



南宁师范大学房屋租赁合同（武鸣校区超市）

甲方（出租方）：南宁师范大学

法定代表人：李传起

委托代理人：

电话：

乙方（租赁方）：

法定代表人：

委托代理人：

身份证号：

电话：

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、协商一致的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

甲方房屋坐落于南宁师范大学武鸣校区（武鸣教育园区新宁路 508 号），建筑面积约为 380 平方米。

第二条 房屋用途

双方约定该房屋的用途限于超市（不得经营各类现场加工食品）。乙方未经甲方书面同意不得改变房屋用途。

第三条 租赁期限与经营

1. 租赁期为 5 年。自出租房屋交付之日起计免租金装修期，装修期满次日起计算租期，即 2019 年____月____日至 2024 年____月____日止。

2. 乙方必须依法经营，遵守国家及我校相关规章制度，承担经营中的经济责任和法律责任；自行办理经营所需手续；自行处理市场监管、消防、税务、食药监及文化等行政管理关系。

3. 乙方在经营中不得随意悬挂、张贴广告。如有经营需要，须向甲方提出书面申请，经甲方同意后方可，并按市场监管部门的要求办理审批手续。否则，视为乙方违约。

4. 鉴于学校教书育人的特定环境，对存在不良征信记录或有违犯国家法律法规等不良历史记录的单位和个人不予租赁。

第四条 租金及支付方式

1. 乙方在签订合同前，须向甲方缴纳房屋履约保证金（相当于 3 个月的租金总额）_____元（大写：_____元）。保证金的退还不计利息。

2. 签订本合同后，乙方向甲方交纳租赁房屋 6 个月的租金人民币_____元（大写为：_____元）。租赁期间租金不变，年租金按 10 个月计算（即免 2 月和 8 月份的租金），免 3 个月装修期的租金，月租金为人民币_____元。分两次支付，每次交付半年租金_____元，每年____月____日前支付当年第一次租金，每年____月____日前支付当年第二次租金。

3. 乙方以转账方式向甲方交纳租金。交纳租金须在备注中写明承租人、商铺号、所交租金周期（如注明 2019 年 12 月-2020 年 5 月租金）；交款后，乙方持交款凭证到学校财务处开具收款票据后持发票复印件到学校资产经营有限公司备案。

4. 甲方账户信息为：

（1）户名：南宁师范大学；

（2）账号：6262 5749 8267；

（3）开户行：中行南宁市明秀东支行。

第五条 租赁期间的相关费用

1. 租赁期间，水电费由乙方支付，并按照甲方指定时间交给甲方或甲方指定部门。每两个月结算一次，乙方须在收到甲方发出缴费通知 10 个工作日内，通过银行缴款或转账方式支付，同时凭银行回执单到甲方（后勤处水电科办公室）领取票据为准。经甲方催告后仍不按时交纳水电费的，甲方有权采取停水停电等措施。

2. 商铺区域保洁按门前三包由商铺自行负责，日常垃圾自行运至校内垃圾房。如委托学校物业公司清运至校内垃圾房，则由学校物业公司收费，本着“自愿委托、有偿服务”的原则，实行提供服务才收费，不提供服务不得收费。日常垃圾清运费按租赁面积 30 平方米以下（含 30 平方米）20 元/店·月，超过 30 平方米按 0.65 元/平方米·月计收。

3. 在租赁期内，如果发生政府有关部门或甲方上级主管单位征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用，均由乙方支付。

第六条 房屋产权的承诺、交付与收回

1. 甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷。

2. 甲方应于乙方缴纳的履约保证金和首次缴纳的半年租金到账后，将出租房屋交付给承租人，具体交付时间以甲方书面通知为准。逾期交付的，甲方的责任限于租赁期限作相应的顺延。

3. 租赁期满，甲方有权收回出租房屋。乙方应如期将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。乙方交还甲方房屋时应当保持房屋及其附属设施、设备处于能够正常使用状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，视为乙方放弃并同意甲方有权任意处置。

4. 交付或收回时，双方共同参与。如对承租房屋及附属设施、设备有异议的应当场提出。当场难以检测判定的，应于交付或收回之日起 10 日内向对方提出书面异议。

5. 乙方不论根据何种理由，没有如期将承租房屋及附属设施、设备交还甲方的，租赁期满 10 日后，视为乙方已经自动放弃承租房屋内所有留存物品，甲方有权自行收回房屋并任意处置留存物品。逾期期间，甲方有权采取停水、停电等一切必要阻止继续经营措施。甲方因此所受损失由乙方负责赔偿。

第七条 维修养护责任

1. 租赁期内，日常的房屋室内维修费用包括室内水、电等设施维护费用由乙方承担。因乙方管理使用不善造成房屋及其相关设备的损失和维修费用，由乙方承担并负责赔偿损失，否则甲方有权按照实际损失直接从乙方交纳的履约保证金中扣除。因漏水、漏电、漏气造成的人身、财产损失，由乙方承担全部责任。

2. 租赁期间，乙方负责租赁房屋的防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作。乙方不得在房屋内存放带腐蚀性和易燃易爆等危险性物品，因乙方管理不善造成被盗、火灾、伤亡，由乙方负全责。

3. 乙方服从甲方监督检查。

第八条 关于装修和改变房屋结构的约定

乙方不得随意损坏房屋设施，如需改变房屋的内部结构或进行装修，需征得甲方书面同意后方可进行，费用由乙方自理。租期届满时，除另有书面约定，相关装修或添附无偿交回甲方，同时甲方有权决定是否要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。

第九条 合同的变更、解除与终止

1. 双方可以协商变更或终止本合同。

2. 租赁期满合同自然终止。

3. 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。不可抗

力因素包含国家建设、城市拆迁、政府征用土地等。

4. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同、收回出租房屋：

- (1) 未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋的；
- (2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或进行装修的；
- (3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
- (4) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途的；
- (5) 利用承租房屋存放带腐蚀性、易燃易爆等危险性物品或进行违法活动的；
- (6) 逾期未交纳租金或未足额缴纳租金，或未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用的；
- (7) 无正当理由闲置达 2 个月的；
- (8) 乙方有其他违约行为，经甲方通知后在合理期限内仍不改正的；
- (9) 所经营的项目不符合国家和学校的消防、安全、环保等法律法规及行业标准的要求的；
- (10) 发生食物中毒等严重事件的；
- (11) 乙方经营资质被吊销的。

第十条 合同提前终止

租赁期间，如因乙方经营不善等情况提出提前终止合同，需提前 1 个月书面通知甲方，待甲方批准后方可办理退出交接手续。

乙方所交房屋履约保证金及已交剩余租金的 50%作为对甲方的补偿，不予退还。

因不可抗力因素导致合同提前终止的，甲方应提前 1 个月书面通知乙方，双方互不承担损失。

第十一条 违约责任

1. 租赁期间，乙方有本合同第九条第四款所列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应按照合同总租金的 30 % 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

2. 租赁期内，乙方逾期缴纳本合同第五条所列应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则应按各该费用总额的 1 % 向甲方承担滞纳金。逾期缴纳相关费用累计达____月的，甲方可解除合同。

3. 租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方已经缴纳的租金、房屋履约保证金不予退还，以补偿甲方的损失。若支付的该笔违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

4. 合同期满逾期或拒不交房的，乙方应按日租金的五倍承担违约金，还应承担因逾期归还给甲方造成的其他损失。

5. 乙方的其他违约行为，在合同总租金的 10%至 30 % 的范围内向甲方承担违约金。

乙方违约的，甲方有权直接从房屋履约保证金中扣划违约金。

不足扣划时，乙方应主动补缴，否则甲方将采取相应的补救措施。

第十二条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十三条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方友好协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由甲方所在地人民法院处理。

第十四条 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自双方签字、盖章之日起生效。

甲 方（盖章）：南宁师范大学 乙 方（盖章）：
委托人（签字）： 委托人（签字）：

签约日期：