**衢州学院商贸中心商用房租赁合同**

（范本，以实际签订合同为准）

出租方： 衢州学院 （以下简称甲方）

承租方： xx水果 （以下简称乙方）

甲方经上级主管部门同意，由衢州市公共资源交易中心组织公开招租。乙方通过公开竞价方式，取得承租人资格。现根据有关法律法规规定，签订如下协议条款，以资双方共同遵守。

**第一条 租赁房屋位置、面积、功能及经营范围**

1.1租赁房屋位于：衢州学院商贸中心 1-7 号房，建筑面积 53.38 平米。

1.2乙方同意并保证按租赁房屋功能及用途用于合法经营活动。如乙方未经甲方同意擅自转变租赁物用途视为乙方违约，甲方有权立即解除合同，合同履约保证金不予退还。

1.3涉及租赁房屋经营所需的所有证照、资质等相关报批手续，由乙方自行办理，与甲方无关；由此产生的一切费用由乙方自行承担。

1.4经营范围： 水果

**第二条 租赁期限及费用**

2.1租赁期限及租金：租赁期限自合同签订之日算起至2018 年 7 月 10 日止。租金总价计 拾陆万 元整（小写¥ 160000 元），分两期支付，首期付50%，计 捌万 元整（小写¥ 80000元），先交后用。乙方应在《房屋租赁合同》生效之日起三个工作日内一次性付清首期租金，乙方应于2017年7月1日前一次性向甲方缴纳剩余租金及补足所扣除的合同履约保证金和水电押金。逾期加收每天5‰滞纳金，逾期超过一个月，甲方有权解除合同，并对乙方存放在租赁房屋内的用品享有留置权。留置权的内容包括但不限于搬出所有物品，并以该财产折价或以拍卖、变卖该财产的价款抵偿乙方所拖欠的房屋租金及滞纳金。

2.2合同履约保证金及水电押金：乙方应在《房屋租赁合同》生效之日起三个工作日缴清合同履约保证金 贰万 元整（小写¥ 20000元）及水电押金 叁仟 元整（水电押金按3000元/间算，如连锁超市有四间店面，水电押金为12000元）（小写¥ 3000 元）。若合同顺利履行，合同期满后，一次性交还乙方（不计息）。若合同期内乙方有一次未按时缴纳租金和水电费超过一个月的，从合同履约保证金及水电押金中扣除应交的租金及水电费，甲方有权解除合同。

2.3公共物业管理费：由于乙方的经营活动而发生的一切公共收费，如校园治安费、环卫费、环境污染费、有关的管理费和有偿服务费等，概由乙方自行负责，其中卫生费由甲方按 1200 元/年（卫生费视经营项目垃圾产量、污染程度分400元/年，800元/年，1200元/年三档）标准向乙方收取；经营期间的房屋及设施设备的维护和维修费用概由乙方自行负责；有线电视费等由乙方自行承担。

2.4水电费用：该租赁房屋的电表起始读数为 度，水表读数为 度。租赁期间，甲方按 1 元/度， 2.5 元/吨按期、按表向乙方收取水电管理费，逾期一个月内加收每天2‰滞纳金，超过一个月，甲方有权切断供源，造成损失均由乙方承担；乙方如增加用水、用电指标由乙方提出申请，甲方协助办理，所需费用由乙方承担。期间如遇国家有关政策调整，则按规定执行。

2.5除非甲方另有指示，租赁费用由乙方汇至甲方指定的下列帐号：

甲方开户行：

开户名称:

帐号：

乙方应付其他费用由乙方按甲方要求付至前述甲方指定帐户，除非甲方开具的票据中另有指定。

2.6甲方在收到乙方支付的租赁费用后，应及时向乙方出具收款凭证。

2.7因租赁关系产生税费由乙方按规定予以缴纳。

**第三条 装修和外部环境保护要求**

3.1装修不得破坏房屋主体结构，不得改变房屋外部现有装修色彩和形状，对已有违章搭建的阁楼及开设的后门要拆除并作封闭处理，同时应满足消防等相关要求。具体装修方案必须送甲方审核和书面认可方可实施。

3.2不得在学校绿化带或门口公共用地上设立其他任何招牌或广告牌，不得张贴或悬挂有碍学校环境的商业宣传内容。

3.3营业用房的灯箱招牌设计后报送甲方，经甲方审核同意后，统一制作，所需费用由乙方承担。

3.4乙方不得在租赁房屋内搭建阁楼，厨房，卧室。

3.5室内消防设施按消防规定由乙方自行配备，经营期间不得损坏、遮挡消防设施。

**第四条 租赁期满（或中途停止租赁的）的交接处理**

4.1租赁期满后（或中途停止租赁的），乙方所进行的所有与房屋配套的固定装修（包括水电、卫生设施等）全部无偿归甲方所有，乙方不得破坏和拆走。可动产由乙方自行处理，甲方不予折价接收或强制下一乙方接受。

4.2乙方必须在约定的租赁期满（或收到中止租赁合同通知）的五个工作日内将所租赁房屋交回甲方，否则视为违约处理，合同履约保证金不予退还。

4.3乙方在进行房屋移交时必须保证水电设施运行正常，门、窗、玻璃及装修完好，否则必须予以维修和恢复，并赔偿甲方损失。

**第五条 乙方在租赁期内的权利和义务**

5.1乙方在开业前自行办妥营业所需的卫生许可证、健康证、营业执照、出入证等相关证件，在证件未办理完整之前，甲方有权暂停乙方营业。新的营业主体的法定代表人必须与乙方法定代表人一致。

5.2乙方须严格按照合同约定的经营范围经营。如有超越、更改，须事先征得甲方书面同意。乙方经营商品和服务的价格，必须明码标价，且价格不得超过周边同类服务和商品价格。

5.3乙方必须与甲方签订《门前“三包”责任书》，严格遵守甲方的相关环境要求，垃圾必须随产随清，未经批准不得擅自占用门前场所进行经营或展销。不得擅自占用商贸中心非经营场所内的其他场所和设施设备。

5.4乙方有权依法自主经营、自负盈亏。经营中所发生的债权、债务及税务等由乙方自行负责。

5.5乙方经营期间做好索票索证、台账登记工作，所经营的商品和服务应符合相关法律法规要求，不销售假冒伪劣、三无产品。不得从事欺诈、欺骗性活动，不得损害学生的利益。不得向服务对象出售预付费卡、代金券、充值卡等。

5.6乙方按照学生的作息时间在学生公寓关门前停止营业。在商贸中心内保持整洁、宁静、高雅的消费环境，营业期间不得影响周围同学的学习、生活和休息。

5.7乙方必须自觉接受和配合学校有关部门及学生维权组织的检查和监督。

5.8乙方不得在所租赁的房屋内从事违反国家法律法规、学校规定和社会公共道德的活动，如有违反，由此而造成的一切后果均由乙方承担责任。

5.9乙方未经甲方许可不得在所租赁的房屋外部及玻璃窗上进行张贴。

5.10乙方一律不得在所租赁的房屋内住宿、烧菜做饭或使用燃气类电器（包括但不限于燃气热水器、燃气灶），乙方负责在承租区域内人员的人身、财产安全。每天工作完毕后必须拉掉电闸，方能离开。由于乙方的过失引发的消防事故由乙方负全部责任，并赔偿甲方相应的损失。

5.11乙方在合同签订后15个工作日内向甲方提供其员工的名单及相关证件复印件备案（如身份证、健康证）。营业期间员工必须统一着装，佩戴工作牌,费用自理。

5.12乙方在租赁期内不得擅自将所承租房屋以任何形式转租给第三方、分包、拆分或合并经营，一经发现，甲方有权立即解除合同，所造成的一切损失由乙方负责。

5.13房屋内设施的日常保养，因使用不当或其他人为原因致使房屋和设备损毁，应负责赔偿并予以修复。如乙方在日常运行中出现表后的设施设备损坏需委托甲方维修的，则需另行支付费用。

5.14甲方如需对房屋进行检查维修和养护，乙方应给予配合，不能以任何理由进行阻挠。

5.15重大活动、重要接待任务和上级有关部门检查，乙方须按甲方的要求积极配合。

5.16乙方若与学生发生纠纷应及时通报甲方，必要时由甲方出面调解；若纠纷由乙方原因引起，乙方必须对此负责。

5.17租期满，乙方应将房屋交还甲方，并保持原有结构、室内设施完好且适于使用。

5.18乙方严禁在承租区域内存放国家违禁物品和危险品。

5.19乙方用工必须符合法律规定，依法与劳动者签订劳动合同，办理必须要的法定手续，并报甲方备案。由乙方雇员引起的各种法律纠纷，由乙方承担。

5.20乙方应遵守国家的法律、法规，遵守《衢州学院商用房管理办法》等学院有关规章制度，做到证件齐全，合法经营。

**第六条 甲方的权利和义务**

6.1甲方将租赁的房屋修缮好提供给乙方使用，未经甲方同意乙方不得再进行其他固定装修。如果乙方擅自对房屋进行装修，甲方有权制止，由此造成的经济损失由乙方承担。

6.2甲方负责在房屋租赁期间内的房屋及水、电表前维修，所需费用有乙方支付。

6.3甲方为维护自身形象和学生的利益，有权对乙方经营的商品和服务进行检查和监督，并提出整改意见。

6.4甲方在租赁期内不得将上述房屋转租给第三方。

6.5甲方有义务为乙方办理有关证照及一卡通设备提供便利。

**第七条 违约责任**

7.1甲方若在租赁期间，如非因乙方违反有关规定而确需收回部分或全部房产，需提前一个月通知乙方，乙方无条件满足甲方需求，租金按照合同履行实际折算。

7.2甲方承担房屋建筑工程质量原因导致的租赁房屋塌陷、断裂、斜倒等情况给乙方造成的经济损失并及时修复。

7.3乙方需提前终止合同，必须提前三个月书面告知甲方，经甲方书面同意后，方可终止合同，已收取的租金不予退还。

7.4乙方擅自改变房屋结构、用途，擅自转租给第三方，擅自分包、拆分或合并店面经营，甲方有权立即解除合同，合同履约保证金不予退还。

7.5乙方未经甲方同意擅自延长营业时间，每发现一次，乙方同意甲方在保证金中处以伍佰元罚金。

7.6甲方每发现乙方经营的物品中有三无产品、假冒伪劣商品，私自向服务对象出售预付费卡、代金券、充值卡等一次或使用燃气类电器等，乙方同意甲方在保证金中处以壹万元罚金，并有权解除合同。

7.7乙方在服务过程中态度恶劣、乱收费等被师生投诉，经查证属实的，每发生一次，乙方同意甲方在保证金中处以贰仟元罚金。

7.8甲方在向乙方的经营进行检查、监督时，发每现乙方有超范围经营、占道经营、乱倒乱放、占用公共区域设施、私拉乱接电线、使用大功率电器、电瓶车室内充电、擅自张贴等违规行为，乙方同意甲方在保证金中处以贰仟元罚金。

7.9乙方有违反国家法律法规，影响甲方声誉和利益的行为，应立即停止侵害行为，消除不良影响，赔偿损失，乙方同意甲方在保证金中处以壹万元罚金。

7.10租赁期满（或租赁合同中止）后，乙方拆除自己所带的设备外，应保持租赁房屋的完好性，并使之适于使用；反之，则应予以修复，同意甲方在保证金中处以一万元罚金并赔偿甲方损失。

7.11乙方在经营期若存在其他违规违约行为，一经发现，由甲方视情节给予在保证金中处以壹仟元罚金以上直至解除合同处罚。

**第八条 其他约定事项**

8.1如因不可抗拒原因，致使承租房屋及设备损毁或造成本租赁项目不能履行，双方互不承担责任。

8.2租赁期满，乙方向甲方归还所租赁的房屋后一个月内，甲方退还乙方合同履约保证金及水电押金余额。

8.3租赁期满，乙方如需要续租，应按甲方的招租程序参加招租，如果中选双方另行签订租赁协议。

8.4因政府有关部门提出的要求与本合同的履行发生冲突的，本合同终止，甲方有权提前收回租赁房屋而不必承担违约责任。

**第九条 重大事故预防和处理**

9.1 乙方必须加强安全防患意识，防止各种安全责任事故发生，乙方必需与甲方签订《消防安全责任书》《食品安全责任书》，承担经营期间的安全责任。

9.2 在房屋装修和经营活动中必须严格按照安全规范设立安全设施，并通过职能部门检查验收。

9.3 在租赁经营期间内必须进行财产意外损害保险。

9.4 对乙方在租赁期间由于安全事故或其他原因造成甲方公共财产损坏，必须负责全额赔偿责任。

**本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。**

**本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。本合同经甲、乙法定代表人或其授权委托人签字并加盖双方公章后生效，双方共同遵守。**

甲方（公章）： 乙方（公章）：xx水果

法定代表人： 法定代表人：张三

授权委托人： 身份证号：330xxxxxxxxxx

联系电话： 联系电话：

 年 月 日