**良友红坊文化艺术社区**

**房屋租赁合同**

**合同编号：**

出 租 人：武汉良友红坊文化产业发展有限公司(以下称“甲方”)

通讯地址：武汉市江岸区汉黄路32号

邮政编码： 430011 联系电话： 027-82318524

承 租 人： (以下称“乙方”)

通讯地址：

企业统一社会信用代码号/身份证号：

联系人及联系电话：

甲方和乙方以下单称为“一方”，合称为“双方”。

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，在平等自愿、公平诚信的基础上，经协商一致，就良友红坊文化艺术园区房屋租赁一事，签订本《房屋租赁合同》（简称”本合同“）如下，双方自愿遵守执行。双方对本合同所有条款均已充分注意并详细了解。双方均认为本合同为双方真实意思表示。

一、释义

除非另有约定，本合同出现的下列词语在本合同使用时具有如下含义：

1.交付日：是指房屋交付确定书中房屋移交给乙方的日期。

2.装修期：为合同项下租赁期的组成部分，是指乙方对租赁房屋进行装修的期限，该期间内，乙方免交房屋租金，但租赁保证金、物业管理费、商业能源费、其他费用等乙方或关联方产生的费用，乙方应自行承担。

3.计租面积：是指甲方计收租金、物业管理费等本合同约定以面积计费的依据。本合同计租面积为房屋套内面积及其应分摊的公共区域面积之和。

4.计租日：是指乙方应向甲方支付租金之起始日，本合同计租日为装修期届满的次日。

5.租赁年度：是指自交付日起每满12个月的期间。

6.关联方：是指一方管理层、员工、临时用工、装修承建商及其装修人员、亲朋好友、熟人、客户、随行人员等具有某社会关系或法律关系的人或组织。

7.日：是指自然日、日历日。

8.工作日：是指除法定节假日及公休日以外的工作时间。

9.物业管理费：是指租赁期间内，因物业管理服务而产生的费用，包括但不限于公共区域的保洁保安、垃圾清运费、设施设备维修、保养费用，以及照明等能耗费用。

10.商业能源费：是指租赁期限内，乙方及关联方自身所产生的水电气、网络使用费、燃气费、通讯费等费用的统称。

11.装修：是指改建房屋、变更房屋内既存设备或设施、房屋内墙及外墙粉饰、增设房屋附属设施设备或装饰房屋外立面等改变交付标准现状的行为。

二、租赁标的

1.甲方承诺拥有对租赁房屋的合法出租权。

2.乙方确认签订本合同前，甲方已告知乙方，该房屋原始用途为工业厂房，用地性质为工业用地，乙方表示接受。

3.甲方同意按照本合同载明的条款和条件将位于武汉市江岸区汉黄路32号良友红坊文化艺术社区内 栋 （以下简称“房屋”）出租予乙方，房屋座落平面图见附件3。

4.双方共同确认，房屋计租面积为　 平方米。

5.乙方仅可且必须将房屋用于经营 用途，所使用的商号应为 。乙方未获甲方书面同意且获得相关政府部门批准（如须政府批准）前，不得变更前述任何其经营的品牌、商号及业务内容。若乙方违反本条约定，视为乙方构成重大违约行为。

三、租赁期限及装修期

1.房屋租赁期为 （🗹含 🞎不含3.2条约定的装修期），自 年 月 日起至 年 04 月 日止，包括首尾两天。

2.装修期为自约定交付日（本合同7.14-条）起算 个月，即从 年 月 日起至 年 月 日止包括首尾两天。实际交付日与约定交付日不一致的，以约定交付日为准计算装修期。

四、约定开业日

乙方应于房屋交付日之后 个月内开业，即 年 月 日之前。若乙方未能如约开业（包括但不限于因乙方装修不合格或其他原因未能通过验收而导致未能按时开业的情况），乙方每逾期一日，应向甲方支付届时双倍日租金为违约金，若乙方延期开业超过30日的，视为乙方构成重大违约行为。

五、租金

1.租金以本合同约定的房屋计租面积计算，本合同约定的房屋租金起始标准为人民币¥ 元/平方米/月。

2.自 / 年 / 月 / 日起，租金每 / 年递增 / %，具体各年度租金以下表约定为准：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁期间 | 租赁标准（元\㎡\月） | 月租金总额（元） | 期间租金总额（元） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

说明：

（1）租金不包括物业管理费、商业能源费、税费、其他费用等各项费用。

（2）甲方有权根据市场情况调整每满一个租赁年度租金标准。

3.租金支付方式为先付费后使用，每 （🞎月 🗹季度 🞎年）支付一次 个月租金。

本合同签署后 个工作日内，乙方应向甲方支付 个月租金作为合同首期租金，其后租金按 支付，且其后的每期租金应于下一 周期开始前 日支付，如遇节假日需提前支付。

乙方首期租金或任何一期租金逾期未足额支付的，经甲方催告一次，乙方仍未足额支付的，视为乙方构成重大违约行为。

4.租金支付：

双方约选定银行转账为支付租金方式。

甲方指定收取租金的银行账号如下：

甲方开户名：武汉良友红坊文化产业发展有限公司

开户银行： 武汉农村商业银行股份有限公司东湖风景区支行

银行帐号： 211760881210011

行号：402521009232

特别说明：

（1）乙方因付款而产生的相关手续费由乙方自行承担。

（2）如因乙方原因导致甲方未能成功收到当月的租金，视为未支付或超期支付。

（3）甲方不接受任何将现金支付给除甲方财务以外其他员工的支付方式，乙方因此发生的支付行为甲方不予认可且无需承担责任。

5.收款票据的开具

甲方确认收到乙方支付租金后30日内开具正式税务发票，发票类别为（可选择勾选以下任意一种票据类别）：

🞎增值税专用发票 🗹增值税普通发票

乙方开票信息如下：

名称：

社会统一信用代码/身份证号：

地址：

电话：

六、租赁保证金、物业管理费、商业能源费及其他费用

**（一）租赁保证金**

1. 乙方应于本合同签订后5个工作日内向甲方支付¥ 元（大写：人民币 ）作为租赁保证金；如双方在此前签订《履约承诺书》时，乙方已支付了履约保证金 / 元，则上述履约保证金可用于冲抵租赁保证金。甲方确认收到乙方交付的租赁保证金后， 5 个工作日内向乙方开具收据。租赁保证金的收取方式参照第五条第4点约定。

2.租赁期间，租赁保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付租赁保证金利息。若本合同生效后7个工作日内，乙方应支付的租赁保证金未完全实际达到甲方账户内，视为乙方构成重大违约行为。

3.租赁保证金仅作为乙方履行本合同义务的保证，乙方不得将租赁保证金用于抵消其任何应付款项。如果乙方违反本合同约定或项下义务，或拖欠合同项下任何款项或未支付任何应由乙方承担的费用（费用包括但不限于商业能源费、物业管理费、其他费用及维修费用等），或不向甲方支付损害赔偿金、违约金，甲方有权从租赁保证金中扣除相应款项及利息。发生扣除情况的，乙方应在发生抵扣之日起3日内予以补足。

4.本合同期满终止后，若承租方如约完成合同项下义务、足额支付应缴款项，并按甲方的合理要求办理完毕离场手续，则甲方应在乙方办理完毕离场手续后30日内，凭乙方提交的租赁保证金收据原件、乙方经营主体注销证明或变更证明、以及甲方出具的同意离场通知书原件，将扣除相关费用后（如有）的剩余租赁保证金无息退给乙方。若乙方及关联方在经营期间发生任何纠纷、投诉等可能影响甲方的事件，甲方除有权扣除部分或全部费用外，就剩余租赁保证金部分（如有），有权等投诉或纠纷或不良影响消除完毕后予以退还。

5.租赁保证金不足以扣除有关费用的，甲方有权向乙方追收相应金额。

6.乙方租赁保证金逾期未足额支付的或扣除后逾期未足额补足的，甲方经催告一次，乙方仍未足额支付的，视为乙方构成重大违约行为。

**(二）物业管理费**

1.乙方同意接受甲方选定的物业管理公司及其提供的服务，并承担相应的费用。乙方应按

 5.00 元\月\平方米标准向物业管理公司支付，月度物业管理费为 元，半年度物业管理费为 元，年度物业管理费为 元。物业管理公司有权依据租赁年度调整物业管理费，具体金额以其规定或通知为准。

2.物业管理费为先付费后使用，自房屋交付之日起计算， 每季度 支付一次。 **物业费押一付三 ,首期缴纳5个月物业费。（其中包含1个月物业押金、1个月装修期物业费、3个月首期物业费） 。**

**（三）商业能源费**

乙方及关联方发生的水、电、燃气、通讯、网络等费用（视情况而定）由乙方自行承担，水电费以缴费通知单通知金额或水电费度数计费。上述费用，自房屋交付之日起计算，乙方可提前预缴或据实及时支付。乙方自行承担其欠缴欠付行为所导致的一切损失。

**（四）**甲、乙双方应当各自缴纳按照法律、法规规定应缴的税项和政府收费。

**（五）其他费用**

除租金、物业管理费、商业能源费之外，乙方及关联方发生的一切费用（其他费用）由乙方自行承担，其他费用包括但不限于租赁期间内，甲方或物业管理公司规定的其他未穷尽列举的费用或新增合理费用；乙方装修房屋，自身及装修公司所产生的各项费用，包括但不限于施工管理费、装修押金等。

**（六）**物业管理费、商业能源费及其他费用，均以交付之日起计算，乙方逾期支付上述费用，经甲方催告一次，乙方仍未足额支付的，视为乙方构成重大违约行为，若甲方为收款主体的，支付方式参照第五条第4点约定或甲方书面告知的其他方式。

七、房屋交付和验收

1.交付日

经双方协商一致，房屋的交付日为 年 月 日（交付租金后可提前交付房屋）。

2.交付标准

甲方以房屋现状向乙方交付房屋，交付标准见附件4。

3.交付手续

甲乙双方应于交付日交付及验收房屋，乙方未足额支付租赁保证金及首期租金的除外，出租房屋交付方式为现场移交。交付时，甲方应向乙方全面、完整披露房屋信息，乙方应履行严格验收义务，按照房屋交付标准验收并查看房屋，对不符合要求，可能会影响乙方内部装修、正常使用经营的部分，应及时向甲方提出。双方签署确认书，则交付手续完成，且视为甲方交付的房屋符合乙方要求，乙方对房屋现状无异议。房屋交付后，乙方若发现问题需要返工、维修的，甲方不承担返工维修义务，所发生的的费用及损失由乙方自行承担。

4.确认书

确认书须由甲乙双方共同签署，若乙方临时委托他人代为签署，须同时提供乙方有效的授权委托书。

5.乙方延迟验收

除因甲方故意或重大过错，乙方未于交付日起7日内验收房屋或完成验收的，经甲方催告一次，乙方仍未完成验收的，视为乙方构成重大违约行为。逾期交付日验收期间，与该房屋有关的相关风险和费用（包括但不限于租金、物业费、能耗费、税费等）均由乙方承担。

6.因涉及园区整体形象及繁荣度的需求，甲乙双方完成交付手续后，乙方应及时开始设计及装修施工，甲方有权对乙方的装修进度进行监督，乙方进度拖延，甲方认为乙方存在不能如约开业风险的，甲方可进行催告，催告一次乙方仍不返工的，视为乙方构成重大违约行为。

八、房屋装修

1.乙方对房屋的装修不得违反国家有关规定，不得改变房屋的结构，不得危及房屋本身及公共区域的安全。

2.乙方有权在约定房屋使用用途范围内对出租房屋进行合理的装修，乙方须按有关部门规定确定装修方案及图纸，获得甲方审核及书面同意后，乙方与甲方或物业公司应签署相关房屋装修管理合同，获得甲方或物业公司发放的《装修许可证》后，方可进行装修。乙方未经甲方书面同意自行装修，视为乙方构成重大违约行为。

3.乙方装饰、装修相关费用由乙方自行承担。

4.在租赁期限内，若政府任何主管部门对房屋的装修（包括但不限于消防设施）提出任何书面整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求自费整改其装修。

5.乙方及关联方装修房屋不得对任何第三方造成任何不利影响。若因乙方装修或相关事宜给乙方人员、关联方及任何第三方造成财产或人身损害，或对园区公共区域或园区其他租户造成影响，乙方应当承担全部相关责任，且视为乙方构成重大违约行为，若甲方或物业管理公司因此遭受任何损失或支付任何费用，乙方应当予以全额补偿或赔偿。

6.乙方确定装修承建商后，应及时在甲方及物业管理公司办理人员备案。

九、维修

1.甲方负责承租房屋主体结构及园区公共区域的维修保养，负责甲方拥有所有权的设施、设备的正常检修更换。乙方应当保持房屋处于良好的可租用状态，因乙方过错或非正常使用造成房屋主体结构、地面、墙面、公共区域及设备设施的故障或不良后果的，甲方有权自行维修，或者要求乙方在合理时间内完成维修，相关费用由乙方承担。若因此给甲方造成任何损失的，乙方应当予以赔偿。其他乙方自行采购或负责的设施及部分，由乙方自行负责维修及维修费用。

2.应由乙方承担维修义务的，甲方有权书面要求乙方在合理时间内完成维修养护，乙方未完成的，甲方、甲方雇员或代理人有权提前24小时通知乙方后进入房屋代为维修养护，相关费用由乙方承担。

3.租赁期间，乙方发现房屋及附属设施有损坏或故障时，应即时书面通知甲方，如因乙方未即时履行前述通知义务而致使损失扩大的，该损失扩大部分由乙方承担维修责任。

4.若房屋或其设施造成乙方人员、关联方及任何第三方造成财产或人身损害，或对园区公共区域或园区其他租户造成影响，乙方应当承担全部相关责任。若甲方或物业管理公司因此遭受任何损失或支付任何费用，乙方应当予以全额补偿或赔偿，不足额承担的，视为乙方构成重大违约行为。

5.因供水、供电公司停水、停电原因造成乙方任何损失，甲方不予承担。因供水、供电公司原因发生出租房屋内的任何停水、停电，及其他故障，由乙方直接向供水、供电公司及其他主管部门申报、维修，甲方或物业公司向乙方提供必要的协助和配合。

十、房屋的续租、转租

**（一）续租**

1.在乙方遵守并履行本合同条款的前提下，乙方有续期意愿的，须在承租期届满前6个月向甲方提供书面续租申请，双方可协商并重新签订房屋租赁合同。

2.若乙方在前述期限内未提出书面续租申请或在乙方提出续租申请后3个月内双方未签妥续租合同，可认定乙方不续租房屋，甲方有权对外进行招租。

3.若租赁期届满前3个月内，双方仍未达成房屋续租意向，乙方则应开始着手办理相关营业证照地址变更或注销手续，乙方完成上述事宜最迟不得超过本合同终止后30日，经甲方催告，乙方仍怠于办理或不办理的，每逾期一日，乙方应按合同终止时当月的日租金的2倍向甲方支付违约金。乙方未提供注销或变更登记证明的，甲方有权不退还乙方缴纳的租赁保证金。

**（二）转租**

未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租、分租给第三方，乙方擅自转租、分租给第三方的，也不得以任何方式将与该房屋相关的任何权益或权利授权给任何其他方。经甲方催告，乙方仍不整改的，视为乙方构成重大违约行为。

十一、双方的其他权利义务

**（一）甲方的权利义务**

1. 甲方有权根据园区的整体结构与布局安排，变更、修缮及临时封闭出租房屋所在建筑物公用区域及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空气调节设备等），变更出租房屋所在建筑物之公用区域整体结构、布局及安排；若甲方上述调整严重影响乙方经营，需事先与乙方沟通协商。
2. 保留甲方的管道与管线穿越出租房屋范围内的空间的权利。
3. 甲方有权在出租房屋所在公共区域（如外墙、屋顶）设置广告，并将所得收益用于公共设施的维护。
4. 对出租房屋所在建筑物的中庭、屋顶、车库、广场、通讯网络进行使用，并将所得收益用于公共设施的维护。
5. 甲方有权拆除影响经营场所外部美观的招牌和其他不当标志，乙方须无条件配合。
6. 甲方有权对出租房屋外立面形象、布置、商品陈列等提出整改意见，乙方应执行。
7. 甲方及物业公司有权对出租房屋及场地的卫生环境、水电、人员、消防等进行统一管理，乙方及乙方员工应服从管理。
8. 甲方有义务保证出租房屋所在建筑物的结构安全。
9. 甲方有义务为乙方所在的产业园区营造良好、积极、健康的文化氛围。
10. 甲方有义务协助乙方敦促物业公司保持出租房屋所在建筑物的公用区域及公共设施处于良好清洁的状态。
11. 甲方有义务或安排物业公司定期对出租房屋公共设施、设备等进行安全检查，乙方须无条件配合。

**（二）乙方权利及义务**

1. 乙方有权在遵守及履行本合同的条件下使用出租房屋而不受甲方的不合法的干扰。
2. 乙方有权要求甲方为所在园区营造良好的文化氛围。
3. 乙方有义务按时支付与本合同有关的租金、物业管理费、商业能源费、维修费、其他费用等一切费用。
4. 乙方有义务促使其雇员、代理人、承包商、承建商、供应商、推销商及顾客遵守及履行物业管理规定、房屋使用规定，并对该等人士违反本合同义务的行为承担责任。
5. 乙方有义务不以任何理由抵扣和拒付应当支付的租金、管理费及相关费用。
6. 乙方有义务及时书面告知甲方所发生与经营有重要关系的事项，包括公司管理人员变更；注册地址税务关系变更；派驻的代表人或负责人变更等重大事项。
7. 乙方有义务按照约定的方法使用出租房屋。
8. 本合同提前终止或租期届满前3个月内，双方仍未达成房屋续租意向，甲方安排租房意向方查看出租房屋，乙方应给予配合。
9. 乙方应对其使用承租房屋及区域的一切经营行为负责。如经营期间发行会员卡，储值卡等，房屋租赁期限届满或租赁合同提前终止的，乙方应提前90天公告告知顾客有关停止经营的信息并公示停业后会员卡、储值卡等余额的处理办法。乙方仍应负责所有储值卡会员的退赔及其他善后事宜，甲方对此不负任何责任。
10. 乙方所销售的商品或提供的服务、或乙方租赁区域内有关的任何行为/事件/纠纷引起的第三方人员死亡、人身伤害、个人的不适或不便、及任何财产的损失/损害导致的直接损失、间接损失均由乙方或责任人自行承担，与甲方无关，视为乙方构成重大违约行为。如果甲方因此遭受索赔、损失(包括因此而支付的律师费)和损害的，乙方应给予甲方全额补偿。本条款在本合同终止后仍然有效。
11. 乙方应依法自行办理与其营业有关的许可、批准或证照等相关手续；遵守与其经营活动有关的法律、法规和规定；应承担未获得政府有关部门经营许可所产生的后果。乙方不得利用或容许他人利用出租房屋做任何违法违规行为，也不得利用或容许他人利用出租房屋做任何不利于甲方或相邻房屋承租人的行为。因乙方（或其容许、利用的第三人）未按照国家法律法规规定合法经营，视为乙方构成重大违约行为。
12. 乙方应合理及正当地使用房屋及附属设施，避免房屋及设施的非正常损耗或损坏。乙方应保持出租房屋及附属设施处于清洁和正常运作状态，采取一切合理措施防止虫害（包括但不限于白蚁、老鼠及蟑螂的侵害），不随意排放污水或污染物质。
13. 乙方应合理及谨慎地使用公共区域（包括广场）及公用设施，遵守园区管理规定。未经甲方书面同意，乙方不得在出租房屋周围等公共地方搭建违章建筑，否则甲方有权予以拆除，拆除费用由乙方承担。
14. 未经甲方书面同意，乙方不得在园区其他房屋及公共区域进行粉饰装饰、不得以任何方式发布、张贴涂写广告；作出任何兜售、招徕行为；分发任何宣传册、名片或广告资料；设置人员拉客；开展任何促销活动。否则乙方应承担甲方终止该等活动、消除相关影响而产生的任何费用、成本。若甲方未终止该等促销活动，乙方应补偿甲方因配合该等活动而产生的任何费用、成本。
15. 乙方在租赁期间，需积极遵守及配合甲方及物业方发布的园区管理等各项制度，乙方不遵守或不配合，经甲方书面催告一次，乙方不回应或者仍不配合的，视为乙方重大违约行为。

十二、违约及责任

**（一） 甲方重大违约行为：**

1. 甲方无合法租赁权或超期签署租赁合同，导致乙方无法正常使用租赁房屋达30日的；
2. 在合同已签署且乙方已缴纳租赁保证金及首期租金后，甲方迟延交付出租房屋30日的；
3. 甲方无正当理由拒不承担公用设施部分的维修责任，影响乙方正常生产经营达30日的；
4. 甲方无正当理由拒不履行或未履行保持出租房屋所在建筑物结构安全的义务，使出租房屋出现结构安全隐患达30日的。

**（二）乙方重大违约行为：**

1. 乙方违反第十一条第（二）项及合同附件项下义务，经甲方书面催告一次，乙方拒绝履行或延迟履行义务或履行义务不够充分的，视为乙方重大违约行为；
2. 本合同项下第二条5点，第四条，第五条3点，第六条（一）2点、6点，第六条（六），第七条5点、6点，第八条2点、5点，第九条4点，第十条（二），第十一条（二）、第十三条，第十四条及其他条款明确约定为“视为重大违约行为”的情形。
3. 乙方违反甲方或物业管理公司规章制度，经甲方书面催告一次，乙方拒绝整改或延迟整改或整改不够充分，视为乙方重大违约行为。
4. 乙方违反合法经营规定，自身（或容许、利用他人）从事违法活动的，被有关部门责令停业整顿、暂扣营业执照、吊销营业执照，经15日仍未解除的；
5. 乙方违法违规经营被有关主管部门依法查处或被媒体曝光，严重损害甲方商业信誉的；
6. 乙方因自身经营行为导致其他方在园区范围内静坐、示威、聚众声讨等行为，损害甲方园区形象的；
7. 乙方违规违约使用房屋，致使房屋或设备严重损坏，经甲方要求整改拒不整改的，或甲方整改后，乙方拒不付费的；
8. 乙方从事生产经营必需的经营资质、执照失效，或被吊销，使乙方不再具有从事经营活动的合法资质、资格的；
9. 乙方收到足以影响本合同正常履行的诉讼保全裁决书、强制执行申请书，或乙方已发出破产宣告的申请书的；
10. 乙方实际控制人与合同签约人在乙方组织结构及管理团队中发生根本性变化（退出经营、失去控制权等），未提前通知甲方的。
11. 乙方开业后，应履行合法、持续经营义务，无正当理由中断经营连续超过15天或一年累计超过30天的，视为乙方重大违约行为；
12. 乙方、乙方人员及关联方，不得发布不利于甲方或增加甲方负面评价的言论，因上述人员发布的言论，给甲方造成不良影响或任何损失的，乙方应立即停止侵害、赔礼道歉、消除影响，经甲方书面警示一次后，乙方拒不配合的或停止侵害、消除影响不够充分的，视为乙方重大违约行为。

**（三） 甲方违约责任**

如甲方发生上述重大违约情形，致使乙方无法在出租房屋正常营业达30日的，乙方有权单方解除本合同，并要求甲方双倍返还租赁保证金，并退还未使用的房屋租金和相关预缴费用。

**（四）乙方违约责任**

如乙方构成重大违约行为，甲方有权单方终止本合同，且甲方不承担单方终止合同而产生的违约责任及损害赔偿责任，甲方有权扣除乙方支付的全部租赁保证金，有权不退还乙方已支付但未使用的房屋租金及其他预付费用，有权主张双倍租赁保证金为违约金，如仍不足弥补由此造成之经济损失的，甲方有权向乙方追偿，赔偿金额以实际损失为准，主张权利所产生的费用由乙方承担。

**（五）逾期支付费用的违约金**

如乙方逾期支付租金、租赁保证金等其他乙方应付费用，每延期一日，甲方有权每日按乙方拖欠租金总额的 3 ‰要求乙方支付违约金，直至乙方实际付清之日止。乙方应承担甲方主张权利所支出的成本费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费等）。

十三、反贿赂反贪污条款

1. 甲乙双方清楚并承诺将严格遵守中华人民共和国反贪污贿赂的有关法律规定，双方均清楚任何形式的贿赂和贪污行为都将触犯法律，任何一方违反规定都将受到法律严惩。
2. 甲方经办人或其他相关人员索要或接受合同约定外的明扣、暗扣、好处费、现金、有价证券、购物卡、实物、礼品、请吃、旅游等形式的不当利益，均是严重违反甲方公司制度和国家法律的行为，一经发现，应无条件接受甲方公司制度和国家法律的惩处。
3. 如乙方或乙方经办人或其他相关人员给予甲方经办人或其他有关人员本协议第十三条第2点所列示的不当利益，一经发现，视为乙方重大违约行为。
4. 本条所称“其他有关人员”是指甲乙双方及经办人以外的，与合同有直接或间接利益关系的对象，包括但不限于员工、临时工、劳务工、亲友、熟人、顾客等具有某社会关系或法律关系的人或组织。
5. 举报途径：

通信地址：武汉市江岸区汉黄路32号良友红坊文化艺术社区B9栋（甲方经营地址）

电话及电子邮箱：027-82961866 328504146@qq.com

十四、保密条款

1. “保密信息”包括但不限于本合同及附件内容；甲方未主动公开披露的房屋信息（包括但不限于房屋性质、房屋状态、房屋权属等）、各项优惠、付款方式、付款条件、租赁金额、租赁期限等；一方为履行本协议各项义务，披露予另一方的内部文件、资质文件、人员信息、财务信息等；甲乙双方签署的任何书面文件、往来电子沟通记录等。
2. 在租赁关系磋商、订立、履行及终止期间，一方对获知另一方的保密信息负有保密义务，未经另一方书面同意，不得向公开平台、关联方及其他第三方泄露。
3. 一方应妥善保管从另一方获取到的任何信息资料；双方租赁关系终止时，一方应即时删除保管的另一方的任何信息资料。
4. 若乙方及其员工、关联方违反保密义务或者未尽到保管义务，给甲方造成影响，经甲方书面或口头警告一次，乙方仍不采取停止侵害、赔礼道歉、消除影响等挽救行为的，视为乙方重大违约行为，除须承担合同约定违约责任，甲方有权追究乙方直接损失、可得利益损失及名誉损失。
5. 若乙方及其员工、关联方前述行为是发生在合同磋商阶段或合同终止之后，甲方除有权追究乙方直接损失、可得利益损失及名誉损失外，还可向乙方主张双倍租赁押金金额的违约金。
6. 本条款具有独立效力，不因主合同终止或无效而无效。

十五、不可抗力

（一）不可抗力事件是指无法预见、无法避免和无法克服并对本合同的履行产生实质性影响的事件和情况，包括但不限于：

1.战争、暴动或军事行为；

2.政府主权行为（如规划调整、征地拆迁等）；

3.地震、火灾、雷电、暴风雨、台风、水灾、山崩、地陷、白蚁或其他自然灾害；

4.罢工、停工；

5.恐怖活动；

6.传染病或防疫隔离等重大突发公共卫生事件；

（二）因不可抗力或意外事件导致出租房屋所在建筑物或其一部分无法使用（房屋倒塌等客观使用不能）的，导致本合同无法正常履行期限可能或实际长达30天以上，则本合同自动解除，双方互不承担任何违约责任，但乙方仍须结清合同项下约定的应付费用。

（三）假如在租期内，房屋或房屋的任何部分受不可抗力毁坏或损害，致令房屋不适宜使用时，经乙方向甲方申请，甲方书面确认的，可暂停支付相应租金，直至房屋可以重新使用。

（四）因房屋或房屋任何部分受不可抗力毁坏或伤害，甲方确认无法维修至可使用状态或维修成本巨大的，可不再履行维修义务，本合同自动解除，甲方无须承担违约责任。

十六、交还房屋

**（一）交还日期**

1.本合同租赁期满时双方未续约，则乙方应当于租期期满之日交还房屋。

2.若本合同提前终止的，则乙方应当在终止之日起10天内交还房屋。

**（二）交还状况及装修和附属设施的归属**

除甲方另行书面确认同意保留的装饰、装修及安装、改造的设施设备外，乙方应将租赁房屋及设施设备恢复原状（不包括使用自然损耗）后交还甲方。否则，均视为乙方已放弃租赁房屋内的装饰、装修及安装、改造的设施设备的所有权，并放弃就装饰、装修及安装、改造设施设备而发生的费用要求甲方赔偿或补偿，同时甲方为使租赁房屋及设施、设备符合交还条件而发生的费用，由乙方承担。

**（三）查验通知及接收**

1.乙方应当在交还日期当天或之前通知甲方或物业公司验房，甲方或物业公司应当按照该通知的时间前往现场查验及接收出租房屋。

2.甲、乙双方应依照房屋可出租状态及第十六条（二）款的规定移交和查验出租房屋；

3.经甲方对房屋进行验收合格后，同时乙方已结清所有应付款项（包括但不限于租金、物业管理费、商业能源费、其他费用、损害赔偿金、违约金等）后，甲、乙双方填写《退租清单》，乙方即完成其房屋移交之义务。

**（四）逾期交还的后果**

乙方须按时腾退出所租赁房屋，未经甲方书面同意，无论何种原因乙方逾期交还房屋，均属无权占用房屋，经甲方书面催告一次，乙方仍不腾退的，甲方有权自行收回该租赁房屋，并有权收取其无权占用房屋期间的房屋占用费，即占用费=日租金标准\*2\*无权所占用天数，且甲方有权向乙方主张房屋占用费等一切成本开支（包括但不限于甲方主张占用费所付出的诉讼成本、律师费等），甲方自行收回房屋所导致的乙方一切损失由乙方自行承担。

十七、关于物业服务

1.关于出租房屋的物业服务，甲方将委托物业公司提供园区整体物业服务，乙方同意与上述物业公司签署物业管理合同，物业管理合同为本合同的关联合同；

2.乙方同意物业管理公司拥有根据物业费使用情况及结合市场行情，合理调整物业费的权利。

3.乙方应根据物业管理处的要求支付物业费，若有预付的，则应按新的物业费标准补算，多退少补。

十八、合同的变更和解除

1.若乙方行为不构成重大违约行为，但甲方已对乙方继续履行合同的能力或诚意失去信任时，甲方可提前90天可向乙方发出解除本合同的通知，甲方不承担解除合同的违约责任及损害赔偿损失，但乙方缴纳的租赁保证金在扣除相关费用后的剩余部分及未使用的租金甲方应予退还。

2.经双方协商一致，达成的合同变更或解除行为，以双方协商结果为准。

十九、争议的解决

1.本合同的效力、解释和执行受中华人民共和国法律、法规管辖。租赁期间，甲、乙双方可就本合同未尽事宜，另行作出补充。

2.如发生纠纷，双方应通过友好协商解决。协商解决不成的，任何一方均可向本租赁房屋所在地的有管辖权人民法院提起诉讼。

二十、通知及文件送达方式

（一）按照本合同要求由任何一方发出的通知（包括解除合同通知），票据、结账单、消息、传票、诉讼文件或其他法律程序之陈述等联系文件，投递到另一方在本合同所留通讯地址或实际经营地址，便视为有效送达。通知被视为送达的日期应按如下方法决定：

1.专人递交的通知在专人递交之日视为有效送达；

2.以快递发送的通知于发送后第3日视为有效送达；

3.一方可在当地发行的报刊上刊登公告，报刊刊登公告的第2日即视为有效送达，双方还可在出租房屋的显要位置张贴通知，通知张贴的第2日即视为有效送达。

（二）因一方签署的地址错误、拒绝签收等非寄送方及邮递单位原因导致另一方未收到通知的，视为送达。

二十一、合同生效

1.本合同经双方盖章或授权代表签署后成立并生效。本合同的附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同一式叁份，甲方执贰份、乙方执壹份。

2.双方确认是在充分阅读并理解本合同条款之后，经平等协商一致而订立本合同。

(以下无正文)

附件:

附件1：安全及消防责任书

附件2：双方证照（三证合一的营业执照），自然人承租的应提供本人身份证复印件

附件3：租赁房屋的具体位置及平面图

附件4：交付标准

附件5：保密协议

附件6：反贪污反贿赂协议

【签署页】

本合同双方的正式授权代表于下述日期签订本合同，以昭信守。

甲方（签章）：武汉良友红坊文化产业发展有限公司 乙方（签章）：

授权代表： 授权代表：

联系电话： 联系电话：

日期： 日期：

附件1：

安全及消防责任书

甲方（出租人）：武汉良友红坊文化产业发展有限公司

乙方（承租人）：

本责任书旨在确保武汉市江岸区汉黄路32号-良友红坊文化艺术社区房屋的消防和安全，维护房屋业主、全体使用者的整体利益；乙方所承租汉黄路32号的 栋 室房屋（以下简称“出租房屋”）, 根据“谁使用，谁负责”的原则，由甲、乙双方签订本责任书，双方共同保证做好如下事宜：

一、甲、乙双方应当履行的安全和消防职责：

1、租赁期内甲、乙双方必须严格遵守和执行国家和本市有关安全、消防和环境保护的法律、法规和标准。

2、甲、乙双方都应建立、健全安全和消防管理规章制度及定期检查、安全教育等制度。

二、甲方应当履行的安全和消防职责：

1、甲方应制定汉黄路32号房屋的消防安全管理制度，实行消防安全责任制。

2、组织消防安全检查，发现事故隐患的，应按照管理职责，督促乙方落实整改。

3、组织消防及安全宣传教育和消防安全培训。

4、按照国家有关规定在汉黄路32号房屋内公共部位配置消防设施或器材、设置消防安全标志和消防安全疏散标志，并定期组织检查、维修。

5、进行租户施工过程中的消防管理工作。若发现租户存在安全和消防事故隐患的，及时告知租户消除隐患，并根据需要及时向当地有关部门报告。

6、保障疏散通道、安全出入畅通，制定灭火和应急疏散预案，定期组织消防演练。

7、建立消防安全管理档案。

三、乙方应当履行的安全和消防职责：

1、严格遵守安全和消防等有关法律、法规和甲方制定的相关制度，制定出租房屋的安全和消防管理规章制度，接受并服从甲方的日常监督、检查和指导。乙方应制订应急救援、疏散和灭火预案。

2、对出租房屋进行的装修和设备安装应符合有关安全技术标准和消防安全规定，不得破坏建筑结构。

3、乙方自行承担并负责处理在出租房屋内发生安全和消防事故、环境污染事故。

4、不得从事或加重对汉黄路32号房屋有环境污染的一切经营活动，污染物排放应符合国家和本市标准。不能随意倾倒危险废液、废渣等（由环保部门指定有资质的单位处理）；不得在汉黄路32号房屋范围内焚烧木屑等固体垃圾。

5、乙方应经常对该房屋进行安全和消防自查，并接受地区政府部门、业主、甲方或物业管理公司就安全和消防防范工作的检查。对检查出的隐患必须立即进行整改，并根据有关规定承担相关的罚款或其他处罚（如有）。

6、加强对乙方工作人员安全、消防以及环境保护等的日常教育和培训，根据需要按有关规定配备合适的管理人员，该等管理人员应持有《建构（筑）消防员操作证》等相关资格证书。

7、积极参加或配合甲方或物业管理公司组织的消防演练，并积极参加甲方、业主或物业管理公司召开的安全和消防会议。

8、及时向甲方或物业管理公司反映安全或消防隐患。

9、严禁将易燃、易爆物品携带或存放在出租房屋内或汉黄路32号良友红坊文化艺术社区房屋范围内。

10、不得占用消防通道或其他公共部位堆放物品。

11、不得在出租房屋内超负荷使用电器，使用电器过程中应注意防火、严禁私放乱接。

12、教育下属员工，不得破坏汉黄路32号良友红坊文化艺术社区房屋及该房屋内的安全及消防设施，不得随意变动或损坏有关器材或涂污安全标志。

13、乙方应在出租房屋内配备必要的灭火器材，并按规定要求放置逃生指示牌。

14、出租房屋为乙方的安全及消防责任区域，乙方（个人）或乙方（公司）之法定代表人为该房屋的防火责任人，若因下属员工过错，违反消防安全规定而令该房屋发生火灾的，应承担法律责任。本责任书签署人已明确本人的权利和责任。

四、甲、乙双方同意，本责任书未尽事宜，按照《中华人民共和国消防法》及武汉市有关消防法规的规定执行。

五、乙方同意甲方可授权物业管理公司履行本责任书项下的部分或全部甲方职责。

六、本责任书一式叁份，甲方贰份，乙方壹份。

甲方：武汉良友红坊文化产业发展有限公司 乙方：

授权代表： 授权代表：

日期： 日期：

附件2：双方证照



附件3：租赁房屋的位置及平面图

该房屋座落于 栋 室（详见平面图）。该房屋所在楼宇的编号、楼层、单元编号为甲方自行编排，乙方不会因为该编排与实际之间有差异，而向甲方提出任何索赔要求。甲方有权根据需要更改楼宇或单元编号。

 该房屋建筑面积约为 平方米。

平面图：



附件4：交付标准

经双方协商，甲方将按如下标准向交付乙方出租房屋：

* 墙面、地面、天花：乙方已明确知晓并同意按房屋现状交付。
* 消防设施：承租区域消防基础设施由乙方改造，改造方案事前征得甲方(出租方)同意,在符合消防要求基础上完成改造，并由乙方自行办理二次消防验收手续。
* 供电系统：办公按75W/㎡，商业按150W/㎡额定配置，超出供电需求，需缴纳电力增容费 （按1500元/KVA计算），出租方为出租房屋内设置独立配电箱，内部线路租户自行施工。
* 通讯系统：客户自行报装（园区设置了电讯基站）
* 给水、排水：在允许设置卫生间的单元，可双方协商给、排水点位，建筑墙体外由出租方施工，建筑内由租户施工。

附件5：

**保密协议**

甲方（出租人）：武汉良友红坊文化产业发展有限公司

乙方（承租人）：

鉴于乙方拟承租甲方园区房屋，双方在磋商、签订及履行阶段，均需互相披露有关信息，故双方就保守因此获悉的对方的“保密信息”达成一致，并签订如下协议：

1.本协议所指“保密信息”包括但不限于本合同及附件内容；甲方未主动公开披露的房屋信息（包括但不限于房屋性质、房屋状态、房屋权属等）、各项优惠、付款方式、付款条件、租赁金额、租赁期限等；一方为履行本协议各项义务，披露予另一方的内部文件、资质文件、人员信息、财务信息等；甲乙双方签署的任何书面文件、往来电子沟通记录等。

2.本协议所指“关联方”是指一方的管理层、正式员工、临时用工、劳务用工、亲朋好友、熟人等存在某社会关系的人或组织。

3.在租赁关系磋商、订立、履行及终止期间，一方对获知另一方的保密信息负有保密义务，未经另一方书面同意，不得向公开平台、关联方及其他第三方泄露。

4.一方应妥善保管从另一方获取到的任何信息资料；双方租赁关系终止时，一方应即时删除保管的另一方的任何信息资料。

5.若乙方及关联方违反保密义务或者未尽到信息保管义务，给甲方造成影响，经甲方书面或口头警告一次，乙方仍不采取停止侵害、赔礼道歉、消除影响等挽救行为的，视为乙方重大违约行为，除须承担主合同约定违约责任外，甲方有权追究乙方直接损失、可得利益损失及名誉损失。

6.若乙方及关联方前述行为发生在合同磋商阶段或合同终止之后，甲方除有权追究乙方直接损失、可得利益损失及名誉损失外，还可向乙方主张双倍租赁押金金额的违约金。

7.本保密协议自双方盖章或授权代表签字之日起成立并生效，且独立具有效力，不因主合同终止或无效而无效。

8.本保密协议一式叁份，甲方贰份，乙方壹份；双方发生争议的，由租赁房屋所在地法院管辖。

甲方： 乙方：

授权代表： 授权代表：

日期： 日期：

附件6

**反贪污反贿赂协议**

甲方（出租人）：武汉良友红坊文化产业发展有限公司

乙方（承租人）：

1.甲乙双方清楚并承诺将严格遵守中华人民共和国反贪污贿赂的有关法律规定，双方均清楚任何形式的贿赂和贪污行为都将触犯法律，任何一方违反规定都将受到法律严惩。

2.甲方经办人或其他相关人员索要或接受合同约定外的明扣、暗扣、好处费、现金、有价证券、购物卡、实物、礼品、请吃、旅游等形式的不当利益，均是严重违反甲方公司制度和国家法律的行为，一经发现，应无条件接受甲方公司制度和国家法律的惩处。

3.如乙方或乙方经办人或其他相关人员给予甲方经办人或其他有关人员本协议第2条所列示的不当利益，一经发现，则按以下规定执行：

（1）甲方有权单方解除本合同并要求乙方按租赁押金双倍赔偿，且不退还未使用的房屋租金和相关预缴费用；

（2）乙方或乙方经办人或其他有关人员的行为构成犯罪的，甲方可提请司法机关调查处理，依法追究其法律责任。

本条款未尽事宜，参照适用主合同违约责任条款。

4.本条所称“其他有关人员”是指甲乙双方及经办人以外的，与合同有直接或间接利益关系的对象，包括但不限于员工、临时工、劳务工、亲友、熟人等具有某社会关系的人或组织。

5.举报途径：

1. 通信地址：武汉市江岸区汉黄路32号良友红坊文化艺术社区B9栋（甲方经营地址)
2. 电子邮箱： 027-82961866 328504146@qq.com

甲方： 乙方：

授权代表： 授权代表：

日期： 日期：