青岛理工大学房屋租赁合同

 合同编号:

　　　　　　　　　　 签订地点：青岛市 区

 　 签订时间：　　年　　月　　日

**出租方（甲方）：青岛理工大学**

**承租方（乙方）：**

依据《中华人民共和国民法典》、《山东省行政事业单位国有资产有偿使用管理暂行办法》（鲁财资〔2010〕50号）及有关法律、法规和规章制度，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

1. 房屋基本情况

该房屋坐落于： 。

该房屋：使用面积共计 平方米。

装修状况： 。

甲方承诺出租该房屋的行为已经有权机构批准，且该房屋产权清晰，未设定抵押等担保方式，未涉及法律诉讼。

1. 租赁期限

房屋租赁期限自[ ]年[ ]月[ ]日至[ ]年[ ]月[ ]日,共 年。

租赁合同期满，乙方应如期交还所租赁房屋；乙方逾期不交还的，甲方有权收回所租赁房屋。

1. 租金、租金支付期限及方式

（一）**租金：**年租金人民币（大写）: （￥ 元）（日租金=年租金/365）；租赁期内租金总额为人民币（大写）: 元整（￥ 元）。

（二）**支付期限： 。**租金每年一次性缴纳，乙方在本合同签订5个工作日内交纳第一年租金￥ 元；之后每年租金，乙方须于每个支付期前[ 30 ]日内将下一期租金一次性交纳。

（三）**支付方式： 。**

乙方可以现金、支票、银行汇款等方式向甲方缴纳租金，甲方应在乙方缴纳租金前15日向乙方开据合法票据，甲方开具有效票据前乙方有权不予支付租金且不得因此而被视为违约。

1. 房屋租赁用途

乙方承租该房屋用途为： 例如：大型连锁超市 。

**允许经营项目： 等 。**

禁止售卖： 等。

在租赁期内未征得甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋的用途，不得转租或分租给第三方。

乙方承诺使用承租房屋从事的各项活动均符合国家法律、法规和有关规定，并独立承担完全责任。

1. 房屋维护及修缮
2. 甲方负责维修的范围、时间及费用负担：

甲方负责房屋主体部分的正常维修，包括结构、防水等（乙方自行装修部分除外）。

（二）乙方负责房屋的日常维护，保护各项设施、设备免遭损坏。甲方允许乙方对该房屋进行装修或增设他物。装修、增设他物的范围是：[ ] ，费用由乙方负担。乙方装修房屋或者增设他物，不得改变房屋结构，不得影响房屋安全。房屋损坏应及时向甲方报修并积极配合。

（三）租赁合同期满或解除后，乙方房屋装修、改善增设他物的处理： 　租赁合同期满或解除后，乙方投入的装饰装潢应自行拆除，将建筑物恢复原状，经甲方同意保留的可以免于拆除，归甲方所有。

1. 房屋租赁保证金

（一）本合同生效后[ ]日内，乙方须向甲方支付房屋租赁保证金人民币（大写）[ ]元整（￥ 元）。

（二）租赁期满或合同解除后，房屋租赁保证金由甲方抵扣应由乙方承担的费用、租金、滞纳金及赔偿等，剩余部分如数返还乙方。房屋租赁保证金不计付利息。

1. 房屋使用的有关费用

租赁期内，与该房屋有关的各项费用承担方式为：

（一）乙方承担的费用：水费、电费、电话费、电视收视费、互联网费、供暖费、 燃气费、物业管理费及除甲方承担的相关税款外的其它费用。上述费用的交付方式为： ，交甲方财务处。

（二）甲方承担的费用： **。**

1. 房屋交付及交还的期限、方式及验收

（一）交付：甲方应按租赁期限规定按时将房屋交付乙方，乙方予以验收，并于交接时由双方在《房屋附属设施、设备清单》（见附件）上签字盖章。

（二）交还：乙方应于租赁期满或合同解除后 日内，将房屋全部交还甲方，甲方予以验收。双方于房屋交接时在《房屋附属设施、设备清单》上签字盖章。乙方应移走所属自己的所有物品，逾期未移走的，视为乙方自动放弃，甲方有权处置。

（三）乙方承租期间对房屋的任何投入，甲方不承担补偿义务。

1. 合同解除的条件

（一）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁房屋并不承担乙方任何损失：

1、未经甲方书面同意，拆改、变动租赁房屋的建筑结构或对租赁房屋的安全造成潜在或者实际影响的。

2、因乙方过错造成租赁房屋被损坏，在甲方提出修复或赔偿要求后15日内乙方仍未修复或赔偿到位。

3、未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋约定的租赁用途。

4、利用租赁房屋存放违禁物品或有其他违法行为，包括但不限于违法的经营行为。

5、乙方逾期15日未足额交纳应交的租金或其它费用的（包括但不限于各项预付费用、保证金、能源费、利息和违约金等）。

6、乙方未按照甲方通知的时间接收房屋，逾期超过7天的。

7、乙方不再拥有品牌的经营权或品牌使用权，或因乙方品牌名誉损失导致甲方名誉受损，或者乙方因其自身原因而被吊销营业执照的。

8、乙方店铺装修及经营过程中造成安全事故的或存在重大安全隐患拒不整改的。

9、乙方店铺经营过程中6个月周期内累计2次以上被顾客投诉到学校或店铺所在辖区相关职能部门，或因顾客消费纠纷在社会上引起不良反馈，有损甲方声誉的。

10、乙方严重违反学校管理规范、管理规定两次或两次以上的，一年内被学校累计依规处罚两次及两次以上的。

11、因乙方破产、正处于破产的过程、被宣布破产或被申请破产，或者乙方被申请进行清算或被查封。

12、因乙方原因，使其他商户或甲方的经营活动遭受损害或被迫中断的。

13、乙方利用租赁房屋进行非法活动。

14、乙方有其他违法违规情形的。

（二）合同终止或解除后，甲方有权收回租赁房屋，乙方应自合同终止或解除之日起七日内结清相关租金及其它费用、搬离租赁房屋。

（三）对于租赁房屋内，乙方购置的独立、可拆除且拆除后不影响租赁房屋使用的物品，包括但不限于电话、灯具、影音设备、座椅等，在合同终止或解除后，由乙方在甲方要求的期限内搬离租赁房屋。逾期不搬离的，视为乙方放弃遗留物品的所有权，由甲方自行处理。

（四）乙方应于本合同解除或终止前三十日内办理完毕以租赁房屋为注册地址的所有执照、批准或许可证的注销或变更地址手续。如有逾期，则每逾期一日乙方应按相当于合同解除或终止前一个月（如该月处于租金优惠期的，则为该租金优惠期后的当个正常租金起始日所在租赁月度）的日租金标准的两倍的金额向甲方支付违约金，且甲方仍有权要求乙方赔偿甲方因此而发生的一切损失和费用（包括但不限于甲方就该租赁房屋签署的其他租赁合同项下的因无法提供注册地址而承担的违约责任、诉讼费、律师费损失、鉴定费、评估费、差旅费等）。

（五）若乙方承租的租赁房屋系由多个经营区域组成，且甲方交付租赁房屋时，该多个经营区域之间存在隔墙的，则乙方在退还租赁房屋前，应将该多个经营区域之间的隔墙予以恢复并承担所有费用，除非甲方书面同意乙方不必恢复。

（六）若乙方交还租赁房屋时，甲方发现交还的建筑结构状况与交付时的结构状况不同的，或建筑结构、消防系统及甲方提供的其他设施或设备有损坏的（使用期间的合理损耗除外），乙方应负责恢复原状或赔偿损失，并承担所有相关的费用；若在交还后发现系乙方租赁期间造成的上述损坏，甲方有权要求乙方在限期内恢复原状或赔偿损失。

（七）若乙方未在退还期内撤离并返还租赁房屋且未经甲方的书面同意继续占用租赁房屋的，其占用不能视为合同续期或合同续订。自退还期届满次日起，乙方在占用期间需每个月按相当于合同期满前或合同解除前最后一个月租金的200%（如该月处于租金优惠期的，则为该租金优惠期后的当个正常租金起始日所在租赁月度租金的200%）的标准向甲方支付房屋占用费，不足一个月按一个月计算，同时还应向学校支付占用期间的综合管理费及其他费用；且甲方仍有权依照法律程序索回租赁房屋和因乙方占用租赁房屋而发生的一切损失和费用（包括但不限于甲方就该租赁房屋签署的其他租赁合同项下的因迟延向新租户交付该租赁房屋而承担的违约责任、诉讼费、律师费损失、鉴定费、评估费、差旅费等）。

（八）除以上约定的解除事由以外，原则上甲方不得单方要求解除合同。但若发现乙方经营严重亏损或有涉黑、欺行霸市等行为，甲方有权单方面要求解除合同，甲方不退还乙方已缴纳的房屋租赁保证金及未履行期限的已收租金。乙方拟退租的，应提前一个月向甲方发出书面申请，甲方审批同意的，签订《退租协议》并办理退租手续，甲方不退还乙方已缴纳的房屋租赁保证金及未履行期限的已收租金。

（九）有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；

2、因法定不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的；

3、非甲乙双方因素致使合同终止的其他情形。

第十条 违约责任

（一）租赁期间，因乙方有前述第九条第（一）款约定行为之一导致甲方解除合同的，乙方已支付的房屋租赁保证金和未履行期限的已收租金不予退还。同时，乙方应按当年度租金总额的10%向甲方支付违约金。

（二）甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身受到伤害或财物毁损的，应承担赔偿责任，赔偿金额按造成的实际损失计算；

（三）乙方违反合同约定使用或维修房屋给甲方造成损失的，应承担赔偿责任，赔偿金额按造成的实际损失计算；

（四）若乙方未按时缴纳租金及其他各项费用的，则每迟延一天，按应付未付租金或其他各项费用的千分之三向甲方支付违约金。逾期超过十五天，甲方有权解除合同，乙方已支付的房屋租赁保证金不予返还，乙方应按当年度租金总额的10%向甲方支付违约金，违约金累计计算。

（五）乙方擅自将承租房屋转让、转租、转借给他人的，应支付给甲方租金总额20%的违约金；

（六）租赁合同期满或提前终止合同的，乙方应在合同终止后15日内立即按合约返还租赁房屋。乙方逾期返还的，除应按照本协议第九条第（八）款的约定支付房屋占用费等费用外，甲方有权不退还乙方已交纳的房屋租赁保证金和未履行期限的已收租金。

（七） 乙方存在任何违反本合同约定的行为的，均应按本当年度租金总额的1%向甲方支付违约金（合同对违约金数额有特别约定的，按照特别约定执行），除支付违约金外，乙方还应当赔偿甲方因此产生的全部损失，包括但不限于直接损失、间接损失、律师费、诉讼费、保全费等全部损失。

（八）双方约定的其他责任：

1、乙方原因提前终止或解除合同的，则乙方已支付的租金(含物业费)甲方不予退还并扣除全部房屋租赁保证金；同时，甲方有权追究乙方的违约责任。

 2、乙方违约的，除应按本合同承担违约责任外，还应另行据实赔偿甲方损失（该损失包括但不限于损失、第三方索赔、罚款、鉴定费、评估费、律师费、差旅费、诉讼费等费用）。

**第十一条 合同争议的解决**

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成可以采用下列方式解决：

（1）提交 仲裁委员会仲裁；（2）向甲方所在地人民法院起诉。

本合同发生纠纷，经双方协商不能解决时，采用第（ 2 ）种方式予以解决。

第十二条 其他约定事项

（一）房屋的水、电、暖设施以现状为准，学校统一安装水表（有上下水的房屋）、电表等计量装置。

（二）因甲方统一规划须拆除、改造或占用乙方承租的房屋，甲方应提前一个月通知乙方，甲乙双方解除本合同，租金按乙方实际使用天数结算，预交租金剩余部分甲方无息退还给乙方。

（三）因不可抗力原因导致本合同无法继续履行，租金按乙方实际使用天数结算，预交租金剩余部分甲方无息退还给乙方。

（四）乙方应遵守法律法规和校规校纪，合法经营，证照齐全，服从学校管理部门管理，必须按照学校指定的经营范围进行经营活动，否则学校有权终止合同。

（五）乙方应遵守国家有关安全保卫、消防、食品卫生等方面的规定，严禁使用大功率电器，负责承租区域的安全、消防工作，配备必要的设备、设施，并承担所需费用。因政府相关部门检查不合格发生的任何罚款全部由乙方承担；因乙方管理不善造成失盗、失火等事件给甲方或第三方造成损失的，乙方承担相应的赔偿责任，甲方有权解除租赁合同。

（六）乙方在承租期间，应当采取相应的安全防范措施。乙方作为该项目安全工作的第一责任人，对相应的安全管理工作负有直接的组织和管理义务，并承担全部责任。

（七）乙方所经营的商品和服务必须符合国家规定的质量标准，所售商品须建立索证制度，严禁销售假冒伪劣的“三无”商品，并随时接受甲方及政府有关部门的检查监督。甲方例行检查或学生举报乙方有出售“三无”商品、过期商品或其他违规经营行为等经查证属实的，每发现一次扣除房屋租赁保证金5000元，乙方应在一个月内补齐保证金，在一个租赁年度累计三次违反该款约定的，甲方有权解除租赁合同。

（八）若由于乙方出售的商品质量问题造成群体性食物中毒的，甲方有权扣除全部房屋租赁保证金，并每次罚款2万元，甲方有权解除租赁合同，由此产生的所有法律后果全部由乙方承担。

（九）乙方销售的商品和服务须明码标价，且不得高于周边市场公允价格。乙方销售的商品和服务价格高于周边市场公允价格的，应对消费者所购商品或服务全额退款，并按差价部分10倍赔偿消费者。在一个租赁年度累计五次违反该款约定的，甲方有权解除租赁合同。

（十）乙方在经营期间不得售卖、使用任何储值卡等类似或变相预付现金的结算方式。如果发生此类情况,甲方有权解除租赁合同,乙方承担由此造成的一切损失。

（十一）乙方应做好门前卫生三包，不得在室外另行加桌摆摊经营或堆放物品，不得在学生上课、休息时间开音响。乙方违反该款经劝阻仍不整改的，甲方有权解除租赁合同。

（十二）乙方自行处理涉及工商、税务、卫生防疫、消防安全等有关事宜。

（十三）乙方不得因经营网点数量或学生人数发生变化而向甲方提出降低租金等要求。

（十四）涉及房租减免政策，按上级文件规定执行。

（十五）乙方接收该建筑物后，甲方应提供乙方办证所需的房产证明，并配合乙方办理证件。

（十六）双方的比选文件、响应文件及乙方投标时的承诺书作为本合同的附件，是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（十七）本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

（十八）本合同一式捌份，甲方持 伍份，乙方执 贰份，同时按规定送同级财政部门及其他有关部门备案。

（十九）其他条款： 。

合同附件：房屋附属设施、设备清单

**甲方（章）：青岛理工大学 乙方（章）：**

地址：市北区抚顺路11号 　　　　　地址：

法定代表人（签字）：　　　　　　　　法定代表人（签字）：

委托代理人： 委托代理人：

电话： 电话：

 签订时间：20 年 月 日

合同附件1：

房屋附属设施、设备清单

 货币单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 物品名称 | 规格型号 | 数量 | 单 价 | 物品金额 | 简单说明 | 备 注 |
|  |   |   |   |  |  |  |  |
|  |   |   |  |  |  |  |  |
|  |   |   |   |  |  |   |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 物品损坏的赔偿约定： |

注：甲乙双方可直接在本清单填写内容并签字盖章，也可将自行拟定并签字盖章的《房屋附属设施、设备清单》附在本页，本附页为合同的组成部分，与合同具同等法律效力。