**云浮市人民医院商业区租赁合同**

甲方：云浮市人民医院

乙方：

按照云浮市人民医院职工公寓楼1楼超市公开招租（项目编号： ）的成交确认书，甲方确定乙方为 承租人。为明确双方权利义务，根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿和诚实信用的基础上，就甲方云浮市人民医院职工公寓楼1楼超市租赁事宜，经友好协商一致，订立本合同。

**一、项目概况**

1. 名称：云浮市人民医院职工公寓楼1楼超市租赁
2. 地点：云浮市环市东路120号云浮市人民医院职工公寓楼1楼。
3. 面积：39平方米。
4. **经营范围**

 经营范围：超市、花店、面包。不能销售奶粉、香烟、药品保健品及医械、化工材料、易燃易爆危险产品，不能产生油烟、恶臭、噪音、振动、热污染、光污染、灰尘等影响医院正常业务的经营项目。

1. **租赁期限**

租期为五年，自 年 月 日至 年 月 日 止。乙方需对招租场所自行装潢，装修费用乙方承担，本项目不设装修期。

**四、租金、税金及水电费**

1、租金：租金中标价为 元/月/平方米，每年租金以成交价的5%递增。租金不含水电费和增值税、房屋租赁税等税金。租金如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **年 度** | **成交价（元/平方米/月）** | **每年递增率** | **面积（平方米）** | **租金（元/月）** |
|  |   | -- |  |  |
|  | 0.05 |  |
|  | 0.10 |  |
|  | 0.15 |  |
|  | 0.20 |  |

1. 增值税、房屋租赁税等税金：乙方承担因租赁产生的税金，甲方代收代缴。税金种类及税率以税务部门规定为准，如在合同执行中遇政策调整，按其执行。税金缴交事项如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **税种** | **缴交方式** | **缴交时间** |
| 1 | 增值税 | 每季度一次 | 每季度的第二个月7日前缴交上一季度税金 |
| 2 | 城建税 |
| 3 | 教育附加税 |
| 4 | 地方教育附加税 |
| 5 | 印花税 | 一次性 | 合同生效后的第一个月7日前 |
| 6 | 房屋租赁税 | 每年一次 | 每年12月7日前 |
| 7 | 土地使用税 |

1. 水电费：在合同签订后，乙方必须安装独立水电表才可进行装修或正常经营活动，水电费由乙方承担。水电费按照实际产生量和相关部门的收费标准计算，每月缴交一次。甲方代收代缴，并开具一般收据。若乙方需正式发票，可向有关部门申请安装水、电表。

**五、付款方式：**

1. 每月7日前乙方将上月的水电费、租金及相关税费一起转账至甲方指定账户上。
2. 甲方纳税人名称：云浮市人民医院，纳税人识别号： ，址址：云浮市环市东路120号，电话：0766-8822491，开户行及账号： 。

**六、甲方的权利与义务**

1、甲方提供房屋、水、电等设施供乙方使用并负责监督管理。甲方负责屋面、建筑外墙、水电表前水电管线维修。甲方不得无正当理由停水、停电影响乙方的正常经营。

2、甲方必须将本合同标的物腾空后交乙方，乙方装修施工期间，接通给排水、电，以便乙方装修。

3、甲方协助乙方办理经营所需各类证照，并出具该项目办理证照所需甲方提供的相关证明。

4、承租期满后，乙方如不及时腾空租房，甲方有权无条件处理遗留物品，清运处理费用在合同保证金扣除。

5、甲方有对乙方在卫生、质量、价格、服务态度、生产安全、治安、消防等方面的检查、监督管理权。乙方要积极配合工作，自觉接受监督检查，对甲方监督组做出的整改意见认真接受和落实整改。

**七、乙方的权利与义务**

1. 乙方负责对租赁场所进行装修，包括用电、给排水管道等，承担装修费用。乙方的装修方案必须经甲方审核确认后才能实施。乙方投入使用的设备、设施保养、更新由乙方自行承担。
2. 乙方不得随意损坏房屋设施，如需改变房屋的装修或设置对房屋结构影响的设备，需先征得甲方书面同意，投资由乙方自理。退租时，除另有约定外，甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。
3. 乙方投入的不动产（包括门窗、地砖、天花、楼阁、灯饰、电源开关及插座、水电管线、户外广告招牌等），退租时归甲方所有，乙方不得损坏或拆除。
4. 承租期内乙方必须服从甲方的统一管理和监督，负责承租区域内范围内的卫生，做到文明经营。
5. 乙方只能按本合同第二点约定的经营范围经营；所售商品明码标价，不得经营三无产品。
6. 乙方承租期间享有独立完整的经营权，必须严格遵照国家法律、法规及相关管理规定经营，不得违法经营或进行其他非法活动。经营期间，如乙方受到卫生监督、工商等部门经济处罚，罚金由乙方承担；如乙方销售的货物造成消费者损害的，由乙方自行承担经济与法律责任。
7. 乙方承诺货物的销售价格不能高于乙方其他位于云浮城区店铺的售价，甲方享有物价监督权。若存在以下情况之一，甲方有权发出联系函要求整改，若乙方未在甲方要求的期限内整改完成或拒绝整改，甲方有权中止合同和停止营业，至整改完成为止。停止营业期间租金税金水电费继续按合同执行。
8. 销量前十位货物的价格超过市城区相同品牌、规格的货物的平均价格的10%以上。
9. 销售总金额前十位货物的价格超过市城区相同品牌、规格的货物平均价格的10%以上。
10. 甲方接到关于超市物价高于市场价的投诉。
11. 乙方自行办理营业执照、食品流通许可证等相关证照，并在显眼位置公示相关证照，严格按照经营许可范围依法经营；经营期间服从工商、税务、物价、质检、卫生、安全、消防等部门的管理，一切相关费用及法律责任由乙方自行承担。

**八、履约保证金**

1. 签订合同后5个工作日内乙方向甲方交纳合同保证金 元（按中标价×6计算），租期内如无违约行为，租期满后15日内甲方原额无息退还乙方。
2. 装修前5日，乙方须提交装修方案和缴纳装修保证金5万元给甲方。装修完成后经甲方验收，确认无破坏租赁场所结构，15日内将装修保证金无息退还。

**九、违约责任**

1、乙方有下列情形之一，在甲方整改通知书送达后20天内，乙方无采取实质性整改措施，甲方有权解除合同，没收合同保证金和收回租赁场所，并依法追缴乙方拖欠的全部费用。

1)将承租的场所转让、转租的；

2)改变租赁场所经营范围的；

3)拖欠租金或税金或水电费累计达30天的；

4)利用租赁场所进行违法活动的；

5)拆改租赁场所结构或故意损坏租赁场所的；

6)不按规定向甲方全额缴纳装修保证金的；

7)不按规定向甲方全额缴纳合同保证金的。

2、在租赁期限内，双方不得无正当理由单方面解除合同，否则除赔偿对方的经济损失外，并向对方支付合同五年租金的20%的违约金。

3、乙方逾期未交付租金或税金或水电费的，每逾期一日，甲方有权按到期应付未付款项的3‰向乙方加收滞纳金。

**十、争议解决**

 有关本合同的一切争议，甲乙双方应首先协商解决；协商不成的，向甲方所在地的有管辖权的人民法院提起诉讼。

**十一、其它**

1. 本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为本合同不可分割的组成部分。
2. 本合同未尽事宜，经双方协商后可签订补充协议，所签补充协议与本合同具有同等法律效力。
3. 本合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份，管理部门备案壹份，采购招标代理壹份，自双方签字盖章后生效。

**甲方（盖章）：**云浮市人民医院  **乙方（盖章）：**

**法人代表或授权代理人： 法人代表或授权代理人：**

地址：广东省云浮市环市东路120号 地址：

电话：0766-8830929 电话：

银行账号：

开 户 行：

开户名称：

签定日期： 年 月 日 签定日期： 年 月 日