不动产租赁合同

甲方（出租方）：连云港市第四人民医院

证件号码：46804791232070611A5211

联系电话：

乙方（承租方）：

证件号码：

联系电话：

依照《民法典》《连云港市市级行政事业单位国有不动产出租出借管理实施办法》以及相关法律行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方将其拥有的 食堂一楼东侧两间房屋 通过连云港市产权交易所有限公司 整体 （整体/独立）进行公开挂牌出租交易，乙方参加公开挂牌并最终承租该资产，经双方协商一致，订立本合同、以资共同遵守。

第一条 基本情况

1. 甲方出租给乙方的房屋位于连云港市海州区解放东路 316 号市四院院内，食堂一层东侧两间房屋，约 86 平方米。该房屋实际面积与权属证明及相关资料所载面积存在差异的，以实际面积为准。

2. 乙方确认甲方已告知该房屋情况，且在本合同签署时已对该房屋状况进行实地踏勘并详细了解，同意按本合同约定条件按现状承租该房屋。

3. 租赁期限自 20__年__月__日至 20__年__月__日止，共计 5 年。

4. 甲方应于 20__年___月___日前将该房屋交付乙方。该房屋交付使用时，双方应依据该房屋及屋内设施清单进行交接，并核对后签字确认。

第二条 租赁房屋用途

乙方租赁该房屋作为 超市经营 使用。

第三条 租金及其支付方式

1.期限自20__年___月___日至20__年___月___日止。首年租金为人民币_____元整（￥_____），以后每年租金递增方式为：固定不变。

2.乙方支付租金采取每__1__年支付一次租金，先交租金后用房。即在甲乙双方办理房屋使用权交接手续之日（签署《租赁房屋交付确认书》），乙方应支付甲方首笔租金 ，以后每年租期结束前一个月内支付下一年租金。未经甲方书面同意，乙方如不按期支付租金，每延迟一天，除了支付租金外，还需按日支付以所欠租金总额为基数，并按照同期LPR日标准的4倍支付甲方延期付款利息。

甲方指定收款账户：

户　名：

开户行：

账　号：

3.乙方给付甲方租金的支付方式为银行转账，甲方向乙方出具正式发票。

4、房屋交付：甲方在收到乙方租赁押金后，在具备交房条件时，将通知乙方办理房屋使用权交接手续（《租赁房屋交付确认书》作为本合同附件）。

第四条 租赁押金及费用

1.乙方须在《不动产租赁交易合同》签订之日起十日内，向甲方指定账户一次性支付1.6万元 作为租赁押金。乙方拒不缴纳或逾期缴纳押金，甲方有权终止合同。租赁期满后经甲方验收合格，且乙方无欠费、损坏该房屋及相关附属设施等违约情形时，甲方全额无息退还乙方租赁押金。若乙方有违约行为，造成该房屋以及装修等损坏，甲方

将扣不予退还留租赁押金，并追究乙方的法律责任。

2.乙方在租赁期间，须按期及时交纳水费、电费、物业费以及其它由乙方而产生的所有费用。每年11月底前根据计量数量向甲方支付费用，水电费单价分别为：3元/吨、1元/度。如果未能及时交纳费用，则乙方应按所欠费用总额并按照同期LPR日标准的4倍支付甲方延期付款利息。租赁结束时，乙方须交清所有欠费，并提供最后一月缴费清单。

第五条 房屋的使用及维护

1.合同有效期限内，甲方保证乙方对房屋内设施的使用权。

2.在租赁期限内，乙方应合理使用房屋以及现有设施，并承担在使用期内所产生的维修维护工作并承担相关费用。

第六条 经营活动要求与经营范围

1.医院超市的经营活动必须符合国家有关法律法规和医院的各项规定，必须服从甲方管理，坚决贯彻执行甲方党政决策的要求。不得危害国家安全、泄漏国家机密、影响社会稳定及医院秩序，不得销售黄色淫秽、反动、封建迷信等制品，不得出售变质过期食品和假冒伪劣商品，不得出售各类烟酒等，不得违法违规进行经营活动，不得影响医院生活秩序，不得有碍医院环境观瞻。

2.经营商品范围必须体现医院职能要求，不能完全等同于营业执照规定或社会超市经营的范围。由甲方审定经营范围，乙方不得超出范围经营，不得擅自改变经营范围。确需改变经营范围的，乙方必须以书面形式报请甲方同意后方可实施。否则，甲方有权进行处罚直至终止合同，没收押金，由此带来的一切责任和损失均由乙方承担。

3.主要经营范围及价格：超市面向病人及其家属、医务人员提供符合标准的食品、副食品、饮料调料、鲜花水果、日用百货、文体用

品、小家电、针纺织品（鞋、床上用品、服装）、不得经营酒和香烟等。所有经营项目需经招标人总务科审核批准。

4. 乙方自负盈亏，租赁期间产生的债权债务均由乙方自行承担，所聘用的员工的工资、福利、社会保险、工伤赔偿等均由乙方依法承担，与甲方无关。

第七条 装修和改建

1. 乙方可以根据实际需要对该房屋进行合法装潢装饰、修葺改造及安装必要设施设备等（以下统称装修），但原则上不得破坏房屋整体结构布局，相关费用由乙方承担。

2. 乙方装修，须向甲方提交装修方案，并经甲方同意，同时取得政府有关部门许可（如有法律要求）后方可进行，费用由乙方承担。

3. 乙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；甲方同意乙方装修方案，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，因乙方装修产生的纠纷或者责任由乙方独立承担。

4. 乙方的装修作业不得影响到房屋整体建筑的框架结构，不得影响其安全性，否则由乙方负责赔偿所引致的一切损失，并由其承担相关的法律责任。

5. 乙方装修、改造及设施设备的安装使用等，不得影响其他相关联物业的使用或功能，否则恢复原状，并承担相应责任。

6. 乙方装修作业需要进行环保、卫生、消防等验收的，应自行负责该工作，并取得许可或验收合格后方可投入使用。

7. 合同期满或合同终止，乙方投入的装修归甲方所有，乙方不得要求甲方对其装修投入进行任何补偿或赔偿。

第八条 转租

乙方不得以转租、转让、转借或合伙（合作）的方式将承租房交给第三方使用（或经营）。如遇特殊原因，须征得甲方书面同意后，方可以上述方式给第三方使用，但乙方仍应承担到期后的交房义务。否则乙方应向甲方支付本合同总额的 10 %违约金，且甲方有权终止合同，不良后果由乙方负责。

第九条 考核方法

1. 乙方应爱护甲方提供的经营场所设备设施，不得改变房屋结构，不得在经营用房周边私搭乱建；超市门面装饰装修方案必须书面报甲方批准后，方可实施；人为原因造成的毁坏，由乙方负责修复或照价赔偿。

2. 乙方必须严格遵守国家、地方及行业相关法律法规，必须严格遵守医院管理制度，及时贯彻执行医院党委会，必须服从医院及相关职能部门的管理，保证商品服务质量，控制商品价格，树立为患者提供“优质、精细、高效”服务的意识；不得出售不洁、过期、变质食品，不得销售假冒伪劣商品，杜绝食物中毒事故的发生，否则由乙方承担全部责任和损失。

3. 乙方经营期间须向甲方提交经营许可证、务工人员登记表等有关证件材料备案，并接受甲方消防、治安管理检查，对检查中存在的问题要及时进行整改。

4. 乙方无条件接受甲方对环境卫生、食品卫生、服务态度、商品质量及价格等进行的监督、检查及处罚。如发现同类同品牌同档次比社会上其他超市（以周边大型超市的同期最低价格<专项优惠活动推出的商品价格除外>为标准进行对比）价格高的商品，责令改正，乙方并给予甲方此商品价格 30%的违约赔偿并记录在案。

5. 乙方必须在店内经营、独立经营、自负盈亏，不得转租、转包、分租、分包；不得私自在店外摆摊经营或推销商品。被发现将责令整

改并赔偿甲方的经济损失。

6. 合同期满或甲方依据本合同条款解除合同后，乙方应在 10 日内清场搬离，每超过 1 天，应按照当年日租金标准的两倍支付甲方房屋占用费。

7. 乙方应安全卫生、文明服务，确保无责任事故的发生。一旦发生责任事故，乙方应及时处理，并承担由此产生的一切责任和损失。

8. 乙方应严格按照甲方规定的营业时间（不少于每天 8:00 至 18:00 时间段）营业，每发现违反一次处罚人民币 500 元，以现金形式缴纳给医院财务科。

9. 从业人员须进行岗前培训，需持证上岗的应持证上岗，出入医院服从管理，不得在院内吵闹、聚众赌博、酗酒等。乙方应制定严格的用人制度，自主选用合格的从业人员。乙方所用人员与甲方无隶属关系，一切工伤、事故等事件（如承租经营期间给从业人员造成伤害或引起矛盾纠纷的），由乙方自行处理解决并承担相关责任和费用，与甲方无关。

第十条 双方权利义务

（一）甲方权利义务

1. 甲方有权按本合同收取乙方的租赁租金及相关费用。

2. 合同期限届满前 1 个月，甲方可带其他有意承租者进入该房屋考察，但不得影响乙方的正常经营。

3. 甲方须提供有关部门核准的水、电设施。

4. 甲方保证乙方在租赁期限内可以正常合理使用该房屋。

5. 若乙方在经营中需要甲方提供该房屋的资料和办事中需甲方支持配合的，甲方应当予以协助。

（二）乙方权利义务

1. 乙方有权按本合同约定使用该房屋，须依法经营，不得在该房屋内存放危险及违禁物品，不得从事违法乱纪活动等。

2. 乙方经营应自行取得与之相应的各项行政许可及批准（包括但不限于：营业执照、税务登记证、消防及环保合格证），不得无照经营或非法经营。

3. 乙方自行承担经营过程中产生的一切债权、债务、劳动纠纷及其他经济或者法律责任。

4. 因乙方使用不当或者其他非甲方或者第三方原由造成该房屋及其附属设施遭受损坏或造成甲方或者第三人遭受人员、财产和其他损失的，乙方应负责赔偿，乙方必须及时予以维修，因延迟维修或使用不当而造成甲方或者第三方人员、财产遭受损失的，亦由乙方负责赔偿。

5. 乙方对甲方正常的房屋安全检查和维修应给予协助，因维修原由须临时搬迁的，应与甲方配合，阻延甲方维修而使甲方或者第三方遭受损失的，乙方负责赔偿。

6. 乙方须认真落实安全生产责任，根据《中华人民共和国安全生产法》《江苏省安全生产条例》《中华人民共和国消防法》及《江苏省消防条例》等有关规定，按照“安全第一、预防为主”的方针和“谁承租、谁负责”的原则，杜绝一切产生安全隐患的行为，租赁期限内一切安全生产责任由乙方承担。

7. 乙方须认真落实疫情防控责任，根据《中华人民共和国传染病防治法》有关规定及省、市、区疫情防控要求，严格落实疫情防控举措，承担租赁期限内的疫情防控责任。

第十一条 合同的变更、解除和终止

1. 本合同生效后具有法律效力，甲乙双方均不得随意变更或者解除本合同。如需变更或者解除本合同的，需经双方协商一致签订新的书面合同。

2. 如因政府动迁、征收、甲方整体经营布局改变或改造政府其他规定等及其他不可抗拒的原由或双方协商一致，可以随时解除合同。

3.租赁期满，合同自然终止，甲方收回该房屋，乙方应如期交还。乙方应在合同到期后的15日内将乙方在经营期间所添附财产的可移动部分和其他物品拆走搬离并不得影响房屋整体外观，不可移动部分（如：装饰装修材料、地板、门窗、洁具、水电、消防等附属设施）无偿归甲方所有，乙方不得破坏房屋装修、设施等。若15日内乙方不拆走搬离，则视为乙方对上述财产自愿放弃，全部无偿归甲方所有。房屋租赁期满后乙方不按照本协议约定时间撤离的，甲方可按本协议约定当年租金的两倍要求乙方支付房屋占用费，甲方可申请相关部门强制搬离。

若政府规定等原因或不可抗力导致合同提前终止履行，甲方退回已收的相应剩余租期租金，若因乙方原因提前终止履行合同，则不退回已收的剩余租期租金。若因甲方原因提前终止履行合同，则应退回已收剩余租期租金。

甲方若继续对外出租该房屋，乙方在公开招租中同等条件下拥有优先权。

第十二条 违约责任

1、甲乙双方均应按协议履行各自职责，任何一方违约，除本合同另有约定外，违约方应向守约方支付本合同总额的 10 %违约金。

2、乙方未按约定向甲方支付相应费用，每逾期一日以所欠租金总额为基数，并按照同期LPR日标准的4倍支付甲方延期付款利息；乙方逾期支付超过30日，甲方有权要求解除合同。

第十三条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以向海州区人民法院诉讼解决。

第十四条 其他约定事项

未尽事宜双方经协商一致可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十五条 本合同未作规定的，按《中华人民共和国民法典》的规定执行。

第十六条 本协议自双方签字盖章之日起生效。当事人为自然人的，应当由自然人签字后按手印；当事人为法人的，应加盖单位公章，并由法定代表人或者委托代理人签字。

第十七条 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，连云港市产权交易所有限公司留存壹份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：　　乙方（签印）：

法定代表人/委托代理人：　　法定代表人/委托代理人：

签订日期：　　年　月　日

不动产交付确认书

甲方（出租方）：　　乙方（承租方）：

证件号码：　　证件号码：

联系电话：　　联系电话：

甲乙双方就乙方租赁甲方位于____房产进行以下确认：

一、上述房产内的水、电、煤气费如下：

1.水费：截止__年__月__日止码为：

2.电费：截止__年__月__日止码为：

3.煤气费：截止__年__月__日止码为：

上述费用自___年__月__日开始，由甲方／乙方负责。

二、经过验收，甲、乙双方确认该房屋交房时的状态与双方签订的《不动产租赁交易合同》以及约定的交房条件相符。

三、其他：室内家具、家电如下：_____，经确认家具及家电性能完好无损。室内墙壁、地面/地板完好，无破损、污渍。

四、本交验确认书经甲乙双方签字后生效，一式叁份，双方各执壹份，连云港市产权交易所有限公司留存壹份。

出租方（甲方）：　　承租方（乙方）：

于　年　月　日确认