

南宁师范大学房屋租赁合同

甲方（出租方）名称：_____

法定代表人（负责人）：_____

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

乙方（承租方）姓名/名称：_____

身份证号码（当乙方为个人时）：_____

法定代表人（负责人）：_____

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，甲、乙双方本着平等、自愿、诚实信用的原则，经协商一致，订立本合同，以资双方遵照履行。

第一条 租赁房屋的情况

1、房屋位于南宁市_____区_____路_____号南宁师范大学_____校区。

2、建筑面积_____平方米。

乙方已明确知晓租赁房屋的现状。

第二条 租赁用途、期限及交付

1、租赁用途

南宁师范大学房屋租赁合同

用于经营校园文娱综合体。必须同时包含健身、书吧、培训（各种考试等）及文创等项目且经营面积达租赁面积的60%以上；仅允许配套经营轻饮品（如咖啡、奶茶、果茶等现制自制饮品等），不允许经营有关餐食（含轻食）项目。禁止经营酒吧、网吧等娱乐项目及快递业务。

乙方承诺，租赁该房屋仅作为乙方商业经营使用，经营项目合法合规并符合甲方及周边管理制度。

2、房屋租赁期限

租赁期限为 年，从 年 月 日至 年 月 日止。免租装修期为： 年 月 日至 年 月 日止。免租装修期仅豁免房屋租金，水电费、物业费、施工保证金、水电损耗费等所有经营性费用正常计收，不予减免。

3、租赁房屋的交付

在乙方向甲方支付履约保证金后10天内，甲方将租赁房屋交付给乙方，房屋交付后签署房屋交付确认书。交付确认书签署之日即为风险转移节点，此后房屋保管、安全、经营风险全部由乙方承担。

第三条 履约保证金及水电押金

乙方应于合同签订之日交纳相当于3个月租金金额的履约保证金，即履约保证金为人民币 元（¥ 元），该履约保证金在本合同终止后且乙方无违约的情况下由甲方无息归还给乙方。如果乙方有违约行为需承担违约责任或者赔偿责任的，甲方可以直接从履约保证金里扣除。抵扣不足部分甲方有权向乙方追偿。

乙方应于合同签订之日交纳水电押金人民币壹万元（¥ 元）。合同期满无违约履约，水电押金将无息退还。

南宁师范大学房屋租赁合同

第四条 房屋租金及支付

1、租金的计算

按房屋建筑面积每月_____元/平方米，月租金为人民币(¥ 元)，年租金人民币_____元(¥ 元)，租金保持5年不变。租金为含税价。每年按10个月计租，2月、8月免租，先付后用。

2、租金的支付

乙方按季度为一个支付周期向甲方交纳房屋租金，乙方在免租装修期结束前5日内交付首期租金，以后每期租金须在上一个租赁期满前5日内交纳，以此类推。逾期交纳租金按本合同第十四条的约定承担责任。甲方收到房屋租金后向乙方开具增值税专用发票/增值税普通发票”

3、甲方收取租金及押金的账户

全 称：南宁师范大学

开户银行：中行南宁市明秀东支行

账 号：626257498267

(备注：在缴纳费用时注明门面编号和租金或押金)

第五条 物业管理费用及其他有关费用

租赁房屋的物业管理费及其他有关费用按照以下第1种方式执行。

1、出租房屋有物业管理。

乙方参照《南宁师范大学校内住宅小区物业服务费管理办法》(南师发〔2019〕164号)规定向甲方支付物业管理费。甲方收到物业费款项后出具合法合规票据。乙方使用房屋所发生的一切费用包括但不限于公共卫生管理费、水费、电费费用由乙方承担。

(1) 甲方负责为租赁房屋提供独立水、电表的驳接点，乙方负责按规定安装独立水、电表(甲乙双方见证下安装)及表后线路。乙方独立使用的租

南宁师范大学房屋租赁合同

赁标的范围内的水电设施由乙方自行维修、维护。水电由甲方按现有供电线路供电，用电需要扩容的由乙方负责扩容费。水电费按南宁市现行非居民生活用水、工商业用电单一制 1-10 千伏电价+损耗（水、电损耗 20%）的标准收取。即水费按照每立方米人民币： $2.99 \times (1+20\%) = 3.588$ 元，电费按照每千瓦时人民币： $0.770534 \times (1+20\%) = 0.9246$ 元，学校水电收费将按照南方电网和绿城水务的收费标准调整而做相应调整，由乙方向甲方水电管理部门按表据实交纳。甲方收到水电费款项后开具行政事业单位资金往来结算票据。超过规定期限交纳水电费，每日按欠费总额的万分之五计算收取滞纳金。

（2）租赁房屋区域保洁实行“门前三包”，由乙方自行负责将垃圾清运至环卫部门的收运点。如委托学校物业公司清运日常垃圾的，本着“自愿委托、有偿服务”的原则，由学校物业公司收费并与乙方签订垃圾清运协议。

2、出租房屋没有物业管理。

（1）乙方应当向甲方支付公共卫生管理费。公共卫生管理费的支付标准为每月按____元/平方米计，每月合计____元（¥____元/月）；全年总计为____元（¥____元/年）。在支付租金的同时一并支付。

（2）乙方应当向甲方支付电梯使用费。电梯使用费的支付标准为每月按元（¥____元/月）计，全年合计为元（¥____元/年）。在支付租金的同时一并支付。

（3）乙方使用房屋所发生的一切费用包括但不限于水费、电费等费用由乙方承担。

①由甲方协助南宁市供水供电部门保障水、电的正常供应，由甲方与南宁市供水供电部门统一结算，并根据乙方需求负责安装智能水表（有预付费功能）、智能电表（有预付费功能），费用由乙方自行承担。

②对租赁房屋没有安装一表一户的，乙方按月支付水电费，当月发生的费用在下个月的日前由乙方向甲方支付；有一表一户的实行先交费后使用。

南宁师范大学房屋租赁合同

乙方应付水电费以水表、电表记录的实际使用量作为计费标准，水费按照每立方米人民币元（含污水处理费），电费按照每千瓦时人民币____元（含公摊部分的电费），如电费及水费的收费标准调整的，水电费予以相应的调整。甲方每月出具水电费通知单，乙方核对后即在 15 个工作日内支付水电费给甲方，甲方收到款项后提供足额水电费收据给乙方。

③乙方对甲方当月收取的水电费用有异议，应当在下个月的 7 日前以书面形式提出异议并说明理由，由双方进行核算；乙方未提出异议或者逾期提出异议的均视为甲方确定的水电费结果准确无误。

3. 租金与水电、物业费等其他合同涉及的费用交纳，按同期分笔单独支付。

第六条 租赁房屋的经营范围要求

1、乙方应当合法经营，所有经营活动必须严格执行国家、自治区、南宁市关于高校及周边从事商业经营的相关规定。

2、禁止乙方利用租赁房屋从事下列经营活动：

（1）生产、加工、销售和存放易燃易爆物品。

（2）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。

（3）经营游戏厅、歌舞厅、车辆维修等项目。

（4）销售有毒、过期、变质物品；现场自制煎、炸、炒食品或销售无正规包装食品。

（5）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。

3、租赁期限内，乙方要求变更经营范围的，应当书面告知甲方并保证变更后的经营活动符合本合同的约定。

南宁师范大学房屋租赁合同

第七条 租赁房屋装修

1、乙方不得改变房屋的建筑结构。有特殊情况如果需要改变房屋建筑结构或格式，由乙方负责办理合法装修手续（包括但不限于以下手续：须经房屋的原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案、报相关行政主管部门审批同意等），并以书面形式报甲方备案后方可施工，所需一切费用均由乙方自行承担。该房屋装修涉及到消防投入的，均由乙方负责，乙方的装修必须符合消防要求。

2、乙方可在租赁房屋门头指定位置对外挂牌经营。挂牌内容必须以书面形式报甲方审核同意后，乙方方可施工。乙方装修应遵守甲方制定的有关装修的守则、规定或要求，接受甲方的监管，装修的相关费用由乙方自费负责。

3、乙方在装修前须向甲方交付施工保证金人民币（大写）。装修竣工后，经验收合格，并且乙方未违反本合同之规定，则甲方应将施工保证金无息退还给乙方；如施工过程中造成甲方的任何损失，甲方有权直接从保证金中扣除。

4、装修工程完工后 15 天内需将所有竣工图副本一份交甲方备存。

5、装修期间，租赁房屋的水、电等费用由乙方承担，据实结算，双方核算确认无误后 3 日内支付。

第八条 租赁房屋的维修范围及费用负担

1、甲方应保证租赁房屋的质量符合租赁用途。房屋租赁期间出现房屋需要修缮的情形时，如果是由于原房屋质量问题导致需要维修的，由甲方负责修缮。

2、如果是由于非原房屋质量问题导致需要维修的，以及乙方装修、改建导致租赁房屋的结构损坏的，由乙方负责修缮，费用乙方自行承担。乙方不当使用房屋给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

3、租赁房屋门窗、卫生间设施和水电表后设备及管线的安装与维修，以及乙方自行装修、改建部分的维修，由乙方自行负责。甲方按原有的用电量

南宁师范大学房屋租赁合同

供电，严禁使用大功率电器。如需增容用电量，乙方提出申请，甲方同意后改造费用由乙方支付。

4、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施、设备、排水排污管道。如因使用不当造成房屋及设施、设备、排水排污管道损坏堵塞的，乙方应负责修复及赔偿。因此使第三方财产遭受损失的，乙方承担赔偿责任。

第九条 甲方的权利义务

- 1、甲方有权收取房屋租金和本合同约定的相关费用。
- 2、甲方有权监督乙方按照合同约定的用途合理使用房屋和保护房屋。
- 3、甲方应保护乙方的房屋租赁权，不得干预乙方依本合同享有的占有、使用、收益的权利，不得擅自变更、无故解除本合同。
- 4、甲方应当为乙方使用租赁房屋提供必要的便利。
- 5、甲方如果在租赁房屋上设定抵押权或者转让租赁房屋的，应提前 90 天书面通知乙方。

第十条 乙方的权利义务

- 1、乙方享有租赁房屋占有、使用、收益的权利。
- 2、乙方应当保护和合理利用租赁房屋。
- 3、乙方应当按照本合同的约定支付房屋租金和相关费用。
- 4、甲方转让租赁房屋的，乙方在同等条件下有优先受让租赁房屋的权利。
- 5、房屋租赁期间，乙方及其相关人员应遵守和服从甲方校园管理制度及消防安全、保卫、卫生和出入管理规定，不得利用租赁房屋从事违法活动。
- 6、房屋租赁期间，乙方及所属人员需在甲方校园内停放车辆的，按甲方车辆管理的相关规定执行。
- 7、房屋租赁期间，乙方须遵守治安、消防等相关法律法规与制度，承担

南宁师范大学房屋租赁合同

租赁房屋安全主体责任。如因乙方经营和管理过程中发生安全事件，乙方承担全部责任。

第十一条 房屋的转租和分租

未经甲方书面同意，乙方不得将房屋转租、分租（或以虚假合作、合伙等形式变相转租、分租）给第三方。

第十二条 租赁房屋的返还

1、租赁期满，将实行公开招租确定承租人，如乙方没有在公开招租中标的，应在租赁届满7日内将租赁房屋返还给甲方。房屋返还后，双方签署房屋返还确认书。

2、房屋的装修（含房屋的改造或增加建设部分）随房屋返还时一并返还给甲方，对于房屋的装修残值，甲方不给予乙方任何的补偿。如甲方要求乙方拆除装修，恢复到租赁房屋交付时的状况，乙方应当予以恢复，所需要的费用由乙方承担。

3、如租赁期限届满后房屋返还时有特殊情况需要处理的，双方另行协商。

第十三条 合同的变更

本合同履行期间，任何一方需变更合同，要求变更合同的一方应书面通知对方，征得对方同意后签订书面变更合同。未经双方签署书面文件，任何一方不得擅自变更本合同。单方擅自变更的，变更的内容对另一方无约束力。如乙方单独终止合同，甲方有权扣除乙方的履约保证金作为违约金。

第十四条 违约责任

1、甲方逾期向乙方交付房屋的，每迟延一天按照乙方已付履约保证金的5%向乙方支付违约金。甲方逾期30天仍不交付租赁房屋的，乙方有权解除合同，甲方应双倍返还乙方的履约保证金，如仍不足以弥补乙方损失的，应

南宁师范大学房屋租赁合同

承担赔偿责任。

2、乙方未按照本合同的约定向甲方支付房屋租金及相关费用，除应及时如数补交外，每迟延一天按照迟延支付金额的 5% 向甲方支付违约金；逾期 7 天乙方仍未足额支付的，甲方有权采取停水停电措施；逾期 30 天乙方未足额支付租金及相关费用，或者乙方所欠各项费用累计超过履约保证金的 50% 的，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，如仍不足以弥补甲方损失的，应承担赔偿责任。

3、未经甲方书面同意，乙方擅自改变出租房屋用途或者改变房屋的建筑结构，经甲方书面通知乙方恢复，乙方未在合理期限内恢复的，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，如仍不足以弥补甲方损失的，应承担赔偿责任。

4、乙方严重损坏租赁房屋或租赁房屋设施，经甲方通知乙方维修，乙方未在合理期限内修复的，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，如仍不足以弥补甲方损失的，应承担赔偿责任。

5、乙方未经甲方书面同意，私自将房屋转租、分租或以虚假合作、合伙等形式变相转租、分租给第三方的，甲方有权解除本合同且不退回履约保证金，如仍不足以弥补甲方损失的，应承担赔偿责任。

6、乙方在出租房屋实施违法犯罪行为的，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，如仍不足以弥补甲方损失的，应承担赔偿责任。

7、乙方未按照本合同的约定返还租赁房屋的，履约保证金不予退还，并按照占用期间应付租金的贰倍支付占用费。

8、租赁期间，甲方不承担乙方任何经营活动的经济和法律责任；甲方不承担乙方人员在租赁区域（包括租赁房屋内）发生的人身伤亡事故责任；甲方不承担租赁房屋内物品被抢盗的一切经济责任；乙方及其工作人员对第三方侵权的，甲方不承担法律责任。

9、房屋租赁期间，乙方及其相关人员违反甲方校园管理制度及消防安全、

南宁师范大学房屋租赁合同

保卫、卫生、和出入等管理，拒不改正或者屡次违反的，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，如仍不足以弥补甲方损失的，应承担赔偿责任。

10、如乙方经营时间未满3年且因乙方原因提前解约的，履约保证金不予退还。

第十五条 免责条款

1、不可抗力事件发生后，遭受不可抗力事件的一方应采取措施防止损失的进一步扩大，将事件情况在七日内，以书面形式通知另一方并向另一方提交相应的证明。因不可抗力使得本合同目的不能实现的，合同任何一方均可以解除合同，双方互不承担违约和赔偿责任。

2、如遇国家政策变化、政府批准的建设项目或学校规划开发建设等原因需要征收、征用、拆除或改造租赁房屋，导致本合同不能履行的，则本合同自动终止。甲乙双方按照当时的法律和政策获取各自相应的补偿；如果按照当时的法律和政策没有获得补偿的，对租赁合同双方造成的损失，互不承担责任。

3、因本条前两款的原因终止本合同的，租金及相关费用按实际使用时间计算，不足整月的按实际月份的天数计算。如果乙方已经支付给甲方的租金有未到期的余额部分的，甲方应无息退还给乙方。

第十六条 合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方协商、调解解决。若双方通过协商、调解不能解决时，任何一方有权向租赁房屋所在地的法院提起诉讼。在诉讼期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

第十七条 其他约定事项

1、任何一方为实现本合同项下的债权而发生的费用(包括但不限于法院案件受理费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、通信费、

南宁师范大学房屋租赁合同

律师费等)由债务人一方承担。

2、本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致后另行签定补充协议;补充协议及附件均为本合同组成部分,与本合同具有同等法律效力。

3、本合同如需要办理备案的,甲乙双方应按照规定予以办理,所需费用按照有关规定各自承担。

4、本合同经双方签章且乙方向甲方交付履约保证金后生效。

5、本合同一式肆份,甲、乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

甲方: 南宁师范大学 (盖章)

乙方: (盖章或手印)

法定代表人或

委托代理人(签字):

法定代表人或

委托代理人(签字):

年 月 日

年 月 日

签约地点: 南宁师范大学明秀校区