

合同编号：_____

资产编号：_____

湖南省新华书店有限责任公司

物 业 租 赁 合 同

(2018 年版)

签订时间：2019 年 2 月 1 日

物 业 租 赁 合 同

第一部分 专用条款

甲方（出租方）：湖南省新华书店有限责任公司衡阳市分公司

乙方（承租方）：宁秀英

地 址：湖南省衡阳市珠晖区东风支路 67 号 2 栋 1 单元 102 户

法定代表人

或负责人：**宁秀英**

乙方：（承租人）：宁秀英

身份证号码：43040219611103306X

根据《中华人民共和国合同法》及国家、省、市对房屋租赁的有关规定，甲、乙双方经协商一致，就房屋租赁事宜，订立本合同。

第一条 租赁房屋坐落

一、租赁物业名称：东方书城二、三楼（含一楼东方书城员工通道）（以下简称“该物业”或“租赁物业”）。

二、租赁物业地址：衡阳市珠晖区东风路 15 号。

三、租赁物业建筑面积：1448.38 平方米（租赁范围见本合同附件，具体租赁面积按产权登记面积为准）。使用面积：办公 1200 m²，门面 0 m²，仓库 0 m²。

第二条 租赁期限

一、该物业租赁期为 五 年，自 2019 年 2 月 1 日起至 2024 年 1 月 31 日止。租赁期届满后，甲方有权收回上述物业以及双方所约定的附属资产，乙方应如期及时将该物业及附属资产完好交还给甲方。

乙方如需继续承租上述物业，须于本合同约定的租赁期限届满前三个月，向甲方提交续租的书面申请报告，在同等条件下，甲方可优先考虑出租给乙方。

二、甲方同意自本合同签订之日起，免去乙方 个月的租金作为乙方承租装修改造期，免租期为 年 月 日起至 年 月 日止。租金计取起止时间：自 2019 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日止（共计 60 个月）。

三、如因甲方的上级主管部门进行重大经营方向调整或者上述物业所在地的政府及有关部门进行城区规划调整等因素，致使本合同无法继续履行的，本合同提前终止，甲方无需给予乙方任何形式的补偿或赔偿，且无需承担任何违约责任，乙方对此认可并不持任何异议。

第三条 租赁价格及递增比例

一、租金：合同期内年租金（含税）为 **人民币 158400 元/年（大写：人民币壹拾伍万捌仟肆佰元整）**。租金不包含物业管理费、空调费、水电费等其他费用。

二、租金递增比例。从第 二 年起，租金在上一年度基础上递增 2%。

第四条 支付方式和支付时间

一、支付方式：银行转账或刷卡支付。甲方在收到乙方租金后，应及时开具发票（专票 ☐ 普票 ☒）交付给乙方。发票税率如有变动，将按照国家最新税率计税，合同总金额不变。

二、在本合同签署前，乙方已了解租赁物业的物业管理方制订的与租赁物业有关的一切规章制度及管理规定（包括但不限于：物业管理费、空调费、水电费、停车费等各项费用的收费标准），乙方签署本合同，即意味着乙方同意遵循物业管理方制订的所有规章制度及管理规定（包括：物业管理方今后适时修改的规章制度及管理规定）。

三、支付时间：乙方按季向甲方支付租金，第一季租金应于本合同签订后三日内向甲方支付，从第二季开始，每季租金的支付时间为1月、4月、7月、10月的25日前。

第五条 履约保证金

一、乙方须于本合同签订当日，向甲方一次性支付履约保证金人民币贰万陆仟肆佰元整（¥ 26400.00），履约保证金不是乙方预付租金、物业管理费、宣传推广费（如有）、公用事业费用或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。

二、如乙方违反本合同规定，包括但不限于乙方未按本合同的约定交纳租金、物业管理费、公用事业费用、违约金、损害赔偿金及其他乙方应当支付的费用，或因乙方故意或过失的行为，对租赁房屋和/或租赁房屋所属甲方物业的设施、设备造成损害，从而给甲方造成经济损失的，则甲方有权以履约保证金抵扣乙方应付款项，或作为甲方因此而遭受损失之赔偿，或根据本合同约定不予返还。

甲方扣除部分或全部履约保证金的，应以书面的方式通知乙方。保证金金额不足抵扣的，乙方应在收到甲方书面通知后的十五日内补交该差额。如乙方未及时履行上述补足义务的，乙方除须继续履行外，每逾期一日，乙方还须按应补足而未补足金额的千分之三（3‰）向甲方支付违约金。履约保证金因上述扣除而不能达到合同约定标准的，乙方应在接到甲方向其发出的书面通知后十五日内将履约保证金予以补足至本合同约定的标准。如在租赁期限内，因乙方的原因导致本合同无法继续履行或因乙方违约导致甲方解除本合同的，则甲方有权不予退还履约保证金，同时，乙方还应按本合同约定的其他条款向甲方支付违约金并承担其他违约责任。双方同意，甲方亦有权选择以履约保证金抵作租赁期限内任何时间乙方所欠的租金、物业管理费、宣传推广费（如有）及其它应缴费用。

三、租赁关系终止时，除本合同及双方另有约定外，甲方将在乙方满足下列全部条件后十五日内，把乙方已付的履约保证金或其余额无息退还给乙方：

1、乙方已按照本合同的约定，将符合本合同附件或甲方认可状态的租赁物业完整交还甲方；

2、乙方已按照本合同的约定缴清全部应交纳的费用，包括但不限于应交纳而未交纳的租金、物业管理费、宣传推广费（如有）、公用事业费用、违约金、损害赔偿金及由此产生的追索费用；

3、乙方办妥注销或变更以租赁物业为注册地址或营业地址的工商手续；

4、乙方已全部履行完其在本合同项下的所有义务。

第六条 租赁用途

一、甲方同意乙方租赁该物业用于 宾馆 使用。在本合同租赁期内乙方向甲方承诺：乙方遵守国家法律、法规和该房屋所在地有关房屋使用和物业管理的规定，合法使用和经营。乙方租赁物业系用于生产经营活动的，相关营业执照以及规划审批、环保、消防、卫生许可证、综合治理、计生管理、娱乐和足浴等特种行业的相关证照等，均由乙方自行办理并承担所有费用。

二、该物业只供乙方 开办宾馆 使用，未征得甲方书面同意，乙方不得擅自改变所约定的用途，否则，甲方有权解除本合同，由此给甲方所造成的一切损失，全部由乙方负责赔偿。

三、未征得甲方事先书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租租赁物业或其中任何部分，或以借用、共用、委任、联营、将业务承包他人或特许第三方经营或管理该租赁物业等其他任何方式，以致任何非本合同当事人在租赁期内取得、使用或占用租赁物业或其中任何部分，否则甲方有权解除本合同。未征得甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利和义务全部或部分转让给他人，也不得将租赁物业与他人承租的物业进行交换使用。

四、经甲方书面同意转租或合作经营的，转租合同期限不得超过本合同的期限，乙方应保证其转租人不将转租租赁物业再行转租。即使在甲方书面同意乙方的转租、共用及合用等行为时，乙方也不因转让、转租、公用和合用等行为而减免乙方应承担的本合同的义务。乙方有义务督促转租人、共用人、合用人履行本合同项下的关于物业使用的一切规定，并由乙方对转租人、共用人、合用人使用租赁物业的行为向甲方承担连带责任。

五、经甲方书面同意乙方就该租赁物业进行合作经营、或委托第三方经营或管理该租赁物业的，乙方须向甲方提供法律文件、双方协议等甲方认为需要提供的全部相关资料备案后方为有效。否则，视为甲方未同意。

六、乙方承诺并保证：在乙方退租时（包括合同提前解除、终止等），乙方与他人的合作经营项目（如有）随本租赁合同的解除、终止等一同自行终止，由此所产生的一切纠纷，由乙方自行负责并承担相应的法律责任，概与甲方无关。

第二部分 通用条款

第七条 合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

一、本专用条款；

二、本通用条款及其附件；

三、租赁物业的移（接）交清单及图纸、图片；

四、双方会议纪要或经双方认可签字的往来文件

五、其他合同文件。在合同订立及履行过程中形成的与合同有关，且经双方确认的文件均构成合同文件组成部分。上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所做出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

第八条 甲方以房屋现状出租,乙方在承租前对房屋现状已经进行了实地勘察,也有了全面了解,并同意按现状承租。乙方应根据自身经营需要,在满足国家相关法律法规要求及相关消防安全标准的前提下合法经营和使用(合同期内,由于国家及地方政府、相关职能部门提高相关标准,需要增加的设施,由乙方自行解决)。乙方对于该物业的现状(包括但不限于:该物业本身的自然物理状况,该物业内的装修、设备、设施、附属物、添附物、公用设施、配套设施的状况;该物业的周边环境、交通道路、出入口、停车情况及相邻物业的情况、物业管理规定等)均无异议。

第九条 承租房屋内配套的机械设备与设施(含电梯、变配电、暖通(空调)、消防等),在交接时,双方应对设施进行检查验收,对设备进行运行实验,对数量、规格、运行状况进行登记造册,有必要时可进行拍照留存;退租时以此作为退租交接验收的依据。相关资料经双方签字认可后,作为本合同附件予以保存。

第十条 乙方必须依照国家法律、法规,办理营业执照、环评、消防、卫生许可、计生管理等相关行业证照或从业资质合法经营,并承担所有相关费用,服从当地政府职能部门的行政管理。

第十一条 租赁期间,乙方因债务、经营矛盾或其他原因引起的一切纠纷与甲方无关,甲方概不承担任何责任。甲方因此而承担的任何责任均有权向乙方追偿。

第十二条 租赁期间,乙方聘用人员的一切费用及所产生的劳动纠纷由乙方自行负责承担。

第十三条 乙方必须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》,不得出售假冒伪劣商品,确保销售产品质量,并承担相应质量责任。若乙方违反相关法律法规,由乙方承担全部责任。由此造成甲方信誉损害的,甲方有权追究乙方的相关法律责任。

第十四条 乙方必须严格遵守《广告法》及相关法律法规,不得做虚假宣传或侵犯他人知识产权的广告。乙方在本承租物业或其他媒介作任

何与甲方有关的宣传推广活动时，须提前将广告内容、活动情况等相关信息书面告知甲方，经甲方书面确认后方可实施。如乙方在对外宣传活动中出现有损甲方形象及利益，或者侵犯第三人知识产权的，相关法律责任由乙方全部承担。

第十五条 在承租物业内，因乙方管理不善或其他原因，给第三人造成人身或财产损害的，由乙方承担全部赔偿或补偿责任。

第十六条 乙方应做好自然风险防范。承租期内发生的自然灾害(包括但不限于：虫灾、旱灾、风害、雪冰害、雨水、洪涝等)，如造成人身安全责任事故或经济损失的，全部由乙方自行负责。

第十七条 承租期内，如遇政府(包括市政、公路、电信、供水、供电、供气等公共设施部门)进行道路(街道)、水电气改造，给乙方带来经营不便或经营损失，由乙方自行向当地政府或相应改造部门进行协调处理，乙方对此无异议，并承诺不得向甲方提出延长租期或减免租金的要求。

第十八条 相关费用约定

一、从租赁之日起(含免租装修期)，乙方使用租赁房屋所发生的水、电、煤气、空调、通讯、网络、有线电视、物业管理等费用均由乙方承担，自行向相应服务单位缴纳；由甲方代收代缴的，乙方在收到甲方缴款通知单后三日内支付。

二、租赁期间，乙方应承担相关部门征收与使用租赁房屋有关费用。包括但不限于：环境卫生、治安、城管、租赁管理费等。

三、因乙方未缴纳相关费用，而被停止服务或被行政处罚的，由此造成的一切责任与经济损失全部由乙方承担。

第十九条 本合同签订后，自甲方将房屋移交给乙方之日起，承租房屋的安全管理责任，以及经营活动中的一切安全责任全部由乙方承担。甲方因此而承担的任何责任，由乙方予以赔偿。如因乙方未尽到上述安全责任义务而导致甲方遭到任何第三方的追责或导致甲方因此蒙受任何

损失的，由乙方承担由此产生的全部赔偿责任。

第二十条 承租时移交

甲方在收到乙方首期租金和履约保证金后 5 个工作日内，应将租赁房屋移交给乙方。移交时，双方派代表进行当面交接，并签署《房屋（设备）交付确认书》。非甲方原因，乙方超过甲方通知的交付日十日仍未办理完毕验收、交接手续，则甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，并有权追索因乙方的该等行为给甲方所造成的一切损失。

第二十一条 房屋修缮与机械维修

一、租赁期内，房屋的结构性大修费用由甲方负责。

二、租赁期内，乙方租赁范围内日常的电路管线、供水排水管道、门窗、墙地面维修由乙方负责，其费用由乙方承担。

三、租赁期内，乙方独立使用的设备设施，其维修维护费用，全部由乙方负责。与其他租赁人共用的设备设施维修维护费用，原则上由甲方负责维修维护，其费用由各承租人分摊承担。

四、因乙方管理使用不当造成的房屋或设备设施维修及费用，全部由乙方负责；由此给甲方造成损失的，由乙方承担相应的赔偿责任。

第二十二条 装修、改造与新建项目

一、租赁期内，乙方如需对承租房屋进行外观装饰、内部装修、大型设备设施升级改造、新增大型设备，消防系统、水电管线大面积调整改造等，均需出具正规图纸和施工（改造）方案，报甲方负责人签字和单位盖章同意后，方可组织（安装）施工。

二、租赁期内，乙方如需在承租房屋周边的甲方场地内，新建（扩建）临时房屋、过道（走廊）等建筑物或搭建其他构筑物的，均需出具正规图纸和施工（改造）方案，报甲方负责人签字和单位盖章同意，如需签订补充协议的，须在签订补充协议后，方可组织（安装）施工。装修改造过程中，与周边相邻单位及个人的协调沟通，均由乙方自行负责，

由此所产生的一切费用（包括噪音、排烟、排污、给排水、违建等引起的罚款、赔偿等）均由乙方自行承担。给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

三、承租期内，乙方所实施的所有装修、改造、新建项目，按国家规定需报请相关职能部门审批的，乙方必须按规定申报，报建审批的相关税与费全部由乙方承担。如需报建而未报建的，由此造成的相关责任及后果，全部由乙方独自承担。因此给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

四、承租期内，乙方根据自身经营需要进行的装饰装修、设备设施改造或增加，新建（扩建）项目等全部费用均由乙方承担。租赁期满后，如乙方不再承租，本着“来装去丢”的原则，乙方不得故意损坏、拆除或作价给下一个承租人，须全部无偿移交给甲方，甲方对此不作任何补偿。

五、承租期内，乙方未得到甲方书面许可，私自在承租房屋周边的甲方场地内，新建（扩建）临时房屋、过道（走廊）等建筑物或搭建其他构筑物的，甲方有权要求乙方无条件拆除，乙方对此无异议。由此被相关行政职能部门处罚的，全部由乙方独自承担。因此导致甲方被相关行政职能部门处罚或给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

六、乙方进场装修、改造所产生的垃圾，应按物管（或甲方）指定的临时堆放点堆放，并及时自行运走，相关费用由乙方承担。

七、承租期内，乙方装修改造所实施的所有项目，任何情况下不得破坏房屋的建筑结构，亦不得对公用设施、公共管网造成任何不利影响；否则，由此造成的一切安全责任和经济损失全部由乙方承担。

八、乙方如在承租期内加装设备或对设备进行升级改造，其工作完成后，须提供相应的设备使用说明书、保修卡、购置票据等资料的复印件给甲方备案存档。

九、甲方考虑该物业使用年限问题，已在租赁价格、装修时间上予以优惠，乙方承诺在租赁期内不再以任何理由，要求甲方对该物业实施非结构性大修之外的维修（包括主张支付维修费用等）。

十、乙方在装修改造新建过程中，应对乙方人员及施工人员进行安全教育，并自行采取充分有效的安全防护措施，做到安全施工。并自行做好安全保卫和防火、防盗、防爆、防水、防哄抢工作。如因乙方施工原因给甲方或其他方造成人身伤害或财产损失，乙方须承担由此产生的一切责任并赔偿由此给甲方或其他方造成的一切损失。

十一、乙方在装修改造新建过程中，不得阻碍通道、不得占用第三方的场地或公共场地，不得破坏已有的设备设施、线路管网、建筑物；否则，由乙方负责修复且须赔偿由此给甲方或第三方造成的一切损失。

十二、乙方在装修改造过程中，一切安全事故（包括但不限于人身安全、消防安全等）均由乙方自行负责，甲方对此概不承担任何法律责任和经济补偿。无论该装修、改造是否得到甲方的同意，甲方对乙方因此蒙受的损失概不负责。

十三、乙方违反上述约定，经甲方责令整改后仍不予纠正的，甲方有权解除合同，并不予退还履约保证金，由此给甲方造成其他损失的，由乙方负责赔偿。

第二十三条 退租时交接

一、乙方应于租赁期届满之日或本合同提前终止之日起十日内向甲方返还租赁物业、交还租赁物业所有相关钥匙及复制件(如有)，并与甲方共同验收租赁物业及附属设备、设施。乙方逾期不返还租赁物业的，除承担原租赁合同价格的租金外，乙方应按本合同第二十五条第三款的标准另行支付占用使用费，同时，乙方还应承担租赁物业在占用期间内所发生的一切其他费用，如因此造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

二、在本合同租赁期限届满（包括本合同所约定提前终止的情形发生），乙方退还上述物业时，租赁区域内的装修，按照“来装去丢”的原则处理，甲方不予乙方任何补偿。乙方不得因拆除装修添附而破坏房屋的外观和使用功能，在确保物业的正常营运的前提下，所有可移动搬走的物品应及时清除，不得遗留垃圾，乙方的任何遗留物品将视为乙方自愿放弃其所有权，甲方可采取任何措施处理，甲方对此不予任何补偿。

乙方向甲方交还租赁物业前应使租赁物业处于完好和可出租状态。乙方应根据甲方的要求，在租赁期满或本合同解除或者终止前，将租赁物业恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；如乙方未按约定将租赁物业恢复原状，甲方有权自行或委托第三人恢复租赁物业原状，由此产生的费用可从履约保证金中扣除，如履约保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。甲方书面同意乙方无需将租赁物业恢复原状的除外。

三、租赁期满或本合同提前终止，乙方交还租赁物业时，如甲方发现租赁物业或本合同附件所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从履约保证金中扣除。如履约保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。

四、除前述约定外，乙方应于租赁期限届满或本合同因任何原因终止之日起十五日内，办妥以该租赁物业为注册地址或营业地址进行工商登记的注销或变更手续。否则，每逾期一日，乙方应按当时日基本租金的两倍向甲方支付违约金，直至相关手续办理完毕之日止。

五、在本合同租赁期限届满（包括本合同所约定提前终止的情形发生）时，乙方应在向甲方交还租赁物业前，自行清退所有的转租方、共用方、合用方，因清退上述各方而引发的一切责任概由乙方自承担，包括但不限于：向上述各方退还租金、保证金、补偿装修、赔偿损失等。

六、在本合同租赁期限届满（包括本合同所约定提前终止的情形发生）时，乙方应自行及时妥善解决租赁物业所产生的全部债务，包括但不限于：对施工单位、供货商等的债务，对所聘用员工的辞退及补偿；如因乙方未能及时妥善解决上述问题，而发生乙方的债权人或乙方员工围堵、破坏甲方所有的任何房屋、场地、设备设施等情形而给甲方造成任何损失，均由乙方负责赔偿。

七、特别约定

如乙方在租赁期届满之日或本合同解除或者终止之日，没有向甲方交还租赁物业，甲方有权采取对租赁物业停止水、电等能源供应、控制人员从租赁物业进出、阻止乙方继续经营使用租赁物业等措施。甲方还有权在租赁期届满之日或本合同解除或者终止之日起十日后，在公证人员在场的前提下，开启租赁物业的门锁并更换门锁，将屋内的物件搬出租赁物业并制作物品清单，将租赁物业腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失无需承担任何赔偿或补偿责任。对于乙方遗留在租赁物业内的物件，甲方在搬出后有权就该等物件向乙方收取仓储费用。该等物品被搬出后，甲方应及时通知乙方领取该物品，如乙方在甲方通知发出后十日内未领取物品，则甲方有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的以及即将发生的损失。甲方在收回房屋、实现债权，追讨欠款等过程中发生的诉讼费、财产保全费、公证费、律师费、鉴定费等均由乙方承担。

第二十四条 合同的解除和终止

一、在合同有效期内，若甲乙双方协商一致，可提前解除本合同。

二、如因发生不可抗力的原因，造成租赁房屋不能正常使用，可提前解除本合同，双方互不承担赔偿（补偿）责任。

三、承租期内，若发生政府拆迁改造、市政规划调整、土地征用等事情，甲方在收到政府相关通知后，应及时告知乙方，乙方应按实际租用天数，即时结清租金及其他各项费用，终止合同履行。对此甲方不承担任何损失赔偿或补偿责任。

四、承租期内，若房屋出现结构性安全隐患，被国家房屋鉴定机构鉴定为B级及以上危房（以鉴定报告为准），乙方在收到甲方通知后，为确保安全，乙方应无条件尽快搬离，租赁合同即行终止，甲方不承担任何损失赔偿或补偿责任。如房屋重建且继续对外出租，同等条件下，乙方享有优先权。

五、承租期内，若甲方经上级单位批准或上级单位决定对乙方承租的房屋进行处置或改造重建，甲方应提前一个月告知乙方，甲方将根据乙方实际使用租期减免最多不超过三个月的租金，作为甲方提前解除合同的补偿。除此之外，甲方不再进行任何形式的补偿或赔偿，乙方对此无异议。

六、有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方单方解除本合同。乙方按合同约定所支付的履约保证金，甲方不予退还，乙方另外还须向甲方按履约保证金的壹倍支付违约金；如给甲方造成损失，而违约金结余不足补偿该损失的，差额部分由乙方另行赔偿。

1、乙方未征得甲方书面同意擅自改变物业主体结构的；

2、未经甲方书面同意，乙方擅自转租租赁物业、转让租赁物业承租权或与他人交换各自承租物业的（包括经营权的）；联合经营的需提供相关合法依据，包括工商注册登记、股权协议、公司章程等；

3、乙方迟延支付租金超过 30 天，或累计迟延支付租金超过三次的（不论金额大小）；

4、乙方未征得甲方书面同意擅自改变承租物业用途的；

5、乙方逾期支付租金以外的其它任何费用超过 30 日或累计迟延支付该费用超过三次的（不论金额大小）；

6、乙方将租赁物业用于任何非法目的、乙方营业执照所列经营范围以外目的或从事违法活动的；

7、乙方进入清算程序（因重组或合并原因进行清算者除外），或乙方之财产被强制执行，或乙方被管理人接收的；

8、乙方违反本合同的其他约定，且在甲方书面通知后，未在通知指定时间内纠正的。

七、诚信承诺及特别约定：

1、乙方确认并对甲方上述物业的基本情况有了充分的了解，已组织建筑装饰专家、经营管理专家进行了实地调研，并进行了充分的市场调查，对租赁物业及经营项目的赢利前景充满信心。

2、乙方保证在合同期间，不得以任何理由要求甲方下调租金及租金递增比例。如乙方在合同期内以经营状况不好等其他情况为由，要求甲方提前解除合同，甲方不予退还履约保证金，乙方须另向甲方支付相当于

合同剩余期间租金总额 50%的违约金。

八、有下列情形之一的，乙方有权选择提前解除本合同，并要求甲方赔偿一切实际损失：

1、甲方违反本合同约定 致使乙方不能正常对外营业超过 20 天或使乙方的合同权益受到实质的损害。

2、甲方无故停水停电、封堵门窗，致使乙方不能正常对外营业或使乙方的合同权益受到实质的损害。

乙方根据上述情形提前终止合同时，应书面通知甲方。在乙方搬迁腾空交回该房屋，租金照实计算并结算相关费用后，甲方应及时退还乙方剩余款项；乙方亦可选择不予解除合同，但乙方仍有权要求甲方赔偿其遭受的实际损失。

第二十五条 违约责任

一、甲方未能及时向乙方交付租赁房屋时，每逾期一日，乙方有权向甲方收取每月租金千分之三（3‰）的违约金。

二、乙方拖欠租金及其他本合同约定由乙方承担的费用，应向甲方支付违约金，每逾期一日，甲方向乙方收取所欠租金或费用千分之三（3‰）的违约金。

三、租赁期限届满或本合同提前终止时，若乙方未能按时将租赁房屋交给甲方，履约保证金不予退还，且乙方应按实际使用天数双倍支付租金，若双倍租金不足弥补甲方损失的，乙方应另行赔偿。

四、租赁期内若乙方擅自提前退租，乙方所预付的租金及缴纳的履约保证金甲方不予退还，且乙方需赔偿因此给甲方造成的全部损失。

第二十六条 安全责任

一、如因不可抗力的原因，给双方带来经济损失的，双方互不承担责任。

二、乙方在承租期间发生的一切安全事故（包括但不限于消防安全、人身安全等），其责任与经济损失均由乙方承担；给甲方造成的损失的，乙方承担相应赔偿责任。

三、乙方应做好防火、防盗、防雨等自然灾害防范工作，妥善保管好自身的现金、有价证券、贵重物品、商品；因自然灾害及管理不善而造成的经济损失，全部由乙方承担。

四、承租期内，甲方有权对乙方承租物业进行安全监督与检查，如发现因乙方原因而造成较大安全隐患的，甲方有权责令乙方进行停业整改，由此造成的停业整改费用及损失，全部由乙方承担。乙方拒不接受甲方整改要求的，甲方可书面通知乙方，单方解除本合同。

第二十七条 租赁物业的相关广告位、停车位由甲方主导划分，其使用范围与时限，双方另行协商，并签订补充协议。

第二十八条 财产保险

乙方应根据自身需要办理相应的商业财产保险，费用乙方自理。如果发生涉及甲方房屋资产之外损失的保险事故，乙方承诺从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如果乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方另行赔偿。

第二十九条 双方文件送达

在本合同中，除非另有规定或双方另行书面约定，任何一方向对方发出的通知、指令或函件均应采用书面形式，并在下列任一情形下视为送达并生效。以下地址亦是双方就本合同的签署或履行发生诉讼争议时的诉讼文件的有效送达地址。

- 1、由挂号信邮递，发出通知一方持有的挂号信回执所示日期；
- 2、专人送达，收件人签收时；

3、由特快专递发送，以收件人签收日为送达日，收件人拒绝签收的，以寄出日后第四个工作日为送达日。

双方确认的送达地址如下：**由特快专递发送，以收件人签收日为送达日，收件人拒绝签收的，以寄出日后第四个工作日为送达日。**

甲方：湖南省新华书店有限责任公司衡阳市分公司

乙方：宁秀英

地址：衡阳市蒸湘区长丰大道 46 号衡阳图书城

地址：衡阳市珠晖区东风支路 67 号

电话：0734-8832290

电话：18974722005

收件人：李珩

收件人：宁秀英

任何一方如发生其名称、相关收件人、地址、联系方式的变更情况，但未书面通知另一方的，视为未发生变更，通知和送达仍以本合同的相关约定为准。由此造成的一切损失及责任均由未通知方自行承担。

第三十条 公用设备（设施）维修及费用承担

承租门面为毛坯房，除水表已入户以外，无其他公用设备。自来水管
道及乙方自行安装的其他公用设备由乙方维修并承担所有费用。

第三十一条 其他条款

一、承租门面内除水表以外，其他设施设备由乙方自行安装，安装费
由乙方自理，相关使用费用均由乙方自行缴纳。

二、承租门面内已安装并开通水表，乙方任何时候不得私自改接或拆
除，租赁期间内产生的水费由乙方自行缴纳。

第三十二条 争议解决

如本合同在履行过程中发生争议，双方当事人应积极协商解决，协商不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

第三十三条 合同生效

一、本合同自双方签署之日起生效。其中，甲方的签署，应由甲方法定代表人或授权代表签字并加盖公章；乙方的签署，如乙方为单位的，

应由乙方法定代表人或授权代表签字并加盖公章；如乙方为个人的，应由乙方本人签字。如双方未在同一日签署本合同的，则以在后签署一方的签署日作为本合同生效日。

二、甲乙双方（以下称为“该方”）各自向对方申明：在本合同签署前，该方已仔细阅读过本合同，完全理解，且无任何异议；本合同的签署系该方完全真实自愿的意思表示，且该方确认本合同的各项内容不存在任何“有失公平”或“令人误解”之处；本合同生效后，该方不得以有失公平、或存在误解、或其他任何理由主张本合同无效或可撤销。

三、本合同壹式陆份，甲方叁份、乙方叁份，均具同等法律效力。

四、本合同未尽事宜，经双方协商，可另行签订补充协议。

甲 方（盖章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字）：

开户行：衡阳市工行城中支行

账号：1905021029022550376

纳税人识别号：914304001850102552

联系电话：0734-8832290

乙 方（盖章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字）：

开户行：衡阳市农村信用社广东路支行

账号：6230901804010596049

纳税人识别号：91430405MA4L52ML81

联系电话：18974722005

签约日期：2019 年 2 月 1 日