

房屋租赁合同

合同编号：南资 202x-

甲方（出租方）：_____

乙方（承租方）：_____

南京财经大学（以下称“学校”）授权南京财经大学资产管理有限公司对校内用于生活配套服务的房产进行经营管理。根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲、乙双方在平等自愿、诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方有权出租的房屋相关事宜，订立本合同。

第一条 租赁房屋及用途

1.1. 本合同项下之租赁房屋（下称“该房屋或租赁物”）位于南京财经大学仙林校区_____，该房屋总建筑面积为_____平方米。

1.2. 由于面积测量、计算方式不同，无论甲方、乙方还是有关测绘单位对面积的测量结果可能并不一致，该不一致不影响本合同的履行。双方确认本合同项下的所有费用均按本条约定的面积标准计算。乙方确认：租赁期内不应要求更改租赁面积或就该房屋的租赁面积提出任何异议。

1.3. 乙方承租该房屋用于_____。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意并经有关部门审批核准前，乙方不得擅自改变该用途及经营范围，并应遵守国家、该物业所在省份及城市有关房屋使用、租赁和物业管理等法律法规和政策的规定。

1.4. 乙方保证承租上述房屋用途符合甲方公开招租有关要求。如因乙方经营业态发生变化，乙方应事先书面告知甲方，甲方有权根据实际情况决定是否与乙方重新签订或解除本合同。

第二条 租赁期限

2.1. 甲、乙双方约定，该房屋租赁期限为____年，即自____年____月____日起至____年____月____日止。合同一年一签，一年期满乙方经甲方考核合格后，双方续签下一年度合同。本租赁时段自____年____月____日起至____年____月____日止。

2.2. 甲方于本合同生效且乙方将首期房租、履约保证金支付到账之日起十个工作日内，将该房屋按现状交付乙方使用。

第三条 房屋租金与履约保证金

- 3.1. 房屋年度租金为人民币_____ (¥_____)。
- 3.2. 租金采取先付后用的原则, 按年度支付, 乙方应于合同生效后十个工作日内支付年度租金, 不得以未经催收为由迟延支付或拒付。

3.3. 乙方须按时将房屋租金汇款至甲方指定的以下银行账户, 或按双方同意的其他方式支付:

收款单位: 南京财经大学

开户银行: 工行察哈尔路支行

账号: 4301 0112 1910 0159 523

付款周期:

第一年自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止, 年度租金人民币 (¥_____);

第二年自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止, 年度租金人民币 (¥_____);

第三年自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止, 年度租金人民币 (¥_____);

3.4. 乙方应于本合同签署时, 按照年租金的 25%标准缴纳履约保证金, 履约保证金不足一万元的按一万元收取, 即人民币_____ (¥_____), 以担保乙方切实履行本合同项下的各项约定义务。履约保证金不计利息。本合同履行期限届满且未续租时, 在双方结清所有相关费用、无任何争议及纠纷, 且乙方明确表示不再续租的情况下, 履约保证金将按剩余金额无息退还给乙方。

3.5. 乙方须按时将履约保证金汇款至甲方指定的以下银行账户, 或按双方同意的其他方式支付。

收款单位: 南京财经大学资产经营有限公司

开户银行: 交通银行南京栖霞支行

账号: 320006678018010070630

第四条 水电费用

4.1. 水费单价: 按有关规定和标准收取, 如遇水费价格政策性调整, 则按实际调整后价格计算, 按实结算。

4.2. 电费单价: 按有关规定和标准收取, 如遇电费价格政策性调整, 则按实际调整后价格计算, 按实结算。

4.3. 乙方须按时将水电费汇款至甲方指定的以下银行账户, 或按双方同意的其他方式支付。

收款单位：南京财经大学

开户银行：南京银行城北支行

账号：088280201111517465

第五条 有关装修设施、设备

5.1. 乙方如需改变房屋的内部结构、装修或配备对房屋结构有影响的设备（包括外立面装饰、安装管线、广告牌、灯箱等），其设计规模、范围、工艺、用料等方案应事先书面征得甲方书面同意，并向相关管理部门办理相应手续后方可施工，且必须符合环保要求，相应费用及责任由乙方自行承担；未经甲方书面同意擅自装修改造，造成的任何损失由乙方负责赔偿，造成严重后果的，甲方有权无条件提前解除合同，且履约保证金将不予退还，甲方保留进一步追究乙方责任的权利。

5.2. 乙方装修改造方案须符合消防规范。

5.3. 在合同终止或解除后，乙方不得以任何理由要求甲方收购或补偿乙方自置的装修或任何设备设施。

第六条 房屋使用与维修责任

6.1. 在租赁期间，乙方负有持续关注房屋安全状况的责任。一旦发现房屋结构存在任何安全隐患，乙方应立即以书面形式通知甲方。

6.2. 在租赁期间，甲方应确保该房屋能够安全使用。如该房屋经房产部门鉴定为危房，则甲方应承担维修责任。如因甲方的维修行为导致乙方无法正常经营，甲方应减免维修期间的租金或相应延长租期。

6.3. 房屋交接后，房屋内外由乙方实际使用的设施、设备、物品及服务与乙方的公共配套设施、设备、物品等的维修皆由乙方自行负责并承担相关费用，并负责自行装修部分的维修。

6.4. 乙方在使用该房屋过程中产生的环保、安全、消防、市政等相关费用，由乙方自行承担。

6.5. 乙方不得以“南京财经大学”或“南京财经大学资产管理有限公司”的名义进行任何经营、宣传、广告、促销等活动；经营服务标准必须符合行业规范。遵守学校的相关规定，做好各项防疫及店堂消杀工作，服从学校的统一管理；负责该房屋内外清洁、卫生，门前三包；经营服务人员在工作期间，必须着装整齐、言行文明，不得饮酒，符合学校的校园文化和育人要求。甲方有权对乙方及其下属员工进行资格审核，包括其身份证、居住证、健康证等有效证件及有无犯罪记录证明的审查，对资格审查不合格者，乙方必须及时调换。

6.6. 在租赁期内，未经甲方书面许可，乙方不得将该房屋分租、转租、转借或改变用途，如发生此种情形，甲方有权终止合同、收回房屋，乙方已缴纳的履约保证金不予退还。

6.7. 未经甲方许可，乙方不得超范围经营；应明码标价，价格不得高于校园周边同类商品价格；不得拒绝学生使用校园卡，不得办理充值卡、校园卡套现和校园贷等；遵守甲方物业管理的规章制度，接受甲方对经营范围内的卫生、质量、价格、广告、服务等方面的监督检查。服从甲方管理，并按甲方整改要求，按时整改。

6.8. 甲方保证上述房屋权属清晰。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，由甲方负责清理，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

第七条 房屋返还

7.1. 本合同期满或解除后，乙方应将场地恢复原状交还给甲方，允许合理损耗。如乙方给场地或设备造成任何损害，乙方应进行合理修复。乙方拒不履行该义务的，甲方可以自行或委托第三方合理整修，费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金中扣除，不足部分由乙方补足。

7.2. 本合同期满或解除后，乙方逾期未交还场地的，需按照原租金标准的两倍向甲方支付占用期间的场地使用费，直至场地实际交还之日止。如发生其他损失，乙方应一并予以赔偿。

7.3. 本合同期满或解除后，甲方书面通知乙方在三十日内按本合同约定返还场地。若乙方未在规定期限内返还，则甲方或产权方有权对租赁物进行处置，包括但不限于收回场地并另行出租、腾空场地以及清理场地内的物品、设施设备等。对于因乙方未按时返还场地而引起的任何损害或损失，甲方或产权方不承担任何责任。

7.4. 如乙方拟将甲方出租的场地用作工商注册地址，应事先向甲方提交书面申请，经甲方书面同意后方可进行相关的注册或变更手续。未经甲方书面许可，乙方不得擅自将租赁场地用作工商注册地址，否则甲方将依法追究乙方的相应责任。

7.5. 如乙方或其关联单位以承租房屋作为营业证照注册登记地址，须于租赁合同终止或解除后 30 日内，完成营业证照迁出手续并向甲方提交书面证明文件。乙方未按期完成迁出的，甲方有权暂缓退还全部履约保证金，并按每日相当于合同约定日租金人民币（¥）的标准计收违约金，直至迁出完成。违约金优先从履约保证金中抵扣，不足部分由乙方在收到甲方书面通知后 5 个工作日内补足。

第八条 消防安全责任

8.1. 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》相关规定，积极配合甲方做好消防工作。乙方对租赁房屋装修应当符合消防要求，装修过程中涉及消防设施设备新增、改造等应当报学校保卫处审批，经审批同意后实施。乙方具体负责涉及房屋装修的消防备案及验收工作，否则，由此产生的一切后果由乙方承担，包括消防验收不合格的责任追究和罚

款等。

8.2. 乙方应在该房屋内按有关规定配置灭火装置和器具且确保其状态良好有效, 严禁甲、乙双方将楼宇内消防设施用作其它用途。

8.3. 乙方应按消防部门有关规定全面负责承租房屋内的消防安全, 甲方有权随时检查租赁物的消防安全, 乙方应当积极配合, 且无权拒绝或阻挠。

8.4. 乙方应注意办公和经营安全, 自行采取防火、防盗等安全措施。乙方不得在房屋内私拉乱接电线或私自安装、接用大功率用电设备。需对防火、防盗、用电安全进行经常检查, 该房屋内的消防、防盗等工作由乙方负责, 如因发生消防事故、失窃等致甲方或任何第三方人身损害或财产损失的, 一切责任由乙方承担。

8.5. 如因乙方违反以上规定造成的所有损失, 由乙方自行承担; 如对甲方房屋等财产造成损失, 由乙方全额赔偿给甲方; 如造成第三方房屋等财产损失, 由乙方全额赔偿第三方。

第九条 解除本合同的条件及违约责任

9.1. 在租赁期限内, 如乙方解除本合同, 应提前三个月以书面形式通知甲方, 并妥善处理因合同提前解除而产生的所有相关事宜, 包括但不限于全额支付应付租金、结清所有相关费用, 以及完成物品交接等工作。如乙方未能提前三个月书面通知甲方, 提前退租或者退场的, 甲方有权扣留全部或者部分履约保证金。

9.2. 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 守约方有权书面通知另一方解除本合同, 并不承担任何责任。无论守约方是否解除合同, 违约方均应向守约方支付一个月房屋租金作为违约金, 如违约金不足以弥补给守约方造成损失的, 违约方应负责补足:

9.2.1. 甲方违反本合同第二条第 2.2 款、第六条第 6.2 款的;

9.2.2. 乙方进行违法违规活动的;

9.2.3. 乙方违反本合同第五条第 5.1 款、第六条第 6.6 款的;

9.2.4. 乙方擅自改变房屋使用用途, 经甲方书面催告后十五日内仍未纠正的;

9.2.5. 乙方在租赁期内, 未经甲方同意, 利用承租房屋存放易燃易爆有毒等危险物品的;

9.2.6. 乙方擅自改变房屋主体结构的;

9.2.7. 因乙方不规范维修、装修和使用, 给消防、综合管理、安全保卫造成隐患或导致责任事故的;

9.2.8. 任何一方违反本合同其他约定或因自身原因擅自提前解除合同的。

9.3. 乙方未按期支付房屋租金、水费、电费等相关费用的, 每逾期一日, 应按欠付金额的 1.5‰ 向甲方支付违约金, 逾期三十日仍未支付的, 甲方有权解除合同, 乙方应支付违约金, 违约金不足以弥补甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。

解决并承担费用。双方签订合同后，非甲方原因造成乙方不能使用承租房屋开展经营活动的，本合同之效力不受影响。

12.5. 甲、乙双方在签订本合同时，已对合同条款中各自的权利、义务和责任等确认无误，并愿意按合同规定严格执行；如一方违反本合同， 另一方有权按本合同规定追究违约责任。

12.6. 乙方租赁甲方房屋，如有物业管理的，应与物业管理公司按规定签订物业管理协议，遵守相关协议内容，承担相关费用，并向甲方提交所签物业管理协议进行备案。

12.7. 租赁期间，乙方若发生违反本合同的行为，甲方将书面通知乙方进行整改。如乙方在规定的时间内未整改到位，视情节轻重，扣除乙方 500 到 2000 元的履约保证金；若再次发现相同违规行为，甲方将依据第一次扣除乙方履约保证金的数额再次双倍扣除乙方履约保证金；若第三次发现相同违规行为，甲方有权终止合同，收回出租房屋。所收租金及履约保证金及其他已付未付费用均不予退还，由此产生的一切损失均由乙方承担。

12.8. 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷的，应协商解决；协商不成的，任何一方应依法向甲方所在地人民法院起诉。

12.9. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致订立补充协议；合同附件及补充协议均为本合同不可分割的组成部分。

12.10. 本合同连同附件一式陆份，甲方伍份，乙方壹份。

(本页以下无正文)

甲方 (出租方):

(盖章)

签约代表:

签订日期:



乙方 (承租方):

(盖章)

签约代表人:

签订日期: