湖州师范学院房屋租赁合同主要条款

出租方（招标人）： 湖州师范学院 (以下简称甲方)

承租方（中标人）：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及湖州师范学院房屋租赁有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，双方在平等、自愿的原则下订立本合同。

第一条 房屋租赁及物业管理服务内容

一、甲方将湖州师范学院 东校区云锦餐厅东侧校园一卡通充值点 房屋，建筑面积 39.64 ㎡（乙方中标房屋）出租给乙方。

二、甲方同意乙方所租房屋用于经营中华人民共和国法律法规许可的合法金融服务项目。乙方需持照合法经营。

三、甲方出租给乙方的房屋内有：水、电、排污、消防等基本设施。上述设备设施的运行及维修费用，均不包含在房屋租赁费之内，由乙方自行负责。

四、甲方不再投入资金对出租房屋进行装修完善。房屋的内部装修或修缮工作及费用由乙方负责。乙方不得使用未经国家许可生产的电气设备；承租房屋内不得使用明火设备；乙方应配备必要的消防器材，并对员工进行消防培训；乙方经营不得污染影响环境。房屋用电容量不得超过配置用电容量。空调外机安装位置须经甲方同意。

五、合同期内，甲方为乙方经营服务有偿提供物业管理服务，主要为水电等基础设施提供保障。

第二条 房屋租赁及物业管理服务合同期限

六、本合同期自2020年3月1日起至2023年2月28日止。

合同期内，乙方未经甲方书面同意，不得以任何方式将房屋转租、分租给他人，否则甲方有权单方面终止合同，收回房屋，并由乙方赔偿损失，乙方因此行为导致的法律纠纷由乙方负责。

第三条 房屋租赁费、履约保证金、水电费及其它费用

七、房屋租赁费。合同期内，本合同房屋租赁费总计为：人民币\*\*\*元整。（上述总价中包含在第一年基础上逐年递增3%的增价；上述总价已含税）。房屋租赁费按年收取，先交后用。

甲方银行账户信息（单位名称：湖州师范学院；开户行：建行吴兴支行；开户账号：33001649335050002860）

八、履约保证金：乙方需在合同签订前向甲方的委托管理部门湖州师范学院资产经营有限公司（以下简称资产经营公司）一次性交纳履约保证金：第一年租金的10%，履约保证金不计息；合同期满，乙方将房屋返还给甲方且双方不存在任何争议后，资产经营公司无息返还乙方履约保证金；乙方凭资产经营有限公司开据的履约保证金票据办理退还手续。

银行账户信息（单位全称：湖州师范学院资产经营有限公司；开户银行：湖州银行华丰支行；账号：811271285000218）。

九、水电费。水电费暂按以下标准收取：水费：3.20元/吨；电费：1.036元/度。如以后湖州市水电费收费政策有调整，甲方按照新调整的标准向乙方收取。水电费由甲方日常管理部门抄表并负责催缴，自催缴通知单发出之日起10日内，乙方将水电费交付至甲方指定银行账户，甲方向乙方提供有效凭证。乙方逾期未交，甲方有权停水停电直至缴清为止。水电抄表如总表与分表计量有偏差，以总表计量为准，各分表用户将按照各分表用量的百分比分摊损耗。

甲方银行账户信息（单位名称：湖州师范学院；开户行：建行吴兴支行；开户账号：33001649335050002860）。

第四条 经营服务范围

十、乙方开展的经营服务范围为“校园e 银行”金融服务，严禁开展其他项目的经营活动。

第五条 装修要求

十一、装修基本要求有：乙方室内装修必须提供装修方案并经甲方书面同意后方可实施；室内装修不得破坏房屋主体结构、消防设施及改变外墙立面，不得更改室内基础设施；室内装修必须符合消防要求；乙方必须确保装修施工安全，安全责任自负。

第六条 合同期满（或提前解除合同）的交接处理

十二、合同期满或提前解除合同后，乙方所投入的所有与房屋配套的固定装修全部无偿归甲方所有，乙方不得破坏和拆走，甲方不予折价补偿。可独立移动且不破坏其它设施的物品由乙方自行处理，乙方无权要求甲方折价接收或强制下一承租方接收。

十三、乙方必须在合同期满的第二天（如提前解除合同，须在甲方规定期限内）将承租房屋交还甲方，否则按违约处理，因乙方违约造成甲方损失由乙方承担赔偿责任。

十四、合同期满或提前解除合同后，乙方在进行房屋移交时，必须保证室内设施完好，运行正常，门、窗、玻璃及装修完好，否则按违约处理，因乙方违约造成甲方损失由乙方承担责任。

第七条 乙方在合同期内的权利和义务

十五、乙方在法律和合同规定范围内有自主经营、自主管理的权利。

十六、乙方须依法开展经营服务活动，经营服务活动应不影响周边环境及交通安全秩序，不得污染环境，负责房屋门前三包(门前市容环境卫生整洁，门前责任区内的设施、设备和绿地完好，门前“三小车”停放有序)。

十七、乙方需按时足额支付房屋租赁费、水电费等相关费用。房屋租赁费先交后用。

十八、房屋的装修由乙方自行出资施工，装修方案必须符合消防要求，并配备必要的消防器材；装修不得破坏房屋主体结构、消防设施及改变外墙立面；房屋招牌广告制作规格要统一；房屋用电容量不得超过配置用电容量；不得使用未经国家许可生产的电气设备；承租房屋内不得使用明火设备。具体装修方案须报甲方书面同意后方可实施，并接受甲方对装修过程的监督。

十九、乙方对房屋、水电等设施进行改造和维修，必须确保安全及房屋外部环境、房屋内外立面不发生破坏和改变。

二十、乙方必须加强安全防范意识，防止各种安全责任事故发生。合同期内，乙方对其经营服务管理范围内的人员安全、财物安全、食品安全、消防安全等承担全部法律责任。因乙方安全责任事故或其它原因对他人的人身、财产及甲方财产造成损害的，由乙方承担全部法律责任。甲方仅出租房屋及有偿提供物业管理服务，对乙方可能出现的经营、经济、劳动等纠纷、安全责任事故、各类检查及手续报备等，甲方概不负责，由乙方负责。

乙方应接受并配合做好甲方消防安全职能部门的消防安全检查和整改要求。

二十一、乙方在装修期间和合同期内开展经营服务活动所发生的一切费用，由乙方负责。

二十二、合同期内，乙方所承租的房屋及内部设备设施的完备、维护和维修费用，由乙方负责。

第八条 甲方在合同期内的权利和义务

二十三、甲方有权按时足额收取乙方应支付的房屋租赁费、水电费等相关费用。如未经甲方同意，乙方拖欠支付房屋租赁费、水电费等相关费用，甲方有权单方面提前解除合同，并有权将乙方履约保证金作为违约金处理，同时甲方有权向乙方追索按合同规定应支付的房屋租赁费、水电费等相关费用。

二十四、甲方对乙方经营服务中出现的违法或违规行为有书面告知、制止、提出限期改正等监督管理权利，在甲方告诫而乙方拒不改正的情况下，甲方有权单方面提前解除合同，并有权将乙方履约保证金及未到期部分的房屋租赁费作为违约金处理，若因此给甲方造成损失，在乙方承担违约金的基础上，乙方还应承担赔偿责任。

二十五、甲方有权对乙方的装修方案进行审核，对装修过程进行监督。

二十六、甲方有权在合同规定范围内对乙方的经营服务进行监督管理。

二十七、甲方有权就公共安全和公共卫生对乙方进行监督管理。如甲方在管理过程中发现乙方承租房屋内外环境或经营行为存在问题，并要求乙方整改而乙方未能及时按要求整改的，甲方有权对乙方进行口头警告、书面警告、罚款、停水或停电处罚乃至收回房屋。

二十八、乙方对房屋的水、电等管路进行改造和维修时，必须先以书面形式向甲方提出申请，甲方同意后，在专业人员的监督下进行施工，确保房屋用水、用电安全及环境美观。

二十九、乙方拖欠水电费等费用时，甲方有权根据合同规定停止对乙方的水电供应等服务。

三十、甲方在乙方按时支付费用的前提下，协调水电等保障设施的正常运行；因各种原因导致水电等保障设施无法正常运行，甲方有及时告知乙方并尽力恢复水电等保障设施运行的义务，但因水电等保障设施停运造成乙方经济损失，甲方不承担赔偿义务。

三十一、在合同规定范围内，甲方对乙方的经营服务活动提供必要的方便，对乙方的合理化建议给予重视。

三十二、甲方授权湖州师范学院资产经营有限公司实施对乙方承租房屋的日常管理和履约保证金的管理。

第九条 违约责任的处理

三十三、乙方由于各种特殊原因，要求提前解除合同，停止租赁，必须提前一个月书面通知甲方，乙方所投入的所有与房屋配套的固定装修全部无偿归甲方所有，乙方不得破坏和拆走，甲方不予折价补偿。对于承租房屋未到期的剩余房屋租赁费，要等到甲方将乙方退租房屋再次出租并与新承租户签订合同后，从合同签订之日起开始计算并退还乙方已交甲方的剩余房屋租赁费。如剩余合同期内房屋未能出租，则剩余房屋租赁费不予退还。乙方缴纳的履约保证金作为违约金不予退还。

三十四、乙方未经甲方书面同意，有转租、分租行为，或者有违反合同规定的经营服务行为，经甲方告诫又拒不改正的，按违约处理，甲方有权单方面提前解除合同，采取停水停电措施直至收回出租房屋。乙方已支付的房屋租赁费归甲方所有，不予退还；履约保证金作为违约金不予退还。

三十五、乙方未经甲方书面同意，对房屋外立面和外环境进行改变或破坏的，按违约处理，乙方必须在甲方规定的时间内予以恢复原貌，乙方不按时恢复的，由甲方安排恢复，其费用由乙方承担。

三十六、乙方有违反合同规定的经营服务行为，经甲方告诫又不能限期改正的，甲方将对乙方的违规经营服务行为进行记录并发出书面告知书，同时从履约保证金中扣罚壹仟元/次以示警诫。合同期内，乙方违规经营服务记录达到6次/年，甲方有权单方面提前解除合同，采取停水停电措施直至收回出租房屋。乙方已支付的房屋租赁费归甲方所有，不予退还；履约保证金作为违约金归甲方不予退还。

三十七、乙方未按合同约定时间按时支付水电费等费用，逾期10天未交清的，甲方有权实施停水停电等措施。

三十八、乙方不按时交纳房屋租赁费、水电费等相关费用，甲方有权加收滞纳金，以应缴费用的5‰作为标准按日收取；乙方若逾期壹个月不交纳各相关费用，则视为乙方违约，甲方有权单方面提前解除合同，采取停水停电措施直至收回出租房屋。乙方已支付的房屋租赁费归甲方所有，不予退还；履约保证金作为违约金不予退还。

三十九、由于国家政策发生改变或学校发展的实际需要等特殊原因需要、甲方有权提前解除合同，并按实际天数退还乙方已支付但尚未履行的合同期内的房屋租赁费，退还乙方履约保证金。甲方无须承担其它任何的违约或赔偿责任。

第十条、关于水电计量表具的说明

四十、合同期内，乙方承租房屋的水电计量表具由甲方统一安装，如水电计量表具出现故障情况，乙方应及时报告甲方抄表备案并予更换；如因乙方延迟报告而造成抄表计量不准，甲方将按合同期内乙方已支付水电费的最高计量为标准进行收费。乙方人为损坏水电计量表具，按价赔偿给甲方。

四十一、水电系统日常维护范围以水电表为界，水电表及前端部分由甲方负责维护，水电表后端部分由乙方负责维护。

第十一条 免责条件

四十二、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

四十三、因国家政策需要拆除或改造甲方出租给乙方的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。（按国家政策处理）

四十四、因上述原因而终止合同的，房屋租赁费按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

四十五、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

第十二条 合同生效及纠纷解决办法

四十六、本合同经甲、乙双方签字盖章，乙方交纳履约保证金和首期租金后生效。

四十七、在本合同执行过程中，若发生纠纷，由甲、乙双方友好协商，如协商不成，可诉请房屋所在地人民法院解决。

四十八、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，并另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。但补充协议不得违反国家规定和本合同主要条款。

四十九、本合同文本一式陆份，甲方执肆份，乙方贰份。

五十、附加条款：（如有需要）

（本合同文本以中文书就，合计X页，以下为签署栏）

**甲方（盖章）： 乙方（盖章）：**

**法定（授权）代表人签字： 法定（授权）代表人签字**

**联系人： 联系人：**

**联系电话： 联系电话：**

**签订日期： 年 月 日 签订地点：浙江省湖州市二环东路759号**