**江苏财经职业技术学院**

**租赁合同（参考模板）**

出租方：江苏财经职业技术学院（以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》、《江苏省省属高等学校国有资产管理暂行办法》等文件规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上签订房屋租赁合同。

一、出租房位置

江苏财经职业技术学院科教产业园校区 （具体位置）约 平方米。

二、合同期限

承租期限：壹年， 年 月 日起至 年 月 日止。

三、租金、履约保证金

1、租金： 拾 万 仟 佰 拾 元整/年（￥ /年 ）。

2、履约保证金： 万 仟元整/年（￥ /年）。

3、缴纳方式：租金 ，履约保证金在签订合同时一次性交纳。

四、经营范围

仅限经营 。

在租期内，乙方不得擅自改变经营范围，确需改变经营范围，必须以书面形式报请甲方同意后，方可实施，否则甲方有权终止合同，收回出租房并没收履约保证金和租金，由此带来的一切损失由乙方承担。

五、甲方权利和义务

1、甲方提供的上述房屋，在乙方承租前的债权债务由甲方负责，与乙方无关。

2、甲方提供的上述房屋结构完整。

3、承租期间甲方必须保证乙方正常使用租赁房屋，如出现房屋开裂、渗漏等情况甲方给予及时维修。

4、乙方水电进户设施由甲方提供。水、电表由甲方安装，水电表后的管线及设施由乙方负责安装和维护；需要水电增容的，由乙方负责并承担费用；水电费按当地国家定价抄表收取，（如有水电价格政策性调整，学校将作相应调整），对盗用水电者将按照以前最高月份收费的10倍收取。拒交水电费的，甲方有权解除租赁合同，并依法追偿水电费（已收租金不退）。

5、甲方有权对乙方经营范围、卫生、质量、价格、服务等进行检查，接受学生投诉，发现问题责令整改，对整改不到位的，甲方将按乙方履约不力或违约扣除履约保证金500~10000元/次；情节严重的，甲方则按乙方违约终止合同,一切损失由乙方自己承担（已收租金和履约保证金不退）。

6、甲方校区其它租赁房屋经营范围调整与改变、学生人数变动，不影响本租赁合同的履行。

六、乙方权利和义务

1、乙方使用租赁房屋期间的一切安全、环境卫生、食品卫生、工作人员健康体检、消防等责任由乙方自行负责。

2、乙方必须严格执行国家法律法规、城市管理和学校相关管理规定，守法经营，同时必须确保不影响甲方正常教学秩序和师生生活。

3、乙方必须遵守甲方校内各项规章制度，接受甲方对安全、环境卫生、商品价格等方面的监督和不定期检查，自觉服从甲方监督管理。

4、乙方需按实按月交纳水电费，不得以任何理由拖欠或拒交。承租结束后，甲方依据乙方提供的水电结清单据等相关履约完成证明退还履约保证金。

5、乙方不得擅自改变承租房的房屋结构，不得在承租房周边私搭乱建，房屋装璜不得改变原房屋结构，且装璜方案必须书面报甲方批准后，方可实施。乙方购置的可移动的设备、设施、家具等一切物品，合同终止时由乙方自行处置；乙方投资用于装璜、装饰等一切费用自理，在合同终止时甲方不予补偿。承租期满后，乙方将出租房屋及甲方提供的各种设施等完好（以房屋出租时条件状态为准，如因正常折旧损坏，双方协商解决）移交给甲方。乙方对房顶、墙面、地面、门窗的装修无条件移交甲方，甲方不予补偿。合同终止后，乙方无权拆除和破坏自己投入的装潢、装饰等设施。

6、承租期间，乙方不得将房屋转租给他人或变更承租人名称，否则甲方有权解除合同（租金、履约保证金不退，收回租赁房屋并依法追究乙方责任）。

7、承租期间，中途概不退租。

8、乙方必须合法经营。经营过程中一切政策性收费、办证等费用由乙方自理，经营过程中产生的一切费用和债务由乙方负责，与甲方无关。在经营过程中乙方须规范用工，聘用的所有劳务人员和工作人员属乙方行为，与甲方无关。

9、乙方要保持房屋内、门前卫生清洁，因使用不当或其它人为原因而使该房屋及其设施损坏的，乙方负责赔偿或给予修复。租房到期后（含租期内非正常退出承租房的情况），乙方必须保证用房及设施完好。

10、乙方所租用房屋的店面清洁、店面外实行卫生“三包”，应按照相关市容部门的有关规定执行，由乙方负责。

11、乙方必须具备经营乙方同名称的工商营业证照、税务登记证、卫生许可证等合法有效证件，遵守国家和地方的法律和规定，按时缴纳各种规定费用，否则，后果自负。

12、乙方不得在承租房屋上设定担保物权，不得以江苏财经职业技术学院的名义进行经营和广告宣传活动。

13、乙方必须保证经营产品或提供服务的质量，对所售产品或提供的服务负完全责任。

14、本合同终止，乙方所有物产必须于一周内自行带走，否则，甲方按废弃物处置。

六、违约责任

1、甲乙双方必须履行合同约定，无特殊理由，双方不得擅自终止或改变合同内容。

2、承租期间因不可抗拒力或上级单位行为而造成合同终止，双方不追究责任。

3、一方擅自违约，违约方需支付另一方￥ 元违约金，一方擅自违约两次以上者，另一方有权终止合同。

七、乙方拥有优先租赁权，房屋租赁期满后，经过甲乙双方协商并达成一致意见继续租赁。继续租赁期限为1年，房屋续租不超过3次。继续租赁的应该履行以下工作程序。

1、组织继续租赁的项目工作小组，负责商定续租条款。

2、继续租赁的项目工作小组：5万元以下租赁项目工作小组由项目责任部门人员组成（不少于3人），项目部门所在总支纪检委员参与监督；5万元及以上租赁项目工作小组由审计处、财务处、总务处、国资处代表（部门领导成员）组成，学校监察室参与监督。

3、原承租户接受续租条款优先承租，原承租户不接受该条款，则取消继续租赁，按照程序招租。

八、本合同一式六份，甲方执四份，乙方执二份，经双方签字盖章后生效。

九、本合同未尽事项，可另行商定，其商定的结果经双方签章后与本合同具有同等效力。本合同在履行中若发生争议，双方协商解决，协商不成，均可向合同签订地的法院起诉。

甲方（签章）：江苏财经职业技术学院 乙方（签章）：

代表人（签章）： 法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）： 委托代理人（签章）：

签订时间： 年 月 日