

JDFY	05
ZW20	74 121208

租赁合同

出租人: 江苏大学附属医院 (以下简称甲方)

承租人: 中博餐饮发展(江苏)有限公司 (以下简称乙方)

企业信用代码: 91320115MA1M9XYM40

住所地: 南京市江宁区麒麟街道创研路 266 号麒麟人工智能产业园两岸中小企业创新园 4 号楼 609 室 联系电话: 17361973003

法定代表人 杨华成, 职务 总经理。

第一条甲方自愿将坐落在门诊楼的房屋以现状出租给乙方, 该房屋面积约 48 平方米。乙方确认, 在签订本合同之前, 已对该房屋的物理以及权属状态等做了充分了解, 已对该房屋的所有情况完全且清楚地知悉, 认为房屋完全达到其签订和履行本合同的各项要求, 不得以任何理由或借口对合同效力或履行提出异议或额外主张。

同时, 双方确认就前述房屋租赁涉及的“江苏省镇江市京口区(县)解放路 438 号江苏大学附属医院门诊楼部分房屋公开招租(国资监测编号 GR2024JS1010457)”文件披露所有内容, 包括对租赁房屋相关情况的描述以及承租人需要承担的风险和责任等, 均构成本合同内容之当然组成部分, 对乙方具备法律约束力。

第二条租赁期为 3 年, 期限从 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日, 2025 年 3 月为装修期, 不包含在租期内。

第三条总租金: (大写) 叁佰壹拾柒万肆仟元, 小写: 3174000 元。房屋租金每半年支付一次, 每次支付总租金的六分之一(即 529000 元), 实行先付

后租，即乙方应当在每年2月20日、8月20日之前支付即将到来的半年所对应的租金。

第四条 该房不得转让、转租，乙方承诺该房屋用于茶吧合法经营项目，未经甲方书面同意不可改变房屋用途。否则，视为乙方根本违约。

第五条 承租押金及水电费押金：（大写）陆仟元，小写：6000元。乙方在合同签订后且不迟于3日内须将押金交至甲方财务账户，承租期满后且双方无任何争议时由甲方无息退还。

第六条 甲乙双方权利、义务

1. 甲方根据实际需要负责对上述房屋的主体结构进行维修；
2. 乙方须自觉遵守国家法律法规和相关政策，合法经营。乙方承担自身相应的法律、经济责任，即任何经营亏损，与甲方无关；
3. 乙方必须接受并积极配合医院有关部门的管理；
4. 乙方不得转租、分租、转让、转借或以所租赁的房屋入股联营牟利，否则视为乙方根本违约；
5. 在租赁期内，乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施，造成损坏的，乙方应立即负责修复并经济赔偿；
6. 乙方不得擅自改装，增、搭建或改变用途，不得存放易燃、易爆、有毒物品，不得存放对房屋有腐蚀、污染、破坏的物品。如有违反，视为乙方根本违约。租赁期间乙方拥有的财产由乙方负责管理，需要向保险公司投保的保险费自理；
7. 乙方如改变房屋的内部结构、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医院书面同意后方可施工。如有违反，视为乙方根本违约。

租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，医院有权选择以下行使如下权利中的任何一种或多种：

- (1) 依附于房屋的装修无偿归医院所有；
- (2) 要求乙方恢复原状；
- (3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

8. 乙方自行负责承租房内的一切物业管理工作以及对应的费用，乙方负责门前三包工作并承担所有费用。乙方不得向医院内排放油烟、抛弃垃圾、释放噪音，必须服从医院有关部门的统一管理。如有违反，且未能按照甲方要求整改完毕，则视为乙方根本违约。

9. 租赁期间，乙方有偿使用水、电（费用按镇江市有关部门规定执行），按表计收（表由医院安装），每月在医院送达水、电费结算单一周内按该结算单的金额，由乙方向甲方一次性付清。严禁偷电、偷水等违规使用水、电的行为，违者按镇江市有关部门规定处罚，且如果造成甲方损失的，则由乙方全部赔偿。医院不得无故停水、停电，如因特殊原因须提前公告通知。未安装水电表的按每月 100 元收费；

10. 在承租期内，乙方有下列情况之一的，则必须按次向甲方支付 2000 元违约金，连续 365 天出现三次及以上的，视为乙方根本违约。

- (1) 私拉乱接水电；
- (2) 存在安全隐患，限期不整改的；
- (3) 医院有关部门认定的其它不良行为，如超范围经营，违规经营，限期不整改的。

11. 租赁期间，乙方还必须按镇江市和医院相关规定签署有关责任书，包括治安责任书、消防责任书、门前三包责任书等，并在消防、保卫、卫生等方面主动接受医院有关部门的统一管理。

12. 违约责任：

- 1) 乙方逾期支付押金或租金或水电费的，均需按同期 LPR 的 4 倍向甲方支付违约金，逾期达到 10 日的，视为乙方根本违约。
- 2) 乙方存在本合同的约定其他违约行为，且未能按照甲方的要求全面整改到位且甲方认为对自身利益存在影响时，均视为乙方构成根本违约。
- 3) 当甲方根据法律规定或者根据本合同的约定(包括但不限于基于乙方构成根本违约)而解除合同，或者乙方擅自解除或终止本合同，则乙方均需承担各项违约责任，包括甲方有权没收全部押金以及已经收取但尚未使用的租金，并要求乙方赔偿损失，且该损失不低于剩余期限对应的全部租金的 30%，且甲方为追究乙方违约责任而发生的诉讼费、保全费、律师代理费等，均系甲方实际损失，均应由乙方全部赔偿。
- 4) 当本合同终止或解除的，乙方应当在 5 日内从房屋中迁出并将房屋按照法律规定以及合同约定返还和交付给甲方，同时亦将注册于租赁房屋的营业执照以及其他证照等全部迁出。否则，均视为未向甲方移交，均应按照原租金标准 2 倍的标准由乙方按日向甲方支付使用费。
- 5) 当乙方出现违约时，甲方可在要求乙方立即纠正的同时，直接一并采取停水、停电等措施，且由此产生的所有不利后果，均由乙方承担。

第七条 争议解决: 甲乙双方若有争议应协商解决，若协商不能解决，则由房屋所在地人民法院处理。

第八条 如遇政策调整或主管部门明确要求等不可抗力因素，医院需提前收回房屋，乙方应无条件服从，并在指定时间内搬出，租金和押金由双方按实结算。

第九条 其他事项

1. 乙方履行本合同涉及的所有各项安全事项，均由其自行负责并承担所有风险以及民事、行政等责任，与甲方无关。

2. 乙方在本合同所列的住所地、联系电话等，既可作为甲方向乙方送达使用，亦可作为人民法院送达使用，且据此进行的送达均为有效并视为乙方收到而无论其是否实际收到。

3. 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

甲 方：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

开 户 行：

账 号：

地 址：

联系电话：

2025 年 1 月 13 日

乙 方：（盖章）

身份证号码：

法定代表人：

委托代理人：

开 户 行：

账 号：

地 址：

联系电话：

2025 年 2 月 20 日



密 封 人