

开发区餐饮中心租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）： 玉溪红塔实业有限责任公司

乙方（承租方）：



根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第 1 条 甲方保证所出租的房屋符合国家对出租房屋的有关规定。

第 2 条 房屋的基本情况

2.1 甲方出租给乙方的房屋位于_____。

2.2 出租房屋建筑面积共_____平方米。

2.3 甲方保证所连带出租的设施设备在移交时能正常使用，乙方在租赁期满后交还甲方时，需保证设施设备能正常使用。如乙方在使用过程中发生损坏情况，甲、乙双方可共同协商，根据设备损坏程度由乙方向甲方进行相应的经济赔偿。

2.4 乙方已对房屋进行了全方位考查。甲方以房屋现状进行出租，若为满足经营用途而添置改造等的相关费用由乙方自行承担，甲方不做任何经济补偿。

第 3 条 乙方应提供真实有效的身份证明文件。甲方验证后可复印乙方文件备存，所有复印件仅供本次租赁使用。

第4条 租赁期限及用途

4.1 该房屋租赁期限共 年,自2024年 月 日起至 年 月 日止。

4.2 租赁期限届满,甲方有权按照相关的资产出租流程重新选定该房屋的承租人,乙方享有在同等条件优先承租的权利。

4.3 经营用途:_____。

4.4 乙方后期若改变经营用途,可用于除娱乐(KTV、酒吧、会所等狭义范围)和汽车修理、废品回收、液化气销售以外且不影响小区居民正常生活的合法经营项目。若所从事的经营活动对小区居民的正常生活造成影响,乙方必须按照甲方要求及时整改。如乙方未在甲方指定时间内进行整改,甲方有权单方无责解除合同。

第5条 结算方式

5.1 本合同所涉及的费用的货币单位均为人民币。

5.2 各年度房屋租金支付方式及租期计算如下:

时间	含税租金 (元)	支付租金期限	备注
第一年(2024年 月 日起至 2025年 月 日止)		自合同签订之日起15个日历天内	
第二年(2025年 月 日起至 2026年 月 日止)		在上一年度合同 期满前	

第三年（2026 年 月 日起至 2027 年 月 日止）		在上一年度合同 期满前	
第四年（2027 年 月 日起至 2028 年 月 日止）		在上一年度合同 期满前	
第五年（2028 年 月 日起至 2029 年 月 日止）		在上一年度合同 期满前	
租金合计（元）			

备注：若增值税税率发生调整变化，则合同含税价随调整变化后的税率进行计算，合同不含税价不作调整。

第 6 条 租赁期间相关费用及税金

6.1 甲方应承担的费用：

6.1.1 租赁期间，房屋和土地的产权税由甲方依法缴纳。

6.1.2 甲方收款后应提供给乙方有效的收款凭证。

6.2 乙方应承担的费用：

6.2.1 乙方负责承担使用该物业产生的物业管理费用、水电费、垃圾清运费等使用房屋进行商业活动产生的费用（包括安装电话、宽带、有线电视等）及其他房屋使用所产生一切其他相关费用。

6.2.2 电费：按实际发生量，每半年由乙方按照电力部门“一般商业及其他用电”的售价标准上浮 10%后向甲方缴纳。若遇地方价格调整则该单价也做相应幅度调整，该费用由甲方代收代缴。

6.2.3 水费：按实际发生量，每半年由乙方按照供水部门规定的

经营性用水收取标准上浮 10%后向甲方缴纳。若遇地方价格调整则该单价也做相应幅度调整，该费用由甲方代收代缴。

6.2.4 物业管理费：现暂未收取物业管理费，若后续物业管理公司提供物业服务，则由乙方自行向物业管理公司缴纳物业管理费。

6.2.5 垃圾清运费：由乙方按照政府规定自行向相应部门支付。

6.2.6 污水排放：由乙方按实际情况定期安排人员处理，保证下水道的出现堵塞情况，若有其他需要清理的，乙方需听从甲方安排。

6.2.7 电梯使用费：租赁房屋内含有一部电梯，在租赁期间，由甲方向乙方收取该设备每年的电梯使用费 6600 元，该费用一年支付一次，与当年度房屋租金一同支付。

6.2.8 费用支付方式：乙方到甲方指定银行缴纳租金或转账支付至甲方指定账户，甲方收款后向乙方提供符合国家法律法规的增值税普通发票。

6.2.9 租赁期间，如发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋相关的费用，均由乙方支付。

第 7 条 房屋押金

7.1 经双方约定，押金采用现金或银行转账的形式，自本合同签订之日起 15 个日历天内由乙方向甲方一次性交纳房屋押金：元（大写：），房屋押金与本合同第一年度租金同时收取。乙方应保证其房屋押金在本合同履行完毕，经双方办理交接手续前一直有效。

7.2 在合同履行过程中，若乙方无故变更经营项目，甲方将不予

调整并可视情况终止解除合同，由此造成甲方的实际损失由乙方承担赔偿责任，且不退还押金。

7.3 如乙方在合同履行过程中出现与小区业主发生纠纷，造成甲方向第三方承担了经济赔偿等问题时，甲方有权向乙方追偿。

7.4 其他应从房屋押金中扣款的情形甲方有权自行合理界定。

7.5 本合同执行届满，若乙方未出现业主纠纷、违约行为且已缴清其该承担的水、电、物业等相关费用问题时，经双方确认房屋装修情况完好，并办理交接手续后，甲方 30 个日历天内一次性无息退还乙方押金。

第 8 条 房产移交

8.1 甲方移交房产时应结清所有前期产生的物业管理费、水电费等应由甲方承担的全部费用。

8.2 乙方向甲方支付年度房屋租金、房屋押金及相关费用后，甲方向乙方交付租赁房屋。

8.3 房产移交时，应经过双方验收确认，验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于 7 个日历天内向对方书面主张。

第 9 条 甲方权利义务

9.1 甲方权利

9.1.1 甲方有权根据合同约定，向乙方收取租金、房屋押金及其他相关费用。

9.1.2 甲方有权对乙方在承租期间的房屋及使用安全状况进行监

督、检查，并要求乙方及时整改发现的隐患和问题。甲方发现乙方违反安全法规、存在重大隐患、有较高事故风险时，可立即终止租赁合同，收回出租房屋，由此造成的损失由乙方负责。

9.1.3 甲方系烟草工业企业，受《中华人民共和国烟草专卖法》等法律法规以及国家政策、上级主管部门、烟草行业主管部门政策、文件调整影响较大。上述法律法规、政策、文件调整时，甲方有权单方解除合同，且不视为违约。合同解除后，双方因此遭受损失的，各自承担责任。

9.2 甲方义务

9.2.1 若甲方需提前收回房产，应提前 30 个日历天书面告知乙方。租金按照乙方实际使用天数计算，甲方将已收取的当年度剩余租期的租金返还给乙方。

9.2.2 甲方应保证出租房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

9.2.3 在租赁期内，属房屋主体质量问题需进行维修的（乙方使用不当除外），由甲方负责。属甲方承担的维修责任，在乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务，甲方进行维修前须提前通知乙方。对乙方的装修部分甲方不负有修缮的义务。

9.2.4 甲方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失。

第 10 条 乙方权利义务

10.1 乙方权利

10.1.1 在租赁期内，属房屋主体质量问题或物业管理方提出应由产权方进行的整体升级改造的维修责任由甲方负责（乙方使用不当除外）。

10.1.2 甲方提出进行维修须提前 30 个日历天书面通知乙方，乙方应积极协助配合。属甲方承担的维修责任，在乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务。对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。（与 9.2.3 条有重复内容）

10.1.3 租赁期满后或因乙方责任导致提前退租的，依附于房屋的装修及不可移动设施无偿归甲方所有，由乙方购置的可移动的设施由乙方自行带走。

10.2 乙方义务

10.2.1 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应将损坏设施按照甲方要求恢复原状或对修复损坏造成的经济损失进行相应赔偿。

10.2.2 乙方如需改变房屋的内部结构、布局、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意并按物业管理方的规定进行申报，在获得甲方书面同意后同意后方可施工。施工过程中应遵守物业管理方的相关规定，因乙方违反规定造成的损失由乙方承担。

10.2.3 若乙方需提前解除房屋出租合同，应提前 30 个日历天以书面方式告知甲方。若未满足提前告知条件强行退租，则乙方已交纳的房屋租金不予退还。

10.2.4 乙方不得在承租房产内从事法律法规所禁止的任何活动。乙方应正确使用和维护房屋配套安全设施、消防器材；乙方在承租期间将房屋及附属设施、区域作为生产经营场所，应具备符合安全法规要求的安全生产条件或者相应资质；禁止生产、办公、居住合用混用。

10.2.5 乙方应于房屋租赁期满后或合同终止后 3 个日历天内将承租房屋交还甲方。乙方交还甲方房屋应当保持房屋处于完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。如因处置产生相关费用，甲方有权从房屋押金中予以扣除，不足部分应由乙方承担。

10.2.6 在租赁期内，按照“谁使用，谁负责”的原则，乙方是租赁房屋的实际管理人，租赁房屋内发生的所有安全事故均由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于：水电使用不当、在租赁房屋内摔倒造成的人身伤亡、财产损失等。

10.2.7 乙方负责本合同房屋租赁期间的安全管理，包括但不限于消防、防雷的日常检查及检测。

10.2.8 乙方必须做到安全用电、用水、用火，做好防盗工作，如因乙方管理不当所造成的一切后果及损失，由乙方自行承担。

10.2.9 乙方应当按时足额缴纳房屋租金、水电费、房屋押金及其它应向甲方支付的相关费用。

10.2.10 若因甲方房屋主体质量问题（乙方使用不当除外）引起的漏水或漏电等突发事件，乙方应及时告知甲方并及时采取补救措施以防止损失扩大，若因乙方未及时采取补救措施致使损失扩大，甲方

对所扩大的损失不承担责任。

10.2.11 为保障合同顺利履行，以及防止因乙方滥用本合同对甲方及任何第三方产生不良影响，乙方承诺以最大诚意和善意洽商、签订及履行本合同，不得隐瞒任何影响合同效力和法律法规禁止的事实，不得将合同内所有权利义务以及因合同产生的各类债权债务转让给任何第三方。

10.2.12 除了合同中有特殊约定外，乙方还应按照有关法律法规要求和合同约定履行数据安全和甲方个人信息保护义务。

10.2.13 乙方经营过程中所发生的各种债权债务纠纷、法律责任等与甲方无关，由乙方负责。

第 11 条 房屋的转让与转租

11.1 租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，转让后，本合同对新的房屋所有权人和乙方继续有效。

11.2 甲方出售房屋，须在 3 个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方享有优先购买权。

11.3 甲方不同意乙方对出租的房产进行转让、转租、转借、分租、抵押。乙方未经甲方同意将出租的房产转让、转租、转借、分租或抵押给第三方，甲方有权选择单方终止本合同，乙方应在接到甲方通知后三个日历天内将出租的房产腾还甲方，并应承担违约责任。

第 12 条 违约责任

12.1 甲方违约责任处理规定

12.1.1 如甲方未按合同约定期限交付房产的，每逾期交房一日

历天，则应向乙方支付本合同当年度日租金 2 倍的标准，向乙方支付违约金。如逾期超过 30 个日历天，乙方有权单方解除合同。

12.1.2 甲方未尽告知义务，提前收回房屋的，应按照合同当年剩余租期返还乙方租金。

12.1.3 在合同履行过程中，因受国家、地方政府或者行业法律法规、政策、规定变化影响的，甲方有权单方解除合同，并不视为甲方违约。

12.2 乙方违约责任

12.2.1 租赁期间，乙方有以下行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的损失，同时乙方还应按照本合同当年度租金的 20%向甲方支付违约金。

12.2.1.1 未经甲方书面同意，擅自进行装修施工、增加户外广告或设施设备、拆改变动房屋主体结构或损坏房屋的，严重影响房屋使用安全的。

12.2.1.2 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

12.2.1.3 利用承租房屋存放危险物品、违法使用设施设备或进行违法活动。

12.2.1.4 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

12.2.1.5 乙方经营活动影响小区业主的正常生活，导致小区业主投诉，未按甲方要求进行整改的。

12.2.1.6 乙方进行非法活动或销售假冒伪劣产品的。

12.2.2.7 发生安全事故时，乙方未按照本合同约定或依照法规

处置的。

12.2.1.8 未经甲方同意乙方擅自将房屋进行转让、转租、转借、分租、抵押的。

12.2.1.9 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的。

12.2.1.10 逾期超过 30 个日历天未缴纳房租的。

12.2.1.11 法律法规规定甲方有权终止租赁合同的其他情形。

12.2.2 未按期交付房租，继续使用房屋的，每逾期一日历天，按照本合同当年度日租金 2 倍的标准向甲方支付违约金。若逾期超过 30 个日历天，甲方有权单方解除合同。

12.2.3 乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的，除应及时补交相关费用外，每逾期一天，应按应承担费用总额的 1%向甲方支付违约金，逾期超过 30 个日历天，甲方有权单方解除合同。

12.2.4 在租赁期内，乙方中途提前退租或将房屋进行转让、转租、转借、分租、抵押的，甲方有权单方解除合同，且乙方须按本合同当年度租金 20%的标准向甲方支付违约金，若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。甲方同时应按照合同当年剩余租期返还乙方租金。

12.2.5 租赁期满，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还，则每逾期一日历天，应向甲方支付当年度日租金 2 倍的违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

12.2.6 乙方擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，致使

房屋受到损失，在甲方要求的合理期限内仍未恢复原状的，甲方有权解除合同并要求赔偿损失。

12.2.7 除本合同条款中有特别约定外，乙方违反本合同约定的，应向甲方支付本合同当年度租金 20%的违约金，并赔偿给甲方造成的损失。

12.2.8 乙方不得发生有损甲方品牌形象、恶意诋毁企业的情况，否则乙方自行承担一切相应的行政、民事、刑事等法律责任，同时消除不良影响、恢复甲方名誉，赔偿给甲方造成的损失，且对甲方承担合同年度租金 20%的违约金。

12.2.9 因一方违约而产生纠纷，守约方为解决该纠纷而产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、鉴定费、差旅费等）由违约方承担。

第 13 条 合同的变更、解除与终止

13.1 双方可以协商变更或终止本合同。

13.2 租赁期满合同自然终止。

第 14 条 免责条件

14.1 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方均不承担违约责任。

14.2 因国家及行业政策致使合同不能继续履行的，甲、乙双方均不承担违约责任。

14.3 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用天数计算。

第 15 条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生争议的，由双方协商解决，协商不成的，依法向房屋所在地有管辖权的的人民法院提起诉讼。

15.2 在诉讼期间，合同中未涉及争议部分的条款仍须履行。

第 16 条 不可抗力

16.1 本条所称不可抗力是指：

(1) 合同当事人在签订合同时不可预见，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突发性事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争；

(2) 甲方系烟草工业企业，受《中华人民共和国烟草专卖法》等法律法规的调整及上级主管部门、烟草行业主管部门政策、文件调整及深化改革导致的管理、业务变革、集中采购等情况影响较大，故双方同意将上述法律法规、政策、文件调整及深化改革导致的管理、业务变革、集中采购等情况视为不可抗力。因本项所述情况对本合同产生实质性影响导致本合同不能履行或已无履行意义的，甲方可按不可抗力变更合同或行使合同解除权，且不向乙方承担违约责任。

16.2 不可抗力发生后，甲乙双方应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失的意见不一致的应按本合同约定的争议解决方式处理。

16.3 合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

16.4 不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。因不可抗力影响乙方履行合同约定的义务的，经甲方同意，可以顺延。

16.5 因合同一方延迟履行合同义务，在迟延履行期间遭遇不可抗力的，不免除其违约责任。

16.6 因不可抗力导致合同无法履行连续超过〔30〕日历天或合同继续履行已无意义的，甲乙双方均有权解除合同。

第 17 条附则

17.1 合同生效及终止

本合同自双方法定代表人（负责人）或委托代理人签字并加盖双方公章或合同专用章后生效，在双方履行完毕本合同约定的所有义务后终止。

17.2 合同份数

本合同及附件一式伍份，由甲方执叁份、乙方执贰份。具有同等法律效力。

17.3 通知和送达

17.3.1 本合同签字盖章部分当事人联系方式和联系信息确定为双方指定的往来联系、文件送达及争议解决时法律文书送达的联系方式和联系信息。

17.3.2 一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应

当在变更后 3 日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。

17.3.3 因联系方式和联系信息错误而无法直接送达的自交邮后第 7 日视为送达，因拒收无法送达的自拒收之日视为已经送达。

第 18 条 其他

18.1 除了合同中有特殊约定外，乙方还应按照有关法律法规要求和合同约定履行数据安全和甲方个人信息保护义务。

18.2 《红塔实业出租、租赁场所租赁安全管理协议》作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

18.3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

甲 方	乙 方
单位名称：玉溪红塔实业有限责任公司	单位名称：无
法定代表人：	法定代表人（负责人）：
委托代理人：	委托代理人：无
项目实施管理员：	经办人（或联系人）：
项目实施管理员电话： 0877-2966501	经办人（或联系人）电话：
单位地址：云南省玉溪市高新区东风南路（红塔文体中心内）	单位地址：无
邮政编码：653100	邮政编码：653100
传真：无	传真：无
开户银行：云南红塔银行股份有限公司营业部	开户银行：无
账号：5324019901301000013502	账号：无
统一社会信用代码： 91530400745281660F	统一社会信用代码：无
财务联系电话：0877-2966520	财务联系电话：无

合同签订日期： 年 月 日 合同签订日期： 年 月 日

合同签订地点：玉溪红塔实业有限责任公司

附件一：

红塔实业出租、租赁场所租赁安全管理协议

根据国家相关安全管理规定，为明确出租、租赁场所在使用过程中的人身、财产安全，经双方协商，达成如下安全管理协议：

一、甲方（租赁方）的职责和义务

1. 甲方出租时应向乙方提供完好的房屋及设施并能够正常使用。

2. 甲方有权对乙方在出租、租赁期间的房屋、场地的安全状况进行监督、检查，并要求乙方及时整改发现的安全隐患和问题。

3. 甲方在安全监督检查中，发现乙方不按国家规范和要求整改安全隐患，有可能造成出租、租赁场所人身伤亡、财产损失的，可立即终止租赁合同，收回出租、租赁场所，由此造成的损失由乙方负责。

4. 乙方不协助配合甲方监管部门安全检查、对检查出的安全隐患和问题拒不整改、在规定的整改时间内拖延不改、

整改中敷衍应付、“养患成灾”或出现其他严重影响出租、租赁场所及周边安全、环境等情况的，甲方可终止出租、租赁合同或作为不予续租的前置条件。若有必要，甲方安全职能部门将协调当地应急管理局、公安、环保等职能部门及时查处。

二、乙方（承租方）的职责和义务

1. 按照“谁租用、谁负责”的原则，乙方负责租赁期间房屋、场地的安全管理及相关安全设施、器材、特种设备的维护、保养和检测工作。

2. 乙方承租后应根据自身经营、使用性质，按照国家相关规定办理相关资质或许可，并且严格按照政府相关部门批复或许可的范围进行经营、使用租赁场所。若超出批复或许可经营、使用租赁场所，所产生的法律后果由乙方自行承担，并且甲方有权向乙方主张单方面解除出租、租赁合同的权利。

3. 乙方在租赁前应认真查勘现场，发现租赁场所及其安全设施不符合安全要求的，及时向甲方提出，由甲方整改直至符合安全要求。乙方不查勘或查勘后未提出问题的，视为出租、租赁场所及其安全设施符合安全要求。

4. 乙方应对出租、租赁场所开展经常性的安全检查，及时发现和消除安全隐患，租赁期间安全隐患整改费用由乙方负责。对发现重大、乙方不能整改的安全隐患，应在发现当日通报甲方，双方共同商议安全隐患的整改。同时，乙方应积极协助配合甲方的安全监督检查、抽查，对查出的安全隐患和问题，及时、认真整改。

5. 乙方不得擅自改变出租、租赁场所的用途，严禁生产、办公、居住合用混用。

6. 乙方不得未经甲方同意在出租、租赁场所搭建各种建筑。确需搭建的，应经甲方同意，并按规定办理相关手续。

7. 乙方将出租、租赁场所用作生产经营的，必须具备安全生产条件或者相应的资质。

8. 乙方自行购置的电器或其他设备应符合安全要求并与甲方提供的水、电、燃气等接口及荷载相匹配。

9. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自移除或迁移房屋内外的水、电、燃气仪表；燃气管道及消防管线、设施器材、安全标识等。甲方同意迁移的，乙方应确保符合国家安全规范和要求，并自行到政府相关部门办理审批备案。

10. 乙方需在出租、租赁场所增设特种设备、消防设施的，必须征得甲方同意，并按规定办理相关手续，按国家相关规范和要求做好选型、安装、使用、维护、保养、定检等工作，确保使用安全可靠。

11. 政府职能部门对出租、租赁场所人员和设备有申报和办证要求的，乙方应按规定和要求自行进行办理。

12. 出租、租赁房屋场所位于甲方的办公、生产、仓库或生活区范围内的，乙方应自觉遵守甲方相关安全管理规定。

13. 乙方应自觉遵守国家消防安全、治安管理等法律法规，不得损害公共利益或妨碍他人正常工作、生活；不得私自储存爆炸性、放射性、腐蚀性和毒害性大的危险物质、物资；不得在租赁房屋、场地从事非法活动或其他违法、违规活动。

14. 乙方在租赁期间出租、租赁场所出现人身伤害和财产损失的，由乙方负责解决并承担相应责任。

三、本协议作为房屋、场地租赁合同的附件，与租赁合同具有同等法律效力，租赁合同经双方签字盖章后本协议即生效。