得有影响消防安全疏散通道、安全出口畅通的行为；不得影响安全出口设施、疏散指示标志、应急照明灯等的正常使用；租赁房产内，丙方应按有关规定或规范配置必要的消防器材。

**第七条 转租的约定**

1、在租赁期内，未经甲方、乙方书面同意，丙方不得擅自转租、转借承租房屋。

**第八条 合同解除**

1、甲、乙、丙三方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，互不承担责任：

1.1 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

1.2 该房屋因社会公共利益被依法征用的；

1.3 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

1.4 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

1.5 甲方已告知丙方该房屋出租前已设定抵押，现被处置的。

2、在租赁期内，丙方有下列行为之一的，丙方除承担相应的违约责任外，甲方、乙方有权解除本合同，收回该房产，由此造成甲方、乙方损失的，丙方还应赔偿实际损失额：

2.1逾期支付租金超过15日的；

2.2未经甲方同意，将该房产全部转租他人或部分转租他人、转借他人、与他人合用或调换使用超过30日的；

2.3未经甲方书面同意，擅自拆改变动房产结构，或损坏房产，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

2.4擅自改变本合同规定的租赁用途；

2.5利用该房产进行违法违章活动和危害房产及其它用户安全的行为；

2.6租赁期限内，丙方擅自退租或迁出的；

2.7由于丙方的原因，根据法律、法规规定甲方有权解除合同的其它情况；

2.8食品加工企业出现食品安全事件受到相关主管部门处分并被吊销营业执照的。

2.9丙方破产、解散、清算、停业以及其他原因无法为甲方提供服务的；

2.10丙方设施、设备发生重大变化，无法满足供货需要的；

2.11丙方连续3次考核低于60分的。

3、在租赁期内，甲方、乙方有下列行为之一的，甲方、乙方除承担相应的违约责任外，丙方有权解除本合同，并按合同解除时年度租金10%的标准要求甲方、乙方支付违约金。由此造成丙方损失的，甲方、乙方还应赔偿实际损失额：

3.1承租房产占有使用权利发生争议影响丙方使用的；

3.2未按约定将房屋及其附属设施交付丙方使用的；

3.3交付的房屋及其附属设施不符合合同要求，或未按合同规定对房屋进行维修养护，危及丙方正常、安全使用的；

3.4租赁期间内，擅自解除合同或要求丙方退租的；

3.5由于甲方、乙方的原因，根据法律、法规规定丙方有权解除合同的其它情况；

4、租赁期间，非本合同约定丙方可以单方解除合同的情况下，丙方单方申请解除本合同的，应提前2个月向甲方、乙方提交书面申请，经甲方、乙方同意后，双方应就相关事宜签订《商铺交还确认书》；同时丙方应按本合同首年度月基本租金的贰倍向甲方、乙方支付违约金，违约金的具体金额由三方在《商铺交还确认书》中确定，甲方可从租赁保证金中直接扣除。

5、本合同不采用任何形式的直接续签，租赁到期后将依据有关规定及流程实施公开招租。

6、一方根据本合同的约定解除本合同的，本合同在该方向另一方送达书面解除通知之日解除，三方应在本合同解除后20日内办理完毕退租交房手续并在上述期间结清房租、水电费、物业费等税费。合同解除后，丙方租金应付至丙方办理完毕退租交房手续之日。若本合同解除后，丙方未按前款约定办理退租交房手续，房租计算至合同解除后的第20日。自合同解除之日起20日内，丙方没有办理腾退房屋向甲方交付手续的，自第21日起，丙方应按当年租金标准加倍向甲方计付房屋占用费，直至丙方向甲方交付房屋之日止。甲方并有权确定是否单方直接收回房屋。甲方决定单方直接收回房屋的，丙方在房屋内的任何物品视为废弃物，甲方有权进行处置，由此产生的费用由丙方承担。

**第九条 违约责任**

1、丙方未按期缴纳房租，自逾期之日起，按欠缴租金的万分之五向乙方支付违约金，违约金从履约保证金中扣除，不足部分由乙方追偿。逾期超过15日的，即视为丙方已放弃该房屋的承租权，甲方有权单方面解除本合同，并没收丙方租赁保证金，追收逾期房屋租金、违约金（违约金计算至实际给付日）以及甲方追索房屋租金、违约金所产生的所有费用，包括但不限于诉讼费、公证费、鉴定费、律师费等。

2、在租赁期限内，丙方未经甲方同意，中途擅自退租的，丙方应按本合同首年度月基本租金的贰倍向甲方支付违约金，甲方可从租赁保证金中直接扣除。丙方还应当赔偿实际损失，损失范围包括前述1所规定的内容。

3、 丙方租赁期间所产生的水、电、气、网络（以丙方名义开户的除外）费用以及政府税收规费等费用应当按照有关收费单位要求及时支付。为避免造成甲方社会信用的损害，因丙方逾期支付水电气等费用，应当按逾期缴纳金额的万分之五向甲方缴纳违约金。因丙方逾期支付水电等费用，造成甲方损失的，甲方有权要求丙方赔偿及向丙方追偿，损失的范围包括但不限于违约金、诉讼费、公证费、鉴定费、律师费等。

4、租赁期满且三方未能签订续租合同的，丙方应在本合同的租期届满后2日内及时返还该房产。未经甲方、乙方同意由于丙方单方的原因导致逾期返还房产的，每逾期一日，丙方应按本合同期限届满时所约定日租金的2倍向甲方支付该房产占用期间的使用费。同时，甲方有权采取令丙方停止经营活动的有效措施和强制搬迁。

5、若该房产在丙方租赁期间因丙方原因被有关机关查封且丙方在查封期间内存在拖欠水电能耗费、物业费等情形，该房产被查封期间内的水电能耗费、物业费等按本合同约定价格赔偿实际损失。如查封期超出租赁时间，则超出租赁时间的租金由丙方按本合同租金支付。

**第十条 安全责任**

1、丙方是承租范围内的消防安全责任人，对消防安全工作全面负责，严格履行《消防安全保障方案》中规定的消防安全职责，明确消防安全责任人，与甲方、乙方签订《消防安全责任书》。

2、按照消防部门的相关标准配备齐全的消防设备并定期检查、更换，定期组织开展防火巡查、检查，及时整改消防设施维护保养、检测发现的问题和火灾隐患。相关费用由丙方自行承担。

3、丙方负责本合同项下租赁范围内自有财产的安全和保险，因丙方自身原因造成的诸如火灾或失窃等损失，由丙方自行承担。由于丙方原因造成甲方或第三方财产损失的，丙方承担赔偿责任。

4、租赁期内由于丙方经营管理等原因造成该房屋内直接或间接发生任何人身或财产损失、损坏或伤害的全部由丙方负责并承担相应法律责任及经济赔偿责任。

**第十一条 争议的解决及管辖**

1、本合同之解释、履行等均适用中华人民共和国法律、法规。在合同履行过程中发生纠纷时，双方应首先通过友好协商的方式解决。协商不成的，任何一方均可向合同履行地的人民法院提起诉讼。

**第十二条 其他条款**

1、丙方在承租期内有义务配合甲方做好创文、疫情防控等指令性任务。

2、甲方负责房屋租赁运营管理、考核、合同解除等具体工作，乙方配合甲方违约金追缴、合同解除等工作。

3、本合同未尽事宜，经甲、乙、丙三方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。本合同及其补充条款具有同等效力。如本合同条款和补充条款的约定有重复或矛盾，应以补充条款的约定为准遵照履行。

4、丙方在签署本合同前，已提前充分阅读本合同所有合同文件。甲、乙、丙三方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任、后果清楚明白，并愿按合同规定严格执行。

5、本合同壹式捌份，无副本，甲方执叁份，乙方执叁份、丙方执贰份，自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

6、三方指定的文件送达地址如下:（请确保所填地址能及时收到文件，如任一方变更下列信息，应在变更后七个工作日内书面通知对方，否则另一方向其发出的通知、要求或通讯按上述期限视为送达。）

甲 方： 衢州市人民医院 ；

联系人： 电话：

地 址： 高铁新城闽江大道100号 ；

邮 编：324000 ；

丙方：衢州市城市资产经营有限公司 ；

联系人： 电话： ；

地 址： ；

邮 编： ；

丙 方： ；

联系人： 电话：

地 址： ；

邮 编： ；

本合同所需或所确定的所有通知、要求以书面形式通过上门派送或以挂号信函、邮政快递方式按上述地址传送。任何通知、要求或通讯若以传邮寄方式传送,在寄出的二天后视为送达。

甲方（盖章）： 丙方（盖章）：

法定代表人/代理人（签字）： 法定代表人/代理人（签字）：

丙方（盖章）：

法定代表人/代理人（签字）：

 签约日期： 年 月 日

**消防安全责任书**

为加强租赁房屋消防管理，管控火灾隐患，预防和减少火灾危害，明确职责，强化责任，特签订本责任书：

一、按照“安全第一，预防为主”和“预防为主，防消结合”的工作方针，认真贯彻执行安全生产、消防安全工作的各项法律、法规和房屋业主方的各项规章制度。

二、承租人应自觉接受业主方的管理，落实安全防火工作，组织专人检查安全，结束营业后负责断水、断电、关窗锁门。经常组织学习消防知识、消防技能、消防器材使用的宣传教育，积极响应和参与灭火及应急疏散预案的实施和演练，不断提高预防和扑救火灾的能力，保证做到“[四懂四会](https://www.baidu.com/s?wd=%E5%9B%9B%E6%87%82%E5%9B%9B%E4%BC%9A&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao)”，即：懂得工作过程中的火灾危险性、懂得预防火灾措施、懂得扑救火灾的方法、懂得疏散逃生的方法；会处理险情事故、会报火警、会使用灭火器、会疏散逃生。发生火灾时及时组织疏散和协助灭火及火灾调查。

三、按照“谁经营，谁管理、谁负责”的原则进行消防管理范围及责任划分，做到纵向到底、横向到边，使消防工作落到实处，具体到个人，同时承租人要做到以下几点：

1、承租人要对一切火源、电源和各种易燃、易爆物品进行严格管理。禁止堆存柴草、木料等易燃物品；禁止燃放烟花爆竹及孔明灯。

2、房屋内用电设备必须保持正常运转，严禁使用老化、故障设备，严禁超负荷运行。

3、房屋内禁止私接电源，严禁存放易燃、易爆化学危险品。

4、安装和修理用电设备时，应由专业人员进行操作并认真检验，所有电力线路须使用铜管或铁管包裹，严禁出现线路线头裸露情况。室内电路不准擅自变动，因实际需要必须变动时，需出具装修方案并上报运营单位审批；
　　5、不得私拉电力线路，必须的临时线要及时上报，加强安全管理，随用随拆，以防火灾。

6、禁止在木结构建筑的主要殿屋进行生产、生活用火。在走廊、庭院等处需进行明火作业时，须采取有效的防火安全措施。

7、房屋内疏散通道、安全出口必须保持畅通，不得堵塞、占用。

8、木结构建筑或仿古建筑内，室内疏散走道不得设置门槛，一层通往室外处可保持传统门槛，疏散门可以按照传统方式开启。营业期间，疏散门必须保持开启状态。

四、严格执行房屋内[消防设施](https://www.baidu.com/s?wd=%E6%B6%88%E9%98%B2%E8%AE%BE%E6%96%BD&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao)的制度管理
　　1、消防器材要安置在指定地点，不准随意移动或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品。
　　2、定期维护房屋内的[消防设施](https://www.baidu.com/s?wd=%E6%B6%88%E9%98%B2%E8%AE%BE%E6%96%BD&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao)。如（灭火器、箱、消火栓、箱、应急疏散指示灯、应急疏散安全出口指示牌、疏散安全出口门标志）等。
　　3、确保房屋内的灭火器材清洁完好有效，无丢失、过期和非正常损坏。商户应定期检查灭火器材存放情况，发现丢失、损坏、过期的应及时更换。

4、疏散通道、安全出口、消防器材应严格按照国家消防法规的有关规定进行设置。

本责任书一式两份，责任期限为： 年 月 日至 年 月 日。

 承租人签章：