

广州大学房屋租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）：广州大学
住所：广州市番禺区大学城外环西路230号。
法定代表人： 职务：
联系电话：39366589

乙方（承租方）：
住所：
法定代表人：
联系电话：

第一条 目的与依据

为了明确甲乙双方的权利和义务关系，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，结合《广州大学国有房产出租出借管理办法》，在甲方报广州市财政局同意后，双方在平等自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁事项订立本合同，以共同遵守。

第二条 租赁房屋及产权情况

- 1、房屋坐落在_____；建筑面积经双方确认共_____平方米；
- 2、甲方保证对该出租房屋享有完整的占有、使用和收益、出租（转租）权能。

第三条 租赁用途

本合同出租房屋，用于商业用途

第四条 合同期限与租金

- 1、租赁期限为3年：自_____年___月___日至_____年___月___日止。
- 2、月租金：每月租金为人民币_____元，合同期内租金不递增。

第五条 租金支付时间

1、乙方租金按月支付，乙方在收到甲方开具发票后五个工作日内向甲方支付当月租。

2、乙方不得以已交租赁押金为由，拒绝交纳或主张其可直接抵扣合同期满前两个月的租金。

第六条 租金、费用支付方式

乙方将租金、费用，以银行划账或支票方式支付至甲方指定的开户银行。
甲方银行账户的详细信息如下：

银行： 工商银行中环支行

户名： 广州大学

账号： 3602114819100000192

第七条 发票与税费负担

1、甲方需先开具发票给乙方，乙方在收到发票后五个工作日内向甲方支付租金。

2、因本合同所需缴纳的税费，按照法律规定执行；法律法规没有明确规定的，按本合同有关约定执行；本合同没有约定的，均由乙方承担。

3、涉及应税收入票据的收取，以国家税收政策为准。

第八条 物业管理、水电、网络电信等费用的缴纳

1、物业管理费（含垃圾清运处理费）按照甲方遴选的物业管理公司相关标准按时交纳。支付方式：直接支付给物业管理公司。

2、水电费，是指乙方实际使用水电量，加上公共分摊量，乘以供水供电部门用水用电收费标准后的所得数，以甲方后勤管理部门核定金额为准。水电费由乙方向甲方直接缴付。缴纳方式：甲方提供相关票据，乙方在收到票据的五个工作日内，按合同第六条方式向甲方支付相关费用。

3、网络电信费用：乙方使用电话、网络等通讯费用，由乙方直接向有关服务商自行缴交。如果甲方要求乙方使用的网络费用直接向甲方交纳的，乙方应直接向甲方支付。

4、其他费用：除上述费用之外的其他费用的缴纳，由甲乙双方另行约定。

第九条 租赁押金（保证金）及退还

1、于本合同签订日后5内，乙方向甲方支付相当于两个月租金的租赁押金，共计人民币_____元。

2、在合同期限内，若押金累计被扣除达到或超过 50%，且甲方仍同意乙方继续履行本合同的，乙方应在甲方通知之日起十个工作日内予以补足并达到上述约定的金额。

3、于本合同终止时，上述租赁押金在抵扣乙方欠交的租金、水电费、物业管理费、约定的违约金，以及损害赔偿金、出租物内垃圾物品清理费和其他费用后，剩余部分于乙方向甲方正式办理移交出租房屋手续之日起二十个工作日内无息退还乙方。

第十条 房屋移交

1、移交方式与《移交清单》：甲方移交房屋时，双方各派出代表对出租房屋现状、消防及其它设施设备（可移动或不可移动的）名称、品牌、已使用年限和现状，以及水表、电表行度（读数）等情况进行清查，并制作成《房屋移交清单》由双方代表确认或由双方盖章确认。该《房屋移交清单》为本合同的组成部分。

2、甲方将租赁物移交给乙方时间为：按下列第（2）项办理：

☐（1）以《房屋移交清单》记载时间；

☒（2）其他约定的时间。

第十一条 房屋装修

1、装修免租期，按下列第（1）项执行：

☒（1）该房产租赁不设免租装修期；

☐（2）经承租人申请，学校主管部门审批，同意给与该房产免租装修期/个月，自/年/月/日起至/年/月/日止。

2、未经甲方书面同意，乙方不得擅自对该租赁房屋进行装修或者扩建。乙方确需装修该物业，须事先书面通知甲方并且提交装修方案和有关设计图纸给甲方审核批准；未经审核批准，乙方不得进场装修或施工。

3、甲方书面同意乙方装修的，乙方不得改变该房屋之承重结构和固有的设计功能或用途，不得影响房屋结构安全；给该承租房屋或有关备造成毁损的，须负责恢复原状，不能恢复原状的，须赔偿损失。

4、乙方承诺并保证其组织的工程装修人员遵守甲方的相关规章制度，并接受甲方的监督管理；对于装修过程中出现的人身伤害事故承担全部安全管理责任，并承担赔偿损失等法律责任。

5、因乙方装修而发生的全部费用，均由乙方自行承担；且合同终止时甲方不予补偿，除非双方另有特别约定。

6、乙方需要使用超过水、电表容量的任何水电设备，应提前向甲方提出书面的安装申请；在取得甲方书面同意后，由甲方负责到有关部门办理增容手续；相关设备购置和安装费用等，由乙方承担。

第十二条 房屋维修

1、房屋主体结构或承重结构、室外用电线路、室外上下水管道、光纤外接口等发生自然损坏（因非乙方过错所致损坏）的维修与日常保养，由甲方负责；乙方发现该等事项需要维修的，应及时通知甲方检查和维修。甲方须于接到乙方通知后应确定相应的维修方案；维修费用除双方另有约定外，由甲方负担。

2、租赁期限内，乙方应当对物业及其固有设施设备（消防、供水、供电、中央空调系统等）之维护采取合理的管理措施，维护房屋及内部设备的完好无损。凡属于乙方使用不当造成损坏或因自然耗损原因或自然力破坏发生的维修维护，及室内水、电、气等设施设备的维护维修事项，由乙方负责修缮，费用由乙方承担。如因乙方未能履行其维修保养义务而造成甲方财产损失或他人人身伤亡的，乙方负责承担赔偿责任在内的一切法律责任。

第十三条 优先权与转租限制

1、租赁期满，在同等条件和乙方在履行本合同过程中无违约纪录之情形下，乙方享有优先承租的权利。但是，乙方须于本合同期满前三个月内以书面形式向甲方提出续约要约，由甲乙双方按法定程序办理出租手续。

2、未经甲方书面同意，乙方不得将房屋转租（部分转租 / 分租）、转借（部分转借 / 共用）、转让、与任何第三人互换房屋使用。

第十五条 营业活动

1、乙方不得以甲方的名义开展经营活动，不得从事有可能使第三方认为乙方的经营行为属于甲方的代理人或雇员的行为，包括不得在经营服务、对外宣传活动、票据使用中使“广州大学”（包括英文、缩写、互联网域名等）的名称、校徽、标志、校训等；

2、乙方应当依法经营，并且严格按照本合同约定的用途使用租赁 / 借用的房屋，不得擅自改变其使用用途；乙方不得占道经营、占道堆放物品、占道停放车辆；

3、未经甲方书面批准，乙方不得擅自甲方校园内开展宣传活动，或者悬挂、张贴大幅宣传品。

4、乙方的经营活动不得干扰、破坏校园的管理秩序，不得影响甲方校园优美、整洁、宁静的环境。

5、乙方应自觉接受甲方师生的监督。甲方有权就乙方的服务质量进行监督，并反馈师生的相关意见和建议；对乙方的违约行为或其它不符合本合同目的的行为，有权书面要求乙方限期进行整改；

6、鉴于本合同目的在于为甲方师生提供必备的服务，故乙方不得随意歇业；如由于装修、更换大型设施设备等原因确需暂停营业，须提前向甲方提出书面报告，并作出相应公告。

第十六条 安全生产与“门前三包”责任

1、租赁期内，乙方为该房屋的安全生产责任人，不仅应当严格履行《广东省城镇房屋租赁条例》和《广州市房屋租赁管理规定》等地方性法规、行政规章中的强制性管理规定，遵守学校的各项校园管理规定，自觉接受和配合甲方消防和环卫工作的指导、监督和检查；乙方应当就该房屋的消防、防盗、防疫、防自然灾害、安全生产等应当采取合理的管理措施，包括按国家规定标准配置灭火器材，不得违规使用消防水管和破坏消防设施，不得储存和收购易燃易爆等危险物品或违禁物品，不得在租赁的房屋内生活性居住 / 留宿任何人员，不得在租赁场地内使用明火等，以防止安全、治安等责任事故的发生。

2、如发生可归责于乙方的安全事故或物业及 / 或设施设备损坏（自然折旧及损毁除外），乙方应当负责恢复原状；造成人身伤亡、财产损失的，由乙方承担赔偿责任等法律责任；除非能够证明事故可归责或部分归责于甲方，否则甲方不承担任何责任。

3、乙方应遵守政府有关市容环卫管理、垃圾分类投放等法规和规章，履行租赁房屋“门前三包”责任。

第十七条 租赁登记与协助义务

1、本合同签订后双方共同到该房屋所在地的房屋租赁管理所办理《房屋租赁合同》登记手续，并按规定支付各自承担的登记费用；如果是属于续租或因乙方原因而变更、解除合同的，则该租赁登记（含解除登记）费用全部由乙方承担。

2、如属乙方借用甲方物业，则全部登记费用由乙方承担。

3、因乙方办理工商、税务、消防等证照手续而需要甲方提供与该租赁物有关的证明材料的，甲方应给予以协助。

4、乙方应保证在该物业内从事之经营活动与其所提供之营业执照中所规定之经营范围相符合；如不符，甲方有权拒绝为乙方出具用于办理工商、税务等执照或其他手续之证明文件，乙方不得主张甲方违反前款约定的协助义务。

第十八条 合同终止缮后

1、于本合同终止（含解除）的，乙方须维持物业装修现状，并将该物业整洁地交回甲方，同时保证该物业内之一切设备设施处于良好状态，不得故意毁损；故意毁损的，乙方应予赔偿或恢复原状。

2、自合同终止之日起五个工作日内，乙方必须搬离该房屋并且办妥移交手续。凡固定或附着于建筑物四壁或地面或天花的物件，只要其被拆除或移动将有损于出租房屋或被拆除物本身之价值或功能的，均不得拆除或移动，且不得要求甲方对之进行收购或补偿；其他动产，包括家具、电脑、办公用品、文书文件、杂物等均应全部搬走。未搬迁的动产，将视为乙方抛弃物，甲方有权作任意处置，对此乙方不得有任何异议或主张甲方赔偿。

3、合同期满或提前终止，乙方未在前款约定的时限内搬离并未办理移交房屋手续的，甲方有权强行收回房屋，并且对房屋内的任何物品（包括乙方自置的设备设施、电脑、家具、办公用品、文书、文件等），有权作任意处置，乙方无权主张房屋内存有其物品或主张损害赔偿，也不得提出任何异议。同时，甲方因处理该房屋内的物品，所发生的费用，甲方有权要求或诉请乙方承担。

4、本合同届满后不再续租或者提前解除的，双方应当在合同届满日前十个工作日内或者在合同提前解除日起十个工作日内就租金、水电费、违约金、损坏赔偿等问题进行结算和清算。计算方法是：不足半个月的，按半个月租金计算；不足一个月的，按一个月租金计算；结算或结清时不得计算利息；多退少补。

第十九条 不可抗力

1、任何一方对于因不可抗力而造成合同部分或全部不能履行的，不承担违约责任，但因自身过错或违约而遭遇不可抗力的，应当承担违约或损害赔偿責任。

2、遇不可抗力的一方，应当在 24 小时内将事件情况通知另一方以避免对方损失的扩大，并且在事件发生后 5 个工作日内，向另一方提交合同不能或部分不能履行或需延期履行理由的书面报告。

3、遇不可抗力的一方，必须采取必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失；未采取必要的补救措施而致损失扩大者，应就扩大的损失承担相应的损害赔偿赔偿责任。

第二十条 合同变更与终止

1、合同期间，经双方协商一致，可以变更或解除合同。

2、合同期届满，合同即自行终止。

3、乙方有下列情形之一的，甲方可以单方解除本合同：

(1) 乙方如逾期七天不支付租金，甲方有权即时向乙方发出书面通知要求乙方立即支付租金；如甲方发出书面通知后十个工作日内仍未支付租金，甲方有权立时解除本合同，并收回出租房屋。

(2) 乙方转租（分租）、转借或部分转借（共用）、转让或互换租赁房屋，或者利用该房屋与他人联营或合作经营，且经催告后仍不改正或或整改未达到甲方要求的；

(3) 擅自改变房屋结构和用途，拒不整改或整改不符合甲方要求的；

(4) 未经甲方批准，擅自装修或增加、改动大型设施设备，或擅自在租赁房屋外立面张贴广告，或擅自使用音箱设备从事广告宣传活动且拒不改正的；

(5) 非假期期间，或者无正当理由擅自歇业超过三天的，或者因乙方占道经营或其它违章 / 违约行为而被甲方通知整改而拒不整改或整改效果不符合正当要求的；

(6) 在校园内进行游行示威、聚众闹市，或者拖欠其员工工资，或者因乙方自身过错行为，导致在租赁物所在区域内发生群体聚集事件的；

(7) 利用该房屋从事违法活动且依法被政府机关查处的；或者利用该房屋存放易燃易爆等危险物品或违禁物品的；

(8) 违反甲方校园管理规章制度，影响甲方正常的工作秩序，且在甲方两次书面警告后，仍未改正的；

(9) 乙方拖欠水电费且在甲方催告后，在催告声明的期限内仍未支付水电费的；

(10) 经书面催告后, 乙方拒不按照甲方书面通知的期限补足租赁押金的;

(11) 其他符合《中华人民共和国合同法》规定的可单方解除合同之情形的。

4、甲方有下列情形之一的, 乙方可以解除本合同:

(1) 甲方违反本合同之约定, 且经乙方书面通知后在合理期限内仍未予改正的;

(2) 其他符合《中华人民共和国民法典》规定的单方可解除合同情形的。

5、市财政局(国资管理部门)不同意本合同房屋继续出租, 或者政府要求房屋需用于其它用途的, 或者因不可抗力导致本合同无法履行或者合同目的无法实现, 本合同终止, 且甲方因此不承担违约责任。

第二十一条 违约责任

1、甲方未能如期提供符合合同约定的房屋, 每逾期一日, 须按当月租金额的 0.3%向乙方支付违约金(乙方可以主张从应缴纳的租金直接抵扣)。

2、甲方违反合同约定或法律规定而提前解除合同的, 甲方应按照约定的租赁押金应退数额的双倍支付违约金; 同时, 还需赔偿因甲方同意乙方装修而发生的装修费用等实际经济损失, 但应当按租赁期限的比例, 作相应的递减折算。

3、甲方能够履行但拒不履行有关协助义务从而直接导致乙方无法办理有关合法经营手续或证照之办理的, 甲方除了必须履行相应的协助义务外, 须支付一个月租金的 30%作为违约金, 但前提是: 乙方必须书面催告过甲方并有证据证明甲方不履行有关协助义务构成了违约。

4、乙方逾期支付租金的, 每逾期一日, 按欠款总额的 0.3%向甲方支付违约金; 逾期天数, 前后累计计算。

5、乙方有下列情形之一的, 甲方所收的租赁押金均作为违约金予以没收(不再抵扣或冲减应交的租金、管理费、水电费、违约金、损害赔偿金等):

(1) 乙方有违反本合同第二十条第 3 款约定的情形之一的;

(2) 非因甲方违约, 乙方提前解除合同的。

6、乙方未征得甲方同意擅自进行装修的, 甲方有权责令乙方停工整改, 并限期恢复原状, 有关费用由乙方自行承担。造成甲方损失且押金不足以填补该损失的, 另行按实际经济损失进行赔偿。

7、因乙方欠缴物业管理费、水电费等费用而导致甲方垫付的, 甲方有权向

乙方追偿（含垫付的违约金或滞纳金）并有权按年息 24% 的标准违约金（自垫付之日起，累计计算）。

8、合同终止后，非因甲方原因导致未能在约定的时限内移交出租房屋并办妥交接手续的，则自本合同终止日后的第一日起至交接手续办妥之日止，双倍支付每天的租金。

9、本条所称的“赔偿实际经济损失”的范围，除直接损失外，还包括交易过程中产生的税费、因合同解除和强制接管并清理出租房屋物品和垃圾所发生的人工费和证据保全之公证费用、因仲裁与诉讼程序而产生的律师费、仲裁与与诉讼费用。

第二十二 条 争议解决方式

本合同在履行过程中如发生争议，双方应当协商解决；协商不成的，应将有关争议，包括票据争议，提交广州仲裁委员会进行仲裁，并适用该仲裁委员会仲裁规则。

第二十三 条 通知与送达地址

1、一方在本合同履行过程中向对方发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均以本合同所列明的地址送达。

2、一方如果迁址、变更电话，应当书面通知对方，未履行书面通知义务的，一方按原地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。

3、当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，寄出、发出或者投邮后即视为送达。

第二十四 条 补充协议与本合同的构成

1、本合同未明确约定的，由双方协商确定，并以书面形式的补充协议为之。有关补充协议的内容与本合同的约定相冲突的，视为对本合同有关内容的变更。

2、本合同之附件，包括营业执照复印件、法定代表人身份证明书、签约代表的授权书等；

3、补充协议和有关附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十五 条 合同生效

本合同于双方签章之日起生效。

附则

1、甲乙双方对上述各项条款及内容表述均已作出充分理解，并确认无误。

2、本合同 1 式 7 份，甲方执 2 份，乙方执 2 份，1 份送交房地产租赁管理机构备案，1 份送广州市财政局，1 份送广州产权交易所。

甲方：

法定代表人：

签约时间： 年 月 日

乙方：

法定代表人：

签约时间： 年 月 日