

房屋租赁合同

甲方（出租方）：朱江敏（身份证号码：430105197208053021）

通讯地址：

联系人：马云

电话：19186987956

乙方（承租方）：长沙市口腔医院

通讯地址：长沙市天心区友谊路 389 号

联系人：周星宇

电话：13975832301

甲乙双方根据《民法典》、《城市房地产管理法》等法律、法规，经自愿、平等、充分协商，订立本房屋租赁合同，共同遵守以下条款：

第一条 租赁物业的范围、面积、用途、交付

甲方出租给乙方的物业位于 长沙市岳麓区观沙岭龙柏湾商业街 A 栋 302 门面，建筑面积为 1434.91 平方米（包括公摊面积），详见产权登记面积及附件图纸。

乙方承租该物业用于经营 口腔医院（乙方不得从事非法经营活动，在经营中引起的一切法律责任均与甲方无关）。

乙方对承租房屋已有充分了解，同意甲方以现房状态作为交房标准。甲方在本合同生效且乙方支付首个年度预付租金到账后三日内，将房屋交付乙方。

第二条 租赁期及免租期

租赁期自 2023 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止，其中 2023 年 6 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日为乙方装修免租期，在装修免租期内甲方免收乙方租金。租金从 2023 年 9 月 1 日起开始计算。

第三条 装修

交房后，如乙方为经营需要对房屋进行装修，乙方向物业管理公司等相关部门办理好装修许可手续后方可进场进行装修施工及设备的安装。乙方装修不得改变该房屋的承重结构。

第四条 租金及支付时间

1、租金（人民币）：

2023 年 6 月 30 日前缴纳 2023 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日的年度租金 719751 元；

2024 年 8 月 31 日前缴纳 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日的年度租金 719751 元；

2025 年 8 月 31 日前缴纳 2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日的年度租金 719751 元；

2、甲方收款用户名：朱江敏

开户行：长沙银行浏阳河支行

银行账号：6223 6873 1088 0502 355

3、本合同房屋租金为含税租金。本物业所产生的物业管理费、水电费等相关费用不包含在租金之内，由乙方另行支付。

4、乙方预付租金，后使用房屋。租金按年度支付。本合同签订时乙方支付首个年度租金，此后，乙方须在每个年度届满之前 30 天预交下一个年度租金。

5、乙方付款前，甲方应先开具合法有效的全额增值税发票递交到乙方，届时不提供或滞期提供发票的，乙方有权推迟支付，并不承担迟付责任。

第五条 本合同无履约保证金（押金）

第六条 广告位

乙方如需在甲方所出租的物业外立面作广告（含门头招牌，下同），乙方须提供广告位的位置、尺寸图、制作材料、工艺等方案一套交物业审查批准后且经政府相关管理机构批准后方可设置广告。广告制作须遵循整齐美观的要求，广告位不得影响其它客户及违反城市管理规定。办理广告位报批手续及一切费用由乙方自行承担。广告制作、安装、使用、拆除的安全等责任由乙方负责。乙方发布的广告不得违反《广告法》的强制性规定，且乙方应按照《广告法》的规定办理相应报批手续，乙方因违反《广告法》遭受行政处罚、民事诉讼的，甲方不承担任何法律责任。

第七条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利义务

1、甲方在乙方已按本协议约定交付履约保证金和首期租金后应于 2023 年 6 月 1 日前将商铺交付给乙方，甲方逾期交付商铺的，每日按月租金的 5%标准向乙方支付违约金。

2、甲方有权按合同条款定期向乙方收取租金。

3、甲方确保设施、设备可正常使用移交给乙方。

4、非突发事件（包括但不限于因市政管网改造、维修等非甲方可控的原因导致的停水停电以及甲方对水管管道、电路的临时性维修、改造等原因）甲方须保证该出租物业的正常供水、供电。

5、因甲方经济、产权原因引起的纠纷、诉讼等，由甲方妥善解决，不得影响乙方正常营业。

特别约定：

1、甲方确保该物业内不存在不可使用的消防功能面积，乙方能按照甲方提供的平面图纸根据使用需求对该物业进行平面布局，甲方确保该物业能按照设计图纸办理消防报建出证验收事宜，若因此原因，造成乙方消防报建验收无法通过的，甲方应负责解决。

2、甲方确保该物业有双电源，甲方负责配合乙方双电源接入的手续办理，接入双电源所需的费用由乙方承担。

3、甲方确保该物业可增容的电功率不小于 370kw，甲方负责配合乙方电力增容的手续办理，电力增容所需的费用由乙方承担。

4、甲方确保乙方能够在物业处办理车位租赁用于建设设备机房，并确保设备机房可进行排烟排水改造。

如甲方有违反以上特别约定中任意一条，在问题未解决期间，乙方不予支付该物业租金，且甲方应按照每日按月租金的 5%标准向乙方支付违约金。

（二）乙方的权利义务

1、乙方必须遵守《民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关政策、法律、法规，依章纳税，依法办理相关营业所需证照，按双方

商定的场地使用用途在工商行政管理部门和税务部门办理工商营业执照、税务登记以及支付经营所需的税收及各种费用。

2、营业所需的有关证照申领后，乙方必须将各种证照的复印件壹份给甲方备案。证照仅供甲方了解乙方承租物业的用途。

3、乙方须合理科学的使用甲方出租的物业及提供的配套设备、设施，在租赁期内非因甲方的原因造成该物业及配套设备、设施损坏或损失的，由乙方承担赔偿责任。

4、乙方须按时向甲方交纳租金，并按时向相关部门交纳本物业所产生的物业管理费、水电费、税费等相关费用。

5、在租赁期内，乙方对租赁物业享有经营使用权，但不得改变本合同约定的用途。非经甲方书面同意，乙方不得将承租物业全部或部分转租。非乙方向甲方提出转租书面申请，甲方无需对转租事项进行检查，如乙方擅自转租的，无论何种原因，转租合同无效。

6、乙方负责承租房屋内的安全保卫、防火（含乙方二次装修的消防报建手续）及防盗工作。租赁期内，承租范围内消防责任属于乙方，全面负责所辖消防安全管理，所有人身、财产安全责任由乙方负责，与甲方无关。由于乙方（含其雇佣人员）原因导致事故发生，给甲方、顾客或其他人造成人身伤害或财产损失的，由乙方承担相应民事、行政、刑事法律责任。

第八条 房屋维修

租赁期间，出租房屋如因主体结构质量问题，由甲方负责维修；乙方造成房屋损坏的，乙方必须负责维修。

第九条 抵押及转让

租赁期内，乙方无权对承租物业予以抵押。甲方根据经营需要可将租赁物业抵押，但不得损害乙方在本合同项下的权利，不得对乙方的经营产生不良影响。租赁期内，甲方可对租赁物业依法转让，甲方应在转让合同中约定受让人承继甲方在本合同项下未到期的权利义务。乙方在同等条件下享有优先购买权。

第十条 违约责任

1、如甲方迟延向乙方交付租赁物业，每迟延一天，每日按月租金的万分之一标准向乙方支付违约金，如甲方逾期达到30天，乙方有权解除合同，甲方应无息退还乙方已交的租金，还应向乙方支付当月租金的三倍作为违约金。

2、如乙方迟延支付租金及相关费用，每迟延一天，乙方应按欠付租金的万分之一的标准向甲方支付违约金。如乙方一次或累计迟延支付租金达到30天，甲方有权解除合同，乙方还需补缴所欠租金，且还需按解除合同当月租金的三倍向甲方支付违约金。

3、如甲方因自身原因要求提前解约，则除退还保证金和已支付部分的剩余租金外，甲方还应向乙方支付当月租金的三倍作为违约金，若支付的违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权向甲方要求差额赔偿。如乙方因自身原因要求提前解约，甲方除不予退还保证金和已支付部分的租金外，乙方还应向甲方支付当月租金的三倍作为违约金，若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方要求差额赔偿。

4、甲方保证乙方租赁的房屋没有权属纠纷和产权争议，为合法管理物。如与第三方发生权属纠纷和产权争议致使合同不能履行，甲方还应向乙方支付当月租金的三倍作为违约金，并赔偿由此造成乙方的全部损失。

第十一条 合同终止

1、如出现本合同约定的合法解约情形，一方解除合同的书面通知从直接送达对方或邮件寄出之日第五日即为合同解除之日，合同即予终止，双方依据本合同约定办理租金结算及退房手续。自解除之日起，乙方应自动停止营业，并在解除之日起五日内全部搬出。

2、本合同约定租赁期满，如甲方继续出租本合同约定的物业，在同等条件下乙方应享有优先承租权。乙方继续承租的，需在本合同约定租赁期限届满90日前向甲方提出续租书面申请，且双方已重新订立租赁合同，否则视为放弃优先承租权，甲方有权另行招租并发布招租广告。

3、合同终止时，乙方有权将自有的可移动的设备搬离，装修按来装去丢的原则不得拆除。合同终止，乙方应在五日内撤场并将物业交还甲方，

如逾期乙方不予搬离，甲方有权在物业所在地街道或社区的见证下，搬离租赁物业内乙方的物品另行存放，搬离及存放费用由乙方承担，且因此造成的任何损失，甲方不予承担责任。

4、若乙方中途解约，须提前三个月向甲方提出提前解约的书面申请，经甲方同意后向物业办理相关手续并经物业验收合格后方可撤场。

5、合同终止时，乙方完成本合同约定物业场地物品清理、垃圾外运及招牌、广告牌拆除，并完成招牌、广告牌、设备拆除后房屋受损墙面及地面等的修复，经甲方验收后方能移交租赁物业。

6、若乙方将该承租的物业注册为公司经营用地，乙方在退租前需负责到工商局办理注册用地变更或注销。

第十二条 不可抗力

1、不可抗力是指签订本合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件。

2、租赁期间，如遇不可抗力事件，致使租赁物业及其配套设施、设备损毁，由甲方修复，但由此造成乙方的设施设备损坏及其他损失，甲方不承担责任。因不可抗力致合同解除的，解约方不承担责任。

第十三条 争议解决

凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的争议，双方应友好协商解决；协商不成，则提交该物业所在地有管辖权的人民法院裁决。

第十四条 附 则

1、本合同适用于中华人民共和国的有关法律。

2、根据本合同需要发出的全部通知、信函等，均须采用书面形式，甲方对乙方发出单据及其他通知，须标明收件人为乙方。双方书面通知、信函等邮寄至双方在本合同项下所留地址之时，即被视为已经送达。任何一方改变联系地址时，应及时书面告知另一方。

3、合同期内，如出现政府征收、拆迁不可抗力时，甲方应在收到有关部门通知起5日内书面通知乙方，租金按实际使用天数扣除费用后，剩余

部分及保证金应退还乙方。

4、本合同未尽事宜，经双方协商可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同的补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分。本合同如与双方间其它备案合同或招标合同约定不一致之处，以本合同为准

5、乙方确认本合同的内容都经过双方充分协商，乙方对本合同的所有条款内容无任何异议。

6、本合同自双方签字、盖章后生效，一式肆份，甲乙双方各执贰份，

甲方（签名）：

朱W敏

电话：15116268060

开户银行：长沙银行浏阳河支行

账号：6223 6873 1088 0502 355

签订日期：2023年5月31日

乙方：

长沙市口腔医院

单位名称（章）：

单位地址：长沙市中心区友谊路389号

法人代表：

委托代理人：

电话：0731-83878483

传真：0731-83878488

开户银行：中国建设银行长沙芙蓉支行

账号：43001530061050005991

签订日期：2023年5月31日