**商铺租赁合同**

甲方：南宁师范大学

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》相关规定，经甲、乙双方充分协商，就乙方承租甲方商铺事宜，达成如下协议：

**第一条 商铺基本情况**

甲方商铺位于南宁师范大学明秀校区5栋学生公寓旁的原秀铸锦便民小超市铺面，建筑面积约60.0平方米。

**第二条 商铺用途**

乙方可在国家法律法规及学校许可范围内自主选择经营业态，但必须有不少于30平方米用于经营日常生活用品。乙方未经甲方书面同意不得改变商铺用途,禁止从事下列使用经营活动：
 1.禁止从事违反法律法规和政策规定的经营活动；
 2.禁止生产、加工、销售和存放易燃易爆物品；
 3.禁止存放、生产、销售对校园周边环境和房屋及其附属设施设备有腐蚀、污染和破坏的有害物品；
 4.禁止经营游戏厅、歌舞厅、机动车辆维修等项目；
 5.禁止使用明火加工、生产或销售无正规包装食品；
 6.禁止经营活动中会产生油烟、污水、噪音等项目；
 7.禁止从事危害学校师生员工利益和影响正常教学、生活秩序的经营行为；
 8.禁止经营学校认为校园及周边管理不适宜的其它项目。
 **第三条 租赁期限**

租赁期为5年。即自 年 月 日至 年 月 日止,免租金装修期1个月（即 年 月 日至 年 月 日止）。

**第四条 租金及支付方式**

1.月租金为人民币 元(¥ 元)，年租金按12个月计算，共计人民币 元(¥ 元)。

2.首期租金和履约保证金：乙方签订本《租赁合同》之日起3个工作日内向甲方缴齐首期租金（6个月租金）人民币 元(¥ 元)和履约保证金（3个月租金金额）人民币 元(¥ 元)。
 3.后续租金：以6个月为一个支付期，按照先缴纳后使用的原则，在每个支付期结束前10日内支付下一周期的租金。从第二年开始，每年的租金在前一年的基础上上浮2%。

4. 甲方指定的收款账户：
 户 名：南宁师范大学
 账 号：626257498267
 开户行：中国银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，商铺水电线路改造及水电费由乙方支付，每两个月结算一次，乙方须在收到甲方发出缴费通知后的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。经甲方催缴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”由乙方自行负责，日常垃圾自行运至校内垃圾房。如委托学校签约的物业公司将日常垃圾清运至校内垃圾房的，则由该物业公司收费。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。

**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.乙方缴纳履约保证金和首次半年租金后，甲方将商铺交付给乙方。

3.合同终止或租赁期满，甲方有权收回商铺。乙方应在合同期满后 10日内将商铺及附属设施、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，双方应共同参与。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.不论根据何种理由，乙方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。合同终止或租期届满，不可移动的装修装饰物归甲方所有。

**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，如乙方因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租手续。乙方所交租赁房屋履约保证金不予退还。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，乙方应按照合同年租金的10%

以内向甲方支付违约金。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，则应按该费用总额的 5‰向甲方承担滞纳金。逾期缴纳相关费用累计达3个月的，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

经缴纳的履约保证金不予退还，履约保证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，经甲方提出后拒不纠正的，每次按月租金的10％向甲方支付违约金。

6.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 未尽事项，甲、乙双方协商解决。如因合同产生纠纷，可通过诉讼方式解决，败诉方承担由此产生的包括但不限于律师费、保全费、保全保险费、案件受理费等费用。

第十三条 本合同一式四份，甲、乙方各执两份，自双方签字、盖章之日起生效。

甲 方：南宁师范大学 乙 方：

法定代表人： 法定代表人：

电 话： 电 话：

日 期： 日 期：