

附件 7:

房屋租赁合同

出租方（甲方）：江苏警官学院

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》和《江苏省省级机关国有资产出租出借管理实施细则（暂行）》等有关规定，甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用的事宜订立本合同，承诺共同遵守。合同内容如下：

第一条 出租房屋的座落地点、面积及装修、设施情况

1、出租房屋地址：南京市龙潭镇宁龙公路珠子山，建筑面积 32138平方米。上述房屋属甲方所有，甲方将其出租给乙方使用，用途为_____。

2、房屋权属状况：甲方持有（☐房屋所有权证/☐公有住房租赁合同/☐房屋买卖合同/☐其他房屋来源证明文件），房屋所有权证书编号：栖龙字第 60024、60025、60026、60027 号，栖初字第 107847 号、107951 号等。

3、该房屋的现有装修及设施状况，由双方在合同附件中加以列明。经甲乙双方交验签字并移交所有房门钥匙及相关手续后视为交付完成。除双方另有约定外，该附件作为甲方按本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的验收依据。

第二条 租赁期限

1、该房屋租赁期限共 60 个月（不含免租金期）。自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

2、租赁期内，甲乙双方未经协商一致均不得提前解约。

3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。

4、免租金期：房屋及其附属设施设备以及公共区域场地，交付后 6 个月为甲方给予乙方的免租金期。免租金期内，除租金免除外，本合同规定的乙方其他的义务，乙方必须履行。

第三条 租金及支付方式

1、该房屋每月租金为人民币 ¥ _____元 / 月（大写：_____元整）。

2、该房屋租金按季支付，租金支付应遵循先付后用的原则。首期租金在本合同签订生效之日起 3 日内支付，以后各期租金在上期最后一月的 20 号之前支付。租金到达甲方账户方可视为支付，支付后甲方向乙方开具省财政统一印制的江苏省非税收入统一票据。

3、乙方若逾期支付租金，除应如数补缴外，每逾期一天，乙方应向甲方按天支付相当于日租金五倍的违约金，若违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应另行据实赔偿；拖欠租金超过半个月或甲方无法根据乙方提供之联系方式催促乙方缴租，甲方有权解除本合同，收回此出租房，乙方仍然须按实际居住时间交纳租金并负担违约责任。

第四条 押金

1、为保证乙方合理并善意地使用该房屋及其配套设施，乙方应在签定

本合同并交纳首期租金时支付甲方人民币¥_____元（大写：
元整，一月租金）做为押金。开具江苏省行政事业单位资
金往来结算票据。

2、在合同终止或解除后，乙方办结移交房屋手续并结清所欠各项费用
后，由甲方无息退还押金。

3、在合同履行期间，乙方如欠费或应承担其他责任，甲方有权直接从
押金中扣还，乙方应在五日内补足。逾期不补，按拖欠房租处理。

第五条 租赁条件

1、甲方应向乙方出示该房屋的《房屋所有权证》或有权决定该房屋出
租的相关证明；甲方应保证该房屋的出租不违反国家法律法规的相关规定
并保证自己有权决定此租赁事宜。

2、房屋按照现状交付，合同签订时，乙方已对房屋现状有充分的了解，
房屋现状完全满足乙方租赁使用需求。租赁期间，除房屋因不可抗力或自
然毁损外，甲方对租赁房屋不负有修缮义务。

3、乙方因经营需要需对水、电、气扩容的，应征得甲方同意和报经相
关部门批准，所需费用由乙方承担，且合同期满甲方对此不予补偿。

4、因乙方使用不当或不合理使用致使该房屋或其内部设施出现损坏或
发生故障，乙方应及时联络进行维修并负担所发生的费用。

5、租赁期间，防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等工
作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。乙方应注意水、电、气的
安全使用，经常检查，防范事故发生。除不可抗力因素外，租赁期内发生
责任事故等造成的损失由乙方负责。

6、乙方承担租赁期内电话费、水费、电费、煤气费、有线电视费、物业管理费等实际使用的费用。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

7、在租赁期内，经甲方书面同意后，乙方可以根据业务要求，报经地方政府有关部门批准增建部分建筑物，甲方给予配合并协助办理相关手续，增建部分的建筑物产权归甲方所有，增建部分建筑物建设、装修费用由乙方承担，乙方享有本合同期内的免费使用权。乙方因使用需要对出租房屋或屋内设施进行装修或改动，须经甲方同意并经政府有关部门批准，甲方有权对装修或改动情况进行监督，合同期满时乙方无条件交还给甲方，乙方不得移走自行添加的结构性设施，甲方也无须对以上设施、装修进行补偿，乙方对甲方原先的装修也无须补偿。无论乙方增建建筑物的相关手续办理是否成功，在本合同终止或解除时，乙方都必须无偿交还甲方。

第六条 甲乙双方的权利义务

- 1、甲方保证对房屋拥有完整的所有权和处分权。
- 2、甲方应及时将房屋交付给乙方使用。
- 3、租赁期内甲方不得擅自解除本合同。
- 4、乙方应按照合同约定支付租金以及其他应当承担的费用。
- 5、乙方未经甲方许可不得擅自转租房屋、改变房屋用途。
- 6、未经甲方书面同意，乙方不得擅自拆除房屋、改变房屋现状，不得改建、扩建房屋及设施。
- 7、租赁期内乙方逾期交纳水费、电费、煤气费、有线电视费、电话费及物业管理费等有关费用时，甲方有权用押金支付上述费用（含滞纳金），

因乙方拖欠上述费用导致停水、停电、停气等一切后果概由乙方自行承担。

8、乙方应遵守甲方的关于房屋管理的规章制度。

9、租赁期间房屋因政府部门征收、征用、拆迁的，乙方应予以配合搬迁，因征收、征用、拆迁给予甲方的补偿，与乙方无关。

第七条 违约责任及合同的变更、解除和终止

1、若甲方未按合同规定的时间将房屋提供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按日租金的 5 倍向乙方支付违约金，逾期半个月仍不履行，乙方有权解除合同。

2、租赁期内若非乙方原因甲方提前解除租赁合同提前收回租赁房屋的，甲方向乙方支付两个月的租金作为违约金，违约金不足以弥补损失的，还应赔偿损失。

3、乙方拖欠租金或其他应承担的费用的，每逾期一天，按照日租金的 5 倍向甲方支付违约金。

4、乙方有其他违约行为的，经甲方指出拒不整改的，每发生一次，应支付两个月的租金作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿损失。

5、乙方有下列情形的，视为根本违约，甲方有权解除合同，并要求乙方支付 6 个月租金作为违约金，违约金不足以弥补损失的，乙方还应赔偿损失：

(1) 欠缴租金及其他应承担的费用超过 15 天，经甲方催缴后仍未支付的；

(2) 未经甲方同意擅自转租的；

- (3) 未经甲方同意，擅自对房屋进行装修改造、增建扩建的；
- (4) 因乙方不当使用造成房屋毁损，拒不修复的；
- (5) 利用房屋从事违法经营活动的；
- (6) 违反消防、安全要求导致重大生产安全事故或者重大人员、财产损失损失的；
- (7) 其他严重违反本合同的行为。

6、出现下列情形，合同可终止，且甲乙双方互不承担违约责任：

- (1) 因不可抗力的因素致本合同不能继续履行的；
- (2) 在租赁期间，该房屋经政府有关部门决定征收、征用、拆迁的，或经司法、行政机关依法限制其房地产权利的，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。

7、租赁期限届满本合同终止；租赁期间，双方协商一致可以变更或解除本合同。任何一方提出变更或解除合同，需提前两个月书面通知对方，双方协商一致后，可以变更或解除合同。

8、租赁期限届满或本合同约定提前终止解除本合同的，乙方应及时向甲方移交租赁房屋及设施。乙方逾期交换房屋及设施的，应依照五倍原日租金按实际天数向甲方支付逾期使用费。经甲方催搬后，乙方超过 15 日未将房屋腾空交还甲方，乙方所留物品、设施视为放弃，甲方有权予以清理，强制收回房屋。乙方损失由其自行承担，甲方因清理房屋所产生的费用由乙方承担。

第八条 转租的约定

1、除甲、乙双方在本合同另有约定外，乙方在租赁期限内，须事先征

得甲方的书面同意，方可将承租的该房屋部分或全部转租给他人。

2、乙方转租该房屋，订立的转租合同应符合以下规定：（1）转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期；（2）转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务。

（3）转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

3、乙方与次承租人签订的转租合同应报甲方备案，乙方不报备案的，视为乙方擅自转租。

第九条 免责条款

1、房屋及其附属设施由于不可抗力造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。如因不可归责的原因，致使租赁房屋部分或全部损毁、灭失的，承租方可以要求减少租金或不支付租金；因租赁房屋部分或全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租方可以要求解除合同。

2、由于政府政策等原因导致合同不能全面履行的，甲、乙双方互不承担责任。租金按实际使用时间计算，多退少补。

3、租赁期内，甲方需提前收回该房屋的，或乙方需提前退租的，应提前两个月说明情况，通知对方解除合同，双方协商一致的，均不算违约。双方应及时结清实际发生的相关费用，甲方及时退还乙方所余租金及押金。

第十条 争议的解决

1、凡因履行本协议书或与履行本协议书有关的一切事宜产生争议的，双方可协商解决。协商不成的，则任何一方有权向该房屋所在地的人民法院诉讼解决。

2、守约方因解决争议所支付的一切费用，包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、差旅费、调查费等概由违约方承担。

第十一条 法律效力

1、甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反合同，另一方有权按本合同规定索赔。因合同部分条款无效、被撤消或者终止的，不影响合同中独立存在的有关解决争议方法的条款的效力。本合同及其补充协议中未规定的事项，均遵照《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规和政策执行。

2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。本合同附件是本合同不可分割的一部分，与本合同有同等的法律效力。

3、本合同一式三份，由甲、乙双方各执一份，监管部门备案一份，均具有同等的法律效力。

甲方（盖章）：_____ 乙方（盖章）：_____

代理人：_____ 代理人：_____

联系方式：_____ 联系方式：_____

签约日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日